



Estados Financieros Resumidos al 31 de Diciembre de 2017-2016

Concreces Leasing S.A.: Estados Financieros Resumidos al 31 de Diciembre de 2017 y 2016

- Informe de Auditores Independientes
- Balance General Resumidos al 31 Diciembre 2017-2016
- Estado de Resultados
- Estado de Flujo de Efectivo
- 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



EY Chile
Avda. Presidente
Riesco 5435, piso 4,
Santiago

Tel: +56 (2) 2676 1000
www.eychile.cl

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.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Fernando Dughman N.', is written over the text of the previous paragraph.

Fernando Dughman N.

EY Audit SpA

Santiago, 29 de marzo de 2018



Estados Financieros Resumidos al 31 de Diciembre de 2017-2016

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



Estados Financieros Resumidos al 31 de Diciembre de 2017-2016

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		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

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

Estados Financieros Resumidos al 31 de Diciembre de 2017-2016

31 de diciembre 2017	Capital pagado M\$	Otras reservas M\$	Ganancias acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Patrimonio total 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 M\$	Otras reservas M\$	Ganancias acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Patrimonio total 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



Estados Financieros Resumidos al 31 de Diciembre de 2017-2016

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



(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



(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.



(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 de acuerdo con lo dispuesto en la NIC 34 “Información financiera intermedia” y 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.



(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.4 Políticas contables

(a) Efectivo y equivalentes a efectivo

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

(b) Activos financieros y pasivos financieros

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

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

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

Valorización inicial:

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

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

(c) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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.



(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.4 Políticas contables, continuación

(c) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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.



(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.

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.4 Políticas contables, continuación

(j) Deterioro de los activos

(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.



(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.



(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 2016, la tasa de impuesto a la renta corriente será de 24%. La tasa de impuesto diferido para las sociedades sujetas al régimen de renta atribuida será de 25% y para las sujetas al régimen parcialmente integrado será de 25,5% si se espera que las diferencias temporarias se revertan en el año comercial 2017, y de 27% si se espera se revertan a partir del año comercial 2018 o siguientes.

(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.

(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

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.

(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.

(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.



Estados Financieros Resumidos al 31 de Diciembre de 2017-2016

(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 los contratos a ellos vendidos, los que tengan una mora superior a la determinada en cada contrato.

Los contratos y casas recompradas se detallan a continuación:

	31-12-2017	31-12-2016
	M\$	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:

	31-12-2017	31-12-2016
Detalle	M\$	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	Entregado	Recibido	Entregado
	M\$	M\$	M\$	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.



Estados Financieros Resumidos al 31 de Diciembre de 2017-2016

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.4 Políticas contables, continuación

(t) Nuevos pronunciamientos contables

El resumen de las nuevas NIIF/IFRIC y/o enmiendas que estarán vigentes con posterioridad al 31 de diciembre 2017, se resumen a continuación:

Nuevas Normas	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 9, <i>Instrumentos Financieros</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
IFRS 15, <i>Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
IFRS 16, <i>Arrendamientos</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
IFRIC 22, <i>Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
IFRIC 23, <i>Tratamiento sobre posiciones fiscales inciertas</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
IFRS 17, <i>Contratos de Seguro</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2021. Se permite adopción anticipada.
Enmiendas y/o Modificaciones	
IFRS 12, <i>Revelaciones de intereses en otras entidades.</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2017. Se permite adopción anticipada.
IAS 7, <i>Estado de flujos de efectivo</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2017. Se permite adopción anticipada.
IAS 12, <i>Impuesto a las ganancias</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
IFRS 2, <i>Pagos basados en acciones</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
IFRS 10, <i>Estados Financieros Consolidados</i>	Fecha 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.