



Estados Financieros Resumidos al 31 de diciembre de 2022-2021

**Concreces Leasing S.A.: Estados Financieros Resumidos al 31 de diciembre de 2022 y 2021**

- Informe de Auditores Independientes
- Balance General Resumidos al 31 diciembre 2022-2021
- 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



Estados Financieros Resumidos al 31 de diciembre de 2022-2021

El Bosque Norte 500, oficina 1002  
Las Condes, Santiago  
Chile  
+56 2 3253 9050  
www.rsmchile.cl

**RSM Chile**  
**Audidores Limitada**  
Cruz del Sur 133, piso 4  
Las Condes, Santiago  
Chile  
+56 2 3253 9050  
www.rsmchile.cl

## Informe de los Auditores Independientes

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 los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas 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 nuestras auditorías. 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 2022 y 2021 y los resultados de sus operaciones y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.



Firmado  
digitalment  
e por OSCAR  
ANDRES  
AGUILAR  
SANCHEZ

Oscar Aguilar S.  
Socio  
RSM Chile Auditores Ltda.



Estados Financieros Resumidos al 31 de diciembre de 2022-2021

ACTIVOS	NOTA	31 de diciembre 2022 M\$	31 de diciembre 2021 M\$
---------	------	--------------------------------	--------------------------------

<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	8	2.795.294	448.291
Otros activos financieros, neto	9	3.421.404	11.194.798
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	10	626.288	3.461.755
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	13.1	2.401.634	1.782.767
Activos por impuestos	11	243.372	24.492
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		<b>9.487.992</b>	<b>16.912.103</b>
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantención para la venta	16	640.757	334.498
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>10.128.749</b>	<b>17.246.601</b>

<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Instrumentos financieros	12	168.891	44.322
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	13.2	6.009.802	5.893.009
Activos intangibles distintos de la plusvalía	14	412.620	391.903
Propiedades, planta y equipos	15	69.632	82.976
Activos por impuestos diferidos	17.1	385.767	324.544
Otros activos no financieros	18	-	19.684
<b>TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>7.046.712</b>	<b>6.756.438</b>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>		<b>17.175.461</b>	<b>24.003.039</b>



Estados Financieros Resumidos al 31 de diciembre de 2022-2021

<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>NOTA</b>	<b>31 de diciembre 2022 M\$</b>	<b>31 de diciembre 2021 M\$</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Otros pasivos financieros	19	8.036.942	10.176.781
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	20	841.193	3.929.193
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	13.3	787.731	1.613.658
Beneficios a los empleados	22	34.336	109.750
Pasivos por impuestos	11	-	100.938
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>9.700.202</b>	<b>15.930.320</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
Otros pasivos financieros	19	592.610	1.023.301
Otros pasivos no financieros	23	232.844	289.248
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>825.454</b>	<b>1.312.549</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>10.525.656</b>	<b>17.242.869</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital pagado	24	4.134.224	4.134.224
Otras reservas	24	205.186	205.186
Ganancias acumuladas	24	2.310.395	2.420.760
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		6.649.805	6.760.170
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>6.649.805</b>	<b>6.760.170</b>
<b>TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>17.175.461</b>	<b>24.003.039</b>

		<b>31-12-2022</b>	<b>31-12-2021</b>
<b>ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES</b>	<b>Nota</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Ingresos de actividades ordinarias	25	13.014.208	22.705.474
Costo de ventas	26.1	(11.676.403)	(18.835.340)
<b>Ganancia bruta</b>		<b>1.337.805</b>	<b>3.870.134</b>
Gasto de administración	26.2	(1.427.210)	(1.941.479)
Ingresos financieros	27	61.444	71.463
Costos financieros	28	(622.217)	(607.508)
Depreciación y Amortización	29	(65.230)	(26.767)
Unidades de reajuste	30	908.389	216.866
<b>Ganancia antes de impuestos</b>		<b>192.981</b>	<b>1.582.709</b>
Gasto por impuestos a las ganancias	17.2	46.515	(192.648)
<b>Resultado del período</b>		<b>239.496</b>	<b>1.390.061</b>

