

Estados Financieros

CONCRECES LEASING S.A.

Santiago, Chile

31 de diciembre de 2017 y 2016

Informe del Auditor Independiente

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

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

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

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

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

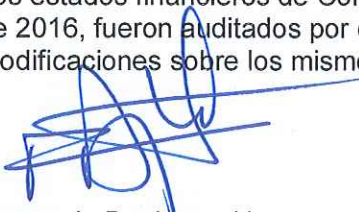
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Concreces Leasing S.A. al 31 de diciembre de 2017 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Otros Asuntos, Informe de otros auditores sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2016

Los estados financieros de Concreces Leasing S.A. por el año terminado al 31 de diciembre de 2016, fueron auditados por otros auditores, quienes expresaron una opinión sin modificaciones sobre los mismos en su informe de fecha 29 de marzo de 2017.



Fernando Dughman N.

EY Audit SpA

Santiago, 29 de marzo de 2018

CONCRECES LEASING S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2017 y 2016 y por los
años terminados a esas fechas

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

CONCRECES LEASING S.A.

CONTENIDO

Informe de los Auditores Independientes

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

CONCRECES LEASING S.A.

Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre 2016

Indice

	Página
Estados de Situación Financiera	1
Estados de Resultados Integrales	3
Estados de Cambios en el Patrimonio	4
Estados de Flujos de Efectivo Directo	5
Notas a los Estados Financieros	6
1. Presentación de estados financieros	6
2. Resumen de las principales políticas contables	7
3. Cambios contables	19
4. Hechos relevantes	19
5. Política de gestión de riesgo	19
6. Estimaciones y juicios contables significativos	25
7. Activos y pasivos financieros	26
8. Efectivo y equivalentes al efectivo	27
9. Otros activos no financieros neto, corrientes	28
10. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto	29
11. Cuentas por cobrar y pagar con entidades relacionadas	31
12. Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	36
13. Impuesto a la renta e impuestos diferidos	36
14. Otros activos no financieros, no corrientes	38
15. Otros pasivos financieros, corrientes	38
16. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	41
17. Securitización y venta de cartera	41
18. Beneficios a los empleados, corrientes	42
19. Otros pasivos financieros, no corrientes	43
20. Otros pasivos no financieros, no corrientes	43
21. Patrimonio	43
22. Ingresos de actividades ordinarias	45
23. Costos y gastos por naturaleza	45
24. Ingresos financieros	46
25. Costos financieros	46
26. Unidad de reajuste	47
27. Información por segmento	47
28. Cauciones obtenidas de terceros	48
29. Distribución de personal	48
30. Sanciones	50
31. Contingencias y compromisos	50
32. Hechos posteriores	50

Estados Financieros

CONCRECES LEASING S.A.

31 de diciembre de 2017 y 2016

CONCRECES LEASING S.A.

Estados de Situación Financiera
al 31 de diciembre de 2017 y 2016

ACTIVOS	NOTA	2017	2016
		M\$	M\$

ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	8	103.391	164.775
Otros activos no financieros, neto	9	5.764.496	7.289.039
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	10	2.245.941	2.953.235
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	11.1	1.483.649	1.603.112
Activos por impuestos		217.679	86.108
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		9.815.156	12.096.269
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantención para la venta	12	768.732	681.604
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		10.583.888	12.777.873

ACTIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	11.2	7.493.857	7.454.103
Activos intangibles distintos de la plusvalía		108.522	487
Propiedades, planta y equipos, neto			1.004
Activos por impuestos diferidos	13.1	-	107.238
Otros activos no financieros	14	139.202	138.834
TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTES		7.741.581	7.701.666
TOTAL DE ACTIVOS		18.325.469	20.479.539

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CONCRECES LEASING S.A.

Estados de Situación Financiera
al 31 de diciembre 2017 y 2016

PASIVOS Y PATRIMONIO	NOTA	2017 M\$	2016 M\$
-----------------------------	-------------	---------------------	---------------------

PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros	15	8.251.557	9.597.444
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	16	2.454.397	3.191.262
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	11.3	1.489.707	1.367.610
Beneficios a los empleados	18	100.322	93.700
Pasivos por impuestos diferidos	13.1	19.519	-
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		12.315.502	14.250.016

PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros	19	218.262	418.282
Otros pasivos no financieros	20	359.847	403.752
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		578.109	822.034
TOTAL PASIVOS		12.893.612	15.072.050

PATRIMONIO			
Capital pagado	21	4.134.224	4.134.224
Otras reservas		205.186	205.186
Ganancias acumuladas		1.092.447	1.068.079
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		5.431.857	5.407.489
TOTAL PATRIMONIO		5.431.857	5.407.489
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO		18.325.469	20.479.539

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 2017 y 2016

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	2017 M\$	2016 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	22	13.407.399	11.709.522
Costo de ventas	23.1	(11.662.133)	(9.049.876)
Ganancia bruta		1.745.266	2.659.646
Gasto de administración	23.2	(943.187)	(1.845.053)
Ingresos financieros	24	244.537	270.877
Costo financieros	25	(734.688)	(631.418)
Unidades de reajuste	26	233.771	377.667
Ganancia antes de impuestos		545.699	831.719
Gasto por impuestos a las ganancias	13.3	(183.305)	(155.668)
Resultado del período		362.394	676.051

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	2017 M\$	2016 M\$
Resultado del período		362.394	676.051
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		362.394	676.051
Resultado integral atribuible a		-	-
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		362.394	676.051
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Resultado integral total		362.394	676.051

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 2017 y 2016

31 de diciembre 2017	Capital pagado	Otras reservas	Ganancias acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 1 de enero 2017	4.134.224	205.186	1.068.079	5.407.489	5.407.489
Cambios en el patrimonio	-	-	24.368	24.368	24.368
Ganancia del período	-	-	362.394	362.394	362.394
Distribución de dividendos	-	-	(338.026)	(338.026)	(338.026)
Saldo al 31 de diciembre 2017	4.134.224	205.186	1.092.447	5.431.857	5.431.857

31 de diciembre 2016	Capital pagado	Otras reservas	Ganancias acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 1 de enero 2016	4.134.224	205.186	784.028	5.123.438	5.123.438
Cambios en el patrimonio	-	-	284.051	284.051	284.051
Ganancia del período	-	-	676.051	676.051	676.051
Distribución de dividendos	-	-	(392.000)	(392.000)	(392.000)
Saldo al 31 de diciembre 2016	4.134.224	205.186	1.068.079	5.407.489	5.407.489

