# Estados financieros al 31 de Marzo de 2019 y 31 de Diciembre de 2018.

# Contenido

Estados de situación financiera clasificados

Estados integral de resultados por función

Estados de flujos de efectivo, método directo

Estados de cambios en el patrimonio neto

Notas a los estados financieros

M$: miles de pesos chilenos

# Estados de situación financiera clasificados

## Al 31 de Marzo de 2019 y al 31 de Diciembre de 2018

**(En miles de pesos chilenos - M$)**

| | Notas | **31.03.2019** | **31.12.2018** |
|---|---|---|---|
| | | **M$** | M$ |
| **Activos** | | | |
| **Activos corrientes:** | | | |
| Efectivo y equivalentes al efectivo | 5 | 137.999 | 157.868 |
| Otros activos financieros, corrientes | 6 | 5.449.214 | 5.347.936 |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes | 7 | 37.480 | 68.274 |
| Otros activos no financieros, corrientes | 8 | 365 | 815 |
| Activos por impuestos corrientes | 9 | 6.999 | 5.723 |
| Total activos corrientes | | **5.632.057** | **5.580.616** |
| **Activos no corrientes:** | | | |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes | 10 | 78.751 | 78.949 |
| Otros activos no financieros, no corrientes | 11 | 5.542 | 22.616 |
| Propiedades, planta y equipo | 12 | 3.838 | 4.376 |
| Activos por impuestos diferidos | 13 | 1.534 | 1.739 |
| Total activos no corrientes | | **89.665** | **107.680** |
| Total activos | | **5.721.722** | **5.688.296** |

Las notas N° 1 a 25 forman parte integral de los presentes estados financieros

# Estados de situación financiera clasificados

## Al 31 de Marzo de 2019 y al 31 de Diciembre de 2018

**(En miles de pesos chilenos - M$)**

| | Notas | **31.03.2019** | **31.12.2018** |
|---|---|---|---|
| | | **M$** | M$ |
| **Patrimonio neto y pasivos** | | | |
| **Pasivos corrientes:** | | | |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes | 14 | 35.797 | 60.656 |
| Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes | 16 | 144.241 | 200.848 |
| Provisiones corrientes por beneficios a los empleados | 15 | 5.276 | 5.950 |
| | | **-** | - |
| Total pasivos, corrientes | | **185.314** | **267.454** |
| **Pasivos no corrientes:** | | | |
| Cuentas por pagar a entidades relacionadas no corrientes | 16 | 731.363 | 715.364 |
| Total pasivos, no corrientes | | **731.363** | **715.364** |
| **Patrimonio:** | | | |
| Capital emitido | 17 | 3.349.609 | 3.349.609 |
| Ganancias (pérdidas) acumuladas | | 1.370.222 | 1.270.655 |
| Otras reservas | | 85.214 | 85.214 |
| Total patrimonio | | **4.805.045** | **4.705.478** |
| Total patrimonio y pasivos | | **5.721.722** | **5.688.296** |

Las notas N° 1 a 25 forman parte integral de los presentes estados financieros

# Estado Integral de resultados por función

## Por los períodos comprendidos entre el 01 de enero de 2019 y 2018 y 31 de marzo de 2019 y 2018

**(En miles de pesos chilenos - M$)**

| | Notas | 2019 M$ | 2018 M$ |
|---|---|---|---|
| **Estados de resultados** | | | |
| Ingresos de actividades ordinarias | 18 | **211.362** | **237.303** |
| Costo de ventas | 18 | **(74.657)** | **(91.087)** |
| **Ganancia bruta** | | **136.705** | **146.216** |
| Gasto de administración | 18 | **(46.128)** | **(54.816)** |
| Costos financieros (de actividades no financieras) | 18 | **(10.358)** | **(10.515)** |
| Otras ganancias (pérdidas) | 18 | **19.553** | **(9.450)** |
| **Ganancia (pérdida), antes de impuestos** | | **99.772** | **71.435** |
| Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias | 18 | **(205)** | **357** |
| **Ganancia (pérdida) del año** | | **99.567** | **71.792** |
| **Ganancia (pérdida), atribuible a** | | | |
| Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora | | **99.567** | **71.792** |
| Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras | | **-** | **-** |
| **Ganancia (pérdida)** | | **99.567** | **71.792** |
| **Ganancias por acción** | | | |
| Ganancia (pérdida por acción básica | | **0,12** | **0,09** |
| **Ganancias pérdida** | | **0,12** | **0,09** |