		<b>31-12-2022</b>	<b>31-12-2021</b>
<b>ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES</b>	<b>Nota</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Resultado del período		239.496	1.390.061
<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>239.496</b>	<b>1.390.061</b>
<b>Resultado integral atribuible a</b>			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		239.496	1.390.061
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		-	-
<b>Resultado integral total</b>		<b>239.496</b>	<b>1.390.061</b>

	<b>Capital pagado M\$</b>	<b>Otras reservas M\$</b>	<b>Ganancias acumuladas M\$</b>	<b>Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$</b>	<b>Patrimonio total M\$</b>
<b>31 de diciembre de 2022</b>					
Saldo inicial al 1 de enero de 2022	4.134.224	205.186	2.420.760	6.760.170	6.760.170
<b>Cambios en el patrimonio</b>	-	-	<b>(110.365)</b>	<b>(110.365)</b>	<b>(110.365)</b>
Ganancia del período	-	-	239.496	239.496	239.496
Distribución de dividendos	-	-	(695.030)	(695.030)	(695.030)
Provisión dividendo mínimo 2022	-	-	(71.849)	(71.849)	(71.849)
Reversa provisión dividendo mínimo 2021	-	-	417.018	417.018	417.018
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>4.134.224</b>	<b>205.186</b>	<b>2.310.395</b>	<b>6.649.805</b>	<b>6.649.805</b>

	<b>Capital pagado M\$</b>	<b>Otras reservas M\$</b>	<b>Ganancias acumuladas M\$</b>	<b>Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$</b>	<b>Patrimonio total M\$</b>
<b>31 de diciembre de 2021</b>					
Saldo inicial al 1 de enero de 2021	4.134.224	205.186	1.812.442	6.151.852	6.151.852
<b>Cambios en el patrimonio</b>	-	-	<b>608.318</b>	<b>608.318</b>	<b>608.318</b>
Ganancia del período	-	-	1.390.061	1.390.061	1.390.061
Distribución de dividendos	-	-	(607.875)	(607.875)	(607.875)
Provisión dividendo mínimo 2021	-	-	(417.018)	(417.018)	(417.018)
Reversa provisión dividendo mínimo 2020	-	-	243.150	243.150	243.150
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>4.134.224</b>	<b>205.186</b>	<b>2.420.760</b>	<b>6.760.170</b>	<b>6.760.170</b>



Estados Financieros Resumidos al 31 de diciembre de 2022-2021

<b>ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVOS DIRECTOS</b>	<b>Nota</b>	<b>31-12-2022 M\$</b>	<b>31-12-2021 M\$</b>
<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		26.047.900	35.624.200
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(19.438.933)	(28.689.812)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(867.095)	(1.356.062)
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación</b>		<b>5.741.872</b>	<b>5.578.326</b>

<b>Flujos de efectivo utilizados en actividades de inversión</b>			
Compra de propiedades, planta y equipo y activos intangibles		-	(178.979)
Intereses recibidos		-	-
<b>Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión</b>		<b>-</b>	<b>(178.979)</b>

<b>Flujos de efectivo (utilizados) procedentes de actividades de financiación</b>			
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	19	15.775.732	17.818.136
Préstamos de entidades relacionadas		4.090.619	1.217.293
Pagos de préstamos	19	(18.346.262)	(19.676.908)
Intereses pagados		(758.958)	(625.299)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas		(3.460.970)	(3.142.689)
Dividendos pagados	24	(695.030)	(607.875)
<b>Flujos de efectivo netos (utilizados) procedentes de actividades de financiación</b>		<b>(3.394.869)</b>	<b>(5.017.342)</b>

<b>Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo</b>			
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		2.347.003	382.005
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	8	448.291	66.286
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período</b>	<b>8</b>	<b>2.795.294</b>	<b>448.291</b>



**(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
		Genoveva Ildefonso Arriagada



**(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 Administración y Finanzas	:	Gabriela Moraga Vega
Gerente de Planificación Comercial	:	Ricardo Scheihing Salazar

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

Sucursales		
Sucursal Santiago	:	Av. Alonso de Córdova N°5320, piso 5.
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 2022 y 2021.

**2.1 Período contable**

Los estados de situación financiera fueron preparados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2022 y 2021.



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

**2.2 Bases de preparación**

**Estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021**

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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 2023.

