



Estados Financieros Resumidos al 31 de Diciembre de 2021-2020

Concreces Leasing S.A.: Estados Financieros Resumidos al 31 de Diciembre de 2021 y 2020

- Informe de Auditores Independientes
- Balance General Resumidos al 31 Diciembre 2021-2020
- 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

ACTIVOS	NOTA	31 de diciembre 2021 M\$	31 de diciembre 2020 M\$
---------	------	--------------------------------	--------------------------------

ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	8	448.291	66.286
Otros activos financieros, neto	9	11.194.798	11.250.277
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	10	3.461.755	6.089.800
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	13.1	1.782.767	1.661.166
Activos por impuestos	11	24.492	34.206
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		16.912.103	19.101.735
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantención para la venta	16	334.498	513.751
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		17.246.601	19.615.486

ACTIVOS NO CORRIENTES			
Instrumentos financieros	12	44.322	22.097
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	13.2	5.893.009	5.670.313
Activos intangibles distintos de la plusvalía	14	391.903	228.379
Propiedades, planta y equipos	15	82.976	94.288
Activos por impuestos diferidos	17.1	324.544	452.924
Otros activos no financieros	18	19.684	28.051
TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTES		6.756.438	6.496.052
TOTAL DE ACTIVOS		24.003.039	26.111.538

PASIVOS Y PATRIMONIO	NOTA	31 de diciembre 2021 M\$	31 de diciembre 2020 M\$
-----------------------------	-------------	---	---

PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros	19	10.176.781	13.058.854
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	20	3.929.193	4.428.778
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	13.3	1.613.658	1.622.160
Beneficios a los empleados	22	109.750	120.324
Pasivos por impuestos	11	100.938	472.819
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		15.930.320	19.702.935

PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros	19	1.023.301	-
Otros pasivos no financieros	23	289.248	256.751
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		1.312.549	256.751
TOTAL PASIVOS		17.242.869	19.959.686

PATRIMONIO			
Capital pagado	24	4.134.224	4.134.224
Otras reservas	24	205.186	205.186
Ganancias acumuladas	24	2.420.760	1.812.442
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		6.760.170	6.151.852
TOTAL PATRIMONIO		6.760.170	6.151.852
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO		24.003.039	26.111.538

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	31-12-2021 M\$	31-12-2020 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	25	22.705.474	12.435.970
Costo de ventas	26.1	(18.835.340)	(9.777.673)
Ganancia bruta		3.870.134	2.658.297
Gasto de administración	26.2	(1.941.479)	(1.102.397)
Ingresos financieros	27	71.463	109.715
Costos financieros	28	(607.508)	(648.854)
Depreciación y Amortización	29	(26.767)	(178.715)
Unidades de reajuste	30	216.866	216.670
Ganancia antes de impuestos		1.582.709	1.054.716
Gasto por impuestos a las ganancias	17.2	(192.648)	(244.216)
Resultado del período		1.390.061	810.500

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	31-12-2021 M\$	31-12-2020 M\$
Resultado del período		1.390.061	810.500
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		1.390.061	810.500
Resultado integral atribuible a			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		1.390.061	810.500
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Resultado integral total		1.390.061	810.500



Estados Financieros Resumidos al 31 de Diciembre de 2021-2020

	Capital pagado	Otras reservas	Ganancias acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
31 de diciembre de 2021	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2021	4.134.224	205.186	1.812.442	6.151.852	6.151.852
Cambios en el patrimonio	-	-	608.318	608.318	608.318
Ganancia del período	-	-	1.390.061	1.390.061	1.390.061
Distribución de dividendos	-	-	(607.875)	(607.875)	(607.875)
Provisión dividendo mínimo	-	-	(173.868)	(173.868)	(173.868)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	4.134.224	205.186	2.420.760	6.760.170	6.760.170

	Capital pagado	Otras reservas	Ganancias acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
31 de diciembre de 2020	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2020	4.134.224	205.186	1.363.650	5.703.060	5.703.060
Cambios en el patrimonio	-	-	448.792	448.792	448.792
Ganancia del período	-	-	810.500	810.500	810.500
Distribución de dividendos	-	-	(169.369)	(169.369)	(169.369)
Provisión dividendo mínimo	-	-	(192.339)	(192.339)	(192.339)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	4.134.224	205.186	1.812.442	6.151.852	6.151.852

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVOS DIRECTOS	NOTA	31-12-2021 M\$	31-12-2020 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		35.624.200	28.494.493
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(28.689.812)	(28.401.533)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(1.356.062)	(837.508)
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación		5.578.326	(744.548)
Flujos de efectivo utilizados en actividades de inversión			
Compra de propiedades, planta y equipo y activos intangibles		(178.979)	-
Intereses recibidos		-	128
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión		(178.979)	128
Flujos de efectivo (utilizados) procedentes de actividades de financiación			
Importes procedentes de préstamos de corto plazo		17.818.136	13.526.745
Préstamos de entidades relacionadas		1.217.293	8.850.169
Pagos de préstamos		(19.676.908)	(11.575.757)
Intereses pagados		(625.299)	(584.051)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas		(3.142.689)	(9.273.679)
Dividendos pagados		(607.875)	(169.369)
Flujos de efectivo netos (utilizados) procedentes de actividades de financiación		(5.017.342)	774.058
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		382.005	29.638
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período		66.286	36.648
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período		448.291	66.286



(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 Óscar Suárez Álvarez de la ciudad de Coquimbo.

