

CONCRECES LEASING S.A.

Estados financieros Intermedios al 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013 y por los períodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2013 y 2014

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

CONCRECES LEASING S.A.

CONTENIDO

Informe de los Auditores Independientes

Estados de Situación Financiera Clasificado Intermedios

Estados de Resultados Integrales por Función Intermedios

Estados de Cambios en el Patrimonio Intermedios

Estados de Flujos de Efectivo Directo Intermedios

Notas a los Estados Financieros Intermedios

\$: Pesos chilenos

M\$: Miles de pesos chilenos

UF : 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 de los auditores independientes Revisión de Estados Financieros Intermedios

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

Informe sobre los estados financieros intermedios

Hemos revisado el estado de situación financiera intermedio adjunto de Concreces Leasing S.A., al 30 de junio de 2014 y los correspondientes estados intermedios de resultados integrales por los períodos de seis y tres meses terminados el 30 de junio de 2014 y los estados intermedios de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de seis meses terminado en esa fecha. Los estados intermedios de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo de Concreces Leasing S.A., por los períodos de seis y tres meses terminados el 30 de junio de 2013, fueron revisados por otros auditores, cuyo informe de fecha 6 de septiembre de 2013, declaraba que a base de su revisión, no tenían conocimiento de cualquier modificación significativa que debiera hacerse a dichos estados para que estén de acuerdo con la NIC 34 “Información Financiera Intermedia”, incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera. El estado de situación financiera de Concreces Leasing S.A., al 31 de diciembre de 2013, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha (los que no se presentan adjuntos a este informe) fueron auditados por otros auditores, en cuyo informe de fecha 28 de marzo de 2014, expresaron una opinión sin modificaciones sobre esos estados financieros auditados.

Responsabilidad de la Administración

La Administración de la Sociedad es responsable por la preparación y presentación razonable de la información financiera intermedia de acuerdo con la NIC 34 “Información Financiera Intermedia”, incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento de un control interno suficiente para proporcionar una base razonable para la preparación y presentación razonable de la información financiera intermedia, de acuerdo con el marco de preparación y presentación de información financiera aplicable.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es realizar nuestra revisión de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile aplicables a revisiones de información financiera intermedia. Una revisión de la información financiera intermedia consiste principalmente en aplicar procedimientos analíticos y efectuar indagaciones a las personas responsables de los asuntos contables y financieros. Es substancialmente menor en alcance que una auditoría efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile, cuyo objetivo es la expresión de una opinión sobre la información financiera. Por lo tanto, no expresamos tal tipo de opinión.

Conclusión

Basados en nuestra revisión, no tenemos conocimiento de cualquier modificación significativa que debiera hacerse a la información financiera intermedia para que esté de acuerdo con la NIC 34 “Información Financiera Intermedia”, incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera.



Roberto Muñoz G.

KPMG Ltda.

Santiago, 12 de septiembre de 2014

CONCRECES LEASING S.A.

ÍNDICE

Estado de Situación Financiera Clasificado
Estados de Resultados Integrales por Función
Estados de Cambios en el Patrimonio
Estados de Flujos de Efectivo Directo

1. Presentación de estados financieros
 - 1.1 Constitución y objeto de la Sociedad
 - 1.2 Administración actual
 - 1.3 Inscripción en el Registro de Valores
2. Resumen de las principales políticas contables
 - 2.1 Período contable
 - 2.2 Bases de preparación
 - 2.3 Políticas contables
 - 2.4 Deterioro de los activos
 - 2.5 Provisiones
 - 2.6 Provisión estimación de deudas incobrables
 - 2.7 Impuestos a la renta e impuestos diferidos
 - 2.8 Dividendos
 - 2.9 Ingresos y costos de explotación
 - 2.10 Ingresos y costos financieros
 - 2.11 Reclasificaciones
 - 2.12 Nuevos pronunciamientos contables
3. Cambios contables
4. Hechos relevantes
5. Política de gestión de riesgo
6. Estimaciones y juicios contables significativos
7. Efectivo y equivalentes de efectivo
8. Otros activos no financieros corrientes
9. Securitización y venta de cartera
10. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar
11. Cuentas por cobrar y pagar con entidades relacionadas
12. Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta

CONCRECES LEASING S.A.

ÍNDICE, Continuación

13. Impuesto a la renta e impuestos diferidos
14. Otros pasivos financieros, corrientes
15. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes
16. Provisiones corrientes por beneficios a los empleados
17. Otros pasivos financieros, no corrientes
18. Otros pasivos no financieros, no corrientes
19. Patrimonio
20. Ingresos de actividades ordinarias
21. Costos y gastos por naturaleza
22. Costos financieros
23. Resultado por unidades de reajustes
24. Información por segmento
25. Restricciones, contingencias, juicios y otros
26. Cauciones obtenidas de terceros
27. Distribución de personal
28. Sanciones
29. Medio ambiente
30. Contingencias y compromisos
31. Hechos posteriores

CONCRECES LEASING S.A.

