

CONRECES LEASING S.A.

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2015 y 2014
y por los años terminados a esas fechas

(Con el informe del auditor independiente)

CONCRECES LEASING S.A.

CONTENIDO

Informe del auditor independiente

Estados de Situación Financiera

Estados de Resultados Integrales

Estados de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo Directo

Notas a los Estados Financieros

\$: Cifras expresadas en pesos chilenos

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF : Cifras expresadas en unidades de fomento



KPMG Auditores Consultores Ltda.
Av. Isidora Goyenechea 3520, Piso 2
Las Condes, Santiago, Chile

Teléfono +56 (2) 2798 1000
Fax +56 (2) 2798 1001
www.kpmg.cl

Informe del Auditor Independiente

Señores Accionistas y Directores de
Concreces Leasing S.A.:

Informe sobre los estados financieros

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Concreces Leasing S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2015 y 2014 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo a instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros descritas en Nota 2.2 a los estados financieros. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión sobre la base regulatoria de contabilización

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Concreces Leasing S.A. al 31 de diciembre de 2015 y 2014 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros descritas en Nota 2.2.

Base de contabilización

Tal como se describe en Nota 2.2 a los estados financieros, en virtud de sus atribuciones la Superintendencia de Valores y Seguros con fecha 17 de octubre de 2014 emitió el Oficio Circular N°856 instruyendo a las entidades fiscalizadas, registrar en el ejercicio 2014 contra patrimonio las diferencias en activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley N°20.780, cambiando el marco de preparación y presentación de información financiera adoptado hasta esa fecha, dado que el marco anterior (NIIF) requiere ser adoptado de manera integral, explícita y sin reservas.

Sin embargo, no obstante que fueron preparados sobre las mismas bases de contabilización, los estados de resultados integrales y la conformación de los correspondientes estados de cambios en el patrimonio por los años terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014, en lo referido al registro de diferencias de activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos, no son comparativos de acuerdo a lo explicado en el párrafo anterior y cuyo efecto se explica en Nota 2.2.

Énfasis en un asunto

Como se menciona en la Nota 2.3(s) a los estados financieros, los estados financieros del año 2014 han sido re-expresados para corregir una representación incorrecta. No se modifica nuestra opinión en relación con este asunto.



Juan Pablo Carreño C.

KPMG Ltda.

Santiago, 17 de marzo de 2016.

CONCRECES LEASING S.A.

INDICE

Estados de Situación Financiera
Estados de Resultados Integrales
Estados de Cambios en el Patrimonio
Estados de Flujos de Efectivo Directo

1.	Presentación de estados financieros	9
2.	Resumen de las principales políticas contables	10
3.	Cambios contables	21
4.	Hechos relevantes	22
5.	Política de gestión de riesgo	22
6.	Estimaciones y juicios contables significativos	28
7.	Activos y pasivos financieros	29
8.	Efectivo y equivalentes al efectivo	30
9.	Otros activos no financieros neto, corrientes	31
10.	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto	32
11.	Cuentas por cobrar y pagar con entidades relacionadas.....	34
12.	Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	39
13.	Impuesto a la renta e impuestos diferidos	39
14.	Otros activos no financieros.....	41
15.	Otros pasivos financieros, corrientes	41
16.	Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	44
17.	Securitización y venta de cartera	44
18.	Beneficios a los empleados	45
19.	Otros pasivos financieros, no corrientes	45
20.	Otros pasivos no financieros, no corrientes	46
21.	Patrimonio.....	46
22.	Ingresos de actividades ordinarias	47
23.	Costos y gastos por naturaleza	48
24.	Ingresos financieros	48
25.	Costos financieros.....	49
26.	Unidad de reajuste.....	49
27.	Información por segmento	49
28.	Cauciones.....	50
29.	Distribución de personal	50
30.	Sanciones	51
31.	Contingencias y compromisos	52
32.	Hechos posteriores	52

CONCRECES LEASING S.A.

Estados de Situación Financiera
al 31 de diciembre de 2015 y 2014

ACTIVOS	NOTA	2015 M\$	2014 M\$
----------------	-------------	---------------------	---------------------

ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	8	37.825	222.580
Otros activos no financieros neto	9	6.495.067	6.874.463
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto	10	2.243.563	2.923.184
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	11.1	1.551.547	2.678.401
Activos por impuestos		67.348	1.173
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		10.395.350	12.699.801
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantención para la venta	12	337.175	534.211
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		10.732.525	13.234.012

ACTIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	11.2	7.377.491	7.795.848
Activos intangibles distintos de la plusvalía		487	487
Propiedades, planta y equipos neto		1.004	3.398
Activos por impuestos diferidos	13.1	99.852	54.307
Otros activos no financieros	14	196.541	137.094
TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTES		7.675.375	7.991.134
TOTAL DE ACTIVOS		18.407.900	21.225.146

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

CONCRECES LEASING S.A.

Estados de Situación Financiera, Continuación
al 31 de diciembre de 2015 y 2014

PASIVOS Y PATRIMONIO	NOTA	2015 M\$	2014 M\$
-----------------------------	-------------	---------------------	---------------------

PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros	15	9.542.444	10.566.830
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	16	2.089.611	2.514.938
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	11.3	998.643	891.951
Beneficios a los empleados	18	85.928	69.923
Pasivos por impuestos	13.2	116.956	13.129
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		12.833.582	14.056.771

PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros	19	-	120.298
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	11.3	-	1.977.888
Otros pasivos no financieros	20	450.880	501.723
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		450.880	2.599.909
TOTAL PASIVOS		13.284.462	16.656.680

PATRIMONIO			
Capital pagado	21	4.134.224	4.134.224
Otras reservas		205.186	205.186
Ganancias acumuladas		784.028	229.056
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		5.123.438	4.568.466
TOTAL PATRIMONIO		5.123.438	4.568.466
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO		18.407.900	21.225.146

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

CONCRECES LEASING S.A.

Estados de Resultados Integrales
por los años terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	2015 M\$	2014 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	22	11.746.585	11.558.484
Costo de ventas	23.1	(9.164.371)	(9.267.001)
Ganancia bruta		2.582.214	2.291.483
Gasto de administración	23.2	(1.880.892)	(1.652.478)
Ingresos financieros	24	325.446	426.235
Costo financieros	25	(554.155)	(509.586)
Unidades de reajuste	26	476.314	466.176
Ganancia antes de impuestos		948.927	1.021.830
Gasto por impuestos a las ganancias	13.3	(164.955)	(160.703)
Ganancia del ejercicio		783.972	861.127

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	2015 M\$	2014 M\$
Ganancia del ejercicio		783.972	861.127
Componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		-	-
Diferencias de cambio por conversión		-	-
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión, antes de impuestos		-	-
Ajustes de reclasificación en diferencias de cambio de conversión, antes de impuestos		-	-
Otro resultado integral, antes de impuestos, diferencias de cambio por conversión		-	-
Otro resultado integral		-	-
Resultado integral total		783.972	861.127
Resultado integral atribuible a		-	-
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		783.972	861.127
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Resultado integral total		783.972	861.127

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

CONCRECES LEASING S.A.