Las notas N° 1 a 25 forman parte integral de los presentes estados financieros

# Estados de flujos de efectivo, método directo

## Por los períodos comprendidos entre el 01 de enero y el 31 de marzo de 2019 y 2018

| | 01.01.2019 31.03.2019 M$ | 01.01.2018 31.03.2018 M$ |
|---|---|---|
| **Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación** | | |
| Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios | 32.960 | 93.925 |
| Cobros procedentes de contratos mantenidos con propósitos de intermediación o para negociar | - | - |
| Otros cobros por actividades de operación | - | - |
| Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios | (29.514) | (63.486) |
| Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar | - | - |
| Pago a y por cuenta de los empleados | (52.935) | (73.236) |
| Otras entradas (salidas) de efectivo | 51.796 | 71.361 |
| Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación | 2.307 | 28.564 |
| **Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión** | | |
| Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo clasificados como actividades de inversion | - | 200 |
| Intereses recibidos, clasificados como actividades de la inversión | 7 | 12 |
| Otras entradas (salidas) de efectivo, clasificados como actividades de la inversión | 669 | 249 |
| Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión | 676 | 461 |
| **Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación** | | |
| Prestamos de entidades relacionadas | - | - |
| Pagos de préstamos a entidades relacionadas | (50.000) | - |
| Otras entradas(salidas) de efectivo,clasificadas como actividades de financiación | 27.148 | - |
| Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación | (22.852) | - |
| **Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes de efectivo de los cambios en la tasa de cambio** | (19.869) | 29.025 |
| **Efecto de variación en tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo** | - | - |
| **Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo** | (19.869) | 29.025 |
| **Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período** | 157.868 | 69.304 |
| **Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período** | 137.999 | 98.329 |

Las notas N° 1 a 25 forman parte integral de los presentes estados financieros

# Estados de cambios en el patrimonio neto

## Por el período comprendido entre el 01 de enero y el 31 de marzo de 2019 y 2018

**(En miles de pesos chilenos - M$)**

| | Capital Emitido | Otras Reservas IFRS | Ganancias (pérdidas) acumuladas | Patrimonio Total |
|---|---|---|---|---|
| | M$ | M$ | M$ | M$ |
| **Saldo inicial al 01/01/2019** | 3.349.609 | 85.214 | 1.270.655 | 4.705.478 |
| Incremento (disminución) por cambios en políticas contables | - | - | - | - |
| Incremento (disminución) por correcciones de errores | - | - | - | - |
| **Saldo inicial** | **3.349.609** | **85.214** | **1.270.655** | **4.705.478** |
| Cambios en patrimonio | - | - | - | - |
| Ganancia (pérdida) | - | - | 99.567 | 99.567 |
| Dividendos | - | - | - | - |
| Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios en el patrimonio | | - | - | - |
| Total de Cambios en el Patrimonio | - | - | 99.567 | 99.567 |
| **Saldo final 31/03/2019** | **3.349.609** | **85.214** | **1.370.222** | **4.805.045** |

| | Capital Emitido | Otras Reservas IFRS | Ganancias (pérdidas) acumuladas | Patrimonio Total |
|---|---|---|---|---|
| | M$ | M$ | M$ | M$ |
| **Saldo inicial 01/01/2018** | 3.349.609 | 85.214 | 880.850 | 4.315.673 |
| Incremento (disminución) por cambios en políticas contables | | | | |
| Incremento (disminución) por correcciones de errores | | | | |
| Saldo inicial | 3.349.609 | 85.214 | 880.850 | 4.315.673 |
| Cambios en patrimonio | - | - | - | - |
| Ganancia (pérdida) | - | - | 71.792 | 71.792 |
| Dividendos | - | - | , | - |
| Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios en el patrimonio | | - | - | - |
| Total de Cambios en el Patrimonio | - | - | 71.792 | 71.792 |
| **Saldo final 31/03/2018** | **3.349.609** | **85.214** | **952.642** | **4.387.465** |