El objeto de la Sociedad es la compraventa 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
		Carolina González Gómez
		Jerko Stambuk Ruiz

(1) Presentación de estados financieros, continuación

1.2 Administración actual, continuación

La alta Administración de la Sociedad está formada por:

Gerente General	:	Jorge Jaramillo Vergara
Gerente de Planificación Comercial	:	Ricardo Scheihing Salazar
Gerente de Operaciones	:	Francisco Vega Vega
Gerente de Finanzas	:	Gabriela Moraga vega

Direcciones		
Casa matriz	:	M.A. Matta n° 221, La Serena

Sucursales		
Sucursal Santiago	:	San Antonio 378, oficina 406 piso 4
Sucursal Talca	:	3 Oriente 1171
Sucursal Concepción	:	Cochrane 635
Sucursal Puerto Montt	:	Urmeneta 483
Sucursal La Serena	:	Los Carreras 380, oficina 117

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 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 de 2021 y 31 diciembre de 2020.

2.1 Período contable

Los estados de situación financiera fueron preparados al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2021 y 2020.



(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.2 Bases de preparación

Estados financieros al 31 de diciembre de 2021 y 31 diciembre de 2020

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información financiera (NIIF), emitidas por el Comité de Normas Internacionales (IASB). Estos estados financieros han sido preparados considerando las NIIF vigentes a la fecha, y fueron aprobados por su Directorio en sesión de fecha 16 de marzo 2022.

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:

	31-12-2021	31-12-2020
Unidad de fomento (UF)	30.991,74	29.070,33

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 2021 y 31 diciembre 2020, 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 1 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 1 de enero de 2010.

2.4 Políticas contables

(a) Compensación de Activos y Pasivos

Los activos y pasivos son objeto de compensaciones, de manera que se presente en el estado de situación su monto neto, cuando la Sociedad tenga derechos y/o la obligación exigible legalmente de compensar los montos reconocidos y tenga la intención de liquidar la cantidad neta.

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.4 Políticas contables, continuación

(b) Efectivo y equivalentes al efectivo

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

(c) 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:

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

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 Intermedios.

(d) 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 estos.

El deterioro se determinará en base a las pérdidas esperadas futuras y a su evaluación individual bajo las consideraciones de NIIF 9 “Instrumentos Financieros”.

Adicionalmente, bajo este rubro se presentan los contratos de arriendo con promesas de compraventa, 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.

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.4 Políticas contables, continuación

(e) Instrumentos financieros

Corresponde 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, valorizados a valor justo, determinado de acuerdo a la metodología implementada por Concreces considerando un 3% de provisión, se efectúa sobre los subsidios por cobrar que se tienen con el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), con el fin de compensar la pérdida futura al momento de vender estos instrumentos a una tasa mayor. Los instrumentos financieros se presentan netos.

(f) Transacciones con entidades relacionadas

Las transacciones con entidades relacionadas corresponden en su mayoría a préstamos, los que 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.

(g) 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.

(h) 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

(i) Activos intangibles distintos de la plusvalía

Los activos intangibles son activos no monetarios (separados de otros activos) sin sustancia física que surgen como resultado de una transacción legal o son desarrollados internamente. Son activos cuyo costo puede ser estimado confiablemente y por los cuales la sociedad considera probable que sean reconocidos beneficios económicos futuros.

Los activos intangibles mantenidos por la sociedad corresponden principalmente a software y licencias que son reconocidos inicialmente a su costo de adquisición o producción y son subsecuentemente medidos a su costo menos cualquier amortización acumulada o menos cualquier pérdida por deterioro acumulada.

La amortización es reconocida en resultados en base al método de amortización lineal según la vida útil estimada, desde la fecha en que se encuentren disponibles para su uso. La vida útil asignada es de 6 años.

(j) Propiedades, planta y equipos

Los bienes clasificados como Propiedades, planta y equipo, 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. La depreciación es aplicada en forma lineal, considerando los años de vida útil para cada tipo de bienes.