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 2017 y 2016

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVOS DIRECTOS	NOTA	2017 M\$	2016 M\$
Flujos de efectivo procedentes de actividades de operación			
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		53.790.567	17.379.094
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(55.374.655)	(16.879.031)
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación		(1.584.088)	500.064
Flujos de efectivo utilizados en actividades de inversión			
Préstamos obtenidos de entidades relacionadas		-	-
Préstamos pagados a entidades relacionadas		-	-
Otras entradas de efectivo		-	-
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión		-	-
Flujos de efectivo (utilizados) procedentes de actividades de financiación			
Importes procedentes de préstamos de corto plazo		9.794.142	6.170.399
Préstamos de entidades relacionadas		331.265	402.384
Pagos de préstamos		(11.051.889)	(5.958.357)
Intereses pagados		(698.783)	(395.989)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas		3.485.995	(200.000)
Dividendos pagados		(338.026)	(392.000)
Flujos de efectivo netos (utilizados) procedentes de actividades de financiación		1.522.704	(373.114)
Incremento (disminución) neto en el efectivo y equivalentes al efectivo antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		(61.384)	126.950
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo			
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		(61.384)	126.950
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período		164.775	37.825
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período		103.391	164.775

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre 2017 y 2016

(1) Presentación de estados financieros

1.1 Constitución y objeto de la Sociedad

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

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

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

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

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

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

1.2 Administración actual

El Directorio de la Sociedad está formado por:

Presidente	:	Daniel Sebastián Mas Valdés
Directores	:	María Alejandra Mas Valdés
		Iván Humberto Araos
		Ricardo Lira Matte
		Jerko Stambuk Ruiz
		Edmundo Ramírez Chacón

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre 2017 y 2016

(1) Presentación de estados financieros, continuación

1.2 Administración actual, continuación

La Alta Administración de la Sociedad está formada por:

Gerente General	:	Jaime Flores Silva
Sub-Gerente Comercial	:	María Teresa Rocco Segovia
Sub-Gerente Administración y Finanzas	:	Daniel Bisso Minuccio
Jefe de Operaciones	:	Ximena Briceño Veloso

Direcciones:

Casa Matriz	:	M.A. Matta N°221-La Serena
-------------	---	----------------------------

Sucursales

Sucursal Santiago	:	Providencia N°1760 piso 13. of. 1301
Sucursal 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 por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

(2) Resumen de las principales políticas contables

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas para la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre 2017.

2.1 Período contable

Los estados de situación financiera fueron preparados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo, por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre 2017 y 2016

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.2 Bases de preparación

Estados financieros al 31 de diciembre 2017 y 2016

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017 y 2016, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información financiera (NIIF), emitidas por el Comité de Normas Internacionales (IASB). Estos estados financieros han sido preparados considerando las NIIF vigentes a la fecha, y fueron aprobados por su Directorio en sesión de fecha 29 de marzo de 2018.

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:

	31-12-2017	31-12-2016
	\$	\$
Unidad de fomento (UF)	26.798,14	26.347,98

2.3 Declaración de cumplimiento con NIIF

La Administración de Concreces Leasing S.A. declara que, en la preparación de estos estados financieros al 31 de diciembre de 2017 y 2016, ha dado cumplimiento a las normas contenidas en las NIIF que le eran aplicables en los ejercicios comprendidos por los estados financieros indicados.

La Sociedad adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera a partir del 01 de enero de 2011, siendo esta la primera presentación, en comparativo con el mismo período del año anterior. Por lo cual, la fecha de transición a estas normas ha sido el 01 de enero de 2010.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre 2017 y 2016

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.4 Políticas contables

(a) Efectivo y equivalentes alefectivo

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

(b) Activos financieros y pasivos financieros

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

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

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

Valorización inicial:

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

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

(c) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Corresponden a deudas comerciales por cobrar de la Sociedad. Estos activos inicialmente se reconocen al costo más cualquier costo de transacción adicional, posteriormente al reconocimiento inicial, son valorizados al costo amortizado, deduciendo cualquier provisión por deterioro del valor de los mismos.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre 2017 y 2016

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.4 Políticas contables, continuación

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

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

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

(d) 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.

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.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre 2017 y 2016

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.4 Políticas contables, continuación

(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.

(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.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre 2017 y 2016

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.4 Políticas contables, continuación

(j) Deterioro de los activos, continuación

(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 2017 y 2016

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

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

(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 2017 y 2016

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.4 Políticas contables, continuación

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

(i) Impuesto a la renta, continuación

Cabe señalar que, de acuerdo a la Reforma Tributaria establecida por la ley N° 20.780 y la Ley N° 20.899 que la simplifica, las sociedades podrían haber quedado por defecto o por opción en alguno de los dos sistemas o regímenes tributarios establecidos por la nueva normativa tributaria. El primer régimen “Renta atribuida”, implica para las sociedades pagar una tasa de impuesto corporativo del 25% a partir del año comercial 2017, el segundo régimen, “Parcialmente integrado”, implica para la sociedad pagar una tasa de impuesto corporativo de 25,5% para el año comercial 2017 y de 27% para el año comercial 2018 y siguientes.

De acuerdo a lo anterior y dependiendo del régimen por el que haya optado o quedado por defecto, la sociedad o las sociedades del grupo revelarán las tasas de impuesto a la renta e impuestos diferidos, en este último caso considerando la tasa de impuesto vigente a la fecha en que se revertirán las diferencias temporarias.

Para el ejercicio 2017, la tasa de impuesto a la renta corriente será de 25,5%. La tasa de impuesto diferido para las diferencias temporarias se reviertan en el año comercial 2018 o siguientes será de 27%.

(ii) Impuestos diferidos

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

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

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

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre 2017 y 2016

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.4 Políticas contables, continuación

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

(i) Impuestos diferidos, continuación

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

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

(p) Dividendos

Las utilidades de cada ejercicio se distribuirán como dividendos entre los accionistas a prorrata de sus acciones o en los porcentajes que determine la Junta Ordinaria.

En el evento que exista distribución de dividendos a los Accionistas de la Sociedad se reconocen como un pasivo y su correspondiente disminución en el patrimonio neto en las cuentas anuales de la Sociedad, en el ejercicio en que los dividendos son aprobados por la Junta de Accionistas.