Estados de Situación Financiera Clasificado Intermedios
al 30 de junio de 2014 (No Auditado) y 31 de diciembre de 2013

ACTIVOS	NOTA	30 de junio de 2014 M\$	31 de diciembre de 2013 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	160.542	84.503
Otros activos no financieros neto, corrientes	8	4.663.768	5.695.038
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto, corrientes	10.1	3.503.290	4.292.211
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	11.1	2.895.368	4.077.124
Total de activos corrientes distintos de los activos o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios		11.222.968	14.148.876
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantención para la venta	12	429.975	494.355
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		11.652.943	14.643.231
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto, no corrientes	10.2	327.590	609.854
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	11.2	7.363.852	5.380.790
Activos intangibles distintos de la plusvalía		487	487
Propiedades, plantas y equipos neto		12.876	26.843
Activos por impuestos diferidos	13.1	44.938	198.261
Otros activos no financieros, no corrientes		10.358	10.358
TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTES		7.760.101	6.226.593
TOTAL DE ACTIVOS		19.413.044	20.869.824

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CONCRECES LEASING S.A.

Estados de Situación Financiera Clasificado Intermedios, Continuación
al 30 de junio de 2014 (No Auditado) y 31 de diciembre de 2013

PATRIMONIO Y PASIVOS	NOTA	30 de junio de 2014 M\$	31 de diciembre de 2013 M\$
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, corrientes	14	10.044.783	9.437.442
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	15.1	1.783.294	4.300.671
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	11.3	652	3.871
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	16	46.362	32.603
Total de pasivos corrientes distintos de los pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta		11.875.091	13.774.587
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		11.875.091	13.774.587
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes	17	234.701	341.588
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, no corrientes	15.2	541.262	373.758
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	11.3	2.124.134	2.124.134
Otros pasivos no financieros, no corrientes	18	528.085	552.039
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		3.428.182	3.391.519
TOTAL PASIVOS		15.303.273	17.166.106
PATRIMONIO			
Capital emitido	19	4.134.224	4.134.224
Pérdidas acumuladas		(229.639)	(635.692)
Otras reservas		205.186	205.186
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		4.109.771	3.703.718
TOTAL PATRIMONIO		4.109.771	3.703.718
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		19.413.044	20.869.824

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CONCRECES LEASING S.A.

Estados de Resultados Integrales por Función Intermedios
por los períodos de seis y tres meses terminados al 30 de junio 2014 y 2013
(No Auditados)

ESTADOS DE RESULTADO POR FUNCIÓN	Nota	01/01/2014	01/01/2013	01/04/2014	01/04/2013
		30/06/2014	30/06/2013	30/06/2014	30/06/2013
		M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	20	7.133.914	5.320.374	3.257.631	3.952.390
Costo de ventas	21.1	(5.852.836)	(3.843.316)	(2.563.855)	(2.904.208)
Ganancia bruta		1.281.078	1.477.058	693.776	1.048.182
Gasto de administración	21.2	(894.598)	(1.331.893)	(470.180)	(698.306)
Ingresos financieros		204.760	275.006	104.287	146.285
Costo financieros	22	(284.883)	(454.342)	(139.896)	(227.600)
Resultado por unidades de reajuste	23	253.019	2.725	146.790	12.547
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		559.376	(31.446)	334.777	281.108
Gasto por impuestos a las ganancias	13.2	(153.323)	7.618	(79.389)	(55.943)
Ganancia del período		406.053	(23.828)	255.388	225.165

ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL	Nota	01/01/2014	01/01/2013	01/04/2014	01/04/2013
		30/06/2014	30/06/2013	30/06/2014	30/06/2013
		M\$	M\$	M\$	M\$
Ganancia (pérdida) del período		406.053	(23.828)	255.388	225.165
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		406.053	(23.828)	255.388	225.165
Resultado integral atribuible a					
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		406.053	(23.828)	255.388	225.165
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		-	-	-	-
Resultado integral total		406.053	(23.828)	255.388	225.165

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CONCRECES LEASING S.A.

Estados de Cambios en el Patrimonio Intermedios
por los períodos de seis meses terminados al 30 de junio 2014 y 2013 (No Auditados)

30 de junio de 2014	Capital emitido M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Patrimonio total M\$
Saldo inicial al 1 de enero 2014	4.134.224	205.186	(635.692)	3.703.718	3.703.718
Incremento (disminución) en el patrimonio	-	-	406.053	406.053	406.053
Ganancia del período	-	-	406.053	406.053	406.053
Saldo final al 30 de junio 2014	4.134.224	205.186	(229.639)	4.109.771	4.109.771

30 de junio 2013	Capital emitido M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Patrimonio total M\$
Saldo inicial al 1 de enero 2013	4.134.224	205.186	(654.073)	3.685.337	3.685.337
Incremento (disminución) en el patrimonio	-	-	(23.828)	(23.828)	(23.828)
Pérdida del período	-	-	(23.828)	(23.828)	(23.828)
Saldo final al 30 de junio 2013	4.134.224	205.186	(677.901)	3.661.509	3.661.509

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CONCRECES LEASING S.A.