Las notas N° 1 a 25 forman parte integral de los presentes estados financieros

# Índice

1. Actividad y estados financieros de la Sociedad
2. Base de presentación de los estados financieros
3. Criterios contables aplicados
4. Política de gestión de riesgo
5. Efectivo y equivalentes al efectivo
6. Otros activos financieros, corrientes
7. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes
8. Otros activos no financieros, corrientes.
9. Activos por impuestos, corrientes.
10. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes
11. Otros activos no financieros, no corrientes
12. Propiedades, planta y equipo.
13. Activos y pasivos por Impuestos Diferidos
14. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes
15. Provisiones corrientes por beneficios a los empleados.
16. Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes y no corrientes
17. Información a revelar sobre patrimonio neto
18. Ingresos por actividades ordinarias y principales costos y gastos
19. Medio ambiente
20. Sanciones
21. Cauciones obtenidas de terceros
22. Contingencias y restricciones
23. Contratos leasing habitacional
24. Hechos posteriores
25. Aprobación de los estados financieros

# Notas a los estados financieros
## Al 31de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018

### 1 Actividad y estados financieros de la Sociedad

Inmobiliaria Mapsa S.A. de acuerdo a escritura Pública de fecha 28 de octubre de 1996 realizaba operaciones destinadas a la adquisición o construcción de viviendas para darlas en arrendamiento con promesa de compraventa en los términos de la Ley 19.281. Su domicilio y oficinas sociales se encuentran en Calle Moneda N° 856, 4to. piso, Santiago.

Con la entrada de la Ley N° 20.382 de octubre de 2009, se procedió a cancelar su inscripción número 608 en el Registro de Valores y pasó a formar parte del Registro de Informantes bajo el número 26.

En la actualidad su actividad principal es la administración para terceros, de contratos de leasing habitacional que habiendo sido originados por Inmobiliaria Mapsa S.A., fueron vendidos para ser securitizados.

### 2 Base de presentación de los estados financieros

#### 2.1 Principios contables

Los presentes estados financieros de Inmobiliaria Mapsa S.A. al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018 , han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF"), emitidas por el Internacional Accounting Standards Board (en adelante "IASB").Los presentes estados financieros han sido aprobados por el Directorio en Sesión Ordinaria celebrada el 30 de abril de 2019.

Inmobiliaria Mapsa S.A. ha adoptado las Normas Internacionales de Información Financiera a partir del 01 de enero de 2011.

Estos estados financieros reflejan fielmente la situación financiera de Inmobiliaria Mapsa S.A. al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018 y los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por los periodos terminados al 31 de marzo de 2019 y 31 de marzo de 2018.

Los estados de situación financiera al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018 y de resultados, de patrimonio y flujos de efectivo por los períodos terminados al 31 de marzo de 2019 y 31 de marzo de 2018 , se incluyen en el presente informe para efectos comparativos.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables y también exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de la aplicación de las políticas contables en la Sociedad. En la Nota 3 a estos estados financieros se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad y las hipótesis y estimaciones que son significativas para los estados financieros.

## 2.2 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad del Directorio de la Sociedad, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF.

En la preparación de los estados financieros existen estimaciones significativas realizadas por la Gerencia de la Sociedad.

## 2.3 Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Sociedad se valorizan utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera ("moneda funcional").

La moneda funcional de Inmobiliaria Mapsa S.A. según análisis de la Norma Internacional de Contabilidad Nº 21 (NIC 21) es el Peso Chileno, siendo esta moneda no hiper-inflacionaria durante el período reportado en los términos precisados en la Norma Internacional de Contabilidad Nº 29 (NIC 29).

