



AUDIT | TAX | CONSULTING

THE POWER
OF BEING
UNDERSTOOD

CONCRECES LEASING S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2023 y 2022
y por los años terminados en esas fechas

(Con el Informe de los auditores independientes)

CONCRECES LEASING S.A.

CONTENIDO

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo directo

Notas a los estados financieros

\$: Cifras expresadas en pesos chilenos

MS : Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF : Cifras expresadas en unidades de fomento



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

A los señores Socios y Directores
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 2023 y 2022 y los correspondientes estados de resultados y otros 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.

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 2023 y 2022 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Base para la opinión

Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo a tales normas se describen, posteriormente, en los párrafos bajo la sección "Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros" del presente informe. De acuerdo a los requerimientos éticos pertinentes para nuestras auditorías de los estados financieros se nos requiere ser independientes de Concreces Leasing S.A. y cumplir con las demás responsabilidades éticas de acuerdo a tales requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidades 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.

Al preparar los estados financieros la Administración es requerida que evalúe si existen hechos o circunstancias, que, considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de Concreces Leasing S.A. para continuar como una empresa en marcha por al menos los doce meses siguientes a partir del final del período sobre el que se informa, sin limitarse a dicho período.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Chile Auditores Limitada es miembro de la red RSM Internacional y opera bajo el nombre comercial de RSM. RSM es el nombre comercial utilizado por los miembros de la red RSM Internacional. Cada miembro de la red RSM es una firma independiente de contabilidad y consultoría que ejerce por derecho propio. RSM Internacional no es en sí misma una entidad legal independiente en ninguna jurisdicción.



Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable que los estados financieros como un todo, están exentos de representaciones incorrectas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluya nuestra opinión. Una seguridad razonable, es un alto, pero no absoluto, nivel de seguridad y, por lo tanto, no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detectará una representación incorrecta significativa cuando ésta exista. El riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a fraude es mayor que el riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a un error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, ocultamiento, representaciones inadecuadas o hacer caso omiso de los controles por parte de la Administración. Una representación incorrecta se considera significativa sí, individualmente, o en su sumatoria, éstas podrían influir el juicio que un usuario razonable realiza a base de estos estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, nosotros:

- Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría.
- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a tales riesgos. Tales procedimientos incluyen el examen, a base de pruebas, de la evidencia con respecto a los montos y revelaciones en los estados financieros.
- Obtenemos un entendimiento del control interno pertinente para una auditoría 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 Concreces Leasing S.A. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión.
- Evaluamos lo apropiado que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como evaluamos lo apropiado de la presentación general de los estados financieros.
- Concluimos si a nuestro juicio existen hechos o circunstancias, que, considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de Concreces Leasing S.A. para continuar como una empresa en marcha por un período de tiempo razonable.



Se nos requiere comunicar a los responsables del Gobierno Corporativo, entre otros asuntos, la oportunidad y el alcance planificados de la auditoría, y los hallazgos significativos de la auditoría incluyendo, cualquier deficiencia significativa y debilidad importante del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Claudio Vidal A.
Socio
RSM Chile Auditores Ltda.

Santiago, 20 de marzo de 2024

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Chile Auditores Limitada es miembro de la red RSM Internacional y opera bajo el nombre comercial de RSM. RSM es el nombre comercial utilizado por los miembros de la red RSM Internacional. Cada miembro de la red RSM es una firma independiente de contabilidad y consultoría que ejerce por derecho propio. RSM Internacional no es en sí misma una entidad legal independiente en ninguna jurisdicción.

Índice

	Página
Estados de Situación Financiera	1
Estados de Resultados Integrales	3
Estados de Cambios en el Patrimonio	4
Estados de Flujos de Efectivo Directo	5
Notas a los Estados Financieros	6
(1) Presentación de estados financieros	6
(2) Resumen de las principales políticas contables	7
(3) Cambios contables	23
(4) Hechos relevantes	23
(5) Política de gestión de riesgo	24
(6) Estimaciones y juicios contables significativos	31
(7) Activos y pasivos financieros	32
(8) Efectivo y equivalentes al efectivo	33
(9) Otros activos no financieros neto, corrientes	33
(10) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	34
(11) Activos y pasivos por impuestos	35
(12) Instrumentos financieros	36
(13) Cuentas por cobrar y pagar con entidades relacionadas	37
(14) Activos intangibles distintos de la plusvalía	41
(15) Propiedades, planta y equipos	42
(16) Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	43
(17) Impuestos a la renta e impuestos diferidos	43
(18) Otros pasivos financieros	45
(19) Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	49
(20) Securitización y venta de cartera	49
(21) Beneficios a los empleados	50
(22) Otros pasivos no financieros	50
(23) Patrimonio	51
(24) Ingresos de actividades ordinarias	53
(25) Costos y gastos por naturaleza	53
(26) Ingresos financieros	54
(27) Costos financieros	54
(28) Depreciación y amortización	55
(29) Unidades de reajuste	55
(30) Información por segmento	55
(31) Cauciones obtenidas de terceros	56
(32) Distribución de personal	57
(33) Sanciones	58
(34) Contingencias y compromisos	58
(35) Hechos posteriores	58

CONCRECES LEASING S.A.

Estados de Situación Financiera
al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

		31 de diciembre 2023 M\$	31 de diciembre 2022 M\$
ACTIVOS	NOTA		
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	8	93.042	2.795.294
Otros activos financieros, neto	9	7.536.343	3.421.404
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	10	6.479.981	626.288
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	13.1	1.638.744	2.401.634
Activos por impuestos	11	44.142	243.372
Total de activos corrientes distintos de los activos grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios		15.792.252	9.487.992
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantención para la venta	16	531.403	640.757
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		16.323.655	10.128.749
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Instrumentos financieros	12	870	168.891
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	13.2	2.601.700	6.009.802
Activos intangibles distintos de la plusvalía	14	368.394	412.620
Propiedades, planta y equipos	15	55.083	69.632
Activos por impuestos diferidos	17.1	569.231	385.767
TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTES		3.595.278	7.046.712
TOTAL DE ACTIVOS		19.918.933	17.175.461

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CONCRECES LEASING S.A.

Estados de Situación Financiera
al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

PASIVOS Y PATRIMONIO	NOTA	31 de diciembre 2023 M\$	31 de diciembre 2022 M\$
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros	18	8.326.556	8.036.942
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	19	5.180.042	841.193
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	13.3	550.201	787.731
Beneficios a los empleados	21	28.192	34.336
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		14.084.991	9.700.202
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros	19	201.820	592.610
Otros pasivos no financieros	22	121.697	232.844
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		323.517	825.454
TOTAL PASIVOS		14.408.508	10.525.656
PATRIMONIO			
Capital pagado	23	4.134.224	4.134.224
Otras reservas	23	205.186	205.186
Ganancias acumuladas	23	1.171.015	2.310.395
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		5.510.425	6.649.805
TOTAL PATRIMONIO		5.510.425	6.649.805
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO		19.918.933	17.175.461

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CONCRECES LEASING S.A.