Estados de Flujos de Efectivo Directo Intermedios
por los períodos de seis meses terminados al 30 de junio 2014 y 2013 (No Auditados)

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVOS	NOTA	30 de junio de 2014 M\$	30 de junio de 2013 M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		6.582.095	913.903
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(6.095.915)	(781.899)
Intereses pagados		(284.640)	(441.128)
Flujos de efectivo netos (utilizados en) procedentes de actividades de operación		201.540	(309.124)
Flujos de efectivo (utilizados en) procedentes de actividades de inversión			
Préstamos obtenidos de entidades relacionadas			
Préstamos pagados a entidades relacionadas		(1.447.450)	(2.689.679)
Otras (salidas) entradas de efectivo		193.584	(750.350)
Flujos de efectivo netos (utilizados en) procedentes de actividades de inversión		(597.725)	318.096
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de préstamos de corto plazo			
Préstamos de entidades relacionadas		143.149	934.610
Pagos de préstamos		(720.799)	(56.391.742)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas		(601.971)	(551.635)
Dividendos pagados		-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		472.224	(546.871)
Disminución neta en el efectivo y equivalentes de efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		76.039	(537.899)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo			
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo		76.039	(537.899)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período		84.503	1.031.629
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período		160.542	493.730

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2014 (No Auditado) y 31 de diciembre de 2013

(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 Intermedios
al 30 de junio de 2014 (No Auditado) y 31 de diciembre de 2013

(1) Presentación de estados financieros, continuación

1.2 Administración actual, continuación

La Alta Administración de la Sociedad está formada por:

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

Direcciones:

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

1.3 Inscripción en el Registro de Valores

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

(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 30 de junio de 2014.

2.1 Período contable

Los estados de situación financiera al 30 de junio de 2014 se presentan comparados con los correspondientes al 31 de diciembre del 2013.

Los estados de resultados integrales por función reflejan los movimientos acumulados al cierre de los períodos terminados al 30 de junio de 2014 y 2013 y los trimestres del 1 de abril 2014 al 30 de junio de 2014 y 2013.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2014 (No Auditado) y 31 de diciembre de 2013

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.1 Período contable, continuación

Los estados de flujos de efectivo reflejan los movimientos al cierre de los períodos terminados al 30 de junio de 2014 y 2013.

Los estados de cambios en el patrimonio, incluye los saldos y movimientos entre el 1 de enero y 30 de junio de 2014 y 2013.

2.2 Bases de preparación

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

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

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

	30-06-2014	31-12-2013	30-06-2013
	En \$ pesos chilenos		
Unidad de fomento (UF)	24.023,61	23.309,56	22.852,67

2.3 Políticas contables

(a) Efectivo y equivalentes de 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.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2014 (No Auditado) y 31 de diciembre de 2013

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.3 Políticas contables, continuación

(b) Activos financieros y pasivos financieros, continuación

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.

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

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

(d) Cuentas corrientes con empresas relacionadas, que devengan intereses

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

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2014 (No Auditado) y 31 de diciembre de 2013

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.3 Políticas contables, continuación

(e) Contratos leasing

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

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

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

(f) Activos mantenidos para la venta y operaciones discontinuas

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

(g) Propiedades, plantas y equipos, neto

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

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

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2014 (No Auditado) y 31 de diciembre de 2013

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.3 Políticas contables, continuación

(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.

2.4 Deterioro de los activos

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

(a) Activos financieros

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

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

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

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2014 (No Auditado) y 31 de diciembre de 2013

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.4 Deterioro de los activos, continuación

(b) Activos no financieros

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

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

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

2.5 Provisiones

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

2.6 Provisión estimación de deudas incobrables

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

2.7 Impuestos a la renta e impuestos diferidos

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

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

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2014 (No Auditado) y 31 de diciembre de 2013

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.8 Dividendos

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

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

2.9 Ingresos y costos de explotación

(a) Reconocimiento de los ingresos

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

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

(b) Segmentos

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

2.10 Ingresos y costos financieros

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

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

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2014 (No Auditado) y 31 de diciembre de 2013

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.11 Reclasificaciones

Se han efectuado reclasificaciones al 30 de junio de 2014 en comparación al 30 de junio de 2013, para un mejor entendimiento en el rubro de Activos por impuestos diferidos. Esta reclasificación no afecta ni resultados ni patrimonio.

2.12 Nuevos pronunciamientos contables

(a) Durante 2014, las entidades debieron adoptar las siguientes IFRIC y/o enmiendas:

Enmiendas a NIIFs	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 27, <i>Estados Financieros Separados</i> , NIIF 10, <i>Estados Financieros Consolidados</i> y NIIF 12, <i>Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades</i> . Todas estas modificaciones aplicables a Entidades de Inversión, estableciendo una excepción de tratamiento contable y eliminando el requerimiento de consolidación.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014.
NIC 32, <i>Instrumentos Financieros: Presentación</i> – Aclara requisitos de compensación de activos financieros y pasivos financieros.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2014.
NIC 36, <i>Deterioro de Valor de Activos – Revelación de Valor Recuperable para Activos No Financieros</i>	Períodos anuales iniciados en, o después del 1 de enero de 2014.
NIC 39, <i>Instrumentos Financieros – Reconocimiento y Medición – Novación de Derivados y Continuación de Contabilidad de Cobertura</i>	Períodos anuales iniciados en, o después del 1 de enero de 2014.
Nuevas Interpretaciones	
CINIIF 21, <i>Gravámenes</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2014 (No Auditado) y 31 de diciembre de 2013

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.12 Nuevos pronunciamientos contables, continuación

(b) El resumen de las nuevas NIIF/IFRIC y/o enmiendas que estarán vigentes con posterioridad al 30 de junio de 2014, se resumen a continuación:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 14, Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas	Períodos anuales que comienzan el 1 de enero de 2016 o después. Se permite adopción anticipada.
NIIF 15, Ingresos de Contratos con Clientes	Períodos anuales que comienzan el 1 de enero de 2017 o después. La aplicación es retrospectiva.
NIIF 9, Instrumentos Financieros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
Enmiendas a NIIFs	
NIC 19, <i>Beneficios a los Empleados</i> – Contribuciones de empleados.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de julio de 2014. Se permite adopción anticipada.
NIIF 11, 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, Propiedad, Planta y Equipo; NIC 38, Activos Intangibles: 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.