## 2.4 Nuevos pronunciamientos contables.

**a) Normas, interpretaciones y enmiendas obligatorias con entrada en vigencia desde el 1 de enero de 2018**

| Normas, interpretaciones y/o enmienda | Fecha de vigencia |
|---|---|
| **NIIF 15 - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes**<br>Es una nueva norma que es aplicable a todos los contratos con clientes, excepto arrendamientos, instrumentos financieros y contratos de seguros. Esta nueva norma pretende mejorar las inconsistencias y debilidades de NIC 18 y proporcionar un modelo que facilitará la comparabilidad de compañías de diferentes industrias y regiones. Proporciona un nuevo modelo para el reconocimiento de ingresos y requerimientos más detallados para contratos con elementos múltiples. | 1 de enero de 2018<br>y su adopción anticipada fue permitida |
| **NIIF 9 - Instrumentos financieros**<br>Introduce modificaciones en la clasificación y valorización de los activos financieros, en el enfoque de cálculo de los deterioros de activos financieros a costo amortizado y en diversos aspectos de contabilidad de coberturas. | 1 de enero de 2018<br>y su adopción anticipada fue permitida<br>(La entidad había anticipado la adopción de NIIF 9) |
| **CINIIF 22 - Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas**<br>Se aplica a una transacción en moneda extranjera (o parte de ella) cuando una entidad reconoce un activo no financiero o pasivo no financiero que surge del pago o cobro de una contraprestación anticipada antes de que la entidad reconozca el activo, gasto o ingreso relacionado (o la parte de estos que corresponda) | 1 de enero de 2018 |
| **CINIIF 23 - Posiciones tributarias inciertas**<br>Esta interpretación aclara cómo se aplican los requisitos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando hay incertidumbre sobre los tratamientos fiscales | 1 de enero de 2018 |
| **NIC 40 - Propiedades de inversión - Enmienda**<br>Clarifica que para transferir para, o desde, propiedades de inversión, debe existir un cambio en el uso, para lo cual debe existir una evaluación (sustentado por evidencias) de si la propiedad cumple con la definición | 1 de enero de 2018 |
| **NIIF 2 - Pagos basados en acciones - Enmienda**<br>Clarifica la medición de los pagos basados en acciones liquidadas en efectivo y la contabilización de modificaciones que cambian dichos pagos a liquidación con instrumentos de patrimonio | 1 de enero de 2018 |

**b) Normas, interpretaciones y enmiendas, cuya aplicación aun no es obligatoria y tampoco se ha anticipado su uso.**

| Estándar, interpretación y/o enmienda | Fecha de vigencia |
|---|---|
| **NIIF 16 - Arrendamientos**<br>Establece la definición de un contrato de arrendamiento y especifica el tratamiento contable de los activos y pasivos originados por estos contratos desde el punto de vista del arrendador y arrendatario. La nueva norma no difiere significativamente de la norma que la precede, NIC 17 Arrendamientos, con respecto al tratamiento contable desde el punto de vista del arrendador. Sin embargo, desde el punto de vista del arrendatario, la nueva norma requiere el reconocimiento de activos y pasivos para la mayoría de los contratos de arrendamientos. | Esta modificación es aplicable a partir de 1 de enero de 2019 y su adopción anticipada es permitida si ésta es adoptada en conjunto con NIIF 15 "Ingresos procedentes de Contratos con Clientes". |
| **NIIF 4 - Contratos de seguros - Enmienda**<br>Introduce dos enfoques: de superposición y de exención temporal de la NIIF 9 | 1 de enero de 2019 |
| **NIIF 17 – Contratos de seguros**<br>Cambiará principalmente la contabilidad para todas las entidades que emitan contratos de seguros y contratos de inversión con características de participación discrecional | 1 de enero de 2021 |
| **NIIF 10 y NIC 28 - Estados financieros consolidados e Inversiones en asociadas y negocios conjuntos, respectivamente - Enmiendas**<br>Se reconoce una ganancia o pérdida completa cuando la transacción involucra un negocio (se encuentre en una filial o no) y una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso si estos activos están en una subsidiaria. | Indeterminado |

De las Normas emitidas, las principales son NIIF 15 - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes y NIIF 9 - Instrumentos financieros, ambas normas con entrada en vigencia el 1 de enero de 2018, y NIIF 16 - Arrendamientos, con entrada en vigencia obligada el 1 de enero de 2019.

A la fecha de este informe la Alta Dirección efectuó un análisis del impacto que pudiera tener la entrada en vigencia de las normas mencionadas en el párrafo precedente concluyendo que las mismas no afectaran en forma significativa los presentes estados financieros de la Sociedad , el informe respectivo fue presentado al Directorio para su conocimiento y aprobación.

## 2.5 Información financiera por segmentos operativos

NIIF 8 exige que las entidades adopten "el enfoque de la Administración" a revelar información sobre el resultado de sus segmentos operativos. En general, esta es la información que la Administración utiliza internamente para evaluar el rendimiento de los segmentos y decidir cómo asignar los recursos a los mismos.