Estados de Resultados Integrales
al 31 de diciembre 2023 y 2022

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	24	4.063.484	13.014.208
Costo de ventas	25.1	(2.310.017)	(11.676.403)
Ganancia bruta		1.753.467	1.337.805
Gasto de administración	25.2	(1.319.592)	(1.427.210)
Ingresos financieros	26	57.197	61.444
Costos financieros	27	(856.523)	(622.217)
Depreciación y Amortización	28	(73.536)	(65.230)
Unidades de reajuste	29	137.603	908.389
Ganancia antes de impuestos		(301.384)	192.981
Gasto por impuestos a las ganancias	17.2	183.464	46.515
Resultado del período		(117.920)	239.496

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Resultado del período		(117.920)	239.496
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		(117.920)	239.496
Resultado integral atribuible a			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		(117.920)	239.496
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Resultado integral total		(117.920)	239.496

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CONCRECES LEASING S.A.
Estados de Cambios en el Patrimonio
al 31 de diciembre 2023 y 2022

	Capital pagado M\$	Otras reservas M\$	Ganancias acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Patrimonio total M\$
31 de diciembre de 2023					
Saldo inicial al 1 de enero de 2023	4.134.224	205.186	2.310.395	6.649.805	6.649.805
Cambios en el patrimonio	-	-	(1.139.380)	(1.139.380)	(1.139.380)
Pérdida del período	-	-	(117.920)	(117.920)	(117.920)
Distribución de dividendos	-	-	(1.093.309)	(1.093.309)	(1.093.309)
Provisión dividendo mínimo 2023	-	-	-	-	-
Reversa provisión dividendo mínimo 2022	-	-	71.849	71.849	71.849
Saldo al 31 de diciembre de 2023	4.134.224	205.186	1.171.015	5.510.425	5.510.425

	Capital pagado M\$	Otras reservas M\$	Ganancias acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Patrimonio total M\$
31 de diciembre de 2022					
Saldo inicial al 1 de enero de 2022	4.134.224	205.186	2.420.760	6.760.170	6.760.170
Cambios en el patrimonio	-	-	(110.365)	(110.365)	(110.365)
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
Saldo al 31 de diciembre de 2022	4.134.224	205.186	2.310.395	6.649.805	6.649.805

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CONCRECES LEASING S.A.

Estados de Flujos de Efectivo Directo
al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVOS DIRECTOS	Nota	31-12-2023 M\$	31-12-2022 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		19.607.141	26.047.900
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(22.955.185)	(19.438.933)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(393.129)	(867.095)
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación		(3.741.173)	5.741.872

Flujos de efectivo utilizados en actividades de inversión			
Compra de propiedades, planta y equipo y activos intangibles		(16.982)	-
Intereses recibidos		61.468	-
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión		44.486	-

Flujos de efectivo (utilizados) procedentes de actividades de financiación			
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	19	16.615.696	15.775.732
Préstamos de entidades relacionadas		8.523.240	4.090.619
Pagos de préstamos	19	(16.716.872)	(18.346.262)
Intereses pagados		(465.188)	(758.958)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas		(5.869.132)	(3.460.970)
Dividendos pagados	24	(1.093.309)	(695.030)
Flujos de efectivo netos (utilizados) procedentes de actividades de financiación		994.435	(3.394.869)

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		(2.702.252)	2.347.003
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	8	2.795.294	448.291
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	8	93.042	2.795.294

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

(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

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

(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 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 2023 y 31 de diciembre de 2022.

2.1 Período contable

Los estados de situación financiera fueron preparados al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.2 Bases de preparación

Estados financieros al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 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 18 de marzo 2024.

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:

	31-12-2023	31-12-2022
Unidad de fomento (UF)	36.789,36	35.110,98

2.3 Declaración de cumplimiento con NIIF

La Administración de Concreces Leasing S.A. declara que, en la preparación de estos estados financieros al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, 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.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

(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.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

(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 4% 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.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

(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	1-7
Equipos computacionales	1-6

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

(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 período 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.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

(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.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

(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.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

(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 2023, 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. Al 31 de diciembre de 2023 no se provisionó dividendos mínimos.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 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.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

(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 períodos:

Detalle	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Contratos leasing recuperados	857.696	512.081

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	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Costo de venta	-	115.441

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

Detalle	31-12-2023		31-12-2022	
	Recibido M\$	Entregado M\$	Recibido M\$	Entregado M\$
Concreces Capital S.A.	-	(966.610)	-	(752.716)

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

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.4 Políticas contables, continuación

(x) Nuevos pronunciamientos contables y de sostenibilidad

Pronunciamientos contables vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables son de aplicación obligatoria a partir del período iniciado el 1 de enero de 2023:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<i>NIIF 17 Contratos de Seguros</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. 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	Fecha de aplicación obligatoria
<i>Aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 – Información Comparativa (Modificaciones a la NIIF 17)</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023.
<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.
<i>Definición de Estimación Contable (Modificaciones a la NIC 8).</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023.
<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.
<i>Reforma Fiscal Internacional Reglas del Modelo del Segundo Pilar (Modificaciones a la NIC 12).</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.4 Políticas contables, continuación

(x) Nuevos pronunciamientos contables y de sostenibilidad, continuación

Pronunciamientos contables aún no vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2023, y no han sido aplicados en la preparación de estos estados financieros. La entidad tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les correspondan en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

Modificaciones a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<i>Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes</i> (Modificaciones a la NIC 1)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada.
<i>Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto</i> (Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 11 y NIC 28)	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
<i>Pasivos por Arrendamientos en una Venta con Arrendamiento Posterior</i> (Modificaciones a la NIIF 16)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada.
<i>Pasivos No Corrientes con Covenants</i> (Modificaciones a la NIC 1)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024.
<i>Acuerdos de Financiación de Proveedores</i> (Modificaciones a la NIC 7 y NIIF 7)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024 (con aplicación anticipada permitida) y las modificaciones a la NIIF 7 cuando aplique las modificaciones a la NIC 7.
<i>Ausencia de convertibilidad</i> (Modificación a la NIC 21)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2025. Se permite adopción anticipada.

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.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.4 Políticas contables, continuación

(x) Nuevos pronunciamientos contables y de sostenibilidad, continuación

Pronunciamientos normativos de sostenibilidad aún no vigentes

Los siguientes pronunciamientos emitidos son aplicables para la preparación de los informes de sostenibilidad. La Sociedad tiene previsto adoptar los pronunciamientos en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

Nuevas NIIF de Sostenibilidad	Fecha de aplicación obligatoria
<i>NIIF S1 Requerimientos Generales para la Información a Revelar sobre Sostenibilidad relacionada con la Información Financiera</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada con la aplicación conjunta de la NIIF S2.
<i>NIIF S2 Información a Revelar relacionada con el Clima</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada con la aplicación conjunta de la NIIF S1.

La promulgación de las NIIF de sostenibilidad S1 y S2, será aplicable para Chile una vez que la Comisión de Principios y Normas del Colegio de Contadores de Chile A.G. efectúe un pronunciamiento para efectos de la aplicación de estas normas para las entidades que reportan en el país.

Pronunciamientos contables 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.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.4 Políticas contables, continuación

(x) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

NIIF 17 Contratos de Seguro, 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.

La Administración no espera que haya un potencial impacto de la aplicación de esta modificación sobre sus estados financieros.

Modificaciones a las NIIF

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*.

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.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.4 Políticas contables, continuación

(x) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

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

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.

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.

La Administración no espera que haya un potencial impacto de la aplicación de esta modificación sobre sus estados financieros.

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.

La Administración no espera que haya un potencial impacto de la aplicación de esta modificación sobre sus estados financieros.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.4 Políticas contables, continuación

(x) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

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 a las Ganancias, 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.

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.

La Administración no espera que haya un potencial impacto de la aplicación de esta modificación sobre sus estados financieros.

Reforma Fiscal Internacional Reglas del Modelo del Segundo Pilar (Modificaciones a la NIC 12).

En mayo de 2023, el Consejo emitió las modificaciones a la NIC 12 Impuesto a las Ganancias, para responder a las preocupaciones de las partes interesadas sobre las posibles implicaciones de la implementación inminente de las reglas del modelo del Segundo Pilar de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE) sobre el impuesto a las ganancias.

Las modificaciones incorporan los siguientes aspectos:

- Introduce una excepción a los requisitos de la NIC 12 Impuestos a las Ganancias respecto con el reconocimiento y revelación de los impuestos diferidos relacionados con la implementación de las reglas del modelo del Segundo Pilar de la OCDE, la cual es efectiva de manera inmediata y se aplica de manera retrospectiva, de acuerdo con los lineamientos establecidos en la NIC 8 Políticas contables, cambios en estimaciones contables y errores. Asimismo, se establece que la entidad debe revelar que ha aplicado la excepción señalada.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.4 Políticas contables, continuación

(x) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

Reforma Fiscal Internacional Reglas del Modelo del Segundo Pilar (Modificaciones a la NIC 12), continuación

- Requerimientos de revelación durante el período que el modelo del Segundo Pilar esté promulgado, pero aún no esté vigente. Una entidad debe revelar información conocida o que pueda estimarse de manera razonable y que ayude a los usuarios de los estados financieros a comprender la exposición de la entidad a los impuestos a las ganancias que pueden originarse del modelo del Segundo Pilar.

