



Estados Financieros Resumidos al 31 de Diciembre de 2014 - 2013

## **Concreces Leasing S.A.: Estados Financieros Resumidos al 31 de Diciembre de 2014 y 2013**

- 
- Informe de Auditores Independientes
  - Balance General Resumidos al 31 Diciembre 2013 - 2012
  - Estado de Resultados
  - Estado de Flujos de Efectivo
  - Notas a los Estados Financieros (Texto en formato PDF)
- [www.concreces.cl](http://www.concreces.cl)



Estados Financieros Resumidos al 31 de Diciembre de 2014 - 2013

## CONCRECES LEASING S.A.

### Estados Financieros Resumidos Al 31 de Diciembre de 2014 – 2013

ACTIVOS	NOTA	2014 M\$	2013 M\$
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	8	222.580	84.503
Otros activos no financieros neto, corrientes	9	6.011.830	5.983.224
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto, corrientes	10	2.923.184	4.662.435
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	11.1	2.753.857	3.290.884
Activos por impuestos corrientes		1.173	0
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		11.912.624	14.021.046
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantención para la venta	12	564.001	992.409
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>12.476.625</b>	<b>15.013.455</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	11.2	7.795.848	5.380.790
Activos intangibles distintos de la plusvalía		487	487
Propiedades, planta y equipos neto		3.398	26.843
Activos por impuestos diferidos	13.1	54.307	198.261
Otros activos no financieros, no corrientes		10.358	10.358
<b>TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>7.864.398</b>	<b>5.616.739</b>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>		<b>20.341.023</b>	<b>20.630.194</b>

PASIVOS Y PATRIMONIO	NOTA	2014 M\$	2013 M\$
<b>PASIVOS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Otros pasivos financieros, corrientes	14	10.566.830	9.437.442
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	15	2.514.938	4.434.799
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	11.3	7.828	3.871
Beneficios a los empleados, corrientes	17	69.923	32.603
Pasivos por impuestos, corrientes	13.2	13.129	0
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>13.172.648</b>	<b>13.908.715</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
Otros pasivos financieros, no corrientes	18	120.298	341.588
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	11.3	1.977.888	2.124.134
Otros pasivos no financieros, no corrientes	19	501.723	552.039
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>2.599.909</b>	<b>3.017.761</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>15.772.557</b>	<b>16.926.476</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital pagado	20	4.134.224	4.134.224
Otras reservas		205.186	205.186
Ganancias (pérdidas) acumuladas		229.056	(635.692)
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		4.568.466	3.703.718
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>4.568.466</b>	<b>3.703.718</b>
<b>TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>20.341.023</b>	<b>20.630.194</b>

<b>ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES</b>	<b>Nota</b>	<b>2014 M\$</b>	<b>2013 M\$</b>
Ingresos de actividades ordinarias	21	11.558.484	11.884.307
Costo de ventas	22.1	(9.267.001)	(9.169.370)
<b>Ganancia bruta</b>		<b>2.291.483</b>	<b>2.714.937</b>
Gasto de administración	22.2	(1.652.478)	(2.439.359)
Ingresos financieros	24	426.235	477.695
Costo financieros	23	(509.586)	(852.758)
Diferencia de cambio	25	466.176	98.303
<b>Ganancia (pérdida) antes de impuestos</b>		<b>1.021.830</b>	<b>(1.182)</b>
Gasto por impuestos a las ganancias	13.4	(160.703)	19.563
<b>Resultado del período</b>		<b>861.127</b>	<b>18.381</b>

<b>ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES</b>	<b>Nota</b>	<b>2014 M\$</b>	<b>2013 M\$</b>
Resultado del período		<b>861.127</b>	<b>18.381</b>
<b>Componentes de otro resultado integral, antes de impuestos</b>		-	-
<b>Diferencias de cambio por conversión</b>		-	-
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		-	-
<b>Otro resultado integral</b>		-	-
<b>Resultado integral total</b>		<b>861.127</b>	<b>18.381</b>
<b>Resultado integral atribuible a</b>			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		<b>861.127</b>	<b>18.381</b>
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		-	-
<b>Resultado integral total</b>		<b>861.127</b>	<b>18.381</b>

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

<b>31 de diciembre 2013</b>	Capital emitido M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	<b>Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$</b>	<b>Patrimonio total M\$</b>
Saldo inicial al 1 de enero 2013	4.134.224	205.186	(654.073)	3.685.337	3.685.337
<b>Incremento (disminución) en el patrimonio</b>	-	-	<b>18.381</b>	<b>18.381</b>	<b>18.381</b>
Pérdida del período	-	-	18.381	18.381	18.381
<b>Saldo final al 31 de diciembre 2013</b>	<b>4.134.224</b>	<b>205.186</b>	<b>(635.692)</b>	<b>3.703.718</b>	<b>3.703.718</b>