Inmobiliaria Mapsa S.A. es una Sociedad que en la actualidad su actividad principal es la administración para terceros, de contratos de leasing habitacional que habiendo sido originados por Inmobiliaria Mapsa S.A., fueron vendidos para ser securitizados.

# 3 Criterios contables aplicados

Los principales criterios contables aplicados en la elaboración de los estados financieros intermedios adjuntos, han sido los siguientes:

### 3.1. Instrumentos financieros

#### 3.1.1 Inversiones financieras disponibles para la venta

Son los activos financieros que se designan específicamente como disponibles para la venta o aquellos que no encajan dentro de las siguientes tres categorías (deudores comerciales y otras cuentas por cobrar a empresas relacionadas, Inversiones a mantener hasta su vencimiento y activos financieros registrados a valor razonable con cambios en resultados), pero que existe la intención futura de venta de estos activos financieros. Lo anterior, se realiza en base a la aplicación anticipada de NIIF 9.

Estas inversiones financieras disponibles para la venta corresponden a: a) acciones con cotización bursátil sin capacidad de ejercer influencia significativa sobre la sociedad y se registran al valor de cotización bursátil de la cartera al cierre de cada período; b) Fondos Mutuos y c) Bonos subordinados, que están administrados por Securitizadora Security S.A., de los cuales se tiene una participación menor en los patrimonios separados, sin ninguna injerencia en el control de dichos patrimonios, por lo que tampoco corresponde consolidar los estados financieros.

#### 3.1.2 Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

Bajo este rubro del estado de situación financiera se registra el efectivo en caja, depósitos a plazo y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja y que no tienen riesgo de cambios de su valor.

### 3.2. Vacaciones del personal

El costo anual de vacaciones es reconocido como gasto en los estados financieros sobre la base devengada y se exponen en el estado de situación financiera bajo el rubro de Provisiones corrientes por beneficios a los empleados.

### 3.3. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

El resultado por impuesto a las ganancias del ejercicio, se clasifica como el impuesto corriente y resulta de la aplicación de la tasa de impuesto sobre la base imponible del período, una vez aplicadas las deducciones que tributariamente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos y créditos tributarios, tanto por pérdidas tributarias como por deducciones. Se registra, además, bajo este rubro, la recuperación de los créditos de Primera Categoría provenientes de los dividendos recibidos, producto de las pérdidas tributarias generadas. De acuerdo a lo señalado en NIC 12, se deben reconocer los activos y pasivos por impuestos diferidos basándose en diferencias temporales entre el valor libro de activos y pasivos del balance general y su base tributaria, y sobre montos de arrastre no usados de pérdidas tributarias, en la medida que éstas sean recuperables.

La Sociedad registra los impuestos diferidos por todas las diferencias temporales deducibles a partir del cálculo de la renta líquida imponible de primera categoría generadas a partir de la base contable y tributaria de los activos, pasivos y patrimonio. Los activos por impuestos diferidos se realizarán en base a la tasa del impuesto que se debe aplicar en el año en que los activos por impuestos sean realizados o liquidados.

Los impuestos diferidos son medidos considerando las tasas impositivas que se espera aplicar a las diferencias temporales cuando sean reversadas, basándose en las leyes que han sido aprobadas o a punto de ser aprobadas a la fecha de cierre de cada estado financiero.

Con fecha 29 septiembre de 2014, fue publicada en el Diario Oficial la Ley Nº 20.780 " Reforma Tributaria que modifica el sistema de tributación de la renta e introduce diversos ajustes en el sistema tributario".

Entre los principales cambios, dicha Ley agrega un nuevo sistema de tributación semi integrado, que se puede utilizar de forma alternativa al régimen integrado de renta atribuida. En el caso de Inmobiliaria Mapsa S.A. por regla general establecida por ley se aplica el sistema de tributación semi integrado.

El sistema semi integrado establece el aumento progresivo de la tasa de Impuesto de Primera Categoría para los años comerciales 2014, 2015, 2016, 2017 y 2018 en adelante, incrementándola un 21%, 22,5%, 24%, 25,5% y 27% respectivamente.

Al 31 de marzo de 2019 la empresa mantiene la perdida tributaria al 31 de diciembre de 2018 de M$ 1.998.122.