Estados de Cambios en el Patrimonio
por los años terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014

	Capital pagado M\$	Otras reservas M\$	Ganancias acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Patrimonio total M\$
31 de diciembre 2015					
Saldo inicial al 1 de enero 2015	4.134.224	205.186	229.056	4.568.466	4.568.466
Cambios en el patrimonio	-	-	554.972	554.972	554.972
Ganancia del ejercicio	-	-	783.972	783.972	783.972
Distribución de dividendos	-	-	(229.000)	(229.000)	(229.000)
Saldo final al 31 de diciembre 2015	4.134.224	205.186	784.028	5.123.438	5.123.438

	Capital pagado M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Patrimonio total M\$
31 de diciembre 2014					
Saldo inicial al 1 de enero 2014	4.134.224	205.186	(635.692)	3.703.718	3.703.718
Cambios en el patrimonio	-	-	864.748	864.748	864.748
Ganancia del ejercicio	-	-	861.127	861.127	861.127
Efecto por impuesto diferido Circular N° 856 de la SVS	-	-	3.621	3.621	3.621
Saldo final al 31 de diciembre 2014	4.134.224	205.186	229.056	4.568.466	4.568.466

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

CONCRECES LEASING S.A.

Estados de Flujos de Efectivo Directo
por los años terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVOS DIRECTOS	NOTA	2015 M\$	2014 M\$
Flujos de efectivo (utilizados en) procedentes de actividades de operación			
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		18.399.343	13.868.392
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(16.965.090)	(13.094.966)
Intereses pagados		(400.531)	(325.187)
Flujos de efectivo netos (utilizados en) procedentes de actividades de operación		1.033.722	448.239
Flujos de efectivo utilizados en actividades de inversión			
Préstamos obtenidos de entidades relacionadas		955.490	710.313
Préstamos pagados a entidades relacionadas		(2.809.344)	(1.991.868)
Otras entradas de efectivo		-	(447.013)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión		(1.853.854)	(1.728.568)
Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación			
Importes procedentes de préstamos de corto plazo		4.251.062	2.161.343
Préstamos de entidades relacionadas		1.645.860	408.149
Pagos de préstamos		(4.249.700)	(513.072)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas		(782.845)	(638.014)
Dividendos pagados	21	(229.000)	-
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación		635.377	1.418.406
(Disminución) incremento neto en el efectivo y equivalentes al efectivo antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		(184.755)	138.077
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo			
(Disminución) incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo		(184.755)	138.077
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período		222.580	84.503
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período		37.825	222.580

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(1) Presentación de estados financieros

1.1 Constitución y objeto de la Sociedad

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

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

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

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

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

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

1.2 Administración actual

El Directorio de la Sociedad está formado por:

Presidente	:	Daniel Sebastián Mas Valdés
Directores	:	Elena María Valdés Herreros
		Eduardo Novoa Castellón
		Andrés Echeverría Salas
		María Alejandra Mas Valdés
		Iván Humberto Araos

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(1) Presentación de estados financieros, continuación

1.2 Administración actual, continuación

La Alta Administración de la Sociedad está formada por:

Gerente General	: Jaime Flores Silva
Sub-Gerente Comercial	: Gabriel Soria Beltran
Agente de Sucursal Valparaíso	: Jacqueline Schofield Gajardo
Agente de Sucursal Talca	: Raúl Rojas Gaete
Agente de Sucursal Concepción	: José Luis Cifuentes Martinez
Agente de Sucursal Puerto Montt	: Francisco Cernoch Bachler
Agente de Sucursal La Serena	: María Teresa Rocco

Direcciones:

Casa Matriz	: M.A. Matta N°221-La Serena
Sucursal Santiago	: Providencia N°1760 piso 13. of. 1301-1302
Sucursal Valparaíso	: Manuel Blanco N°1199, local 02
Sucursal Talca	: 3 Oriente N°1171
Sucursal Concepción	: Cochrane N°635
Sucursal Puerto Montt	: Urmeneta N°483

1.3 Inscripción en el Registro de Valores

La Sociedad se encuentra inscrita en el registro de Entidades Informantes con el N°23 y está sujeta a la fiscalización de la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS).

(2) Resumen de las principales políticas contables

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas para la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2015.

2.1 Período contable

Los estados de situación financiera fueron preparados al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo, por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.2 Bases de preparación

Estados financieros al 31 de diciembre de 2015

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2015 y 2014, han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), e instrucciones de la Superintendencia de Valores y Seguros de Chile (SVS) y aprobadas por su Directorio en sesión de fecha 17 de marzo de 2016.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2014

De existir discrepancias entre las NIIF y las instrucciones de la SVS, priman estas últimas sobre las primeras. Al 31 de diciembre de 2014, la única instrucción de la SVS que contraviene las NIIF se refiere al registro particular de los efectos del reconocimiento de los impuestos diferidos establecidos en el Oficio Circular (OC) N°856 de fecha 17 de octubre de 2014.

Este OC establece una excepción, de carácter obligatoria y por única vez, al marco de preparación y presentación de información financiera que el organismo regulador ha definido como las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Dicho OC instruye a las entidades fiscalizadas, que: “las diferencias en activos y pasivos por concepto de Impuestos Diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley N°20.780, deberán contabilizarse en el ejercicio respectivo contra patrimonio.”, cambiando, en consecuencia, el marco de preparación y presentación de información financiera adoptado hasta la fecha anterior a la emisión de dicho OC, dado que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requieren ser adoptadas de manera integral, explícita y sin reservas.

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

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

	31-12-2015	31-12-2014
	En \$ pesos chilenos	
Unidad de fomento (UF)	25.629,09	24.627,10

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.3 Políticas contables

(a) Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo reconocido en los estados financieros comprende el efectivo en caja, cuentas corrientes bancarias y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez, que no tienen riesgo de cambios en su valor.

(b) Activos financieros y pasivos financieros

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

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

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

Valorización inicial:

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

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

(c) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto

Corresponden a deudas comerciales por cobrar de la Sociedad. 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.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.3 Políticas contables, continuación

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

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

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

(d) Transacciones con entidades relacionadas

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

(e) Contratos leasing

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

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.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.3 Políticas contables, continuación

(f) Activos mantenidos para la venta y operaciones discontinuas

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

(g) Propiedades, planta y equipos, neto

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

Vida útil asignada a bienes del activo fijo:

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

(h) Estados de flujos de efectivo

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

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

(i) Moneda funcional

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

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.3 Políticas contables, continuación

(j) Deterioro de los activos

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

(j.1) Activos financieros

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

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

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

(j.2) Activos no financieros

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

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

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

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.3 Políticas contables, continuación

(k) Provisiones

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

(l) Provisión estimación de deudas incobrables

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

(m) Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

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

(n) Beneficios a los empleados

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

(o) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

(i) Impuesto a la renta

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

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.3 Políticas contables, continuación

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

(i) Impuesto a la renta, continuación

Cabe señalar que la tasa de impuesto que afectará al régimen atribuido será de 25%, y la misma aplicará para el año comercial 2017 y la tasa que aplicará al régimen parcialmente integrado será del 27%, sin embargo, la misma se aplicará para el año comercial 2018, ya que para el año 2017 se aplicará un 25,5% por el incremento progresivo señalado en la ley.