(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 reajustes e intereses devengados respecto de los contratos de arrendamiento de la cartera propia, durante el plazo de cada operación y de acuerdo a su tabla de desarrollo.
- La venta de contratos de arrendamiento a terceros, se reconocen como ingresos de la explotación, dado que una de los principales negocios de la Sociedad es tener la intención de vender estos contratos en el corto plazo. El precio de venta se determina descontando los flujos futuros a una tasa de venta que es menor a la tasa de inicio del contrato de leasing.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre 2017 y 2016

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.4 Políticas contables, continuación

(q) Ingresos y costos de explotación, continuación

(i) Reconocimiento de los ingresos, continuación

- Se reconocen los ingresos provenientes por la administración de cada contrato que componen la cartera de contratos de arrendamientos a terceros. Esta comisión dependerá del contrato de administración que se haya pactado con cada patrimonio.
- Se reconocen ingresos sobre la administración de seguros que se realizan a las sociedades de seguros, estos corresponden a las comisiones por el uso del canal de recaudación de los seguros.
- Se reconocen ingresos por concepto de VVR, el cual corresponde a la venta de viviendas recuperadas, las cuales se obtienen luego de haberse efectuado los procesos de cobranza judicial de los contratos de leasing
- Se reconocen ingresos por la venta de Bonos Vivienda Leasing (BVL) cuando estos se venden a terceros. Estos bonos son el instrumento por el cual el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) paga los subsidios.

(ii) Segmentos

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

(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 2017 y 2016

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.4 Políticas contables, continuación

(s) Transacciones con otra entidad, no consolidadas

La Sociedad mantiene la administración de los contratos cedidos a tres compañías de seguros. La Sociedad Concreces Capital S.A tiene la obligación de recomprar aquellos contratos vendidos, que tengan una mora superior a la determinada en cada contrato.

Los contratos y casas recompradas se detallan a continuación:

	31-12-2017 M\$	31-12-2016 M\$
Contratos leasing recuperados	717.380	856.374
Viviendas recuperadas	-	-

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

Detalle	31-12-2017 M\$	31-12-2016 M\$
Costo de venta	385.071	352.861

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

	31-12-2017		31-12-2016	
	Recibido M\$	Entregado M\$	Recibido M\$	Entregado M\$
Concreces Capital S.A.	4.388.743	(2.391.073)	1.539.976	(714.659)

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

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre 2017 y 2016

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.4 Políticas contables, continuación

(t) Nuevos pronunciamientos contables

- i) Normas y modificaciones a Normas e Interpretaciones que son de aplicación obligatoria por primera vez a partir del período iniciados al 01 de enero de 2017.

	Enmiendas y/o Modificaciones	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 12	Revelaciones de intereses en otras entidades	1 de enero de 2017
IAS 7	Estado de flujos de efectivo	1 de enero de 2017
IAS 12	Impuesto a las ganancias	1 de enero de 2017

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

	Nuevas Normas	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 9	Instrumentos Financieros	1 de Enero de 2018
IFRS 15	Ingresos procedentes de Contratos con Clientes	1 de Enero de 2018
IFRIC 22	Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas	1 de enero de 2018
IFRS 16	Arrendamientos	1 de Enero de 2019
IFRIC 23	Tratamiento de posiciones fiscales inciertas	1 de Enero de 2019
IFRS 17	Contratos de Seguro	1 de enero de 2021

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

	Mejoras y Modificaciones	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 1	Adopción de IFRS por primera vez	1 de enero de 2018
IFRS 2	Pagos basados en acciones	1 de enero de 2018
IFRS 4	Contratos de seguros	1 de enero de 2018
IAS 28	Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos	1 de enero de 2018
IAS 40	Propiedades de inversión	1 de enero de 2018
IFRS 3	Combinaciones de negocios	1 de enero de 2019
IFRS 9	Instrumentos financieros	1 de enero de 2019
IFRS 11	Acuerdos conjuntos	1 de enero de 2019
IAS 12	Impuestos a las ganancias	1 de enero de 2019
IAS 23	Costos sobre prestamos	1 de enero de 2019
IAS 28	Inversiones en asociadas	1 de enero de 2019
IFRS 10	Estados Financieros Consolidados	Por determinar

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.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre 2017 y 2016

(3) Cambios contables

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

(4) Hechos relevantes

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, a juicio de la Administración, no existen hechos relevantes que deben revelarse en los presentes 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.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre 2017 y 2016

(5) Política de gestión de riesgo, continuación**5.1 Riesgos de mercado****(a) Riesgo de tipo de cambio (UF)**

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

Al 31 de diciembre 2017 y 2016, una variación del 1% en la tasa de inflación tendría el siguiente impacto:

31 de diciembre de 2017				
Clasificación	M\$	UF	1%	-1%
Activos	16.401.626	612,044	6,120	(6,120)
Otros activos no financieros, corrientes	5.745.138	214,386	2,144	(2,144)
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	1.843.945	68,809	0,688	(0,688)
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantención para la venta	768.732	28,686	0,287	(0,287)
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes	410.752	15,328	0,153	(0,153)
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, no corrientes	7.493.857	279,641	2,796	(2,796)
Otros activos no financieros, no corrientes	139.202	5,194	0,052	(0,052)
Pasivos	2.567.506	95,809	0,958	(0,958)
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	1.241.514	46,328	0,463	(0,463)
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	1.325.992	49,481	0,495	(0,495)
Total general	13.834.120	516,235	5,162	(5,162)

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre 2017 y 2016

(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 2016				
Clasificación	M\$	UF	1%	-1%
Activos	18.293.338	694.298	6.943	(6.943)
Otros activos no financieros, corrientes	7.270.006	275.923	2.759	(2.759)
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	2.344.756	88.992	890	(890)
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantención para la venta	681.604	25.869	259	(259)
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes	404.035	15.335	153	(153)
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, no corrientes	7.454.103	282.910	2.829	(2.829)
Otros activos no financieros, no corrientes	138.834	5.269	53	(53)
Pasivos	3.446.837	130.820	1.308	(1.308)
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	2.176.375	82.601	826	(826)
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	1.270.462	48.219	482	(482)
Total general	14.846.501	563.478	5.635	(5.635)

(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 2017 y 2016

(5) Política de gestión de riesgo, continuación

5.1 Riesgos de mercado, continuación

(b) Riesgo de tasa de interés, continuación

Al 31 de diciembre 2017 y 2016 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 2017			
Deuda Bancaria	Montos M\$	Tasa +1%	Tasa -1%
Deuda \$	8.251.557	63.670	(43.087)
Total	8.251.557	63.670	(43.087)

31 de diciembre 2016			
Deuda Bancaria	Montos M\$	Tasa +1%	Tasa -1%
Deuda \$	9.597.444	43.384	(31.587)
Total	9.597.444	43.384	(31.587)

Por otro lado, la tasa de venta de los contratos a las distintas instituciones queda fija una vez se firman los contratos de venta, por lo que el margen es conocido y no depende de condiciones de mercado.