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:

	<b>31-12-2022</b>	<b>31-12-2021</b>
Unidad de fomento (UF)	35.110,98	30.991,74

**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 2022 y 2021, 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.

**(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:

<b>Clase de activo</b>	<b>Vida útil (años)</b>
Muebles y útiles	1-7
Equipos computacionales	1-6

**(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 de 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 2022, 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 2022.

(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.



Estados Financieros Resumidos al 31 de diciembre de 2022-2021

(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:

<b>Detalle</b>	<b>31-12-2022</b> <b>M\$</b>	<b>31-12-2021</b> <b>M\$</b>
Contratos leasing recuperados	512.081	165.374

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:

<b>Detalle</b>	<b>31-12-2022</b> <b>M\$</b>	<b>31-12-2021</b> <b>M\$</b>
Costo de venta	115.441	463.381

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

<b>Detalle</b>	<b>31-12-2022</b>		<b>31-12-2021</b>	
	<b>Recibido</b> <b>M\$</b>	<b>Entregado</b> <b>M\$</b>	<b>Recibido</b> <b>M\$</b>	<b>Entregado</b> <b>M\$</b>
Concreces Capital S.A.	-	(752.716)	202.500	(919.986)

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 2022:

**Modificaciones a las NIIF**

Contratos Onerosos – Costos de Cumplimiento de un Contrato (Modificaciones a la NIC 37)

Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020 (Modificaciones a las NIIF 1, NIC 9 y NIC 41)

Propiedad, Planta y Equipos – Ingresos antes del uso previsto (Modificaciones a la NIC 16)

Referencia al Marco Conceptual (Modificaciones a la NIIF 3)

El siguiente pronunciamiento contable se aplica a partir de los períodos iniciados el o después del 1 de abril de 2021:

*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 2022, 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.

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

**2.4 Políticas contables, continuación**

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

<b>Modificaciones a las NIIF, continuación</b>	
<i>Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificaciones a la NIC 1)</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
<i>Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)</i>	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
<i>Revelaciones de políticas contables (Modificaciones a la NIC 1 y Declaración de Práctica 2 Elaboración de Juicios Relacionados con la Materialidad)</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
<i>Definición de Estimación Contable (Modificaciones a la NIC 8)</i>	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.
<i>Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una única transacción (Modificaciones a la NIC 12)</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
<i>Aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 – Información Comparativa (Modificaciones a la NIIF 17)</i>	La modificación es aplicable a partir de la aplicación de la NIIF 17 <i>Contratos de Seguro</i>
<i>Pasivos por Arrendamientos en una Venta con Arrendamiento Posterior (Modificaciones a la NIIF 16)</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada.
<i>Pasivos No Corrientes con Covenants (Modificaciones a la NIC 1)</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024.

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 después del 30 de junio de 2021 (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 incluye 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.

La solución práctica incluida en las modificaciones del 2020 solo aplica para las concesiones de renta en donde la reducción en los pagos por arrendamiento se relacione con pagos que originalmente vencían en o antes del 30 de junio de 2021. En tal sentido, el Consejo ha extendido la aplicación del expediente práctico en 12 meses, permitiendo a los arrendatarios aplicarlo a las concesiones de renta en donde la reducción en los pagos por arrendamiento se relacione con pagos que originalmente vencen en o antes del 30 de junio de 2022.

***Contratos Onerosos – Costos de Cumplimiento de un Contrato (Modificaciones a la NIC 37)***

Con el objetivo de aclarar los tipos de costos que una compañía incluye como costos de cumplimiento de un contrato al momento de evaluar si un contrato es oneroso, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo) emitió en mayo de 2020 la modificación a la NIC 37 *Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes*. Como consecuencia de esta modificación, las entidades que actualmente aplican el enfoque de “costos incrementales”, se verán en la necesidad de reconocer provisiones más grandes y una mayor cantidad de contratos onerosos.

La modificación aclara que los costos de cumplimiento de un contrato comprenden:

- los costos incrementales, por ejemplo: mano de obra directa y materiales; y
- una asignación de otros costos directos, por ejemplo: la asignación de un gasto de depreciación de un ítem de Propiedad, Planta y Equipos usado para el cumplimiento de un contrato.