Los requerimientos de revelación aplican para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

La Administración ha evaluado y concluido que los criterios de esta enmienda no son de aplicación sobre sus estados financieros.

(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 períodos anteriores y otros cambios contables

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, la Sociedad no ha realizado reclasificaciones, ajustes de períodos anteriores ni cambios contables en sus registros.

(3) Cambios contables

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2023, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al período anterior.

(4) Hechos relevantes

Al 31 de diciembre de 2023, no tenemos conocimiento de hechos relevantes que pudieran afectar significativamente los estados financieros.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

(5) Política de gestión de riesgo

En el curso normal de los negocios realizados por Concreces Leasing S.A., ésta última se ve expuesta a diferentes tipos de riesgo, los cuales pueden afectar el valor económico de sus activos y/o flujos, y en consecuencia sus resultados. Las principales categorías de riesgo a las cuales la Sociedad se ve expuesta son: riesgo de mercado, riesgo de liquidez y riesgo de crédito.

La Sociedad dispone de informes y mecanismos para mitigar parte de estos riesgos a través de la Gerencia General, Gerencia de Finanzas Corporativa del Grupo Ecomac y Departamento de Riesgo. Mensualmente se confecciona un informe de Control de Gestión y se reporta al Directorio lo que permite identificar parte de estos riesgos y tomar las medidas necesarias.

5.1 Riesgos de mercado

(a) Riesgo de tipo de cambio (UF)

Por la naturaleza del negocio, Concreces Leasing S.A. posee en su balance activos y pasivos que están expresados en unidades de fomento (UF) y, por lo tanto, la variación del valor de ésta, ante un descalce entre los activos y los pasivos expresados en UF, podría impactar en los resultados de la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, una variación del 1% en la tasa de inflación tendría el siguiente impacto:

31 de diciembre de 2023				
Clasificación	M\$	UF	1%	-1%
Activos	18.788.171	510.695	5.106	(5.106)
Otros activos financieros, corrientes	7.536.343	204.851	2.049	(2.049)
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	6.479.981	176.137	1.761	(1.761)
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantención para la venta	531.403	14.444	0.144	(0.144)
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	1.638.744	44.544	0.445	(0.445)
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	2.601.700	70.719	0.707	(0.707)
Pasivos	14.056.799	382.089	3.821	(3.821)
Otros pasivos financieros, corrientes	8.326.556	226.331	2.263	(2.263)
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	5.180.042	140.803	1.408	(1.408)
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	550.201	14.955	0.150	(0.150)
Total general	4.731.372	128.606	1.285	(1.285)

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

(5) **Política de gestión de riesgo, continuación**

(5) **Política de gestión de riesgo, continuación**

5.1 Riesgos de mercado, continuación

(a) Riesgo de tipo de cambio (UF), continuación

31 de diciembre de 2022				
Clasificación	M\$	UF	1%	-1%
Activos	13.099.885	373.098	3.730	(3.730)
Otros activos financieros, corrientes	3.421.404	97.445	0.974	(0.974)
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	626.288	17.837	0.178	(0.178)
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantención para la venta	640.757	18.249	0.182	(0.182)
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	2.401.634	68.401	0.684	(0.684)
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	6.009.802	171.166	1.712	(1.712)
Pasivos	9.665.866	275.294	2.753	(2.753)
Otros pasivos financieros, corrientes	8.036.942	228.901	2.289	(2.289)
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	841.193	23.958	0.240	(0.240)
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	787.731	22.435	0.224	(0.224)
Total general	3.434.019	97.804	0.977	(0.977)

(b) Riesgo de tasa de interés

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, una variación del 1% en la tasa de interés anual por deuda bancaria tendría el siguiente impacto para un ejercicio:

31 de diciembre de 2023			
Deuda bancaria	Montos M\$	Tasa +1%	Tasa -1%
Deuda	8.528.376	6.476	(6.476)
Total	8.528.376	6.476	(6.476)

31 de diciembre de 2022			
Deuda bancaria	Montos M\$	Tasa +1%	Tasa -1%
Deuda	8.629.552	12.396	(12.396)
Total	8.629.552	12.396	(12.396)

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

(5) Política de gestión de riesgo, continuación

(b) Riesgo de tasa de interés, continuación

Por otro lado, la tasa de venta de los contratos a las distintas instituciones queda fija una vez que se firman los contratos de venta, por lo que el margen es conocido y no depende de las condiciones de mercado.

5.2 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito al cual se ve enfrentado Concreces Leasing S.A., deriva de la capacidad que tengan sus clientes de cumplir los planes de pagos de los activos financieros que origina. Dicho riesgo se puede suscitar a partir de una inadecuada política de crédito que no permita determinar la real capacidad de pago de los clientes que solicitan el financiamiento para el leasing habitacional.

Concreces Leasing no realiza provisión de incobrabilidad debido a su giro, ya que al emitir un contrato de Leasing la propiedad no se traspa al cliente hasta que se devengue la última cuota, que corresponde a la opción de compra, en el caso de existir una sentencia producto de la cobranza judicial, la vivienda siempre esta como garantía a nombre de Concreces Leasing, por lo que no existe riesgo de pérdida.

El riesgo de crédito es mitigado por una adecuada política de crédito, la cual es aplicada exhaustivamente a cada operación analizada y una adecuada diversificación de los deudores. Dicha política establece como mínimo una evaluación financiera del cliente, evaluación laboral, evaluación de la estructura de financiamiento a otorgar, evaluación de la propiedad a adquirir, entre otras. En específico, se aplica un scoring para determinar la capacidad de pago del cliente considerando su carga financiera y su capacidad de pago.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

(5) Política de gestión de riesgo, continuación

5.2 Riesgo de crédito, continuación

Adicionalmente, se cuenta con un equipo de cobranza especializado y focalizado para permitir que la cartera originada se mantenga dentro de estándares de mercado para este tipo de activos. Los cobradores que recauden dividendos impagos entre 1 y 3 períodos recibirán una comisión como incentivo.

El riesgo de crédito se ve mitigado también, con la recuperación del activo en cuestión a través de un proceso judicial, una vez que los clientes han dejado de pagar el contrato de arrendamiento a partir del cuarto dividendo impago. En el caso de contratos sentenciados, se prefiere buscar al deudor y llegar a un acuerdo voluntario de término de contrato, con el fin de evitar procesos como desalojos y/o incurrir en gastos adicionales para mantener las viviendas.

A continuación, se presenta un detalle clasificado de acuerdo a las cuentas de activos por vencer al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022.

31 de diciembre de 2023 Clasificación	M\$	De 0-90 días M\$	De 91-180 días M\$	De 181- 360 días M\$	Más de 1 año M\$
Activos					
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	1.638.744	1.638.744	-	-	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	2.601.700	-	-	-	2.601.700
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto, corriente	6.479.981	5.591.316	-	888.665	-
Otros activos financieros, corrientes	7.536.343	1.078.544	98.474	6.359.325	-

31 de diciembre de 2022 Clasificación	M\$	De 0-90 días M\$	De 91-180 días M\$	De 181- 360 días M\$	Más de 1 año M\$
Activos					
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	2.401.634	259.902	-	2.141.732	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	6.009.802	-	-	-	6.009.802
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto, corriente	626.288	418.688	-	207.600	-
Otros activos financieros, corrientes	3.421.404	1.118.203	64.909	2.238.292	-

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

(5) Política de gestión de riesgo, continuación

5.3 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez está asociado a la capacidad de hacer frente a las obligaciones oportunamente.

La Sociedad con el fin de hacer frente al riesgo de liquidez, trata de mantener abiertos contratos de venta de leasing habitacional con terceros, lo cual le permite vender los activos originados oportunamente y hacer la caja necesaria para cumplir con sus obligaciones. También mantiene líneas de capital de trabajo con instituciones financieras que le permiten financiar su originación.