5.2 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito al cual se ve enfrentado Concreces Leasing S.A., deriva de la capacidad que tengan sus clientes de cumplir los planes de pagos de los activos financieros que origina. Dicho riesgo se puede suscitar a partir de una inadecuada política de crédito que no permita determinar la real capacidad de pago de los clientes que solicitan el financiamiento para el leasing habitacional.

El riesgo de crédito es mitigado por una adecuada política de crédito, la cual es aplicada exhaustivamente a cada operación analizada y una adecuada diversificación de los deudores. Dicha política establece como mínimo una evaluación financiera del cliente, evaluación laboral, evaluación de la estructura de financiamiento a otorgar, evaluación de la propiedad a adquirir, entre otras. En específico, se aplica un scoring para determinar la capacidad de pago del cliente considerando su carga financiera y su capacidad de pago.

Adicionalmente, se cuenta con un equipo de cobranza especializado y focalizado para permitir que la cartera originada se mantenga dentro de estándares de mercado para este tipo de activos. Los cobradores que recauden dividendos impagos entre 1 y 3 períodos, recibirán una comisión como incentivo.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre 2017 y 2016

(5) Política de gestión de riesgo, continuación**5.2 Riesgo de crédito, continuación**

El riesgo de crédito se ve mitigado también, con la recuperación del activo en cuestión a través de un proceso judicial, una vez que los clientes han dejado de pagar el contrato de arrendamiento a partir del cuarto dividendo impago. En el caso de contratos sentenciados, se prefiere buscar al deudor y llegar a un acuerdo voluntario de término de contrato, con el fin de evitar procesos como desalojos y/o incurrir en gastos adicionales para mantener las viviendas.

A continuación se presenta un detalle clasificado de acuerdo al vencimiento de las cuentas de activos al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

31 de diciembre 2017					
Clasificación	M\$	De 0-90 días	De 91-180 días	De 181-360 días	Más de 1 año
		M\$	M\$	M\$	M\$
Activos					
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	1.483.649	44.763	-	1.438.886	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	7.493.857	-	-	-	7.493.857
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto, corriente	2.245.941	396.794	221.027	1.628.120	-
Otros activos no financieros, corrientes	5.764.496	1.248.005	133.594	4.382.897	
Otros activos no financieros, no corrientes	139.202	-	-	-	139.202

31 de diciembre 2016					
Clasificación	M\$	De 0-90 días	De 91-180 días	De 181-360 días	Más de 1 año
		M\$	M\$	M\$	M\$
Activos					
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	1.603.112	42.011	53.356	1.507.745	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	7.454.103	-	-	-	7.454.103
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto, corriente	2.953.235	608.479	311.075	2.033.681	-
Otros activos no financieros, corrientes	7.289.039	1.329.884	189.562	5.769.593	-
Otros activos no financieros, no corrientes	138.834	-	-	-	138.834

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre 2017 y 2016

(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 2017 y 2016 es el siguiente:

31 de diciembre 2017		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	8.251.557	8.051.413	-	200.145	-
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	2.454.397	-	2.454.397	-	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	1.489.707	-	-	1.489.707	-
Otros pasivos financieros, no corrientes	218.262	-	-	-	218.262
Otros pasivos no financieros, no corrientes	359.847	-	-	-	359.847

31 de diciembre 2016		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	9.597.444	9.411.076	-	186.368	-
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	3.191.262	-	3.191.262	-	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	1.367.610	-	-	1.367.610	-
Otros pasivos financieros, no corrientes	418.282	-	-	-	418.282
Otros pasivos no financieros, no corrientes	403.752	-	-	-	403.752

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre 2017 y 2016

(6) Estimaciones y juicios contables significativos

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

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

(a) Vida útil de propiedades, planta y equipos

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

(b) Estimación de incobrables

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

(c) Impuestos Diferidos

Los impuestos diferidos se calculan, sobre las diferencias que surgen entre las bases tributarias de los activos y pasivos, y sus importes en libros en los estados financieros. El impuesto diferido se determina usando la normativa y las tasas impositivas aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha de cierre de los estados financieros y que se esperan aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre 2017 y 2016

(7) Activos y pasivos financieros

La Sociedad al cierre del período terminado al 31 de diciembre de 2017 y 2016 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 2017 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	103.391	-	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto, corrientes	2.245.941	-	-	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	1.483.649	-	-	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	7.493.857	-	-	-
Otros pasivos financieros, corrientes	8.251.557	-	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	2.454.397	-	-	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	1.489.707	-	-	-

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre 2017 y 2016

(7) Activos y pasivos financieros, continuación

Los activos y pasivos financieros por categoría al 31 de diciembre de 2016 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	164.775	-	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto, corrientes	2.953.235	-	-	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	1.603.112	-	-	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	7.454.103	-	-	-
Otros pasivos financieros, corrientes	9.597.444	-	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	3.191.262	-	-	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	1.367.610	-	-	-

(8) Efectivo y equivalentes al efectivo

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es la siguiente:

Efectivo y equivalentes al efectivo	Moneda	2017 M\$	2016 M\$
Efectivo en caja	\$	2.466	-
Bancos	\$	100.925	164.775
Total efectivo y equivalentes al efectivo		103.391	164.775

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

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre 2017 y 2016

(9) Otros activos no financieros neto, corrientes

La composición del rubro al 31 de diciembre 2017 y 2016, es la siguiente:

Otros activos no financieros neto, corrientes	2017 M\$	2016 M\$
Dividendos contratos de leasing por cobrar	114.236	170.528
Contratos de arriendo con promesa de compra venta	4.382.897	5.769.593
Contratos en cobranza judicial	1.248.005	1.329.884
Otros	19.358	19.034
Total otros activos no financieros, corrientes	5.764.496	7.289.039

El saldo del rubro se compone principalmente por los contratos de arriendo con promesa de compraventa suscritos por la Sociedad y sus clientes, por los cuales la Administración tiene la intención de venderlos en el corto plazo.