Si la evaluación del régimen tributario aplicable a la sociedad da como resultado que el régimen que tendrá es el parcialmente integrado, los efectos de los impuestos diferidos deberían reflejar como tope la tasa del 27%, en consideración al plazo de reverso de las diferencias temporarias.

(ii) Impuestos diferidos

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

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

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

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

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

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.3 Políticas contables, continuación

(p) Dividendos

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

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

De acuerdo al Acta de Directorio de fecha 16 de marzo de 2016, el Directorio ha decidido no distribuir dividendos por el resultado del año 2015.

(q) Ingresos y costos de explotación

(i) Reconocimiento de los ingresos

De acuerdo a lo establecido en la NIC 18, la Sociedad reconoce como ingresos de la explotación las siguientes actividades, cuando estos se encuentran devengados de acuerdo al siguiente detalle:

- Se reconocen ingresos por los intereses devengados respecto de los contratos de arrendamiento de la cartera que se posee.
- Se reconocen ingresos por la venta de contratos de arrendamiento a terceros.
- Se reconocen ingresos por la administración a terceros de contratos de arrendamiento.
- Se reconocen ingresos sobre la administración de seguros que se realizan a las sociedades de seguros y por los productos que se administran por ellos.
- Se reconocen ingresos por la venta de viviendas que se recuperan.
- Se reconocen ingresos por la venta de Bonos Vivienda Leasing (BVL) cuando estos se venden a terceros.

(ii) Segmentos

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

(r) Ingresos y costos financieros

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

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

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.3 Políticas contables, continuación

(s) Saldos reclasificados

Durante el año 2015, la Administración efectuó una reclasificación en el estado de situación financiera por el año terminado al 31 de diciembre de 2014.

(i) Reclasificación cesión de contratos

Se registró en el rubro cuentas por cobrar y pagar a entidades relacionadas, corrientes, otros activos no financieros, corrientes y no corrientes y activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta, los contratos de cesión entre Concreces Capital S.A. y Concreces Leasing S.A. que se traspasaron en el año 2015 pero fueron escriturados en los años 2014 y 2013, por lo cual, los derechos y obligaciones de dichos contratos, deben ser reconocidos al momento de la escrituración. El detalle es el siguiente:

Detalle	Saldos previamente informados 31/12/2014	Reclasificaciones	Ajustes	Saldos finales 31/12/2014
	M\$	M\$	M\$	M\$
Otros activos no financieros, corrientes	6.011.830	862.633	-	6.874.463
Cuentas por cobrar entidades relacionadas, corrientes	2.753.857	(75.456)	-	2.678.401
Cuentas por pagar entidades relacionadas, corrientes	7.828	884.123	-	891.951
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantención para la venta	564.001	(29.790)	-	534.211
Otros activos no financieros, no corrientes	10.358	126.736	-	137.094

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.3 Políticas contables, continuación

(t) Participaciones en entidades estructuradas no consolidadas

La Sociedad mantiene contratos marco con dos compañías de seguros que le obligan a recomprar los contratos a ellos vendidos, que tienen una mora superior a noventa días, a través de la Sociedad Concreces Capital S.A. Los contratos y casas recompradas se detallan a continuación:

	31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$
Contratos leasing recuperados	864.278	808.969
Viviendas recuperadas	243.878	146.441

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

Detalle	31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$
Costo de venta	374.669	294.405

Los valores presentados equivalen al importe máximo que podría ser necesario reembolsar.

Estas transacciones generan un movimiento en cuenta corriente que se detalla:

	31-12-2015		31-12-2014	
	Recibido M\$	Entregado M\$	Recibido M\$	Entregado M\$
Concreces Capital S.A.	3.758.154	(826.056)	2.052.032	-

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

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.3 Políticas contables, continuación

(u) Nuevos pronunciamientos contables

El resumen de las nuevas NIIF/IFRIC y/o enmiendas que estarán vigentes con posterioridad al 31 de diciembre de 2015, se resumen a continuación:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9, Instrumentos Financieros	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 14 Cuentas Regulatorias Diferidas	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2016. Se permite adopción anticipada.
NIIF 15 Ingresos de Contratos con Clientes	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 16: Arrendamientos	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
Enmiendas a NIIFs	
NIC 1: Iniciativa de revelación	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2016. Se permite adopción anticipada.
NIIF 11, <i>Acuerdos Conjuntos</i> : Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2016. Se permite adopción anticipada.
NIC 16, <i>Propiedad, Planta y Equipo</i> , y NIC 38, <i>Activos Intangibles</i> : Clarificación de los métodos aceptables de Depreciación y Amortización.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2016. Se permite adopción anticipada.
NIIF 10, <i>Estados Financieros Consolidados</i> , y NIC 28, <i>Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos</i> : Transferencia o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.	Fecha efectiva diferida indefinidamente..
NIC 27, Estados Financieros Separados, NIIF 10, Estados Financieros Consolidados y NIIF 12, Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades. Aplicación de la excepción de consolidación.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016.
NIC 27, <i>Estados Financieros Separados</i> , Método del Patrimonio en los Estados Financieros Separados.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2016. Se permite adopción anticipada.

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.

(3) Cambios contables

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2015, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al ejercicio anterior.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(4) Hechos relevantes

Se informa que el Señor Rodrigo Valdivieso Véjar, deja el cargo de Gerente General, para desarrollar otras funciones dentro del grupo Ecomac. El Directorio acepta el cambio y agradeció la labor realizada por el ejecutivo e informó que el nuevo Gerente General de Concreces Leasing S.A. es el Señor Jaime Flores Silva. Situación informada en reunión de Directorio de fecha 23 de julio de 2014.

Entre el 31 de diciembre de 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros, la Administración no está en conocimiento de otros hechos relevantes que pudieran afectar significativamente dichos estados financieros.