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 30 de junio de 2014, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al ejercicio anterior.

(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 30 de junio de 2014 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.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2014 (No Auditado) y 31 de diciembre de 2013

(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.

Al 30 de junio de 2014 una variación del 1% en la tasa de inflación tendría el siguiente impacto:

Clasificación	M\$	UF	1%	-1%
Activos	16.801.397	699.370	168.014	(168.014)
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	8.487.486	353.298	84.875	(84.875)
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	3.239.881	134.862	32.399	(32.399)
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	408.725	17.013	4.087	(4.087)
Otros activos no financieros	4.665.305	194.197	46.653	(46.653)
Pasivos	8.934.506	371.906	89.345	(89.345)
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	1.824.381	75.941	18.244	(18.244)
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	229.439	9.551	2.294	(2.294)
Otros pasivos financieros	6.352.601	264.432	63.526	(63.526)
Otros pasivos no financieros	528.085	21.982	5.281	(5.281)
Total general	25.735.903	1.071.276	257.359	(257.359)

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2014 (No Auditado) y 31 de diciembre de 2013

(5) Política de gestión de riesgo, continuación

5.1 Riesgos de mercado, continuación

(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.

Al 30 de junio de 2014 una variación del 1% en la tasa de interés anual por deuda bancaria tendría el siguiente impacto para un ejercicio de 12 meses:

Deuda Bancaria	Montos M\$	Tasa +1%	Tasa -1%
Deuda \$	3.335.420	69.003	(50.649)
Deuda UF	6.117.900	71.970	(41.881)
Total	9.453.320	140.973	(92.530)

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 Intermedios
al 30 de junio de 2014 (No Auditado) y 31 de diciembre de 2013

(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 y no muestran ningún interés en ponerse al día.

A continuación se presenta un detalle clasificado de acuerdo al vencimiento de las cuentas de Activos al 30 de junio de 2014.

Clasificación (Cifras en M\$)	M\$	De 0-90 días M\$	De 90-180 días M\$	De 180-360 días M\$	Más de 1 año M\$
Activos					
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	2.895.368	31.763	659.098	2.204.507	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	7.363.852	-	-	-	7.363.852
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto, corriente	3.503.290	3.136.766	43.641	322.883	-
Otros activos no financieros, corrientes	4.663.768	-	-	4.663.768	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto, no corriente	327.590	-	-	-	327.590
Otros activos no financieros, no corrientes	10.358	-	-	-	10.358

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.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2014 (No Auditado) y 31 de diciembre de 2013

(5) Política de gestión de riesgo, continuación

5.3 Riesgo de liquidez, continuación

El vencimiento de los pasivos al 30 de junio de 2014 es el siguiente:

Clasificación (Cifras en M\$)	M\$	De 0-90 días M\$	De 90-180 días M\$	De 180-360 días M\$	Más de 1 año M\$
Pasivos					
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	1.783.294	1.750.298	28.110	4.886	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	652	261	196	195	-
Otros pasivos financieros, corriente	10.044.783	3.923.454	2.942.591	3.178.738	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	2.124.134	-	-	-	2.124.134
Otros pasivos financieros, no corrientes	234.701	-	-	-	234.701
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, no corrientes	541.262	-	-	-	541.262

(6) Estimaciones y juicios contables significativos

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

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

(a) Vida útil de propiedades, plantas y equipos

La Sociedad revisa las vidas útiles estimadas de propiedades, plantas y 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 Intermedios
al 30 de junio de 2014 (No Auditado) y 31 de diciembre de 2013

(7) Efectivo y equivalentes de efectivo

La composición del rubro al 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013, es la siguiente:

Efectivo y equivalentes de efectivo	Moneda	30 de junio de 2014 M\$	31 de diciembre de 2013 M\$
Efectivo en Caja	\$	7.108	1.018
Bancos	\$	153.434	83.485
Total efectivo y equivalentes de efectivo		160.542	84.503

Los activos y pasivos financieros por categoría al 30 de junio 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 de efectivo	160.542	-	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto, no corrientes	327.590	-	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto, corrientes	3.503.290	-	-	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	2.895.368	-	-	-
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	-	-	429.975	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	7.363.852	-	-	-
Otros pasivos financieros, corrientes	10.044.783	-	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	1.783.294	-	-	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	652	-	-	-
Otros pasivos financieros, no corrientes	234.701	-	-	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	2.124.134	-	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, no corrientes	541.262	-	-	-

La Sociedad al cierre del ejercicio terminado al 30 de junio de 2014, no presenta restricciones sobre el efectivo y equivalente de 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.

(8) Otros activos no financieros, corrientes

La composición del rubro al 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013, incluye lo siguiente:

Otros activos no financieros, corrientes	30 de junio de 2014 M\$	31 de diciembre de 2013 M\$
Dividendos contratos de Leasing por cobrar	25.603	48.435
Contratos de Arriendo con promesa de compra venta	4.103.918	5.395.069
Contratos en Cobranza Judicial	315.650	239.810
Otros	220.133	14.385
Provisión por pérdida de deterioro	(1.536)	(2.661)
Total otros activos no financieros, corrientes	4.663.768	5.695.038

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2014 (No Auditado) y 31 de diciembre de 2013

(8) Otros activos no financieros, corrientes, continuación

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

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

Provisión por pérdida de deterioro	30 de junio de 2014 M\$	31 de diciembre 2013 M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2014	(2.661)	(4.254)
Aumento por constitución de provisiones	-	-
Bajas por reverso de provisión	1.125	1.593
Total provisión por pérdida de deterioro	(1.536)	(2.661)

Al cierre del ejercicio terminado al 30 de junio de 2014, la Sociedad no ha efectuado castigos por ningún concepto.