Mensualmente la Administración evalúa la liquidez de la Sociedad, y toma decisiones que le permiten mantener un adecuado nivel de liquidez para hacer frente a sus obligaciones y mantener una cobertura del 100% de sus obligaciones financieras.

A continuación, se presenta un detalle clasificado de acuerdo a las cuentas de pasivos por vencer al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022:

31 de diciembre de 2023 Clasificación	M\$	De 0-90 días M\$	De 91-180 días M\$	De 181-360 días M\$	Más de 1 año M\$
Pasivos					
Otros pasivos financieros, corriente	8.326.556	8.326.556	-	-	-
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar	5.180.042	-	5.180.042	-	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	550.201	11.291	-	538.910	-
Otros pasivos financieros, no corrientes	201.820	-	-	-	201.820
Otros pasivos no financieros, no corrientes	121.697	-	-	-	121.697

31 de diciembre de 2022 Clasificación	M\$	De 0-90 días M\$	De 91-180 días M\$	De 181-360 días M\$	Más de 1 año M\$
Pasivos					
Otros pasivos financieros, corriente	8.036.942	5.866.830	1.786.338	383.774	-
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar	841.193	-	841.193	-	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	787.731	23.408	-	764.323	-
Otros pasivos financieros, no corrientes	592.610	-	-	-	592.610
Otros pasivos no financieros, no corrientes	232.844	-	-	-	232.844

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

(5) Política de gestión de riesgo, continuación

5.4 Gestión de riesgo financiero

La clasificación de las mediciones de los valores razonables se establece de acuerdo con:

Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: Inputs de precios cotizados no incluidos en el nivel 1, que son observables para el activo o pasivo, sea directamente (como precios) o indirectamente (derivados de precios).

Nivel 3: Inputs para el activo o pasivo que no están basados en datos de mercado observables.

Los valores presentados son actualizados a la UF de la fecha de cierre, de acuerdo a la metodología que utiliza la Sociedad.

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Saldo Total M\$
Activos al 31 de diciembre de 2023				
Activos Financieros a valor razonable con efecto en resultados Acciones y derechos preferentes de suscripción de acciones	-	-	-	-
Acciones y derechos preferentes de suscripción de acciones	-	-	-	-
C.F.I. y derechos preferentes	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-	-
Primas de opciones	-	-	-	-
Otros títulos de capitalización	-	-	-	-
Dep. y/o Pag. Bcos. e Inst. Fin.	-	-	-	-
Bonos Bancos e Inst. Financieras	-	-	-	-
Letras Crédito Bcos. e Inst. Fin.	-	-	-	-
Pagarés de Empresas	-	-	-	-
Bonos de empresas y Sociedades securitizadoras	-	-	-	-
Pagarés emitidos por Estados y Bcos, Centrales	-	-	-	-
Bonos emitidos por Estados y Bcos. Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Otros Inst, e Inversiones Financieras	-	-	870	870
Total Activos	-	-	870	870
Pasivos				
Pasivos Financieros a valor razonable con efecto en resultados	-	-	-	-
Acciones que cotizan en bolsa vendidas cortas	-	-	-	-
Derivados	-	-	-	-
Total Pasivos	-	-	-	-

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

(5) Política de gestión de riesgo, continuación

5.4 Gestión de riesgo financiero, continuación

Activos al 31 de diciembre de 2022	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Saldo Total M\$
Activos Financieros a valor razonable con efecto en resultados Acciones y derechos preferentes de suscripción de acciones	-	-	-	-
Acciones y derechos preferentes de suscripción de acciones	-	-	-	-
C.F.I. y derechos preferentes	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-	-
Primas de opciones	-	-	-	-
Otros títulos de capitalización	-	-	-	-
Dep. y/o Pag. Bcos. e Inst. Fin.	-	-	-	-
Bonos Bancos e Inst. Financieras	-	-	-	-
Letras Crédito Bcos. e Inst. Fin.	-	-	-	-
Pagarés de Empresas	-	-	-	-
Bonos de empresas y Sociedades securitizadoras	-	-	-	-
Pagarés emitidos por Estados y Bcos, Centrales	-	-	-	-
Bonos emitidos por Estados y Bcos. Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Otros Inst, e Inversiones Financieras	-	-	168.891	168.891
Total Activos	-	-	168.891	168.891
Pasivos	-	-	-	-
Pasivos Financieros a valor razonable con efecto en resultados	-	-	-	-
Acciones que cotizan en bolsa vendidas cortas	-	-	-	-
Derivados	-	-	-	-
Total Pasivos	-	-	-	-

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

(6) Estimaciones y juicios contables significativos

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

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

(a) Vida útil de propiedades, planta y equipos

La Sociedad revisa las vidas útiles estimadas de propiedades, planta y equipo al final de cada ejercicio anual. Durante el período actual la Sociedad ha determinado que no existen cambios significativos en las vidas útiles estimadas en el período presentado.

(b) Estimación de incobrables

Las estimaciones por deudas de dudoso cobro son evaluadas por la Sociedad en función de un análisis de su cartera de clientes. Se reconocen las provisiones en el período en función de un modelo de pérdida esperada y dicha estimación revisada año a año en función de las variables de dicho modelo.

(c) Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos se calculan sobre las diferencias que surgen entre las bases tributarias de los activos y pasivos, y sus importes en libros en los estados financieros. El impuesto diferido se determina usando la normativa y las tasas impositivas aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha de cierre de los estados financieros y que se esperan aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

(7) Activos y pasivos financieros

La Sociedad al cierre del período terminado al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 no presenta restricciones sobre el efectivo y equivalente al efectivo, deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto, otros activos no financieros, acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, otros pasivos financieros y otros pasivos no financieros.

Los activos y pasivos financieros por categoría al 31 de diciembre de 2023 corresponden a los siguientes:

Detalle	Costo amortizado M\$	Valor razonable concambios en resultado M\$	Valor razonable con cambio en el patrimonio M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	93.042	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	6.479.981	-	-
Instrumentos Financieros	-	870	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	1.638.744	-	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	2.601.700	-	-
Otros pasivos financieros, corrientes	8.326.556	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	5.180.042	-	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	550.201	-	-

Los activos y pasivos financieros por categoría al 31 de diciembre de 2022 corresponden a los siguientes:

Detalle	Costo amortizado M\$	Valor razonable concambios en resultado M\$	Valor razonable con cambio en el patrimonio M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	2.795.294	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	626.288	-	-
Instrumentos Financieros	-	168.891	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	2.401.634	-	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	6.009.802	-	-
Otros pasivos financieros, corrientes	8.036.942	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	841.193	-	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	787.731	-	-

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

(8) Efectivo y equivalentes al efectivo

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, es la siguiente:

Efectivo y equivalentes al efectivo	Moneda	31-12-2023	31-12-2022
		M\$	M\$
Bancos	\$	93.042	55.294
Fondos Mutuos (*)	\$	-	2.740.000
Total efectivo y equivalentes al efectivo		93.042	2.795.294

(*) El detalle de los Fondos mutuos al 31 de diciembre de 2022, es el siguiente:

Banco	Fecha inversión	Fecha rescate	Monto cuotas	Valor cuota	Monto invertidoM\$
Chile	29/12/2022	12/01/2023	1.897,9837	1,3172	2.500.000
Chile	29/12/2022	03/01/2023	91.102,3383	1,3172	120.000
Chile	29/12/2022	03/01/2023	2.536,9472	43,3592	110.000
Estado	29/12/2022	03/01/2023	5.540,16	1,805	10.000

La Sociedad declara que no existen restricciones en el Efectivo y equivalente al efectivo presentados.

(9) Otros activos financieros neto, corrientes

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

	31-12-2023	31-12-2022
	M\$	M\$
Otros activos financieros neto, corrientes		
Dividendos contratos de leasing por cobrar	98.474	64.909
Contratos de arriendo con promesa de compra venta	6.359.325	2.238.292
Contratos en cobranza judicial	1.078.544	1.118.203
Total otros activos financieros, corrientes	7.536.343	3.421.404

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

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

(9) Otros activos financieros neto, corrientes, continuación

Adquisición de cartera

Durante los años 2023 y 2022, la Sociedad ha vendido parte de los contratos comprados a Delta Leasing Habitacional S.A. Al 31 de diciembre 2023 y 31 de diciembre de 2022, el valor del remanente de los contratos asciende a M\$68.014 y M\$80.285, respectivamente.