(5) Política de gestión de riesgo

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

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

5.1 Riesgos de mercado

(a) Riesgo de tipo de cambio (UF)

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

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(5) Política de gestión de riesgo, continuación

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

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, una variación del 1% en la tasa de inflación tendría el siguiente impacto:

31 de diciembre de 2015				
Clasificación	M\$	UF	1% (UF)	1% (UF)
Activos	16.329.750	637.157	6.372	(6.372)
Otros activos no financieros, corrientes	6.462.332	252.148	2.521	(2.521)
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	1.565.614	61.087	611	(611)
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	392.005	15.295	153	(153)
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantención para la venta	337.175	13.156	131	(131)
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	7.377.491	287.856	2.879	(2.879)
Otros activos no financieros, no corrientes	195.133	7.614	76	(76)
Pasivos	3.537.245	138.239	1.382	(1.382)
Otros pasivos financieros, corrientes	1.126.318	43.947	439	(439)
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	1.412.284	55.327	553	(553)
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	998.643	38.965	390	(390)
Total general	10.934.481	426.420	4.264	(4.264)

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(5) Política de gestión de riesgo, continuación

5.1 Riesgos de mercado, continuación

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

31 de diciembre de 2014 Clasificación	M\$	UF	1% (UF)	-1% (UF)
Activos	18.146.841	735.816	7.358	(7.358)
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	1.260.857	51.198	512	(512)
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto	2.521.098	102.371	1.024	(1.024)
Otros activos no financieros, corrientes	5.908.091	239.902	2.399	(2.399)
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantención para la venta	534.211	20.844	208	(208)
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	7.795.848	316.556	3.166	(3.166)
Otros activos no financieros, no corrientes	126.736	4.945	49	(49)
Pasivos	5.525.757	224.377	2.244	(2.244)
Otros pasivos financieros, corrientes	3.309.367	134.379	1.344	(1.344)
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	2.088.264	84.795	848	(848)
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	7.828	318	3	(3)
Otros pasivos financieros, no corrientes	120.298	4.885	49	(49)
Total general	12.621.084	511.439	5.114	(5.114)

(b) Riesgo de tasa de interés

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

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(5) Política de gestión de riesgo, continuación

5.1 Riesgos de mercado, continuación

(b) Riesgo de tasa de interés, continuación

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, una variación del 1% en la tasa de interés anual por deuda bancaria tendría el siguiente impacto para un ejercicio de 12 meses:

31 de diciembre de 2015			
Deuda Bancaria	Montos M\$	Tasa +1% (M\$)	Tasa -1% (M\$)
Deuda \$	8.416.125	22.033	(21.595)
Deuda UF	1.126.319	1.240	(1.215)
Total	9.542.444	23.273	(22.810)

31 de diciembre de 2014			
Deuda Bancaria	Montos M\$	Tasa +1% (M\$)	Tasa -1% (M\$)
Deuda \$	7.016.866	19.826	(19.431)
Deuda UF	3.670.262	17.050	(16.710)
Total	10.687.128	36.876	(36.141)

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.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(5) Política de gestión de riesgo, continuación

5.2 Riesgo de crédito, continuación

Adicionalmente, se cuenta con un equipo de cobranza especializado y focalizado para permitir que la cartera originada se mantenga dentro de estándares de mercado para este tipo de activos.

Finalmente, el riesgo de crédito se ve mitigado también, con la recuperación del activo en cuestión a través de un proceso judicial, una vez que los clientes han dejado de pagar el contrato de arrendamiento.

A continuación se presenta un detalle clasificado de acuerdo al vencimiento de las cuentas de activos al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

31 de diciembre de 2015		De 0-90	De 91-180	De 181-360	Más de 1
Clasificación	M\$	días	días	días	año
		M\$	M\$	M\$	M\$
Activos					
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	1.551.547	396.594	53.336	1.101.617	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	7.377.491	-	-	-	7.377.491
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto	2.243.563	420.108	1.823.455	-	-
Otros activos no financieros neto, corrientes	6.495.067	1.389.170	19.308	5.086.589	-
Otros activos no financieros, no corrientes	196.541	-	-	-	196.541

31 de diciembre de 2014		De 0-90	De 91-180	De 181-360	Más de 1
Clasificación	M\$	días	días	días	año
		M\$	M\$	M\$	M\$
Activos					
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	2.678.401	-	1.392.271	1.286.130	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	7.795.848	-	-	-	7.795.848
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto, corriente	2.923.184	2.442.420	480.764	-	-
Otros activos no financieros, corrientes	6.874.463	1.860.433	810.957	4.203.073	-
Otros activos no financieros, no corrientes	137.094	-	-	-	137.094

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(5) Política de gestión de riesgo, continuación

5.3 Riesgo de liquidez

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

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

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

El vencimiento de los pasivos al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

31 de diciembre de 2015		De 0-90	De 91-180	De 181-360	Más de 1
Clasificación	M\$	días	días	días	año
		M\$	M\$	M\$	M\$
Pasivos					
Otros pasivos financieros, corriente	9.542.444	9.417.252	-	125.192	-
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	2.089.611	-	2.089.611	-	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	998.643	-	-	998.643	-
Otros pasivos no financieros, no corrientes	450.880	-	-	-	450.880

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(5) Política de gestión de riesgo, continuación

5.3 Riesgo de liquidez, continuación

31 de diciembre de 2014 Clasificación	M\$	De 0-90 días M\$	De 91-180 días M\$	De 181-360 días M\$	Más de 1 año M\$
Pasivos					
Otros pasivos financieros, corriente	10.566.830	8.790.406	1.319.130	457.294	-
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	2.514.938	-	2.514.938	-	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	891.951	-	-	891.951	-
Otros pasivos financieros, no corrientes	120.298	-	-	-	120.298
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	1.977.888	-	-	-	1.977.888
Otros pasivos no financieros	501.723	-	-	-	501.723

(6) Estimaciones y juicios contables significativos

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

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

(a) Vida útil de propiedades, planta y equipos

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

(b) Estimación de incobrables

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

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(7) Activos y pasivos financieros

La Sociedad al cierre del período terminado al 31 de diciembre de 2015 y 2014 no presenta restricciones sobre el efectivo y equivalente al efectivo, deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto, otros activos no financieros, acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, otros pasivos financieros y otros pasivos no financieros.

Los activos y pasivos financieros por categoría al 31 de diciembre de 2015 corresponden a los siguientes:

Detalle	Costo amortizado M\$	Valor razonable con cambios en resultado M\$	Disponibles para la venta M\$	Valor razonable con cambio en el patrimonio M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	37.825	-	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto	2.243.563	-	-	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	1.551.547	-	-	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	7.377.491	-	-	-
Otros pasivos financieros, corrientes	9.542.444	-	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	2.089.611	-	-	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	998.643	-	-	-

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(7) Activos y pasivos financieros, continuación

Los activos y pasivos financieros por categoría al 31 de diciembre de 2014 corresponden a los siguientes:

Detalle	Costo Amortizado M\$	Valor razonable con cambios en resultado M\$	Disponibles para la Venta M\$	Valor razonable con cambio en el patrimonio M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	222.580	-	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto	2.923.184	-	-	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	2.678.401	-	-	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	7.795.848	-	-	-
Otros pasivos financieros, corrientes	10.566.830	-	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	2.514.938	-	-	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	891.951	-	-	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	1.977.888	-	-	-
Otros pasivos financieros, no corrientes	120.298	-	-	-

(8) Efectivo y equivalentes al efectivo

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2015 y 2014, es la siguiente:

Efectivo y equivalentes al efectivo	Moneda	2015 M\$	2014 M\$
Efectivo en caja	\$	-	1.018
Bancos	\$	37.825	221.562
Total efectivo y equivalentes al efectivo		37.825	222.580

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(9) Otros activos no financieros neto, corrientes

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2015 y 2014, es la siguiente:

Otros activos no financieros neto, corrientes	2015 M\$	2014 M\$
Dividendos contratos de leasing por cobrar	34.374	105.314
Contratos de arriendo con promesa de compra venta	4.714.447	5.193.596
Contratos en cobranza judicial	1.730.289	1.561.929
Otros	17.597	15.199
Provisión por pérdida de deterioro	(1.640)	(1.575)
Total otros activos no financieros neto, corrientes	6.495.067	6.874.463

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 al 31 de diciembre de 2015 y 2014, es el siguiente:

Provisión por pérdida de deterioro	2015 M\$	2014 M\$
Saldo inicial al 1 de enero	(1.575)	(2.661)
Aumento por constitución de provisiones	(65)	-
Bajas por reverso de provisión	-	1.086
Total provisión por pérdida de deterioro	(1.640)	(1.575)

Al cierre del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2015 y 2014 la Sociedad no ha efectuado castigos por ningún concepto.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(9) Otros activos no financieros neto, corrientes, continuación

Adquisición de cartera

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

Durante los años 2015 y 2014, la Sociedad ha vendido parte de los contratos comprados a Delta Leasing Habitacional S.A., y al 31 de diciembre de 2015 y 2014 el valor del remanente de los contratos asciende a M\$94.941 y M\$85.034, respectivamente.

(10) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es la siguiente:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto	2015 M\$	2014 M\$
Subsidio (*)	996.063	1.167.948
Deudores por venta de cartera (***)	181.043	129.969
Otros deudores varios	476.297	787.067
Bono Vivienda Leasing (**)	256.286	474.738
Anticipo proveedores	108.210	115.996
Clientes por administración de cartera	554.149	417.334
Provisión por pérdida de deterioro	(242.251)	(52.566)
Provisión por venta de Bonos Vivienda Leasing	(86.234)	(117.302)
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto	2.243.563	2.923.184

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

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

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

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

El movimiento de la provisión por pérdida de deterioro de valor al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

Provisión por pérdidas de deterioro	2015	2014
	M\$	M\$
Saldo inicial al 1 de enero	(52.566)	(40.909)
Aumento por constitución de provisiones	(189.685)	(11.657)
Disminución de provisión	-	-
Total provisión por pérdidas de deterioro	(242.251)	(52.566)

El movimiento de la provisión por venta de Bonos Vivienda Leasing de valor al 31 de diciembre de 2015 y 2014, es el siguiente:

Provisión por venta de Bonos Vivienda Leasing	2015	2014
	M\$	M\$
Saldo inicial al 1 de enero	(117.302)	-
Aumento por constitución de provisiones	(145.959)	(351.747)
Disminución de provisión	177.027	234.445
Total provisión por venta de Bonos Vivienda Leasing	(86.234)	(117.302)

Al cierre del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2015 y 2014 la Sociedad no ha efectuado castigos por ningún concepto.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(11) Cuentas por cobrar y pagar con entidades relacionadas

11.1 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es la siguiente:

R.U.T.	Sociedades relacionadas	Tipo de transacción	2015 M\$	2014 M\$
76.043.103-6	Concreces Factoring S.A.	Cuenta corriente	7	3.540
76.080.882-2	Administradora de Acciones Aledan S.A.	Cuenta corriente	-	133
76.476.940-6	Inmobiliaria Ecomac Santiago S.A.	Cuenta corriente	392.005	400.199
77.556.660-4	Servicios Ecoser Ltda.	Cuenta corriente	-	84.059
78.150.890-K	Inmobiliaria Ecomac Ltda.	Cuenta corriente	8	33.802
78.287.460-8	Maquinarias La Florida Ltda.	Cuenta corriente	-	72.917
76.029.694-5	Inversiones Ecoenergía Ltda.	Cuenta corriente	-	32
78.320.840-7	Serv. Contables y Computacionales El Bosque Ltda.	Cuenta corriente	-	43.805
76.024.877-0	Ecoingeniería Eficiencia Energética Ltda.	Cuenta corriente	-	9
88.993.300-3	Inversiones Aledan Ltda.	Cuenta corriente	-	153.002
96.939.340-9	Inversiones Ecomac S.A. (*)	Cuenta corriente	1.101.617	1.286.130
76.242.981-0	Avala S.A.	Cuenta corriente	1.651	2.563
83.719.300-1	Constructora Ecomac S.A.	Cuenta corriente	2	8
76.162.185-8	Inversiones Ecomac Tres S.A.	Cuenta corriente	53.336	36
96.795.510-8	Hipotecaria Concreces S.A.	Cuenta corriente	-	33.128
76.042.539-7	Concreces Servicios Ltda.	Cuenta corriente	-	556.038
99.558.580-4	Consorcio Inmobiliario Ecsa Ecomac S.A.	Cuenta corriente	-	9.000
76.004.337-0	Empresa Electrica Diego de Almagro S.A.	Cuenta corriente	13	-
76.141.834-3	Servicio Inmbiliarios Ecomac S.A.	Cuenta corriente	2.888	-
76.180.483-9	Terran Uno Inmobiliaria Ltda.	Cuenta corriente	5	-
76.424.460-5	Consorcio Ecsa Ecomac Dos S.A.	Cuenta corriente	4	-
76.440.310-K	Inmobiliaria Bosque San Carlos Dos LTDA.	Cuenta corriente	5	-
76.440.313-4	Inmobiliaria Espacio Pacifico S.A.	Cuenta corriente	4	-
76.029.694-5	Inversiones Ecoenergia LTDA.	Cuenta corriente	2	-
Total cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes			1.551.547	2.678.401

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

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

11.1 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes, continuación

(*) El detalle de los saldos presentados con Inversiones Ecomac S.A. es el siguiente:

Período	Cuenta corriente		
	UF	M\$	Total M\$
31-12-2015	-	1.101.617	1.101.617
31-12-2014	-	1.286.130	1.286.130

11.2 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2015 y 2014, es la siguiente:

RUT	Sociedades relacionadas	Tipo de transacción	2015 M\$	2014 M\$
96.939.340-9	Inversiones Ecomac S.A.	Bonos subordinados (*)	5.519.466	6.069.280
		Cuenta corriente (**)	1.858.025	1.726.568
	Total cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes		7.377.491	7.795.848

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

Los bonos subordinados corresponden a la emisión de distintas securitizadoras y con un vencimiento que va desde octubre de 2019 a abril de 2026 (ver nota 17).

A partir del 1 de enero de 2015, la tasa de interés aplicada es de 5,5% anual, sustituyendo la vigente hasta el 31 de diciembre de 2014, la cual corresponde a un 7% anual.