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

**2.4 Políticas contables, continuación**

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

A la fecha de aplicación inicial, el efecto acumulado de la aplicación de esta modificación a la Norma es reconocido en los saldos iniciales como un ajuste a las utilidades retenidas o cualquier otra partida en el patrimonio, según corresponda.

**Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020**

Como parte del proceso de realizar cambios no urgentes pero necesarios a las Normas NIIF, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo), emitió las Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020.

Las modificaciones incluyen:

- NIIF 1 Adopción Inicial de las Normas Internaciones de Información Financiera: Esta modificación simplifica la adopción inicial de una subsidiaria que adopta las NIIF en una fecha posterior a la controladora, es decir, si una subsidiaria adopta las Normas NIIF en una fecha posterior a la controladora y aplica la NIIF 1.D16(a), entonces la subsidiaria puede optar por medir los efectos acumulados por conversión para todas las operaciones en el extranjero considerando los importes incluidos en los estados financieros consolidados de la controladora, en función a la fecha de transición de la controladora a las Normas NIIF.
- NIIF 9 Instrumentos Financieros. La modificación aclara que, para el propósito de realizar la “prueba del 10 por ciento” para dar de baja los pasivos financieros, al determinar las comisiones pagadas netas de las comisiones cobradas, un prestatario solo debe considerar las comisiones pagadas o recibidas entre el prestatario y el prestamista, incluyendo las comisiones pagadas o recibidas por el prestatario o prestamista en nombre de un tercero.
- NIIF 16 Arrendamientos. La modificación elimina el ejemplo ilustrativo de pagos del arrendador relacionado con mejoras al bien arrendado. Tal como está redactado actualmente, el ejemplo no es claro en cuanto a por qué dichos pagos no son un incentivo de arrendamiento. La modificación ayudará a eliminar la posibilidad de confusiones en la identificación de incentivos por arrendamientos en transacciones de agentes inmobiliarios.

***Propiedad, Planta y Equipos – Ingresos antes del uso previsto (Modificaciones a la NIC 16)***

Con el objetivo de proveer una guía en la contabilización de las ventas y costos que las entidades pueden generar en el proceso de hacer que un ítem de Propiedad, Planta y Equipos esté disponible para su uso, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo) emitió en mayo de 2020 la modificación a la NIC 16.

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

**2.4 Políticas contables, continuación**

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

De acuerdo con estas modificaciones, el producto de la venta de los bienes obtenidos en el proceso que un ítem de Propiedad, Planta y Equipo está disponible para su uso, deberá ser reconocido en el estado de resultados junto con los costos de producir tales bienes. Deberá ser aplicada la NIC 2 *Inventarios* en la identificación y medición de estos bienes.

Las entidades tendrán la necesidad de diferenciar entre:

- los costos asociados con la producción y venta de los bienes y servicios antes de que el ítem de Propiedad, Planta y Equipos esté en uso; y
- los costos asociados con la puesta en funcionamiento del ítem de Propiedad, Planta y Equipos para su uso previsto.

**Referencia al Marco Conceptual (Modificaciones a la NIIF 3)**

En mayo de 2020, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo), emitió la *Referencia al Marco Conceptual*, que modifica la NIIF 3 *Combinaciones de Negocios*. La modificación reemplaza la referencia realizada a una versión antigua del *Marco Conceptual para los Reportes Financieros* con una referencia a la última versión emitida en marzo 2018. Adicionalmente, el Consejo incluyó una excepción a su requerimiento de que la entidad hiciera referencia al *Marco Conceptual* para determinar qué constituye un activo o un pasivo. Esta excepción indica que, para algunos tipos de pasivos y pasivos contingentes, la entidad que aplique NIIF 3 debe referirse a la NIC 37 *Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes*.

**Pronunciamientos Contables emitidos aún no vigentes**

**Nueva Norma**

**NIIF 17 *Contratos de Seguro***

Emitida el 18 de mayo de 2017, esta Norma requiere que los pasivos de seguro sean medidos a un valor de cumplimiento corriente y otorga un enfoque más uniforme de presentación y medición para todos los contratos de seguro. Estos requerimientos son diseñados para generar una contabilización consistente y basada en principios.