(10) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Subsidio (a)	921.991	210.721
Deudores por venta de cartera (b)	-	-
Otros deudores varios (d)	5.446.171	316.294
Anticipo proveedores	53.884	40.329
Clientes por administración de cartera	91.262	62.065
Provisión por venta de Subsidios (c)	(33.327)	(3.121)
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	6.479.981	626.288

- (a) Los Subsidios corresponden a los créditos entregados por el Estado a clientes para financiar la adquisición de propiedades.
- (b) Los deudores por venta de cartera corresponden al saldo por cobrar de la venta de cartera de contratos de leasing habitacional realizada a las compañías de seguro.
- (c) Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, la provisión corresponde a un 4%, la cual se efectúa sobre los subsidios y Bonos Vivienda Leasing por cobrar que se tienen con el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), con el fin de reflejar la potencial pérdida futura al momento de vender estos instrumentos.
- (d) La variación de los “otros deudores varios” se debe a una cuenta por cobrar por la liquidación anticipada de los títulos de deuda de securitización EF Securitizadora S.A, de acuerdo al acta de la junta de tenedores con fecha 27 de diciembre de 2023, por un valor de M\$5.041.242, los cuales fueron comprados en septiembre del presente año.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

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

El movimiento de la provisión por ventas de BVL al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	31-12-2023	31-12-2022
Provisión por venta de BVL	M\$	M\$
Saldo inicial al 1 de enero	(3.121)	(70.747)
Aumento por constitución de provisiones	(30.206)	-
Disminución de provisión	-	67.626
Total provisión por venta de BVL	(33.327)	(3.121)

(11) Activos y pasivos por impuestos corrientes

La composición del rubro de Activos por impuestos al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

	31-12-2023	31-12-2022
Activos por impuestos	M\$	M\$
Gastos capacitación	2.751	-
Pagos provisionales mensuales	41.391	243.372
Total Activos por impuestos	44.142	243.372

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

(12) Instrumentos Financieros

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

	31-12-2023	31-12-2022
Instrumentos Financieros	M\$	M\$
Bono Vivienda Leasing	906	175.928
Provisión valor de mercado	(36)	(7.037)
Total Instrumentos financieros	870	168.891

El movimiento de la provisión valor de mercado al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, es el siguiente:

	31-12-2023	31-12-2022
Provisión valor de mercado	M\$	M\$
Saldo inicial al 1 de enero	(7.037)	(1.371)
Aumento por uso de provisiones	-	(5.666)
Disminución por uso de provisiones	7.001	-
Total Provisión valor de mercado	(36)	(7.037)

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

(13) Cuentas por cobrar y pagar con entidades relacionadas

13.1 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, es la siguiente:

RUT	Sociedades relacionadas	Moneda	Tipo de transacción	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
76.476.940-6	Inmobiliaria Ecomac Santiago S.A.	M\$	Cta corriente mercantil	-	259.902
76.451.581-1	Servicios Financieros Concreces S.A.	M\$	Cta corriente mercantil	1.629.874	2.141.732
77.556.660-4	Servicios Ecoser S.A.	M\$	Cta corriente mercantil	8.870	-
Total Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corriente				1.638.744	2.401.634

13.2 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes

Los movimientos de las cuentas por cobrar no corriente, corresponden a las transacciones con Servicios Financieros Concreces al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, es el siguiente:

Movimientos	No Corriente M\$
Saldo inicial al 01-01-2022	5.893.009
Intereses préstamo (**)	61.444
Abono deuda año 2022 (*)	(681.130)
Reajuste por UF	736.479
Saldo al 31-12-2022	6.009.802
Intereses préstamo (**)	57.197
Abono deuda 2023 (*)	(3.929.124)
Reajuste por UF	463.825
Saldo al 31-12-2023	2.601.700

(**) Los intereses recibidos se presentan en el Estado de Resultado en el ítem Ingresos financieros.

(*) Los abonos están presentados en el Estado de Flujo de Efectivo como parte del pago a entidades relacionadas por un valor de M\$3.929.124 y M\$681.130, efectuados al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, respectivamente.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

(13) Cuentas por cobrar y pagar con entidades relacionadas

13.2 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes, continuación

La Sociedad tiene contemplado que todos los años se abone a la deuda los intereses generados en el período. Respecto del saldo capital se comenzó a recibir pagos a contar del año 2020, terminando el año 2026. La tasa de interés aplicada al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 un 3,1%.

La Administración ha evaluado y concluido que no existen indicadores que afecten en forma significativa el riesgo de deterioro de estos activos, razón por la cual no ha constituido provisión alguna sobre esta deuda por cobrar.

13.3 Cuentas por pagar a entidades relacionadas

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

RUT	Sociedades relacionadas	Moneda	Naturaleza	31-12-2023	31-12-2022
				M\$	M\$
76.114.221-6	Inversiones San Juan Ltda.	M\$	Cta. corriente mercantil	-	21.971
76.114.976-8	Concreces Capital S.A.	M\$	Recompra de contratos en leasing	538.910	764.323
76.162.185-8	Inversiones Ecomac Tres SpA	M\$	Cta. corriente mercantil	11.291	331
76.027.495-K	Inversiones San Carlos Ltda.	M\$	Prov. Dividendos mínimos	-	1.106
Total Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corriente				550.201	787.731

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

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

13.4 Principales transacciones con relacionadas y sus efectos en resultados

Las principales transacciones entre entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, son las siguientes:

Sociedades relacionadas	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	31-12-2023 M\$	Efecto en resultado (cargo)/abono M\$
Servicios Financieros Concreces S.A.	Matriz común	Préstamos recibidos	7.390.387	57.197
	Matriz común	Servicios contables	(722.899)	(718.685)
	Matriz común	Préstamos pagados	(2.670.107)	-
Concreces Capital S.A.	Matriz común	Dividendos pagados	(1.071.443)	-
Hipotecaria Concreces S.A.	Matriz común	Cesiones de contratos	(966.610)	-
	Matriz común	Préstamos recibidos	50.000	-
Concreces Factoring S.A.	Matriz común	Préstamos pagados	(50.000)	-
	Matriz común	Préstamos recibidos	820.000	-
Inversiones Ecomac Tres SPA	Matriz común	Préstamos pagados	-	-
	Matriz común	Prov. dividendos mínimos	-	-
	Matriz común	Dividendos pagados	(5.029)	-
Inversiones San Juan Ltda.	Matriz común	Liquidación bono	(639.516)	-
Inversiones San Carlos Ltda.	Matriz común	Dividendos pagados	(16.837)	-
Inmobiliaria Ecomac Santiago S.A.	Matriz común	Préstamos recibidos	262.853	-
	Matriz común	Préstamos otorgados	-	-

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

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

13.4 Principales transacciones con relacionadas y sus efectos en resultados, continuación

Sociedades relacionadas	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	31-12-2022 M\$	Efecto en resultado (cargo)/abono M\$
Servicios Financieros Concreces S.A.	Matriz común	Préstamos recibidos	1.362.256	-
	Matriz común	Servicios contables	(1.202.477)	(753.843)
	Matriz común	Prov. dividendos mínimos	(70.412)	-
Concreces Capital S.A.	Matriz común	Dividendos pagados	(681.130)	-
Hipotecaria Concreces S.A.	Matriz común	Cesiones de contratos	(752.716)	-
	Matriz común	Préstamos recibidos	1.788.363	-
Concreces Factoring S.A.	Matriz común	Préstamos pagados	(1.238.677)	-
	Matriz común	Préstamos recibidos	940.000	-
Inversiones Ecomac Tres SPA	Matriz común	Préstamos pagados	(940.000)	-
	Matriz común	Préstamos pagados	(601.163)	-
	Matriz común	Prov. dividendos mínimos	(331)	-
Inversiones San Juan Ltda.	Matriz común	Dividendos pagados	(3.197)	-
	Matriz común	Liquidación bono	(21.971)	-
Inversiones San Carlos Ltda.	Matriz común	Prov. dividendos mínimos	(1.106)	-
	Matriz común	Dividendos pagados	(10.703)	-

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

Las transacciones que presentan tasa de interés promedio de UF + 3.1%, son las realizadas con Servicios Financieros Concreces S.A. Los ingresos devengados por este concepto se presentan en los estados de resultados integrales, en el rubro de ingresos financieros.