8.1 Adquisición de cartera

Durante el ejercicio 2011, se llevó a cabo dos compras de cartera a Delta Leasing Habitacional S.A., con fecha 31 de enero de 2011 por 160 contratos por un monto ascendente a M\$1.031.176 y con fecha 30 de junio de 2011 por 17 contratos por un monto ascendente a M\$112.250, ambas compras con el objeto de vender dichos créditos a corto plazo.

Durante el período 2013 y 2014, la Sociedad ha vendido parte de los contratos comprados a Delta Leasing Habitacional S.A., y al 30 de junio del año 2014 el valor del remanente de contratos asciende a M\$155.834 (M\$132.864 en 2013) en el rubro Otros activos no financieros, corrientes.

(9) Securitización y venta de cartera

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

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

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2014 (No Auditado) y 31 de diciembre de 2013

(9) **Securitización y venta de cartera, continuación**

- (a) 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.

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

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

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

- (b) Amparado en las Normas 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.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2014 (No Auditado) y 31 de diciembre de 2013

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

10.1 Corrientes

La composición del rubro al 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013, es la siguiente:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto, corrientes	30 de junio de 2014 M\$	31 de diciembre de 2013 M\$
Subsidio (*)	1.364.873	2.743.315
Deudores por venta de cartera (***)	1.385.155	202.994
Otros deudores varios	206.580	814.907
Bono Vivienda Leasing (**)	315.648	359.249
Anticipo proveedores	70.690	93.351
Clientes	258.317	78.395
Provisión por venta de Bonos Vivienda Leasing	(97.973)	-
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto, corrientes	3.503.290	4.292.211

- (*) 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, parte de esta fue cancelada el 5 de septiembre 2014.

10.2 No corrientes

La composición del rubro al 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013, es la siguiente:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto, no corrientes	30 de junio de 2014 M\$	31 de diciembre de 2013 M\$
Otros deudores varios	223.568	335.971
Anticipo proveedores	47.863	10.997
Clientes	107.854	303.795
Provisión por pérdidas de deterioro	(51.695)	(40.909)
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto, no corrientes	327.590	609.854

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

Provisión por pérdidas de deterioro	30 de junio de 2014 M\$	30 de junio de 2014 M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2014	(40.909)	(43.486)
Aumento por constitución de provisiones	(10.786)	-
Bajas por aplicaciones de provisión	-	2.577
Total provisión por pérdidas de deterioro	(51.695)	(40.909)

Al cierre del ejercicio terminado al 30 de junio de 2014 y al 31 de diciembre 2013, la Sociedad no ha efectuado castigos por ningún concepto.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2014 (No Auditado) y 31 de diciembre de 2013

(11) Cuentas por cobrar y pagar con entidades relacionadas

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

11.1 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes

La composición del rubro al 30 de junio de 2014 y al 31 de diciembre de 2013 es la siguiente:

R.U.T.	Sociedades relacionadas	30 de junio de 2014 M\$	31 de diciembre de 2013 M\$
76.043.103-6	Concreces Factoring S.A.	1.274	1.274
76.080.882-2	Administradora de Acciones Aledan S.A.	133	133
76.476.940-6	Inmobiliaria Ecomac Santiago S.A.	189.814	406.111
77.556.660-4	Servicios Ecoser Ltda.	45.508	69.109
76.114.976-8	Concreces Capital S.A.	1.568.871	1.481.541
78.150.890-K	Inmobiliaria Ecomac Ltda.	32.919	34.107
78.287.460-8	Maquinarias La Florida Ltda.	71.621	70.087
78.320.840-7	Serv. Contables y Computacionales El Bosque Ltda.	43.805	43.805
79.948.730-6	Sociedad de Inversiones A y H Ltda.	150	150
76.024.877-0	Ecoingeniería Eficiencia Energética Ltda.	4	-
88.993.300-3	Inversiones Aledan Ltda.	146.324	139.128
96.939.340-9	Inversiones Ecomac S.A	128.583	1.541.498
76.242.981-0	Avala S.A.	-	8.341
83.719.300-1	Constructora Ecomac S.A.	8	-
96.795.510-8	Hipotecaria Concreces S.A	53.618	-
76.042.539-7	Concreces Servicios Ltda.	603.736	272.840
99.558.580-4	Consorcio Inmobiliario Ecsa Ecomac S.A	9.000	9.000
Total cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes		2.895.368	4.077.124

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

11.2 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes

La composición del rubro al 30 de junio de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, es la siguiente:

RUT	Sociedades relacionadas	Tipo de transacción	30 de junio de 2014 M\$	31 de diciembre de 2013 M\$
96939340-9	Inversiones Ecomac, S.A. (*)	Bonos subordinados	4.855.470	4.711.151
	Inversiones Ecomac, S.A.	Cuenta corriente	2.508.382	669.639
Total cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes			7.363.852	5.380.790

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

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2014 (No Auditado) y 31 de diciembre de 2013