(**) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, se presenta como no corriente, los intereses generados por la operación antes descrita, más los movimientos entre cuentas corrientes en UF sujeto a tasa de interés UF + 5,5% y 7%, respectivamente, con vencimiento mayor a 360 días.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

11.3 Cuentas por pagar a entidades relacionadas

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es la siguiente:

a) Corrientes:

RUT	Sociedades relacionadas	Tipo de transacción	2015	2014
			M\$	M\$
96.673.790-5	Empreca S.A.	Cuenta corriente	424	424
76.176.162-5	Administradora de Proyectos Ecomac S.A.	Cuenta corriente	40	128
77.556.660-4	Servicios Ecoser Ltda.	Cuenta corriente	2.562	-
76.114.976-8	Concreces Capital S.A.	Recompra de contratos en leasing	920.062	884.123
79.948.730-6	Sociedad de Inversiones A y H Ltda.	Cuenta corriente	7.176	7.176
76.237.735-7	Inmobiliaria Cerro Grande S.A.	Cuenta corriente	-	100
76.042.539-7	Concreces Servicios Ltda.	Cuenta corriente	259	-
76.476.940-6	Inmobiliaria Ecomac Santiago S.A.	Cuenta corriente	-	-
96.795.510-8	Hipotecaria Concreces S.A.	Cuenta corriente	68.120	-
	Total cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes		998.643	891.951

b) No corrientes:

RUT	Sociedades relacionadas	Tipo de transacción	2015	2014
			M\$	M\$
76.141.834-3	Servicios Inmobiliarios Ecomac S.A.	Venta de viviendas	-	1.977.888
	Total cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes		-	1.977.888

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

11.4 Principales transacciones con relacionadas de sus efectos en resultados

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2015, es la siguiente:

Sociedades relacionadas	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	2015 M\$	Efecto en resultado. (cargo)/abono M\$
Servicios Ecoser Ltda.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	41.338	-
	Matriz común	Servicios contables	(72.128)	(163.734)
Inversiones Ecomac S.A.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	1.301.623	53.596
	Matriz común	Bono subordinado	549.814	-
	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	(39.798)	-
Inversiones Aledán Ltda.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	76.769	5.247
Inmobiliaria Ecomac Santiago S.A.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	17.530	-
	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	(24.773)	-
Concreces Capital S.A.	Matriz común	Cesiones de contrato	3.758.154	-
	Matriz común	Cesiones de contrato	(826.056)	-
Concreces Servicios Ltda.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	174.564	-
	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	(256.357)	-
Hipotecaria Concreces S.A.	Matriz común	Pago de remesas	312.594	-
	Matriz común	Pago de remesas	(2.114)	-
Concreces Factoring S.A.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	288.181	-
	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	(34.650)	-
Inversiones Ecomac Tres S.A.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	61.521	-
Inmobiliaria Ecomac S.A	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	63.387	-
	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	(5.017)	-
Servicios Inmobiliarios Ecomac S.A.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	834.295	-
	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	(2.809.344)	-

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

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

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2014, es la siguiente:

Sociedades relacionadas	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	2014 M\$	Efecto en resultado. (cargo)/abono M\$
Inmobiliaria Ecomac S.A.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	9.119	-
	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	(16)	-
Servicios Ecoser Ltda.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	153.539	-
	Matriz común	Servicios contables	(57.794)	(123.941)
Inversiones Ecomac S.A.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	3.714.391	-
	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	(58.457)	(7.313)
Inversiones Aledán Ltda.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	19.391	19.391
Inmobiliaria Ecomac Santiago S.A.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	48.661	-
	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	(2.320)	-
Concreces Capital S.A.	Matriz común	Cesiones de contrato	2.052.032	-
Concreces Servicios Ltda.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	642.971	-
	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	(207.765)	-
Hipotecaria Concreces S.A.	Matriz común	Pago de remesas	34.294	-
	Matriz común	Pago de remesas	3.224	-
Concreces Factoring S.A.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	255.244	-

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

- Las transacciones que presentan tasa de interés promedio de UF + 5,5%, son las realizadas con Inversiones Ecomac S.A. e Inversiones Aledan Ltda. Los ingresos devengados por este concepto se presentan en los estados de resultados integrales, en el rubro de ingresos financieros.
- Los montos transados, expuestos en el cuadro de transacciones, corresponden a servicios contables recibidos, venta de viviendas, compra de viviendas y contratos de leasing.
- Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 las cuentas por cobrar y pagar que corresponden principalmente a operaciones con cuenta corriente, se pagan en el corto plazo.
- Al cierre de los períodos informados, no existen provisiones por deudas de dudoso cobro relativas a cuentas por cobrar.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, bajo este rubro se registran viviendas recuperadas a partir de la cobranza judicial, las cuales pueden ser enajenadas mediante una venta directa ó a través de un contrato habitacional de la misma empresa. Estas se encuentran valorizadas de acuerdo a lo indicado en la Nota 2(f) por un monto de M\$337.175 y M\$534.211, respectivamente.

(13) Impuestos a la renta e impuestos diferido

El origen de los impuestos diferidos registrados al 31 de diciembre de 2015 y 2014, es el siguiente:

13.1 Impuestos diferidos

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

Activos por impuestos diferidos	2015 M\$	2014 M\$
Provisión por pérdidas de deterioro	79.229	38.575
Provisión de vacaciones	20.623	15.732
Total activos por impuestos diferidos	99.852	54.307

Como consecuencia de la instrucción de la SVS en su Oficio Circular No.856 del 17 de octubre de 2014, las diferencias en activos y pasivos que se originaron por concepto de impuestos diferidos producidos como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley N°20.780 al 31 de diciembre 2014, se reconocieron excepcionalmente y por única vez en el patrimonio en el rubro de Ganancias acumuladas por M\$3.621. De igual manera, los efectos de medición de los impuestos diferidos que surgieron con posterioridad a esta fecha, se reconocen en los resultados del ejercicio conforme a los criterios señalados anteriormente.

13.2 Pasivos por impuestos corrientes

Pasivos por impuestos corrientes	2015 M\$	2014 M\$
Provisión impuesto a la renta	213.485	13.129
PPM	(96.529)	-
Total pasivos por impuestos corrientes	116.956	13.129

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

13.3 Efecto en resultados

El efecto en resultado son los siguientes:

Efecto en resultado	2015 M\$	2014 M\$
Efectos por activos por impuestos diferidos	45.545	(147.574)
Efecto por provisión de Impuesto a la Renta	(210.500)	(13.129)
Gastos por impuestos a las ganancias	(164.955)	(160.703)

13.4 Conciliación de tasa efectiva

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

Concepto	2015	
	Tasa de Impuesto	Monto
	%	M\$
Ganancia antes de impuestos		948.927
Impuestos a las ganancias tasa legal	22,5	(213.508)
Deducciones por impuestos diferidos	4,8	45.545
Agregados a la renta líquida	0,3	3.008
Tasa efectiva y beneficio por impuesto a la renta	17,4	(164.955)

Concepto	2014	
	Tasa de Impuesto	Monto
	%	M\$
Ganancia antes de impuestos		1.021.830
Impuestos a las ganancias tasa legal	21	(214.584)
Deducciones por impuestos diferidos	14,4	(147.574)
Agregados a la renta líquida	19,7	201.455
Tasa efectiva y beneficio por impuesto a la renta	15,7	(160.703)

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(14) Otros activos no financieros, no corrientes

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2015 y 2014, es la siguiente:

Otros activos no financieros, no corrientes	2015	2014
	M\$	M\$
Viviendas recuperadas	195.133	126.736
Otros activos no financieros	1.408	10.358
Total otros activos no financieros, no corrientes	196.541	137.094

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

(15) Otros pasivos financieros, corrientes

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es la siguiente:

Otros pasivos financieros, corrientes	2015	2014
	M\$	M\$
Préstamos bancarios	9.542.444	10.566.830
Total otros pasivos financieros, corrientes	9.542.444	10.566.830

La disminución de los otros pasivos financieros, corrientes, corresponden a pagos de préstamos bancarios por M\$1.347.864 que no registran movimientos en las cuentas corrientes bancarias de Concreces Leasing S.A. Estos pagos, cuyos fondos se obtuvieron de ventas de cartera a compañías de seguro, se realizaron mediante pago directo de la compañía de seguro a los bancos.