Adquisición de cartera

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

Durante los años 2017 y 2016, la Sociedad ha vendido parte de los contratos comprados a Delta Leasing Habitacional S.A., y al 31 de diciembre 2017 y 2016 el valor del remanente de los contratos asciende a M\$61.713 y M\$73.303, respectivamente.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre 2017 y 2016

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

La composición del rubro al 31 de diciembre 2017 y 2016 es la siguiente:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto	2017 M\$	2016 M\$
Subsidio (a)	919.659	1.595.327
Deudores por venta de cartera (c)	221.027	311.075
Otros deudores varios	215.826	348.951
Bono Vivienda Leasing (b)	832.125	765.201
Anticipo proveedores	15.800	10.540
Clientes por administración de cartera	165.169	248.983
Provisión por pérdida de deterioro	(5.977)	(163.664)
Provisión por venta de Bonos Vivienda Leasing (d)	(117.688)	(163.178)
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	2.245.941	2.953.235

- (a) Los Subsidios corresponden a los créditos entregados por el Estado a clientes para financiar la adquisición de propiedades.
- (b) 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.
- (c) Los deudores por venta de cartera corresponden al saldo por cobrar de la venta de cartera de contratos de leasing habitacional realizada a las compañías de seguro.
- (d) Corresponde a la provisión de un 7% que se efectúa sobre los subsidios por cobrar y bonos que se tienen con el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), con el fin de compensar la pérdida futura al momento de vender estos instrumentos a una tasa mayor.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre 2017 y 2016

(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 2017 y 2016 es el siguiente:

Provisión por pérdidas de deterioro	2017 M\$	2016 M\$
Saldo inicial al 1 de enero	(163.664)	(242.251)
Aumento por constitución de provisiones	(5.328)	-
Disminución de provisión	163.015	78.587
Total provisión por pérdidas de deterioro	5.977	(163.664)

El movimiento de la provisión por venta de Bonos Vivienda Leasing de valor al 31 de diciembre 2017 y 2016, es el siguiente:

Provisión por venta de Bonos Vivienda Leasing	2017 M\$	2016 M\$
Saldo inicial al 1 de enero	(163.178)	(86.234)
Aumento por constitución de provisiones	-	(174.395)
Disminución de provisión	45.490	97.451
Total provisión por venta de Bonos Vivienda Leasing	(117.688)	(163.178)

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre 2017 y 2016

(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 2017 y 2016 es la siguiente:

R.U.T.	Sociedades relacionadas	Moneda	Tipo de transacción	2017 M\$	2016 M\$
76.043.103-6	Concreces Factoring S.A.	M\$	Cuenta corriente mercantil	6.103	4.097
76.476.940-6	Inmobiliaria Ecomac Santiago S.A.	M\$	Cuenta corriente mercantil	410.751	404.035
77.556.660-4	Servicios Ecoser Ltda.	M\$	Cuenta corriente mercantil	-	2.424
76.451.581-1	Servicios Financieros Concreces S.A. (*)	M\$	Cuenta corriente mercantil	1.028.134	1.103.710
83.719.300-1	Constructora Ecomac S.A.	M\$	Cuenta corriente mercantil	9	9
76.162.185-8	Inversiones Ecomac Tres S.A.	M\$	Cuenta corriente mercantil	-	53.356
76.042.539-7	Concreces Servicios Ltda.	M\$	Cuenta corriente mercantil	38.610	35.440
76.004.337-0	Empesa Electrica Diego de Almagro S.A	M\$	Cuenta corriente mercantil	33	33
76.424.460-5	Consorcio Ecsa Ecomac Dos S.A.	M\$	Cuenta corriente mercantil	4	4
76.013.684-0	DMas Team Ltda.	M\$	Cuenta corriente mercantil	4	4
Total cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes				1.483.649	1.603.112

(*)El detalle de los saldos presentados con Servicios Financieros Concreces S.A. es el siguiente:

		Cuenta corriente		
Sociedades relacionadas	Período	UF	\$	Total \$
Servicios Financieros Concreces S.A	31-12-2017	-	1.028.134	1.028.134
Servicios Financieros Concreces S.A.	31-12-2016	-	1.103.710	1.103.710

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 2017 y 2016

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

11.2 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes

Los movimientos de las cuentas por cobrar no corriente, corresponden a las transacciones de Servicios Financieros Concreces al 31 de diciembre 2017 y 2016, es el siguiente:

Datos	Mes	No Corriente M\$
Saldo Inicial al 01-01-2016		7.377.491
Intereses préstamo (**)		269.511
Abono deuda año 2016 (*)	Julio Diciembre	(18.674) (384.160)
Reajuste por UF		209.935
Saldo al 31-12-2016		7.454.103
Intereses préstamo (**)		243.982
Abono deuda año 2017	Mayo	(331.265)
Reajuste por UF		127.037
Saldo al 31-12-2017		7.493.857

(*) Los abonos en el Estado de Flujo de Efectivo se presentan como pago a empresa relacionada por un valor de M\$331.265 en el 2017 y M\$402.834 en el 2016.

(**) Los intereses recibidos se presentan en el Estado de Resultado en el ítem Ingresos financieros.

La Sociedad tiene contemplado que todos los años se abone a la deuda los intereses generados en el período. Respecto del saldo capital se comenzará a recibir pagos a contar del año 2020, terminando el año 2026. La tasa de interés aplicada es de 5% anual.