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

### 2.4 Políticas contables, continuación

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

En marzo de 2020, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo) decidió diferir la fecha de vigencia de la NIIF 17 para el 1 de enero de 2023, permitiéndose la adopción anticipada si se ha adoptado la NIIF 9 y la NIIF 15. El Consejo también decidió extender la exención temporal a la NIIF 9, otorgados a las aseguradoras que cumplen con los criterios especificados, hasta el 1 de enero de 2023.

#### **Modificaciones a las NIIF**

##### ***Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificación a la NIC 1)***

Con el objetivo de fomentar la uniformidad de aplicación y aclarar los requisitos para determinar si un pasivo es corriente o no corriente, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ha modificado la NIC 1 *Presentación de Estados Financieros*. Como consecuencia de esta modificación, las entidades deben revisar sus contratos de préstamos para determinar si su clasificación cambiará.

Las modificaciones incluyen lo siguiente:

- El derecho a aplazar la cancelación debe estar fundamentado: la NIC 1 actual establece que las entidades clasifican un pasivo como corriente cuando no tienen un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa. Como parte de sus modificaciones, el IASB ha suprimido el requisito de que el derecho sea incondicional y, en su lugar, señala que el derecho a aplazar la cancelación debe estar fundamentado y existir al final del ejercicio sobre el que se informa.
- La clasificación de las líneas de crédito renovables puede cambiar: las entidades clasifican un pasivo como no corriente si tienen derecho a aplazar su cancelación durante al menos doce meses a partir del final del ejercicio sobre el que se informa. Ahora, el IASB ha aclarado que el derecho a aplazar existe únicamente si la sociedad cumple las condiciones especificadas en el acuerdo de préstamo al final del ejercicio sobre el que se informa, incluso aunque el prestamista no verifique el cumplimiento hasta una fecha posterior.
- Pasivos con características de cancelación de patrimonio: en las modificaciones se señala que la cancelación de un pasivo incluye el traspaso de los instrumentos de patrimonio propios de la entidad a la otra parte. La modificación aclara la forma en que las entidades clasifican un pasivo que incluye una opción de conversión de la otra parte, que podría reconocerse como patrimonio o como pasivo de forma separada con respecto al componente de pasivo previsto en la NIC 32 *Instrumentos Financieros: Presentación*.

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

**2.4 Políticas contables, continuación**

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

La modificación es efectiva, de forma retroactiva, para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2023. Se permite su aplicación anticipada. No obstante, las sociedades considerarán incluir la información a revelar de conformidad con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores en sus siguientes estados financieros anuales.

**Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28).**

El 11 de septiembre de 2014, se emitió esta modificación que requiere que, al efectuarse transferencias de subsidiarias hacia una asociada o negocio conjunto, la totalidad de la ganancia se reconozca cuando los activos transferidos reúnan la definición de “negocio” bajo NIIF 3 Combinaciones de Negocios. La modificación establece una fuerte presión en la definición de “negocio” para el reconocimiento en resultados. La modificación también introduce nuevas e inesperadas contabilizaciones para transacciones que consideran la mantención parcial en activos que no son negocios.

Se ha postergado de manera indefinida la fecha efectiva de aplicación de esta modificación.

**Revelaciones de políticas contables (Modificaciones a la NIC 1 y Declaración de Práctica 2 Elaboración de Juicios relacionados con la Materialidad)**

En octubre de 2018, el Consejo perfeccionó la definición de materialidad de manera que fuese más fácil de entender y de aplicar. Esta definición está alineada con todo el marco NIIF incluyendo el marco conceptual. Los cambios en la definición de la materialidad complementan la Declaración de Práctica 2 Elaboración de Juicios relacionados con la Materialidad, no obligatoria, emitida por el Consejo en el 2017, que señala un procedimiento de cuatro pasos que pueden ser utilizados como ayuda para hacer juicios de materialidad en la preparación de los estados financieros.

En febrero de 2021, el Consejo emitió las modificaciones a la NIC 1 Presentación de los Estados Financieros y una actualización de la Declaración de Práctica 2.