A la fecha de los presentes estados financieros la Sociedad se encuentra en etapa de análisis acerca de la recuperabilidad de las pérdidas tributarias.

### 3.4. Bases de conversión

Los activos y pasivos en unidades de fomento, se expresan al valor de equivalencia al cierre de cada ejercicio y que fueron las siguientes:

| | 31.03.2019 | 31.03.2018 |
|---|---|---|
| **Tipo de cambio** | $ | $ |
| Unidad de Fomento | 27.565,76 | 26.966,89 |

### 3.5. Propiedades, planta y equipo.

Se clasifican en el rubro de Propiedades, planta y equipo, aquellos elementos de activo fijo utilizados en las actividades operacionales de la Sociedad bajo las siguientes cuentas:

- Muebles y útiles
- Computadores y equipos
- Máquinas de Oficina
- Instalaciones

Estos Activos por su bajo monto se han valorizado a costo histórico.

### 3.6. Depreciación.

La depreciación se calcula utilizando el método lineal distribuyéndose en forma sistemática a lo largo de su vida útil. La vida útil de los activos se ha determinado principalmente en base al deterioro natural esperado y su obsolescencia técnica o comercial.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajustan si es necesario, en cada cierre de los estados financieros anuales.

### 3.7. Capital

El capital está representado por 800.000 acciones ordinarias (única serie).

Las acciones ordinarias son clasificadas como capital. El costo directo atribuible a la emisión de acciones se reconoce como una rebaja del patrimonio.

### 3.8. Ingresos financieros

Los ingresos financieros se reconocerán en base a lo devengado en el Estado integral de Resultados , usando el método de intereses efectivos.

### 3.9. Gastos financieros

Los gastos financieros de haber, se reconocen como tal cuando se devengan.

### 3.10. Deterioro de activos

A lo largo del ejercicio, y fundamentalmente en la fecha de cierre del mismo, se evalúa si existe algún indicio que un activo hubiera podido sufrir una pérdida por deterioro. En caso que exista algún indicio se realiza una estimación del monto recuperable de dicho activo para determinar, en su caso, el monto del deterioro. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de caja de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la Unidad Generadora de Efectivo a la que pertenece el activo, entendiendo como tal el menor grupo identificable de activos que genera entradas de efectivo independiente.

En el caso de las Unidades Generadoras de Efectivo a las que se han asignado plusvalías compradas o activos intangibles con una vida útil indefinida, el análisis de su recuperabilidad se realiza de forma sistemática al cierre de cada ejercicio.

En el caso de las cuentas por cobrar a cliente (cartera vigente de la Sociedad), el criterio de provisión de incobrabilidad es el siguiente:

| N° de cuotas en mora | % |
|---|---|
| 2 | 1% del saldo insoluto |
| 3 | 3% del saldo insoluto |
| Más de 3 | 10% del saldo insoluto |

El monto recuperable es el mayor entre el valor de mercado menos los costos necesarios para su venta y el valor en uso, entendiendo por este valor actual, a los flujos de caja futuros estimados.
Para el segmento operacional de la Sociedad no se ha efectuado pruebas de deterioro a sus activos dado que no presentan aconsejables estas mediciones. En general no han ocurrido disminuciones significativas en el valor de mercado de sus activos, no se ha reducido en forma considerable el uso de la capacidad instalada, no se ha presentado pérdidas de mercado de los inmuebles, ni han ocurrido daños físicos en los activos.

### 3.11. Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos ordinarios se reconocen cuando se produce la entrada bruta de los beneficios económicos originados en el curso de las actividades ordinarias del ejercicio, siempre que dicha entrada de beneficios provoque un incremento en el patrimonio neto que no esté relacionado con los aportes de los propietarios de este patrimonio y estos beneficios pueden ser valorados con fiabilidad. Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de los mismos.

Solo se reconocen los ingresos ordinarios los provenientes de su actividad de administración de cartera para terceros y los derivados de las rentas originados por depósitos en Mercado de Capitales (Bonos, Fondos Mutuos, etc.) y cuando pueden ser estimados con fiabilidad en función del grado de realización de la prestación del servicio a la fecha de los estados financieros.

### 3.12. Estado de flujo efectivo

El estado de flujo de efectivo considera los movimientos de caja realizados durante el período, determinado por el método directo.