La Administración ha evaluado y concluido que no existen indicadores que afecten en forma significativa el riesgo de deterioro de estos activos, razón por la cual no ha constituido provisión alguna sobre esta deuda por cobrar.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre 2017 y 2016

(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 2017 y 2016 es la siguiente:

a) Corrientes:

RUT	Sociedades relacionadas	Moneda	Tipo de transacción	2017	2016
				M\$	M\$
77.556.660-4	Servicio Ecoser Ltda.	M\$	Cuenta corriente mercantil	6.738	-
76.162.185-8	Inversiones Ecomac Tres S.A. (*)	M\$	Cuenta corriente mercantil	25.135	-
76.114.976-8	Concreces Capital S.A.	M\$	Recompra de contratos en leasing	1.325.992	1.270.462
79.948.730-6	Sociedad de Inversiones A y H Ltda.	M\$	Cuenta corriente mercantil	7.176	7.176
96.939.340-9	Inversiones Ecomac S.A.	M\$	Cuenta corriente mercantil	5.000	2.679
96.795.510-8	Hipotecaria Concreces S.A.	M\$	Cuenta corriente mercantil	119.666	87.293
Total cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes				1.489.707	1.367.610

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

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre 2017 y 2016

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

11.4 Principales transacciones con relacionadas y sus efectos en resultados

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

Sociedades relacionadas	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	Monto de la transacción M\$	Efecto en resultado (cargo)/abono M\$
Servicios Ecoser Ltda.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	21.163	-
	Matriz común	Servicios contables	(12.002)	(126.268)
Inversiones Ecomac S.A.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	5.015	(29.851)
	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	(2.679)	-
Servicios Financieros Concreces S.A.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	594.929	243.982
	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	-	-
Inmobiliaria Ecomac Santiago S.A.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	9.811	-
	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	(129)	-
Concreces Capital S.A.	Matriz común	Cesiones de contratos	4.388.743	-
	Matriz común	Cesiones de contratos	(2.391.073)	-
Concreces Servicios Ltda.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	5.169	(2.994)
	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	(1.635)	-
Hipotecaria Concreces S.A.	Matriz común	Pago de remesas	665.053	-
	Matriz común	Pago de remesas	(77.864)	-
Concreces Factoring S.A.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	6.654	(145)
	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	-	-
Inversiones Ecomac Tres S.A.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	947.936	-
	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	(922.802)	(75.681)

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre 2017 y 2016

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

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

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

Sociedades relacionadas	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	Monto de la transacción M\$	Efecto en resultado (cargo)/abono M\$
Servicios Ecoser Ltda.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	108.845	-
	Matriz común	Servicios contables	(41.160)	(138.438)
Inversiones Ecomac S.A.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	468.683	155.906
	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	(170.053)	(28.630)
Servicios Financieros Concreces S.A.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	210.241	(17.412)
	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	(432.858)	(113.605)
Inmobiliaria Ecomac Santiago S.A.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	11.034	-
	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	(1.016)	-
Concreces Capital S.A.	Matriz común	Cesiones de contratos	1.539.976	-
	Matriz común	Cesiones de contratos	(714.659)	-
Concreces Servicios Ltda.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	567.032	-
	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	(274.738)	-
Hipotecaria Concreces S.A.	Matriz común	Pago de remesas	769.478	-
	Matriz común	Pago de remesas	(325.084)	-
Concreces Factoring S.A.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	189.609	-
	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	(34.345)	-
Inversiones Ecomac Tres S.A.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	21	(67.944)

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%, son las realizadas con Inversiones Ecomac S.A., Servicios Financieros Concreces 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 2017 y 2016 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 2017 y 2016

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

Al 31 de diciembre 2017 y 2016 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\$768.732 y M\$681.604, respectivamente.

(13) Impuestos a la renta e impuestos diferido

El origen de los impuestos diferidos registrados al 31 de diciembre 2017 y 2016, 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	2017 M\$	2016 M\$
Provisión por pérdidas de deterioro	33.389	83.345
Provisión de vacaciones	27.087	23.893
Total activos por impuestos diferidos	60.476	107.238

Pasivos por impuestos diferidos	2017 M\$	2016 M\$
Proyecto Sistema Computacional	(29.169)	-
Cartera Leasing	(50.826)	-
Total Pasivos por impuestos diferidos	(79.995)	-

Impuestos diferidos netos	(19.519)	107.238
----------------------------------	-----------------	----------------

13.2 Efecto en resultados

El efecto en resultado son los siguientes:

Efecto en resultado	2017 M\$	2016 M\$
Efectos por activos por impuestos diferidos	(126.757)	7.386
Efecto por provisión de Impuesto a la Renta	(56.548)	(163.054)
Gastos por impuestos a las ganancias	(183.305)	(155.668)

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre 2017 y 2016

(13) Impuestos a la renta e impuestos diferido, continuación**13.3 Conciliación de tasa efectiva**

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

Concepto	2017	
	Tasa de Impuesto	Monto
	%	M\$
Ganancia antes de impuestos		545.699
Impuestos a las ganancias tasa legal	25,5	(139.153)
Disminución por impuestos diferidos	23,23	126.757
Agregados a la renta líquida	31,32	(170.909)
Tasa efectiva y beneficio por impuesto a la renta	33,59	183.305

Concepto	2016	
	Tasa de Impuesto	Monto
	%	M\$
Ganancia antes de impuestos		831.719
Impuestos a las ganancias tasa legal	24,0	(199.613)
Agregados por impuestos diferidos	0,9	7.386
Agregados a la renta líquida	4,4	36.559
Tasa efectiva y beneficio por impuesto a la renta	18,63	155.668

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre 2017 y 2016

(14) Otros activos no financieros, no corrientes

La composición del rubro al 31 de diciembre 2017 y 2016, es la siguiente:

Otros activos no financieros, no corrientes	2017 M\$	2016 M\$
Viviendas recuperadas	139.202	136.864
Otros activos no financieros	-	1.970
Total otros activos no financieros, no corrientes	139.202	138.834

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 2017 y 2016, es la siguiente:

Otros pasivos financieros, corrientes	2017 M\$	2016 M\$
Préstamos bancarios	8.251.557	9.597.444
Total otros pasivos financieros, corrientes	8.251.557	9.597.444

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 2017 y 2016

(15) Otros pasivos financieros, corrientes, continuación**15.1 Préstamos bancarios - Desglose de monedas y vencimientos****(a) Créditos bancarios al 31 de diciembre 2017**

Banco	Moneda	Inicio	Vencimiento	2017 M\$
Bice	\$	28/09/2017	27/02/2018	336.371
Bice	\$	28/09/2017	27/02/2018	336.371
Consorcio	\$	08/09/2017	04/01/2018	352.637
Consorcio	\$	14/12/2017	26/01/2018	365.994
Consorcio	\$	14/12/2017	26/01/2018	365.994
Consorcio	\$	30/11/2017	14/01/2018	360.784
Consorcio	\$	30/11/2017	14/01/2018	360.787
Consorcio	\$	21/12/2017	19/02/2018	284.465
Consorcio	\$	21/12/2017	19/02/2018	284.465
Consorcio	\$	21/12/2017	19/02/2018	284.465
Scotiabank	\$	25/10/2017	23/01/2018	262.787
Estado	\$	02/10/2017	04/01/2018	253.300
Estado	\$	02/10/2017	04/01/2018	253.300
Estado	\$	28/11/2017	28/12/2017	558.590
Estado	\$	28/11/2017	28/12/2017	301.370
Estado	\$	28/11/2017	28/12/2017	301.370
Estado	\$	02/10/2017	04/01/2018	303.960
Estado	\$	20/09/2017	19/12/2017	235.764
Estado	\$	15/11/2017	15/01/2018	310.990
Estado	\$	15/11/2017	15/01/2018	35.225
Chile	UF	14/12/2017	15/03/2018	1.384.580
Chile	UF	23/12/2017	23/02/2018	517.843
Chile	UF	14/12/2017	02/01/2018	125
Internacional	\$	10/12/2016	10/12/2018	200.020
Total				8.251.557