Vida útil asignada a bienes del activo fijo:

Clase de activo	Vida útil (años)
Muebles y útiles	1-3
Equipos computacionales	6

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.4 Políticas contables, continuación

(k) Activos y pasivos por arrendamiento

La sociedad adoptó NIIF 16 “Arrendamientos”, donde aplicó la opción de reconocer un pasivo por arrendamiento en la fecha de aplicación inicial, el 1 de enero de 2019, para los arrendamientos anteriormente clasificados como arriendos operativos y un activo por derecho de uso igual al pasivo a esa misma fecha. La opción antes señalada, implicó dejar registrado un activo (Derecho de usar bienes en arrendamiento) y un pasivo (Obligación por contratos de arrendamiento).

Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si se tiene el derecho a controlar el uso de un activo identificado durante un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación.

En la fecha de inicio de un contrato de arriendo, se determina un activo por derecho de uso el bien arrendado al costo, el cual comprende el monto de la medición inicial del pasivo por arrendamiento más otros desembolsos efectuados, con excepción de los pagos por arrendamientos a corto plazo y aquellos en que el activo subyacente es de bajo valor, los cuales son reconocidos directamente en resultados.

El monto del pasivo por arrendamiento se mide al valor presente de los pagos futuros por arrendamiento que no se hayan pagado en esa fecha, los cuales son descontados utilizando la tasa de interés incremental por préstamos recibidos.

El activo por derecho de uso es medido utilizando el modelo del costo, menos la amortización acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro de valor, la amortización del activo por derecho de uso es reconocida en el Estado de Resultado en base al método de amortización lineal desde la fecha de inicio y hasta el final del plazo del arrendamiento.

Después de la fecha de inicio, el pasivo por arrendamiento es medido rebajando el importe en libros para reflejar los pagos por arrendamiento realizados y las modificaciones del contrato de arrendamiento.

(l) 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 intereses que los generaron, las comisiones de administración y la venta de viviendas.

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.4 Políticas contables, continuación

(m) 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.

(n) Deterioro de los activos

De acuerdo con lo requerido por las Normas Internacionales de Información Financiera, 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.

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, bajo lo indicado en la NIIF 9.

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.

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 de 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

(o) 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.

(p) Provisión por deterioro

Las estimaciones bajo NIIF 9, 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.

(q) 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.

(r) 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 con las remuneraciones del personal.

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.4 Políticas contables, continuación

(s) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

Impuesto a la renta

El impuesto a la renta se contabiliza sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Impuesto a la Renta N° 20.780 publicada el 29 de septiembre de 2014. El régimen tributario al cual la compañía está sujeta es el parcialmente integrado.

Para el ejercicio 2021, la tasa de impuesto a la renta corriente y la tasa de impuesto diferido es de 27%, se presentan netos en los estados financieros.

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 le aplican a la fecha de balance.

(t) 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 reconoció la estimación de pago de dividendo mínimo equivalente al 30% del resultado al 31 de diciembre de 2021.

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.4 Políticas contables, continuación

(u) Ingresos y costos de explotación

Reconocimiento de ingresos

De acuerdo a lo establecido en la NIIF 15, 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 uno 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.
- 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.

Segmentos

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

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

2.4 Políticas contables, continuación

(v) Ingresos y costos financieros

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

(w) Transacciones con otra entidad, no consolidadas

La Sociedad mantiene la administración de los contratos cedidos a tres compañías de seguros, la entidad Concreces Capital S.A., quien tiene la obligación de comprar los contratos que tengan una mora superior a la determinada en cada uno.

A continuación se detalla la compra de contratos leasing en los siguientes periodos:

Detalle	31-12-2021 M\$	31-12-2020 M\$
Contratos leasing recuperados	165.374	616.743

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 del costo de venta es el siguiente:

Detalle	31-12-2021 M\$	31-12-2020 M\$
Costo de venta	463.381	407.166

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

Detalle	31-12-2021		31-12-2020	
	Recibido M\$	Entregado M\$	Recibido M\$	Entregado M\$
Concreces Capital S.A.	202.500	(919.986)	1.327.420	(1.654.487)

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

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

2.4 Políticas contables, continuación

(x) **Nuevos pronunciamientos contables**

Pronunciamientos contables vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables modificados son de aplicación obligatoria a partir de los períodos iniciados el 1 de enero de 2021:

Modificaciones a las NIIF

Reforma de la Tasa de Interés de Referencia Fase 2 (Modificaciones a las NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16).

El siguiente pronunciamiento contable se aplica a partir de los períodos iniciados el 1 de abril de 2021, permitiéndose su adopción anticipada:

Reducciones del alquiler relacionadas con el COVID-19 después del 30 de junio de 2021 (Modificaciones a la NIIF 16).

Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2021, y no han sido aplicados en la preparación de estos estados financieros. La Sociedad tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les correspondan en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

Nueva NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17 Contratos de Seguro	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Esta fecha incluye la exención de las aseguradoras con respecto a la aplicación de la NIIF 9 para permitirles implementar la NIIF 9 y la NIIF 17 al mismo tiempo. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican la NIIF 9 y la NIIF 15 en o antes de esa fecha.
Modificaciones a las NIIF	
Contratos Onerosos – Costos de Cumplimiento de un Contrato (Modificaciones a la NIC 37)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022 a contratos existentes en la fecha de la aplicación. Se permite adopción anticipada
Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite adopción anticipada
Propiedad, Planta y Equipos – Ingresos antes del uso previsto (Modificaciones a la NIC 16)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite adopción anticipada

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.4 Políticas contables, continuación

(x) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

Modificaciones a las NIIF, continuación	
Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificaciones a la NIC 1)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
Referencia al Marco Conceptual (Modificaciones a la NIIF 3)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. S permite adopción anticipada.
Revelaciones de políticas contables (Modificaciones a la NIC 1 y Declaración de Práctica 2 Elaboración de Juicios Relacionados con la Materialidad)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
Definición de estimación contable (Modificaciones a la NIC 8)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada y será aplicada prospectivamente a los cambios en las estimaciones contables y cambios en las políticas contables que ocurran en o después del comienzo del primer período de reporte anual en donde la compañía aplique las modificaciones.
Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una única transacción (Modificaciones a la NIC 12)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
Aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 – Información comparativa (Modificaciones a la NIIF 17)	La modificación es aplicable a partir de la aplicación de la NIIF 17 Contratos de Seguro

No se espera que estos pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes tengan un impacto significativo sobre los estados financieros de la Sociedad y la administración no planifica realizar la adopción anticipada de estas normas y modificaciones.

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

2.4 Políticas contables, continuación

(x) **Nuevos pronunciamientos contables, continuación**

Pronunciamientos contables vigentes

Modificaciones a las NIIF

Reducciones del alquiler relacionadas con el COVID-19 (Modificaciones a la NIIF 16)

En mayo de 2020, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo), emitió la modificación a la NIIF 16 Arrendamientos que permite a los arrendatarios no evaluar si las reducciones de alquiler, que son consecuencia directa de los efectos del COVID-19 y que cumplen con una serie de condiciones, son modificaciones del arrendamiento.

Reducciones del alquiler relacionadas con el COVID-19 (Modificaciones a la NIIF 16), continuación

Las modificaciones incluyen una solución práctica opcional que simplifica la forma en la cual el arrendatario contabiliza las reducciones de alquiler que son consecuencia directa del COVID-19. El arrendatario que aplica la solución práctica no le es requerido evaluar si las reducciones de alquiler son modificaciones del contrato de arrendamiento, y contabilizarlos junto con las demás consideraciones establecidas en la guía. La contabilización resultante dependerá de los detalles de la reducción del alquiler. Por ejemplo, si la reducción es en forma de una reducción única en el alquiler, entonces será contabilizado como un pago de arrendamiento variable y se reconocerá en el estado de resultados.

La solución práctica puede ser adoptada solo para concesiones de alquiler como consecuencia directa del COVID-19 y solo si se cumplen todas las siguientes condiciones:

- la contraprestación revisada es sustancialmente igual o menor que la contraprestación original;
- cualquier reducción en los pagos por arrendamiento se relaciona con pagos que originalmente vencían en o antes del 30 de junio de 2021; y
- no se han hecho otros cambios significativos en los términos del arrendamiento.

Reforma de la Tasa de Interés de Referencia (Modificaciones a las NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16) Fase 2

En agosto de 2020, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad emitió modificaciones que complementan las emitidas en 2019 y se enfocan en los efectos que pueden tener en la información financiera, cuando se reemplaza una tasa de interés referencial por otra.

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.4 Políticas contables, continuación

(x) Nuevos pronunciamientos contables

Las modificaciones de esta Fase 2, abordan los aspectos que puedan afectar la información financiera durante la reforma de una tasa de interés referencial, incluidos los efectos en los cambios contractuales en los flujos de caja o en las relaciones de cobertura, que puedan existir al reemplazar la tasa de interés referencial por una equivalente. Como parte de las principales modificaciones, el Consejo consideró las siguientes modificaciones en la NIIF 9 Instrumentos Financieros, NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición, NIIF 7 Instrumentos Financieros: Revelaciones, NIIF 4 Contratos de Seguros y NIIF 16 Arrendamientos:

- cambios en la base para determinar flujos de caja contractuales relacionados con activos financieros, pasivos financieros y pasivos por arrendamientos;
- contabilidad de coberturas; y revelaciones

(y) Hipótesis de negocio en marcha

La Administración estima que no tiene incertidumbres importantes, relativas a eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que la Sociedad continúe con sus operaciones normales.

(z) Reclasificaciones, ajustes de periodos anteriores y otros cambios contables

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no ha realizado reclasificaciones, ajustes de periodos anteriores ni cambios contables en sus registros.