En estos estados de flujos de efectivos se utilizan los siguientes conceptos en el sentido que figura a continuación:

**Flujo de efectivo:** entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

**Actividades de operación:** son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad así como las actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiamiento.
Los movimientos de las actividades de operación son determinados por el método directo.

**Actividades de inversión:** las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

**Actividades de financiamiento:** actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financieros.

La Sociedad considera Efectivo y equivalentes al efectivo los saldos de efectivos mantenido en caja y en cuentas corrientes bancarias. Los depósitos a plazo y otras operaciones financieras que se estipula liquidar a menos de 90 días.

### 3.13. Relación con entidades relacionadas

Las transacciones con terceros vinculados son equivalentes a las que se dan en transacciones hechas en condiciones de independencia mutua entre las partes y a valores de mercado.

## 4 Política de gestión de riesgo

Luego de terminar el proceso de securitización en el transcurso del año 2009 y pagar el endeudamiento con bancos, la cartera propia existente es financiada íntegramente con recursos propios. Dado lo anterior las condiciones de tasas de interés no representan un riesgo relevante para la Sociedad.

A continuación, se presenta un análisis de riesgos:

**Riesgo Tasa de Interés:** Inmobiliaria Mapsa S.A. no está generando contratos de Leasing Habitacional y no requiere recurrir a créditos, por lo que no asume riesgos por la tasa de interés.

**Riesgo de Crédito**: La operación principal de Inmobiliaria Mapsa S.A., hoy no es originar contratos de leasing, por lo tanto este riesgo no existe.

**Riesgo de Liquidez**: Inmobiliaria Mapsa S.A., no ha enfrentado riesgo de liquidez, no tiene ningún crédito bancario, se está financiando con ingresos obtenidos por su operación normal, por los servicios de administración y cobranza que presta a terceros. Cubre sus descalces de caja con créditos otorgados con sus empresas relacionadas.

**Riesgo Operacional:** Las categorías asignadas por los Clasificadores de Riesgo a la administración de las carteras que efectúa Inmobiliaria Mapsa S.A. ratifican la buena gestión operacional de la Sociedad.

## 5 Efectivo y equivalentes al efectivo

La composición del rubro al 31 de marzo 2019 y 31 de diciembre 2018, es el siguiente:

| Efectivo y equivalentes al efectivo | 31.03.2019 | 31.12.2018 |
|---|---|---|
| | M$ | M$ |
| Saldos en Banco | 14.976 | 17.836 |
| Fondos Mutuos | 123.023 | 140.032 |
| Total | **137.999** | **157.868** |

Los fondos mutuos corresponden a cuotas de fondos mutuos de renta fija en pesos chilenos, los cuales se encuentran registrados al valor de la cuota respectiva a la fecha de cierre de los presentes estados financieros, cuyas variaciones de valor se registran en resultados.

El efectivo equivalente corresponde a recursos de efectivo con vencimiento inferior a 90 días.

## 6 Otros activos financieros, corrientes

La composición del rubro al 31 de marzo 2019 y 31 de diciembre 2018, es la siguiente:

| Otros activos financieros corrientes | 31.03.2019 | 31.12.2018 |
|---|---|---|
| | M$ | M$ |
| Acciones | 1.140 | 1.140 |
| Bonos | 5.448.074 | 5.346.796 |
| Total | **5.449.214** | **5.347.936** |

Los activos financieros para negociación se valorizan a su valor razonable a la fecha de cada cierre de estados financieros, en donde, de acuerdo con NIIF 9, las utilidades y las pérdidas procedentes de las variaciones en el valor razonable se incluirán en los resultados netos del ejercicio.

Se entenderá por valor razonable de un instrumento financiero en una fecha dada el monto por el que podría ser comprado o vendido en esa fecha entre dos partes, en condiciones de independencia mutua y debidamente informadas, que actúan en libre y prudentemente. La referencia más objetiva y habitual del valor razonable de un instrumento financiero será el precio que se pagaría por él en un mercado organizado, transparente y profundo. Si este precio de mercado no pudiese ser estimado de manera objetiva y confiable para un determinado instrumento financiero, se recurrirá para estimar su valor razonable al establecido en transacciones recientes de instrumentos análogos o al valor actual descontado de todos los flujos de caja futuros (cobros o pagos), aplicando un tipo de interés de mercado de instrumentos financieros similares (mismo plazo, moneda, tipo de tasa de interés y clasificación de riesgo equivalente.