La tasa de interés promedio para el ejercicio es de 5,57 % anual.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre 2017 y 2016

(15) Otros pasivos financieros, corrientes, continuación**15.1 Préstamos bancarios - Desglose de monedas y vencimientos, continuación****(b) Créditos bancarios al 31 de diciembre de 2016**

Banco	Moneda	Inicio	Vencimiento	31-12-2016 M\$
Bice	\$	04/10/2016	03/04/2017	337.055
Bice	\$	04/10/2016	03/04/2017	337.055
Consorcio	\$	30/12/2016	04/01/2017	272.054
Consorcio	\$	30/12/2016	04/01/2017	343.365
Consorcio	\$	30/12/2016	04/01/2017	580.117
Consorcio	\$	30/12/2016	04/01/2017	679.136
Scotiabank	\$	28/11/2016	24/02/2017	261.516
Scotiabank	\$	15/12/2016	15/03/2017	260.735
Scotiabank	\$	27/12/2016	27/03/2017	260.184
Estado	\$	07/10/2016	05/01/2017	125.462
Estado	\$	07/10/2016	05/01/2017	218.195
Estado	\$	15/12/2016	15/03/2017	1.159.320
Estado	\$	07/10/2016	05/01/2017	466.369
Estado	\$	22/12/2016	22/03/2017	232.648
Estado	\$	21/10/2016	19/01/2017	312.766
Internacional	\$	30/12/2016	30/03/2017	335.119
Chile	\$	21/12/2016	21/03/2017	1.476.195
Chile	\$	21/12/2016	21/03/2017	1.290.244
Internacional	\$	10/12/2016	10/12/2017	186.368
Chile	\$	Línea de crédito	19/01/2017	175.000
Estado	\$	Línea de crédito	19/01/2017	98.391
Santander	\$	Línea de crédito	19/01/2017	190.150
Total				9.597.444

La tasa de interés promedio para el ejercicio es de 6,54 % anual.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre 2017 y 2016

(16) Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este rubro al 31 de diciembre 2017 y 2016, es el siguiente:

Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	2017 M\$	2016 M\$
Proveedores	76.996	297.003
Cartas de resguardo por pagar	546.993	1.691.544
Viviendas escrituradas y no pagadas	512.953	364.177
Otros acreedores varios	1.212.882	544.093
Remesas por pagar a patrimonios separados y compañías de seguros	104.573	294.445
Total acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	2.454.397	3.191.262

(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 2017 y 2016

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

El efecto en resultados de los contratos administrados al 31 de diciembre 2017 y 2016 es de M\$230.038 y de M\$ 170.817 respectivamente.

(18) Beneficios a los empleados

El detalle de este rubro al 31 de diciembre 2017 y 2016, es el siguiente:

Beneficios a los empleados	2017 M\$	2016 M\$
Provisión de vacaciones	100.322	93.700
Total beneficios a los empleados	100.322	93.700

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

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre 2017 y 2016

(19) Otros pasivos financieros, no corrientes

La composición de este rubro al 31 de diciembre 2017 y 2016, es la siguiente:

Otros pasivos financieros, corrientes	Moneda	2017 M\$	2016 M\$
Préstamo bancario	\$	218.262	418.282
Total otros pasivos financieros, corrientes		218.262	418.282

Préstamo bancario al largo plazo tomado con el Banco Internacional con un plan de pago 36 cuotas de M\$19.062 y una tasa promedio para el ejercicio de 8,64% anual.

Primer vencimiento 10/01/2017 y el último vencimiento 10/12/2019.

(20) Otros pasivos no financieros

Los otros pasivos no financieros, no corrientes se originan por el ingreso percibido pero no devengado por la administración de los contratos de leasing habitacionales vendidos a compañías de seguros, compuestos por activos que tienen una duración de hasta 20 años y que al 31 de diciembre 2017 y 2016 presentan un saldo de M\$359.847 y M\$403.752, respectivamente.

(21) Patrimonio**(a) Capital**

Al 31 de diciembre 2017 y 2016 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	2017 Capital pagado M\$	2016 Capital pagado M\$
UNICA	4.134.224	4.134.224

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre 2017 y 2016

(21) Patrimonio, continuación

(b) Composición accionaria

Con fecha 01 de agosto del 2016 Inversiones Ecomac S.A. se divide, dando origen a Servicios Financieros Concreces S.A.. Producto de esta división se traspasa la participación en un 100% de las acciones que Inversiones Ecomac S.A. tenía en Concreces Leasing S.A. según consta en Junta Extraordinaria de Accionistas de Inversiones Ecomac S.A. de fecha 26 de septiembre de 2016.

Al 31 de diciembre 2017 y 2016 es la siguiente:

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

(c) Política de dividendos

De acuerdo al Acta de la Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 28 de abril 2017, se aprobó por unanimidad, la distribución de dividendos por M\$338.025 con cargo a los resultados del ejercicio 2016, los cuales fueron pagados en el mes de mayo 2017.