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

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(15) Otros pasivos financieros, corrientes, continuación

15.1 Préstamos bancarios - Desglose de monedas y vencimientos

(a) Créditos bancarios al 31 de diciembre de 2015

Banco	Moneda	Inicio	Vencimiento	2015 M\$
Estado	UF	23/12/2015	22/03/2016	1.126.318
Bice	\$	19/10/2015	17/01/2016	335.607
Bice	\$	19/10/2015	17/01/2016	335.607
Bice	\$	28/12/2015	27/03/2016	73.779
Consorcio	\$	04/12/2015	04/01/2016	273.832
Consorcio	\$	24/12/2015	22/01/2016	343.793
Consorcio	\$	16/12/2015	15/01/2016	581.769
Scotiabank	\$	29/12/2015	28/03/2016	640.962
Estado	\$	16/12/2015	15/01/2016	124.018
Estado	\$	16/12/2015	15/01/2016	215.683
Estado	\$	16/12/2015	15/01/2016	460.999
Estado	\$	05/08/2015	01/02/2016	237.675
Internacional	\$	28/12/2015	27/01/2016	1.235.815
Chile	\$	29/12/2015	28/03/2016	1.546.230
Chile	\$	29/12/2015	28/03/2016	1.288.629
Chile	\$	29/12/2015	28/03/2016	226.213
Chile	\$	Línea de crédito	31/12/2016	151.215
Santander Santiago	\$	Línea de crédito	31/12/2016	186
Estado	\$	Línea de crédito	31/12/2016	96.797
Santander	\$	Línea de crédito	31/12/2016	121.460
Bice	\$	Línea de crédito	31/12/2016	664
Corfo	UF	15/12/2014	15/06/2016	125.193
Total				9.542.444

La tasa de interés promedio para el ejercicio es de 6,34 % anual.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(15) Otros pasivos financieros, corrientes, continuación

15.1 Préstamos bancarios - Desglose de monedas y vencimientos, continuación

(b) Créditos bancarios al 31 de diciembre de 2014

Banco	Moneda	Inicio	Vencimiento	2014 M\$
Bice	UF	19/11/2014	17/02/2015	334.048
Bice	UF	19/11/2014	17/02/2015	334.048
Penta	UF	09/10/2014	07/01/2015	321.868
Penta	UF	26/11/2014	24/02/2015	428.172
Estado	UF	10/09/2014	20/01/2015	124.854
Estado	UF	10/09/2014	20/01/2015	217.138
Estado	UF	26/11/2014	25/05/2015	1.085.130
Estado	UF	10/09/2014	20/01/2015	464.109
Bice	\$	03/12/2014	03/03/2015	74.087
Consortio	\$	05/12/2014	05/03/2015	308.897
Consortio	\$	26/11/2014	24/02/2015	345.419
Consortio	\$	16/12/2014	16/03/2015	581.436
Penta	\$	09/12/2014	08/01/2015	341.095
Penta	\$	24/12/2014	23/01/2015	219.442
Estado	\$	14/11/2014	07/05/2015	234.000
Internacional	\$	23/12/2014	23/03/2015	1.236.860
Chile	\$	26/12/2014	26/03/2015	1.546.931
Chile	\$	24/11/2014	20/02/2015	1.295.852
Chile	\$	26/12/2014	26/03/2015	616.150
BCI	\$	Línea de crédito	31/12/2015	87.585
Santander	\$	Línea de crédito	31/12/2015	129.113
Corfo	UF	15/12/2014	15/12/2015	240.596
Total créditos bancarios				10.566.830

La tasa de interés promedio para el ejercicio es de 5,01 % anual.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(16) Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este rubro al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	2015 M\$	2014 M\$
Proveedores	158.091	80.106
Cartas de resguardo por pagar	498.599	886.541
Viviendas escrituradas y no pagadas	452.216	373.803
Otros acreedores varios	782.458	911.324
Ingresos percibidos por adelantado	68.347	-
Remesas por pagar a patrimonios separados y compañías de seguros	129.900	263.164
Total acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	2.089.611	2.514.938

(17) Securitización y venta de cartera

La securitización es el mecanismo financiero por el cual un agente de giro exclusivo “Sociedad Securitizadora” emite títulos de deuda, respaldados por un conjunto de activos, en este caso contratos de Leasing Habitacional, otorgados al amparo de la Ley N°19.281. Al conjunto de activos que respaldan los títulos de deuda emitidos, se les denomina el colateral de la emisión.

La securitización fue introducida en Chile por la Ley N°19.301 de diciembre de 1994, que incorporó en la Ley de Mercado de Valores el Título XVIII "De Las Sociedades Securitizadoras". Conforme a dicha normativa, la Sociedad Securitizadora, para cada emisión de bonos, forma un patrimonio separado distinto de su patrimonio común. La quiebra de la Sociedad Securitizadora sólo afecta a su patrimonio común y no a los patrimonios separados.

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

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

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(17) Securitización y venta de cartera, continuación

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

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

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

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

(18) Beneficios a los empleados

El detalle de este rubro al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

Beneficios a los empleados	2015 M\$	2014 M\$
Provisión de vacaciones	85.928	69.923
Total beneficios a los empleados	85.928	69.923

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

(19) Otros pasivos financieros, no corrientes

El detalle de este rubro al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

Otros pasivos financieros, no corrientes	2015 M\$	2014 M\$
Crédito CORFO	-	120.298
Total otros pasivos financieros, no corrientes	-	120.298

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(20) Otros pasivos no financieros

Los otros pasivos no financieros se originan por el ingreso percibido pero no devengado por la administración de los contratos de leasing habitacionales vendidos a compañías de seguros, compuestos por activos que tienen una duración de hasta 20 años y que al 31 de diciembre de 2015 y 2014 presentan un saldo de M\$450.880 y M\$501.723, respectivamente.

(21) Patrimonio

(a) Capital

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 el capital pagado de la Sociedad se compone de la siguiente forma:

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

Serie	2015 Capital pagado M\$	2014 Capital pagado M\$
UNICA	4.134.224	4.134.224

(b) Composición accionaria

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es la siguiente:

Accionistas	% de Participación	N° Acciones
Inversiones Ecomac S.A.	98,00	884.762
Inversiones Aledán Ltda.	1,54	13.903
Sociedad de Inversiones A&H Ltda.	0,46	4.153
Total	100,00	902.818

(c) Política de dividendos

De acuerdo al Acta de Directorio de fecha 16 de marzo de 2016, el Directorio ha decidido no distribuir dividendos por el resultado del año 2015.