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

11.3 Cuentas por pagar a entidades relacionadas

La composición del rubro al 30 de junio de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, es la siguiente:

Corrientes:

RUT	Sociedades relacionadas	30 de junio de 2014 M\$	31 de diciembre de 2013 M\$
96.673.790-5	Empreca S.A.	424	424
96.795.510-8	Hipotecaria Concreces S.A.	-	3.219
76.176.162-5	Administradora de Proyectos Ecomac S.A.	128	128
76.237.735-7	Inmobiliaria Cerro Grande S.A.	100	100
	Total cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	652	3.871

No corrientes:

RUT	Sociedades relacionadas	30 de junio de 2013 M\$	31 de diciembre 2012 M\$
76.141.834-3	Servicios Inmobiliarios Ecomac S.A.	2.124.134	2.124.134
	Total cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	2.124.134	2.142.134

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2014 (No Auditado) y 31 de diciembre de 2013

(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 30 de junio de 2014, es la siguiente:

Sociedades relacionadas	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	30 de junio de 2014 M\$	Efecto en resultado, (cargo)/abono M\$
Inmobiliaria Ecomac Ltda.	Matriz común	Venta de viviendas	2.858	-
	Matriz común	Pago de vivienda	(4.046)	-
Servicios Ecoser Ltda.	Matriz común	Servicios contables	63.814	-
	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	(87.415)	(60.992)
Inversiones Ecomac S.A.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	721.924	204.512
	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	(151.777)	(151.777)
Inversiones Aledán Ltda.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	8.833	-
	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	(1.637)	-
Inmobiliaria Ecomac Santiago S.A.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	14.615	-
	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	(230.912)	-
Concreces Capital S.A.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	436.991	-
	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	(349.661)	-
Ecogesta Chile Ltda.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	414.266	(168.479)
	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	(83.370)	-
Maquinarias la Florida Ltda.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	1.534	-
Hipotecaria Concreces S.A.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	63.900	-
	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	(7.063)	-
Avala S.A.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	(8.341)	-
Ecoingeniería Eficiencia Energética Ltda.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	4	-

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2014 (No Auditado) y 31 de diciembre de 2013

(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 2013, es la siguiente:

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

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2014 (No Auditado) y 31 de diciembre de 2013

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

Al 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre 2013, bajo este rubro se registran viviendas recuperadas a partir de la cobranza judicial, las cuales pueden ser enajenadas mediante una venta directa ó a través de un contrato habitacional de la misma empresa. Estas se encuentran valorizadas de acuerdo a lo indicado en la Nota 2(f) por un monto de M\$429.975 y M\$494.355, respectivamente.

(13) Impuestos a la renta e impuestos diferido

El origen de los impuestos diferidos registrados al 30 de junio de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, es el siguiente:

13.1 Impuestos diferidos

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

Activos por impuestos diferidos	30 de junio de 2014 M\$	31 de diciembre de 2013 M\$
Provisión por pérdidas de deterioro	30.242	8.714
Provisión de vacaciones	9.272	6.524
Pérdida tributaria	5.424	183.023
Total activos por impuestos diferidos	44.938	198.261

13.2 Movimientos de impuestos diferidos

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

Activos por impuestos diferidos	30 de junio de 2014 M\$	30 de junio de 2013 M\$
Efectos por activos o pasivos por impuestos diferidos	(153.323)	7.618
Total	(153.323)	7.618

13.3 Conciliación de tasa efectiva

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

Concepto	Tasa de Impuesto	30 de junio de 2014 M\$	30 de junio de 2013 M\$
Utilidad antes de impuesto	20%	(111.875)	(6.289)
Diferencias temporarias	20%	177.308	8.223
Agregados o deducciones	20%	87.890	5.684
Tasa efectiva y gasto por Impuesto a la Renta		153.323	7.618

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2014 (No Auditado) y 31 de diciembre de 2013

(14) Otros pasivos financieros, corrientes

La composición de este rubro al 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013, es la siguiente:

Otros pasivos financieros, corrientes	30 de junio de 2014 M\$	31 de diciembre de 2013 M\$
Préstamos bancarios	10.044.783	9.437.442
Total otros pasivos financieros, corrientes	10.044.783	9.437.442

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

14.1 Préstamos bancarios - Desglose de monedas y vencimientos

(a) Créditos bancarios al 30 de junio de 2014

Banco	Moneda	Inicio	Vencimiento	30 de junio de 2014 M\$
Bice	UF	26/08/2013	21/08/2014	336.528
Bice	UF	26/08/2013	21/08/2014	336.528
Bice	UF	11/09/2013	05/09/2014	74.619
Consorcio	UF	21/04/2014	17/10/2014	749.800
Consorcio	UF	10/06/2014	05/12/2014	457.458
Estado	UF	14/03/2014	10/09/2014	121.921
Estado	UF	14/03/2014	10/09/2014	212.036
Estado	UF	30/05/2014	26/11/2014	1.057.000
Estado	UF	14/03/2014	10/09/2014	453.204
Estado	UF	20/06/2014	20/07/2014	186.783
Internacional	UF	04/06/2014	02/09/2014	1.208.821
Chile	UF	02/01/2014	01/07/2014	318.441
Chile	UF	02/04/2014	23/09/2014	604.763
Estado	\$	19/05/2014	14/11/2014	233.883
BBVA	\$	26/06/2014	25/07/2014	189.701
Chile	\$	02/01/2014	01/07/2014	1.596.472
Chile	\$	28/05/2014	24/11/2014	19.912
Chile	\$	28/05/2014	24/11/2014	1.295.453
BCI	\$	Línea de crédito	31/12/2014	103.166
Estado	\$	Línea de crédito	31/12/2014	59.611
Santander	\$	Línea de crédito	31/12/2014	192.536
CORFO	UF	15/06/2014	15/06/2015	236.147
Total				10.044.783