Los montos transados, expuestos en el cuadro de transacciones, corresponden a servicios contables recibidos, venta de viviendas, compra de viviendas y contratos de leasing.

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 las cuentas por cobrar y pagar que corresponden principalmente a operaciones con cuenta corriente.

Al cierre de los períodos informados, no existen provisiones por deudas de dudoso cobro relativas a cuentas por cobrar.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

(14) Activos intangibles distintos de la plusvalía

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

Activos Intangibles	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Proyecto sistema computacional	326.802	367.603
Licencias computacionales	41.105	44.530
Otros	487	487
Total Activos intangibles	368.394	412.620

El detalle de los movimientos al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 se describe a continuación:

Detalle al 31-12-2023	Intangible bruto en M\$			Amort. del Período M\$	Amortización acumulada M\$	Activo Intangible neto en M\$
	2022	Altas	2023			
Proyecto Sistema Computacional	408.011	-	408.011	(40.801)	(81.209)	326.802
Licencias	59.897	7.648	67.545	(11.073)	(26.440)	41.105
Otros	487	-	487	-	-	487
Totales Activos intangibles	468.395	7.648	476.043	(51.874)	(107.649)	368.394

Detalle al 31-12-2022	Intangible bruto en M\$			Amort.del PeríodoM\$	Amortización acumulada M\$	Activo Intangible neto en M\$
	2021	Altas	2022			
Proyecto Sistema Computacional	376.676	31.335	408.011	(40.408)	(40.408)	367.603
Licencias	25.206	34.691	59.897	(4.901)	(15.367)	44.530
Otros	487	-	487	-	-	487
Totales Activosintangibles	402.369	66.026	468.395	(45.309)	(55.775)	412.620

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

(15) Propiedades, planta y equipos

La composición del rubro al 31 de diciembre 2023 y 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

Propiedades, planta y equipos, neto	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Muebles	-	8.796
Equipos computacionales	27.544	33.242
Otros equipos	27.539	27.594
Total Propiedades, planta y equipos	55.083	69.632

El detalle de los movimientos al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 se describe a continuación:

Detalle al 31-12-2023	Activo bruto en M\$			Depreciación del ejercicio M\$	Depreciación Acumulada M\$	Activoneto M\$
	2022	Altas (bajas)	2023			
Muebles	104.125	(2.221)	101.904	(6.575)	(101.904)	-
Equipos computacionales	51.070	8.545	59.615	(14.243)	(32.071)	27.544
Otros equipos	29.565	789	30.354	(844)	(2.815)	27.539
Totales	184.760	7.113	191.873	(21.662)	(136.790)	55.083

Detalle al 31-12-2022	Activo bruto en M\$			Depreciación del ejercicio M\$	Depreciación Acumulada M\$	Activoneto M\$
	2021	Altas (bajas)	2022			
Muebles	119.634	(15.509)	104.125	(12.285)	(95.329)	8.796
Equipos computacionales	44.670	6.400	51.070	(6.957)	(17.828)	33.242
Otros equipos	13.879	15.686	29.565	(679)	(1.971)	27.594
Totales	178.183	6.577	184.760	(19.921)	(115.128)	69.632

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

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

Bajo este rubro se registran viviendas recuperadas a partir de la cobranza judicial, las cuales pueden ser enajenadas mediante una venta directa o a través de un contrato leasing habitacional de la misma empresa. Estas se encuentran valorizadas de acuerdo a lo indicado en la Nota 2.4 (h) por un monto de M\$531.403 y M\$640.757 al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, respectivamente.

Saldos M\$	31/12/2023	31/12/2022
Saldo Inicial	640.757	334.498
Altas	511.735	805.451
Bajas	(621.089)	(499.192)
Saldo Final	531.403	640.757

(17) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

El origen de los impuestos diferidos registrados al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, es el siguiente:

17.1 Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos establecidos conforme a la política descrita en Nota 2, se detallan en el siguiente cuadro:

Activos por impuestos diferidos	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Pérdida tributaria	475.241	187.097
Provisión por pérdidas BVL y Subsidios	9.008	2.744
Provisión de vacaciones	7.612	9.271
Cartera leasing	166.135	293.316
Otras provisiones	810	1.512
Total activos por impuestos diferidos	658.806	493.940

Pasivos por impuestos diferidos	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Proyecto sistema computacional	(88.236)	(99.253)
Licencias	(11.099)	(12.023)
Depreciación acumulada	9.760	3.103
Total pasivos por impuestos diferidos	(89.575)	(108.173)

Total Impuestos diferidos, neto	569.231	385.767
--	----------------	----------------

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

(17) Impuestos a la renta e impuestos diferido, continuación

17.2 Efectos en resultados

El efecto en resultado para ambos períodos se describe a continuación:

Efectos en resultado	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Efectos por activos por impuestos diferidos	183.464	61.223
Efecto por provisión de impuesto a la renta	-	-
Otros efectos en el impuesto a la renta	-	(14.708)
Gastos por impuestos a las ganancias	183.464	46.515

17.3 Conciliación de tasa efectiva

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

Efecto en resultado al 31-12-2023	Tasa de impuesto %	Monto M\$
Pérdida antes de impuestos	-	(301.384)
Impuestos a las ganancias tasa legal	-	-
Incremento por impuestos diferidos	61,21%	183.464
Agregados a la renta líquida	-	-
Tasa efectiva y beneficio por impuesto a la renta	61,21%	183.464

Efecto en resultado al 31-12-2022	Tasa de impuesto %	Monto M\$
Ganancia antes de impuestos	-	192.981
Impuestos a las ganancias tasa legal	(27,00)	(52.105)
Incremento por impuestos diferidos	31,72	61.223
Agregados a la renta líquida	19,38	37.397
Tasa efectiva y beneficio por impuesto a la renta	24,10	46.515

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

(18) Otros pasivos financieros

La composición de los Otros pasivos financieros corrientes al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, es la siguiente:

	31-12-2023	31-12-2022
Otros pasivos financieros, corrientes	M\$	M\$
Préstamos bancarios	8.249.617	8.036.942
Líneas de sobregiro	76.939	-
Total otros pasivos financieros, corrientes	8.326.556	8.036.942

La composición de los Otros pasivos financieros no corrientes al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, es la siguiente:

	31-12-2023	31-12-2022
Otros pasivos financieros, no corrientes	M\$	M\$
Préstamos bancarios	201.820	592.610
Total otros pasivos financieros, no corrientes	201.820	592.610

Los préstamos bancarios corresponden a créditos tomados con bancos e instituciones financieras.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

(18) Otros pasivos financieros, continuación

Préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2023:

Banco	Moneda	Inicio	Vencimiento	31-12-2023 M\$
BCI	\$	12/oct/23	12/abr/24	396.387
Bice	\$	1/dic/23	30/ene/24	505.505
Bice	\$	1/dic/23	30/ene/24	441.811
Chile	UF	19/oct/23	17/ene/24	298.624
Chile	UF	28/dic/23	26/ene/24	478.614
Chile	UF	28/dic/23	26/ene/24	368.164
Chile	UF	28/dic/23	26/ene/24	256.979
Chile	UF	28/dic/23	26/ene/24	257.715
Chile	UF	30/oct/23	26/ene/24	372.943
Chile	UF	7/nov/23	5/feb/24	372.833
Estado	UF	7/dic/23	5/ene/24	295.610
Estado	UF	7/dic/23	5/ene/24	207.492
Estado	UF	7/dic/23	5/ene/24	207.492
Estado	UF	7/dic/23	5/ene/24	406.464
Estado	UF	15/dic/23	12/ene/24	258.102
Estado	UF	15/dic/23	15/ene/24	1.545.264
Estado	UF	20/dic/23	19/ene/24	206.141
Estado	UF	6/dic/23	5/mar/24	264.012
Internacional	\$	6/dic/23	5/ene/24	599.395
Internacional	\$	6/dic/23	5/ene/24	308.780
Santander	UF	18/dic/23	22/may/24	201.290
Internacional	\$	31/dic/23	31/dic/23	76.939
BCI	\$	31/dic/23	31/dic/25	201.820
Total préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2023				8.528.376

La tasa de interés promedio para el ejercicio es de 11,37% en \$ anual.