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

**2.4 Políticas contables, continuación**

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

Las modificaciones incluyen los siguientes:

- Requiere a las compañías la revelación de sus políticas contables materiales en vez de las políticas contables significativas;
- Aclaran que las políticas contables relacionadas con transacciones inmateriales, otros eventos o condiciones son en sí inmateriales y por lo tanto no necesitan ser reveladas;
- Aclaran que no todas las políticas contables que están relacionadas con transacciones materiales, otros eventos o condiciones, son en sí materiales para los estados financieros de la compañía.

Las modificaciones a la Declaración Práctica 2, incluyen dos ejemplos adicionales en la aplicación de la materialidad en las revelaciones de las políticas contables.

**Definición de estimación contable (Modificaciones a la NIC 8)**

En febrero de 2021, el Consejo emitió las modificaciones a la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores, para aclarar como las compañías deben distinguir entre cambios en las políticas contables y cambios en estimaciones contables, teniendo como foco principal la definición y aclaratorias de las estimaciones contables.

Las modificaciones aclaran la relación entre las políticas y las estimaciones contables, especificando que una compañía desarrolla una estimación contable para alcanzar el objetivo previamente definido en una política contable.

**Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una única transacción (Modificaciones a la NIC 12)**

En mayo de 2021, el Consejo emitió las modificaciones a la NIC 12 Impuesto diferido relacionados con activos y pasivos que surgen de una única transacción, para aclarar como las compañías deben contabilizar el impuesto diferido en cierto tipo de transacciones en donde se reconoce un activo y un pasivo, como por ejemplo arrendamientos y obligaciones por retiro de servicio.

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

**2.4 Políticas contables, continuación**

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

Las modificaciones reducen el alcance de la exención en el reconocimiento inicial de modo que no se aplica a transacciones que dan lugar a diferencias temporarias iguales y compensatorias. Como resultado, las compañías necesitarán reconocer un activo por impuestos diferidos y un pasivo por impuestos diferidos por las diferencias temporarias que surjan en el reconocimiento inicial de un arrendamiento y una obligación por retiro de servicio.

**Aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 – Información comparativa (Modificaciones a la NIIF 17)**

En diciembre de 2021, el Consejo emitió las modificaciones a la NIIF 17 Aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 – Información comparativa, con el objeto de aliviar las complejidades operacionales entre la contabilización de los pasivos por contratos de seguros y los activos financieros relacionados en la aplicación inicial de la NIIF 17.

Las modificaciones permiten que la presentación de la información comparativa de los activos financieros relacionados con los contratos de seguro sea presentada de manera consistente con lo establecido en la Norma Internacional de Información Financiera 9 (NIIF 9) Instrumentos Financieros.

**Pasivos por arrendamientos en una Venta con Arrendamiento Posterior (Modificaciones a la NIIF 16)**

En septiembre de 2022, el Consejo emitió las modificaciones de las NIIF 16 Arrendamientos– Pasivos por arrendamientos en una Venta con Arrendamiento Posterior, que establece los requerimientos de como una entidad debe contabilizar una venta con arrendamiento posterior, después de la fecha de la transacción.

Si bien la NIIF 16 incluye los requisitos sobre como contabilizar una venta con arrendamiento posterior en la fecha que tiene lugar la transacción, la Norma no especifica como sería la medición posterior de esta transacción. Las modificaciones emitidas por el Consejo se suman a los requisitos establecidos en la NIIF 16 para las ventas con arrendamiento posterior, y que respaldan la aplicación consistente de la Norma.

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

**2.4 Políticas contables, continuación**

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

**Pasivos no corrientes con covenants**

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo) emitió en octubre de 2022 la modificación a la NIC 1 Presentación de Estados Financieros, en la cual indica que solo los covenants que una empresa debe cumplir en la fecha de presentación de informes o antes afectan la clasificación de un pasivo como corriente o no corriente.

Los covenants con los que la empresa debe cumplir después de la fecha de presentación (es decir, convenios futuros) no afectan la clasificación de un pasivo en esa fecha. Sin embargo, cuando los pasivos no corrientes están sujetos a covenants, las empresas ahora deberán divulgar información para ayudar a los usuarios a comprender el riesgo de que esos pasivos puedan volverse reembolsables dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de presentación.

**(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 2022 y 2021, la Sociedad no ha realizado reclasificaciones, ajustes de periodos anteriores ni cambios contables en sus registros.