La tasa de interés promedio para el ejercicio es de 4,68 % anual.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2014 (No Auditado) y 31 de diciembre de 2013

(14) Otros pasivos financieros, corrientes, continuación

14.1 Préstamos bancarios - Desglose de monedas y vencimientos, continuación

(b) Créditos bancarios al 31 de diciembre de 2013

Banco	Moneda	Inicio	Vencimiento	31 de diciembre de 2013 M\$
Bice	UF	28/02/2013	21/08/2014	319.564
Bice	UF	28/02/2013	21/08/2014	319.564
Bice	UF	14/03/2013	05/09/2014	70.869
Estado	UF	16/04/2012	14/03/2014	118.858
Estado	UF	29/06/2012	14/03/2014	206.709
Estado	UF	15/05/2012	30/05/2014	1.027.173
Estado	UF	28/09/2012	14/03/2014	441.818
Estado	UF	26/10/2012	20/01/2014	535.262
Internacional	UF	07/06/2012	26/02/2014	1.177.226
Chile	UF	29/10/2012	02/01/2014	310.408
Chile	UF	27/11/2012	02/01/2014	596.939
BBVA	\$	26/10/2012	19/05/2014	234.003
Chile	\$	20/03/2012	28/01/2014	572.525
Chile	\$	02/01/2012	02/01/2014	1.603.887
Chile	\$	11/01/2012	27/02/2014	19.917
BCI	\$	11/01/2012	27/02/2014	1.295.783
CORFO	UF	15/06/2013	15/06/2014	229.585
Chile	\$	Línea de crédito	31/12/2014	94.570
BCI	\$	Línea de crédito	31/12/2014	89.542
Estado	\$	Línea de crédito	31/12/2014	8.700
Santander	\$	Línea de crédito	31/12/2014	164.540
Total				9.437.442

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

(15) Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

15.1 Corrientes

El detalle de este rubro al 30 de junio de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, es el siguiente:

Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes.	30 de junio de 2014 M\$	31 de diciembre de 2013 M\$
Proveedores	130.225	73.076
Cartas de resguardo por pagar	474.200	1.554.964
Viviendas escrituradas y no pagadas	349.364	1.460.884
Otros acreedores varios (*)	829.505	1.211.747
Total acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	1.783.294	4.300.671

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

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2014 (No Auditado) y 31 de diciembre de 2013

(15) Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, continuación

15.2 No corrientes

El detalle de este rubro al 30 de junio de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, es el siguiente:

Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, no corrientes.	30 de junio de 2014 M\$	31 de diciembre de 2013 M\$
Proveedores	2.765	13.150
Otros acreedores varios	538.497	360.608
Total acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, no corrientes	541.262	373.758

(16) Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes

El detalle de este rubro al 30 de junio de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, es el siguiente:

Provisiones por beneficios a empleados, corrientes	30 de junio de 2014 M\$	31 de diciembre de 2013 M\$
Provisión de vacaciones	46.362	32.603
Total provisiones por beneficios a empleados, corrientes	46.362	32.603

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

(17) Otros pasivos financieros, no corrientes

El detalle de este rubro al 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

Otros pasivos financieros, no corrientes	30 de junio de 2014 M\$	31 de diciembre de 2013 M\$
Crédito CORFO	234.701	341.588
Total otros pasivos financieros, no corrientes	234.701	341.588

(18) Otros pasivos no financieros, no corrientes

Los otros pasivos no financieros, no corrientes se originan por el ingreso percibido pero no devengado por la administración de los contratos de leasing habitacionales vendidos a inversionistas, compuestos por activos que tienen una duración de hasta 20 años y que al 30 de junio de 2014 y al 31 de diciembre 2013 presentan un saldo ascendente a M\$528.085 y M\$552.039, respectivamente.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2014 (No Auditado) y 31 de diciembre de 2013

(19) Patrimonio

(a) Capital

Al 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013, el capital pagado de la Sociedad se compone de la siguiente forma:

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

Serie	31 de junio de 2014 Capital pagado M\$	31 de diciembre de 2013 Capital pagado M\$
UNICA	4.134.224	4.134.224

(b) Composición accionaria

Al 30 de junio 2014, es la siguiente:

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

(c) Política de dividendos

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

(20) Ingresos de actividades ordinarias

El siguiente es el detalle de los ingresos ordinarios por los años terminados al 30 de junio de 2014 y 2013:

Ingresos de actividades ordinarias	30 de junio de 2014 M\$	30 de junio de 2013 M\$
Arriendos	186.126	162.765
Venta de Cartera propia	3.511.189	3.603.151
Ingresos por seguros	104.758	99.603
Ingresos por Administración de Cartera	90.561	76.392
Venta de Viviendas	558.999	229.670
Venta BVL (*)	2.156.298	658.656
Cobranza judicial	280.980	337.268
Otros	245.003	152.869
Total ingresos de actividades ordinarias	7.133.914	5.320.374

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

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2014 (No Auditado) y 31 de diciembre de 2013

(21) 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 el ejercicio terminado al 30 de junio de 2014 y 2013:

21.1 Costos de ventas

Costos de ventas	30 de junio de 2014 M\$	30 de junio de 2013 M\$
Costo Venta de Cartera propia	2.794.171	2.898.220
Costo por seguros	82.632	76.490
Costo Venta de Viviendas	366.790	130.799
Costo por Administración Cartera	65.917	0
Costo Venta BVL (*)	2.447.441	736.300
Otros	95.885	1.507
Total costos de ventas	5.852.836	3.843.316

(*) Bonos vivienda leasing (BVL).