La tasa de interés promedio para el ejercicio es de 7,85% en UF anual.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

(18) Otros pasivos financieros, continuación.

Préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2022:

Banco	Moneda	Inicio	Vencimiento	31-12-2022 M\$
Santander	\$	10/nov/22	9/ene/23	315.726
Bice	\$	10/nov/22	9/ene/23	283.610
Santander	\$	10/nov/22	9/ene/23	603.072
Chile	\$	15/nov/22	13/feb/23	353.694
Chile	\$	15/nov/22	15/mar/23	353.694
Chile	\$	16/dic/22	13/mar/23	263.425
Chile	\$	16/dic/22	12/abr/23	263.425
Chile	\$	15/nov/22	13/ene/23	353.694
Chile	\$	15/nov/22	13/ene/23	353.694
Estado	UF	15/nov/22	15/mar/23	353.802
Estado	\$	2/dic/22	31/ene/23	264.255
Estado	\$	2/dic/22	31/ene/23	264.255
Estado	\$	6/dic/22	6/ene/23	56.189
Estado	\$	7/dic/22	4/ene/23	349.360
Bice	\$	7/dic/22	6/feb/23	352.101
Bice	\$	7/dic/22	6/feb/23	281.680
Estado	UF	4/oct/22	2/ene/23	390.705
Estado	UF	4/oct/22	2/ene/23	390.705
Chile	UF	3/nov/22	1/feb/23	389.320
Estado	UF	4/oct/22	1/feb/23	390.705
Estado	UF	7/nov/22	3/feb/23	353.733
Estado	UF	7/nov/22	3/feb/23	247.613
Chile	UF	3/nov/22	3/mar/23	424.712
BCI	\$	12/oct/22	12/abr/23	383.773
BCI	\$	31/dic/22	31/dic/24	592.610
Total préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2022				8.629.552

La tasa de interés promedio para el ejercicio es de 5,82% en \$ anual.
La tasa de interés promedio para el ejercicio es de 3,0% en UF anual

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

(18) Otros pasivos financieros, continuación.

La siguiente tabla detalla los cambios en los pasivos que se originan de actividades de financiamiento de la Sociedad, incluyendo aquellos cambios que representan flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022.

31 de diciembre 2023	Saldo al 1 de enero de 2023	Obtención de préstamos	Flujo de efectivo	Saldo al 31 de diciembre de 2023
	M\$	M\$	M\$	M\$
Préstamos que devengan intereses	8.629.552	16.538.757	(16.716.872)	8.451.437
Línea de sobregiro	-	76.939	-	76.939
Totales	8.629.552	16.615.696	(16.716.872)	8.528.376

31 de diciembre 2022	Saldo al 1 de enero de 2022	Obtención de préstamos	Flujo de efectivo	Saldo al 31 de diciembre de 2022
	M\$	M\$	M\$	M\$
Préstamos que devengan intereses	10.919.138	15.775.732	(18.065.318)	8.629.552
Otros pasivos financieros	188.492	-	(188.492)	-
Línea de sobregiro	92.452	-	(92.452)	-
Totales	11.200.082	15.775.732	(18.346.262)	8.629.552

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

(19) Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este rubro al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, es el siguiente:

Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	31-12-2023	31-12-2022
	M\$	M\$
Proveedores	64.072	89.341
Viviendas escrituradas y no pagadas (a)	2.190.354	-
Otros acreedores varios (b)	2.828.797	642.603
Remesas por pagar a patrimonios separados y compañías de seguros	96.819	109.249
Total acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	5.180.042	841.193

- (a) Las viviendas escrituradas y no pagadas corresponden al saldo de las viviendas por pagar por las originaciones otorgadas.
- (b) La variación en la cuenta “otros acreedores varios” se presenta, por una cuenta por pagar a Sura, por la liquidación anticipada de los títulos de deuda de securitización EF Securitizadora S.A, de acuerdo al acta de la junta de tenedores de fecha 27 de diciembre de 2023, los cuales fueron comprados en septiembre del presente año.

(20) Securitización y venta de cartera

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

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

Dentro de la misma Ley de Leasing Habitacional se estableció la posibilidad de adquirir viviendas dadas en leasing para la emisión de bonos de securitización, siempre que se transfiera conjuntamente, los respectivos contratos mediante la cesión de los mismos. Conforme lo señalado, el patrimonio separado de la Securitizadora es la propietaria de los contratos, recibe los arriendos y se encuentra obligada a transferir las viviendas asociadas a los contratos una vez completados los precios pactados quedando, en consecuencia, expresamente y operacionalmente en el caso de las securitizaciones efectuadas por Concreces Leasing S.A., la transferencia de los riesgos y beneficios de cada uno de estos créditos.

Concreces Leasing S.A. ha participado en nueve procesos de securitización, que corresponden al cuarto patrimonio separado de Transa Securitizadora S.A.; sexto y octavo patrimonio separado de Santander S.A. Sociedad Securitizadora; primer, segundo y tercer patrimonio separado EF Securitizadora S.A.; noveno, décimo primero y décimo segundo patrimonio separado de Securitizadora Security S.A., los patrimonios asociados a las dos últimas Sociedades securitizadoras fueron conformados al amparo de un programa de emisiones de acuerdo al Artículo N°144 bis de la Ley de Mercado de Valores, encontrándose en cada caso fusionados.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

(20) Securitización y venta de cartera, continuación

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

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

Finalmente, la estructura legal de cada emisión garantiza que los flujos de dinero, de información y operativos, sean concordantes con la estructura económica-financiera diseñada para cada emisión. Amparado en las Normas Nos. 262 y 264 de la CMF, se generó el marco legal que permite que los contratos de leasing habitacional puedan ser vendidos a las sociedades de seguros, como instrumentos representativos de reserva técnica.

El efecto en resultados de los contratos administrados al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es de M\$419.096 y de M\$340.206.

(21) Beneficios a los empleados

El detalle de este rubro al 31 diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	31-12-2023	31-12-2022
Beneficios a los empleados	M\$	M\$
Provisión de vacaciones	28.192	34.336
Total beneficios a los empleados	28.192	34.336

(22) Otros pasivos no financieros

Los otros pasivos no financieros, no corrientes se originan por el ingreso percibido, pero no devengado por la administración de los contratos de leasing habitacionales vendidos a compañías de seguros, compuestos por activos que tienen una duración de hasta 20 años y que al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 presentan un saldo de M\$121.697 y M\$232.844 respectivamente.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

(23) Patrimonio

a. Capital

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el capital pagado de la Sociedad se compone de la siguiente forma:

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

Serie	31-12-2023 Capital pagado M\$	31-12-2022 Capital pagado M\$
Única	4.134.224	4.134.224

b. Composición accionaria

La composición accionaria al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

Accionistas	% de Participación	N° Acciones
Servicios Financieros Concreces S.A.	98,00	884.762
Inversiones San Carlos Ltda.	1,54	13.903
Inversiones Ecomac Tres SpA	0,46	4.153
Total	100,00	902.818

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

(23) Patrimonio, continuación

c. Política de dividendos

De acuerdo al Acta de la Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 10 de marzo de 2023, se aprobó por unanimidad, la distribución de dividendos por M\$1.093.309 con cargo a los resultados acumulados al 2022, los cuales fueron pagados en el mes de marzo de 2023.