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVOS DIRECTOS	NOTA	2014 M\$	2013 M\$
<b>Flujos de efectivo procedentes de actividades de operación</b>			
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		13.868.392	10.165.061
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(13.094.966)	(5.670.804)
Intereses pagados		(325.187)	(799.011)
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación</b>		<b>448.239</b>	<b>3.695.246</b>
<b>Flujos de efectivo utilizados en actividades de inversión</b>			
Préstamos obtenidos de entidades relacionadas		710.313	3.088.319
Préstamos pagados a entidades relacionadas		(1.991.868)	(9.377.824)
Otras (salidas) entradas de efectivo		(447.013)	1.355.538
<b>Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión</b>		<b>(1.728.568)</b>	<b>(4.933.967)</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación</b>			
Importes procedentes de préstamos de corto plazo		2.161.343	53.396.745
Préstamos de entidades relacionadas		408.149	2.778.735
Pagos de préstamos		(513.072)	(55.210.316)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas		(638.014)	(673.569)
Dividendos pagados		-	-
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación</b>		<b>1.418.406</b>	<b>291.595</b>
Incremento (disminución) neta en el efectivo y equivalentes a efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		138.077	(947.126)
<b>Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo</b>			
Incremento (disminución) neta de efectivo y equivalentes al efectivo		138.077	(947.126)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período		84.503	1.031.629
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período</b>	8	<b>222.580</b>	<b>84.503</b>



## **Informe Auditores Independientes, Resumido**

### **(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

## (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	:	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 31 de diciembre de 2014.

### 2.1 Período contable

Los estados de situación financiera fueron preparados al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo, por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013

**(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación**

**2.2 Bases de preparación**

*Estados financieros al 31 de diciembre de 2014*

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 y por el año terminado en esa fecha, han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), e instrucciones de la Superintendencia de Valores y Seguros de Chile (SVS) y aprobados por su Directorio en sesión celebrada con fecha 26 de marzo de 2015.

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

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

*Estados financieros al 31 de diciembre de 2013*

Los estados financieros de Concreces Leasing S.A. al 31 de diciembre de 2013 y por el año terminado en esa fecha, han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

	<b>31-12-2014</b>	<b>31-12-2013</b>
	<b>En \$ pesos chilenos</b>	
Unidad de fomento (UF)	24.627,10	23.309,56



## **(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación**

### **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. 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 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.

**(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación**

**2.3 Políticas contables, continuación**

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

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

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

**(d) Transacciones con entidades relacionadas**

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

**(e) Contratos leasing**

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

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.

**(2) Resumen de las principales 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:

<b>Activo Fijo</b>	<b>Vida útil (años)</b>
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**

**(j) Deterioro de los activos, continuación**

**(j.1) Activos financieros**

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

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

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

**(j.2) Activos no financieros**

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

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

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

**(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación**

**(k) Provisiones**

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

**(l) Provisión estimación de deudas incobrables**

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

**(m) Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar**

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

**(n) Beneficios a los empleados, corrientes**

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**

Impuesto a la renta

El 29 septiembre de 2014, fue promulgada la Ley 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 aplicarán en forma gradual a las empresas 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 impuestos a partir del año 2017.

**(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación**

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

Impuesto a la renta, continuación

El régimen Atribuido aplica a los empresarios individuales, empresas individuales de responsabilidad limitada, comunidades y sociedades de personas cuando éstas últimas estén formadas exclusivamente por personas naturales domiciliadas y residentes en Chile; y el régimen Parcialmente Integrado, aplica al resto de los contribuyentes, tales como sociedades anónimas abiertas y cerradas, sociedades por acciones o sociedades de personas cuyos socios no sean exclusivamente personas naturales domiciliadas o residentes en Chile. El régimen tributario que por defecto la Sociedad estará sujeta a partir del de 2017 es el Parcialmente Integrado.

Asimismo, la Sociedad podrá optar al cambio de régimen, distinto del régimen por defecto dentro de los tres últimos meses del año comercial anterior (2016), mediante la aprobación de junta extraordinaria de accionistas, con un quórum de a lo menos dos tercios de las acciones emitidas con derecho a voto y se hará efectiva presentando la declaración suscrita por la sociedad, acompañada del acta reducida a escritura pública suscrita por la sociedad. La Sociedad deberá mantenerse en el régimen de tributación que les corresponda, durante a lo menos cinco años comerciales consecutivos. Transcurrido dicho período, podrá cambiarse de régimen, debiendo mantener el nuevo régimen a los menos durante cinco años consecutivos.

Impuestos diferidos.

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

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

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

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

<b>Año</b>	<b>Parcialmente Integrado</b>
2014	21%
2015	22,5%
2016	24%
2017	25,5%
2018	27%

**(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación**

**(p) Dividendos**

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

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

**(q) Ingresos y costos de explotación**

**(q.1) 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.

**(q.2) 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.