21.2 Gastos de administración y ventas

Gastos de administración y ventas	30 de junio de 2014 M\$	30 de junio de 2013 M\$
Arriendos	61.882	42.971
Gastos de personal	352.260	296.033
Servicios generales	341.713	669.316
Otros gastos de Administración y Ventas	138.743	323.573
Total gastos de administración y ventas	894.598	1.331.893

(22) Costos financieros

Los costos financieros por los ejercicios terminados al 30 de junio de 2014 y 2013, son los siguientes:

Costos financieros	30 de junio de 2014 M\$	30 de junio de 2013 M\$
Intereses financieros pagados / devengados	284.883	454.342
Total costos financieros	284.883	454.342

(23) Resultado por unidades de reajuste

El resultado por unidad de reajuste cambio por los ejercicios terminados al 30 de junio de 2014 y 2013, es la siguiente:

Resultado por unidades de reajuste	30 de junio de 2014 M\$	30 de junio de 2013 M\$
Activos no financieros, corrientes	447.366	240.741
Activos financieros, no corrientes	246.237	-
Pasivos financieros, corrientes	(440.584)	(238.016)
Total resultado por unidades de reajuste	253.019	2.725

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2014 (No Auditado) y 31 de diciembre de 2013

(24) 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.

(25) Restricciones, contingencias, juicios y otros

El detalle de las restricciones, contingencias y otros al 30 de junio de 2014 y 2013, es el siguiente:

25.1 Restricciones

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

Durante el período terminado al 30 de junio 2014, no se han generado contingencias y restricciones que requieran ser reveladas en notas a los estados financieros.

(26) Cauciones

26.1 Obtenidas de terceros

Al 30 de junio de 2014, para asegurar el cumplimiento de las obligaciones con instituciones bancarias, la Sociedad ha obtenido garantías para avalar préstamos recibidos, según el siguiente detalle:

Institución	Garantía	Moneda	Monto M\$
Santander	Aval Inversiones Ecomac S.A	\$	200.000
Chile	Aval Inversiones Ecomac S.A	\$	175.000
Chile	Aval Inversiones Ecomac S.A y Aval Servicio Inmobiliario Ecomac S.A.	UF	150.000
Consorcio	Aval Inversiones Ecomac S.A	UF	50.000
Internacional	Aval Inversiones Ecomac S.A	UF	50.000
Estado	Aval Inversiones Ecomac S.A y Aval Servicio Inmobiliario Ecomac S.A.	UF	82.000
Bice	Aval Inversiones Ecomac S.A	UF	30.000

26.2 Garantías entregadas

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

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2014 (No Auditado) y 31 de diciembre de 2013

(27) Distribución de personal

27.1 La distribución de personal al 30 de junio de 2014 y Al 30 de junio de 2013, es la siguiente:

30 de junio de 2014			
Gerentes y ejecutivos principales	Profesionales y técnicos	Trabajadores y otros	Total
3	7	37	47

30 de junio de 2013			
Gerentes y ejecutivos principales	Profesionales y técnicos	Trabajadores y otros	Total
4	9	24	37

27.2 La distribución de las remuneraciones del personal promedio por mes, al 30 de junio de 2014 y 2013, es la siguiente:

30 de junio de 2014			
Gerentes y ejecutivos principales M\$	Profesionales y técnicos M\$	Trabajadores y otros M\$	Promedio total del ejercicio M\$
14.732	12.824	27.112	54.668

30 de junio 2013			
Gerentes y ejecutivos principales M\$	Profesionales y técnicos M\$	Trabajadores y otros M\$	Promedio total del ejercicio M\$
20.224	18.584	23.955	20.914

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

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

(28) Sanciones

(a) De la Superintendencia de Valores y Seguros

Durante los ejercicios terminados al 30 de junio de 2014 y al 30 de junio de 2013, tanto la Sociedad, sus Directores y Administradores no recibieron sanciones por parte de la Superintendencia de Valores y Seguros.

(b) De otras autoridades administrativas

Durante los períodos terminados al 30 de junio de 2014 y 2013, 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 Intermedios
al 30 de junio de 2014 (No Auditado) y 31 de diciembre de 2013

(29) Medio ambiente

Al 30 de junio de 2014 y 2013, la Sociedad no ha efectuado desembolsos relacionados con la protección del medio ambiente, así como tampoco existen compromisos futuros sobre esta materia, entendiéndose que de acuerdo a las operaciones normales del negocio, esta Sociedad no afecta de ninguna manera el medio ambiente.

(30) Contingencias y compromisos

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

Estado actual:

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.

(31) Hechos posteriores

Entre el 30 de junio de 2014 y la fecha de emisión de los estados financieros, la Administración no está en conocimiento de hechos posteriores que pudieran afectar significativamente dichos estados financieros.

Jaime Flores Silva
Gerente General

Hugo Riquelme Ruz
Contador General