El detalle de los dividendos pagados al 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

Accionista	Acciones pagadas	Pago por acción	Total M\$	Mes de pago
Servicios Financieros Concreces S.A.	884.762	374,41	331.265	mayo -2017
Inversiones Aledán Ltda.	13.903	374,41	5.205	mayo-2017
Sociedad de Inversiones A&H Ltda.	4.153	374,41	1.556	mayo-2017
Totales	902.818		338.026	

El detalle de los dividendos pagados al 31 de diciembre de 2016, es el siguiente:

Accionista	Acciones pagadas	Pago por acción	Total M\$	Mes de pago
Servicios Financieros Concreces S.A.	884.762	434,20	384.160	dic-2016
Inversiones Aledán Ltda.	13.903	434,20	6.037	dic-2016
Sociedad de Inversiones A&H Ltda.	4.153	434,20	1.803	dic-2016
Totales	902.818		392.000	

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre 2017 y 2016

(22) Ingresos de actividades ordinarias

El siguiente es el detalle de los ingresos ordinarios por los períodos terminados al 31 de diciembre 2017 y 2016:

Ingresos de actividades ordinarias	2017 M\$	2016 M\$
Arriendos	478.981	513.289
Venta de cartera propia	8.000.713	7.228.366
Ingreso por seguros	126.201	198.146
Ingresos por administración de cartera	230.038	222.447
Venta de viviendas	1.037.664	824.265
Venta BVL (*)	3.048.621	2.054.856
Cobranza judicial	401.621	513.789
Otros	83.560	154.364
Total ingresos de actividades ordinarias	13.407.399	11.709.522

(*) 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.

(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 de nueve y tres meses terminados al 31 de diciembre 2017 y 2016:

23.1 Costos de ventas

Costos de ventas	2017 M\$	2016 M\$
Costo venta de cartera propia	6.607.866	5.841.871
Costo venta de viviendas	625.095	515.261
Costo por seguros	-	-
Costo por administración cartera	331.260	18.486
Costo venta BVL	3.230.790	2.322.867
Otros	867.122	351.391
Total costos de ventas	11.662.133	9.049.876

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre 2017 y 2016

(23) Costos y gastos por naturaleza, continuación**23.2 Gastos de administración**

Gastos de administración	2017 M\$	2016 M\$
Arriendos	138.854	125.844
Gastos de personal	128.724	993.471
Servicios generales	234.939	252.424
Otros gastos de administración	440.670	473.314
Total gastos de administración	943.187	1.845.053

(24) Ingresos financieros

Los ingresos financieros por los períodos terminados al 31 de diciembre 2017 y 2016 son los siguientes:

Ingresos financieros	2017 M\$	2016 M\$
Intereses financieros devengados	244.537	270.877
Total ingresos financieros	244.537	270.877

(25) Costos financieros

Los ingresos financieros por los períodos terminados al 31 de diciembre 2017 y 2016, son los siguientes:

Costos financieros	2017 M\$	2016 M\$
Intereses financieros pagados	734.688	631.418
Total costos financieros	734.688	631.418

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre 2017 y 2016

(26) Unidades de reajuste

Las unidades de reajuste por los períodos terminados al 31 de diciembre 2017 y 2016, son las siguientes:

Unidades de reajuste	2017 M\$	2016 M\$
Activos no financieros, corrientes	196.794	259.713
Activos financieros, no corrientes	133.799	221.640
Pasivos financieros, corrientes	(96.822)	(103.686)
Total unidades de reajuste	233.771	377.667

(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 2017 y 2016

(28) Cauciones obtenidas de terceros

Al 31 de diciembre 2017 para asegurar el cumplimiento de las obligaciones con instituciones bancarias, la Sociedad ha obtenido garantías para avalar préstamos recibidos, según el siguiente detalle:

Institución	Garantía	Moneda	Monto
Banco Santander	Aval Inversiones Ecomac S.A. y Servicios Inmobiliarios Ecomac S.A.	M\$	200.000
Banco Chile	Aval Inversiones Ecomac S.A. y Servicios Inmobiliarios Ecomac S.A.	M\$	175.000
Banco Estado	Aval Inversiones Ecomac S.A. e Inversiones San Carlos Ltda.	M\$	100.000
Banco Chile	Aval Inversiones Ecomac S.A. y Servicios Inmobiliarios Ecomac S.A.	UF	100.000
Banco Consorcio	Aval Inversiones Ecomac S.A. y Servicios Inmobiliarios Ecomac S.A.	UF	100.000
Banco Internacional	Aval Inversiones Ecomac S.A. y Servicios Inmobiliarios Ecomac S.A.	M\$	600.000
Banco Scotiabank	Aval Servicios Financieros Concreces S.A. y Servicios Inmobiliarios Ecomac S.A.	UF	30.000
Banco Estado	Aval Inversiones Ecomac S.A. e Inversiones San Carlos Ltda.	UF	95.000
Banco Bice	Aval Inversiones Ecomac S.A. y Servicios Inmobiliarios Ecomac S.A.	M\$	662.508
Banco BCI	Aval Servicios Financieros Concreces S.A. y Servicios Inmobiliarios Ecomac S.A.	UF	40.000

(29) Distribución de personal (no auditado)

29.1 La distribución de personal al 31 de diciembre 2017 y 2016, es la siguiente:

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

31 de diciembre 2016			
Gerentes y ejecutivos principales	Profesionales y técnicos	Trabajadores y otros	Total
3	17	41	61

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre 2017 y 2016

(29) Distribución de personal (no auditado), continuación

29.2 La distribución de las remuneraciones del personal promedio por mes, al 31 de diciembre 2017 y 2016, es la siguiente:

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

31 de diciembre 2016			
Gerentes y ejecutivos principales	Profesionales y técnicos	Trabajadores y otros	Promedio total del ejercicio
M\$	M\$	M\$	M\$
18.100	29.004	42.463	89.747

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

Al 31 de diciembre 2017 y 2016, el detalle de las remuneraciones del Directorio es el siguiente:

Remuneraciones del Directorio	2017 M\$	2016 M\$
Dietas	6.907	6.567
Total	6.907	6.567

En Junta Extraordinaria de Accionistas de fecha 18 de Julio de 2016 en virtud de la cual se modificó el Estatuto Social de la Sociedad estipulando que las Reuniones Ordinarias de Directorio deberán celebrarse al menos cuatro veces al año y que los directores de la sociedad recibirán remuneración por la asistencia a las reuniones, la que se fijará anualmente por la Junta Ordinaria de Accionistas.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros

al 31 de diciembre 2017 y 2016

(30) Sanciones

(a) Por La Comisión para el Mercado Financiero

Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre 2017 y 2016, tanto la Sociedad, sus Directores y Administradores no recibieron sanciones por parte de la Comisión para el Mercado Financiero.

(b) De otras autoridades administrativas

Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre 2017 y 2016 tanto la Sociedad, sus Directores y Administradores no recibieron sanciones por parte de otras autoridades administrativas.

(31) Contingencias y compromisos

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

(32) Hechos posteriores

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