El detalle de los dividendos pagados al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Accionista	Acciones pagadas	Pago por acción	Total M\$
Servicios Financieros Concreces S.A.	884.759	1.211	1.071.443
Inversiones San Carlos Ltda.	13.904	1.211	16.837
Inversiones Ecomac Tres SpA	4.155	1.211	5.029
Totales	902.818		1.093.309

De acuerdo al Acta de la Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 29 de abril de 2022, se aprobó por unanimidad, la distribución de dividendos por M\$695.030 con cargo a los resultados del ejercicio 2021, los cuales fueron pagados en el mes de mayo de 2022.

El detalle de los dividendos pagados al 31 de diciembre de 2022, es el siguiente:

Accionista	Acciones pagadas	Pago por acción	Total M\$
Servicios Financieros Concreces S.A.	884.762	769,85	681.130
Inversiones San Carlos Ltda.	13.903	769,85	10.703
Inversiones Ecomac Tres SpA	4.153	769,85	3.197
Totales	902.818		695.030

d. Ganancias acumuladas

Los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, son M\$1.171.015 y M\$ 2.310.395 respectivamente, los cuales solo representan resultados de períodos anteriores.

e. Otras reservas

Las otras reservas presentan un saldo al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 de M\$205.186.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

(24) Ingresos de actividades ordinarias

El siguiente es el detalle de los ingresos ordinarios por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 son los siguientes:

Ingresos de actividades ordinarias	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Arriendos	276.477	470.759
Venta de cartera propia	-	8.493.079
Ingreso por seguros	187.901	239.162
Ingresos por administración de cartera	419.096	340.206
Venta de viviendas	995.670	757.119
Venta BVL (*)	921.542	2.150.033
Cobranza judicial	396.731	248.744
Otros (**)	866.067	315.106
Total ingresos de actividades ordinarias	4.063.484	13.014.208

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

(**) Corresponde principalmente a ingresos generados por gastos operacionales y la liquidación anticipada de los títulos de deuda de securitización EF Securitizadora S.A.

(25) Costos y gastos por naturaleza

El siguiente es el detalle de los principales costos, gastos de operación y administración de Concreces Leasing S.A. por los períodos terminados al 31 de diciembre 2023 y 2022 son los siguientes:

25.1 Costos de ventas

Costos de ventas	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Costo venta de cartera propia	-	7.725.907
Costo venta de viviendas	671.587	483.647
Costo por administración cartera	36.105	170.829
Costo venta BVL	1.004.965	2.214.255
Otros (*)	597.360	1.081.765
Total costos de ventas	2.310.017	11.676.403

(*) Incluye costos por concepto de remuneraciones, gratificaciones, finiquitos, indemnizaciones, entre otros.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

(25) Costos y gastos por naturaleza, continuación

25.2 Gastos de administración

	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Gastos de administración		
Arriendos	37.676	128.907
Gastos de personal	23.669	-
Servicios generales	202.726	221.057
Gastos por Asesorías	807.217	822.893
Otros gastos de administración (*)	248.304	254.353
Total gastos de administración	1.319.592	1.427.210

(*) Incluye gastos por concepto de patentes comerciales, reparaciones y remodelaciones de oficinas, honorarios y asesorías varias, entre otros.

(26) Ingresos financieros

Los ingresos financieros por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 son los siguientes:

	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Ingresos financieros		
Intereses financieros devengados	57.197	61.444
Total ingresos financieros	57.197	61.444

(27) Costos financieros

Los costos financieros por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 son los siguientes:

	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Costos financieros		
Intereses financieros devengados	856.523	622.217
Total Costos financieros	856.523	622.217

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

(28) Depreciación y amortización

Los otros gastos por los períodos terminados al 31 de diciembre 2023 y 2022 son los siguientes:

Depreciación y amortización	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Depreciación Propiedades, planta y equipo	21.662	19.921
Amortización licencias y Proyecto sistema computacional	51.874	45.309
Total Depreciación y amortización	73.536	65.230

(29) Unidades de reajuste

Las unidades de reajuste por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 son los siguientes:

Unidades de reajuste	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Activos no financieros, corrientes	144.724	771.640
Activos financieros, no corrientes	250.120	979.157
Pasivos financieros, corrientes	(257.241)	(842.408)
Total unidades de reajuste	137.603	908.389

(30) Información por segmento

La Sociedad sólo define como segmento operativo de acuerdo a lo establecido en la NIIF 8 “Segmentos Operativos”, la originación y venta de contratos, no considerando para tales efectos la presentación de una apertura distinta de las cifras presentadas en el estado de resultados.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

(31) Cauciones obtenidas de terceros

Al 31 de diciembre de 2023 para asegurar el cumplimiento de las obligaciones con instituciones bancarias, la Sociedad ha obtenido garantías para avalar préstamos recibidos, según el siguiente detalle:

Institución	Garantía	Moneda	Monto
Banco Chile	Aval Inversiones Ecomac Tres S.A.	UF	64.980
Banco Estado	Aval Inversiones Ecomac S.A. e Inversiones San Carlos Ltda.	UF	91.780
Banco Santander	Aval Inversiones Ecomac Tres S.A.	M\$	5.452
Banco Internacional	Aval Inversiones Ecomac Tres S.A. - Fogapes	M\$	900.000
Banco Internacional	Aval Inversiones Ecomac Tres S.A.	M\$	80.000
Banco Bice	Aval Inversiones Ecomac Tres S.A.	UF	937.000
Banco BCI	Fogape Reactiva - Aval Servicios Financieros Concreces S.A. y Servicios Inmobiliarios Ecomac S.A.	UF	16.108

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

(32) Distribución de personal

La distribución de personal al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es la siguiente:

31 de diciembre de 2023			
Gerentes y ejecutivos principales	Profesionales y técnicos	Trabajadores y otros	Total
-	6	16	22

31 de diciembre de 2022			
Gerentes y ejecutivos principales	Profesionales y técnicos	Trabajadores y otros	Total
-	9	14	23

La distribución de las remuneraciones del personal promedio por mes, al 31 de diciembre 2023 y 2022, es la siguiente:

31 de diciembre de 2023			
Gerentes y ejecutivos principales	Profesionales y técnicos	Trabajadores y otros	Promedio total de ejercicio
M\$	M\$	M\$	M\$
-	24.072	22.729	46.801

31 de diciembre de 2022			
Gerentes y ejecutivos principales	Profesionales y técnicos	Trabajadores y otros	Promedio total de ejercicio
M\$	M\$	M\$	M\$
-	11.938	16.561	28.499

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 no existe información a revelar respecto de remuneraciones y beneficios recibidos por el Directorio y el personal clave de la Sociedad.

CONCRECES LEASING S.A

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

(33) Sanciones

a. Comisión para el Mercado Financiero

Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, tanto la Sociedad como sus Directores y Administradores, no recibieron sanciones por parte de la Comisión para el Mercado Financiero.

b. Otras autoridades administrativas

Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, tanto la Sociedad como sus Directores y Administradores, no recibieron sanciones por parte de otras autoridades administrativas.

(34) Contingencias y compromisos

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, la Administración no tiene contingencias ni compromisos que revelar.

(35) Hechos posteriores

Entre el 31 de diciembre de 2023 y a la fecha de emisión de los presentes estados financieros, la Administración no está en conocimiento de hechos posteriores que pudieran afectar significativamente



RSM Chile Auditores Ltda.

Cruz del Sur 133, 4° Piso
Las Condes
Santiago.
T: + (56) 232 539 050

El Bosque Norte 500, Oficina 1002
Las Condes
Santiago.
T: + (56) 232 539 050

RSM Chile Auditores Limitada es miembro de la red RSM Internacional y opera bajo el nombre comercial de RSM. RSM es el nombre comercial utilizado por los miembros de la red RSM Internacional. Cada miembro de la red RSM es una firma independiente de contabilidad y consultoría que ejerce por derecho propio. RSM Internacional no es en sí misma una entidad legal independiente en ninguna jurisdicción. Para más información visita <https://www.rsm.global/>