Con fecha 30 de abril de 2015, se celebró la Junta Ordinaria de Accionistas de Concreces Leasing S.A., en la que se adoptaron, entre otros, los siguientes acuerdos:

Repartir, con cargo a las utilidades acumuladas, un dividendo de \$253,65 por acción, que se pagó el día 20 de mayo de 2015.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(21) Patrimonio, continuación

(c) Política de dividendos, continuación

El detalle de los dividendos es el siguiente:

Accionista	Acciones pagadas	Pago por acción	Total M\$	Mes de pago
Inversiones Ecomac S.A.	884.762	253,65	224.420	mayo-2015
Inveresiones Aledán Ltda.	13.903	253,65	3.527	mayo-2015
Sociedad de Inversiones A&H Ltda.	4.153	253,65	1.053	mayo-2015
Totales	902.818		229.000	

(22) Ingresos de actividades ordinarias

El siguiente es el detalle de los ingresos ordinarios por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014:

	2015 M\$	2014 M\$
Ingresos de actividades ordinarias		
Arriendos	506.159	411.310
Venta de cartera propia	6.952.308	5.856.325
Ingreso por seguros	232.815	180.267
Ingresos por administración de cartera	196.133	206.382
Venta de viviendas	1.009.859	1.232.810
Venta BVL (*)	2.213.183	2.800.346
Cobranza judicial	526.537	722.770
Otros	109.591	148.274
Total ingresos de actividades ordinarias	11.746.585	11.558.484

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

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(23) Costos y gastos por naturaleza

El siguiente es el detalle de los principales costos y gastos de operación y administración de Concreces Leasing S.A. por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014:

23.1 Costos de ventas

Costos de ventas	2015 M\$	2014 M\$
Costo venta de cartera propia	5.454.180	4.660.969
Costo venta de viviendas	635.057	795.797
Costo por seguros	87.043	87.131
Costo por administración cartera	127.329	208.057
Costo venta BVL	2.380.931	3.147.102
Otros	479.831	367.945
Total costos de ventas	9.164.371	9.267.001

23.2 Gastos de administración

Gastos de administración	2015 M\$	2014 M\$
Arriendos	41.662	36.890
Gastos de personal	921.153	666.823
Servicios generales	585.086	584.148
Otros gastos de administración	332.991	364.617
Total gastos de administración	1.880.892	1.652.478

(24) Ingresos financieros

Los ingresos financieros por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014 son los siguientes:

Ingresos financieros	2015 M\$	2014 M\$
Intereses financieros devengados	325.446	426.235
Total ingresos financieros	325.446	426.235

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(25) Costos financieros

Los ingresos financieros por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014 son los siguientes:

Costos financieros	2015 M\$	2014 M\$
Intereses financieros pagados	554.155	509.586
Total costos financieros	554.155	509.586

(26) Unidades de reajuste

Las unidades de reajuste por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014 son las siguientes:

Unidades de reajuste	2015 M\$	2014 M\$
Activos no financieros, corrientes	290.111	566.849
Activos financieros, no corrientes	331.509	390.244
Pasivos financieros, corrientes	(145.306)	(490.917)
Total unidades de reajuste	476.314	466.176

(27) Información por segmento

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

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(28) Cauciones

Obtenidas de terceros

Al 31 de diciembre de 2015 para asegurar el cumplimiento de las obligaciones con instituciones bancarias, la Sociedad ha obtenido garantías para avalar préstamos recibidos, según el siguiente detalle:

Institución	Garantía	Moneda	Monto
Banco Santander	Aval Inversiones Ecomac S.A. y Servicio Inmobiliario Ecomac S.A.	M\$	200.000
Banco Chile	Aval Inversiones Ecomac S.A. y Servicio Inmobiliario Ecomac S.A.	M\$	175.000
Banco Estado	Aval Inversiones Ecomac S.A. y Servicio Inmobiliario Ecomac S.A.	M\$	100.000
Banco Chile	Aval Inversiones Ecomac S.A. y Servicio Inmobiliario Ecomac S.A.	UF	75.000
Banco Consorcio	Aval Inversiones Ecomac S.A.	UF	75.000
Banco Internacional	Aval Inversiones Ecomac S.A. y Servicio Inmobiliario Ecomac S.A.	M\$	1.000.000
Banco Estado	Aval Inv.Aledan Ltda. e Inv.San Carlos Ltda.	UF	82.000
Banco Bice	Aval Inversiones Ecomac S.A.	UF	30.000

(29) Distribución de personal

29.1 La distribución de personal al 31 de diciembre de 2015 y 2014, es la siguiente:

31 de diciembre de 2015			
Gerentes y ejecutivos principales	Profesionales y técnicos	Trabajadores y otros	Total
2	21	45	68

31 de diciembre de 2014			
Gerentes y ejecutivos principales	Profesionales y técnicos	Trabajadores y otros	Total
3	5	40	48

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(29) Distribución de personal, continuación

29.2 La distribución de las remuneraciones del personal promedio por mes, al 31 de diciembre de 2015 y 2014, es la siguiente:

31 de diciembre de 2015			
Gerentes y ejecutivos principales	Profesionales y técnicos	Trabajadores y otros	Promedio total del ejercicio
M\$	M\$	M\$	M\$
11.484	23.841	26.632	61.957

31 de diciembre de 2014			
Gerentes y ejecutivos principales	Profesionales y técnicos	Trabajadores y otros	Promedio total del ejercicio
M\$	M\$	M\$	M\$
9.865	18.038	31.346	59.249

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

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

(30) Sanciones

(a) De la Superintendencia de Valores y Seguros

Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014, tanto la Sociedad, sus Directores y Administradores no recibieron sanciones por parte de la Superintendencia de Valores y Seguros.

(b) De otras autoridades administrativas

Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014 tanto la Sociedad, sus Directores y Administradores no recibieron sanciones por parte de otras autoridades administrativas.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(31) Contingencias y compromisos

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

Estado actual:

Se encuentra suspendido el juicio arbitral Concreces Leasing S.A. con Security por resolución del 26 de mayo de 2014, dictada en el juicio de Recusación de Árbitro del 6° Juzgado Civil de Santiago.

Terminó el período probatorio, sin diligencias pendientes.

Juicio de Recusación de Árbitro (Rol N° 8713-2014 del 6° JCS): Resoluciones pendientes:

Traslado para la dúplica al árbitro.

Resolución de la reposición con apelación de Security en contra de la resolución que 1) dio traslado para la réplica; y 2) los tiene por terceros coadyuvantes del árbitro.

Fijación de fecha de audiencia de exhibición de documentos por parte del Grupo Security.

También está pendiente que suba la apelación de Security en contra de la resolución que declara bastante la causal y da curso a la tramitación de la recusación.

(32) Hechos posteriores

Entre el 31 de diciembre de 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros, la Administración no está en conocimiento de hechos posteriores que pudieran afectar significativamente dichos estados financieros.