## 7 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes

La composición del rubro al 31 de marzo 2019 y 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar | 31.03.2019 M$ | 31.12.2018 M$ |
|---|---|---|
| Otros deudores | 24.818 | 28.464 |
| Cuentas por cobrar | 12.662 | 39.810 |
| Total | **37.480** | **68.274** |

## 8 Otros activos no financieros, corrientes

La composición de este ítem al 31 de marzo 2019 y 31 de diciembre de 2018, es la siguiente:

| Otros activos no financieros corrientes | 31.03.2019 M$ | 31.12.2018 M$ |
|---|---|---|
| Fondos por rendir | 50 | 50 |
| Otros gastos anticipados | 315 | 765 |
| Total | **365** | **815** |

## 9 Activos por impuestos, corrientes

La composición de este rubro al 31 de marzo 2019 y 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

| Activos por impuestos corrientes | 31.03.2019 M$ | 31.12.2018 M$ |
|---|---|---|
| Pagos Provisionales Mensuales | 6.999 | 5.723 |
| Total | **6.999** | **5.723** |

## 10 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes

La composición del rubro al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

| Otros activos financieros no corrientes | 31.03.2019 M$ | 31.12.2018 M$ |
|---|---|---|
| Contrato leasing largo plazo (1) | 78.850 | 79.054 |
| Provisión deuda incobrable | (99) | (105) |
| Total | **78.751** | **78.949** |

La antigüedad de los otros activos financieros, no corrientes, es la siguiente:

| Antigüedad de saldos | 31.03.2019 M$ | 31.12.2018 M$ |
|---|---|---|
| Menos de 30 días de vencidos | 15.437 | - |
| 31 a 60 días de vencidos | 54.194 | 54.194 |
| 61 a 90 días de vencidos | - | - |
| 91 a 180 días de vencidos | - | - |
| Más de 180 días vencidos | - | - |
| Deudores no vencidos | 9.219 | 24.860 |
| Total, sin incluir estimación de deterioro | 78.850 | 79.054 |
| Menos estimación de deterioro por incobrables | (99) | (105) |
| Totales | **78.751** | **78.949** |

1) Corresponde a una cartera a largo plazo de 07 contratos de leasing habitacional Ley N 19.281 originados por Inmobiliaria Mapsa S.A. y que no fueron cedidos a terceros en los procesos de securitización efectuados. Un contrato de leasing habitacional es un contrato de arriendo con promesa de compraventa suscrito con un particular, el que se compromete a pagar un arriendo y un precio en plazos de hasta 20 años. Al término del plazo y cumplido el pago del precio acordado, se transfiere la vivienda al cliente suscriptor del contrato.

Con fecha 30 de agosto de 2018, Inmobiliaria Mapsa SA. vendió parte de su cartera a empresa Unidad Leasing Habitacional un total de 12 contratos por un monto de UF 4.216,8941 M$ 115.054.

## 11 Otros activos no financieros, no corrientes

La formación de esta cuenta al 31 de marzo 2019 y 31 diciembre 2018, es la siguiente:

| Otros activos no financieros, no corrientes | 31.03.2019 M$ | 31.12.2018 M$ |
|---|---|---|
| Gastos por cuenta terceros | 5.542 | 22.616 |
| Total | **5.542** | **22.616** |

## 12 Propiedades, planta y equipo

Durante el año 2019 no hubó incrementos y bajas en el rubro de propiedades, planta y equipo.

Tal como se indica en Nota Nº 3.5, al 31 de marzo 2019 y 31 de diciembre de 2018 , la Sociedad ha determinado aplicar el método del costo histórico.

a) Saldos al 31 de marzo 2019 y 31 de diciembre2018 es el siguiente:

| | 31.03.2019 | | | 31.12.2018 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Clases de propiedades, planta y equipo | Valor bruto M$ | Depreciación acumulada M$ | Valor neto M$ | Valor bruto M$ | Depreciación acumulada M$ | Valor Neto M$ |
| Otras propiedades, planta y equipos | 154.368 | (150.530) | 3.838 | 154.368 | (149.992) | 4.376 |
| Totales | **154.368** | **(150.530)** | **3.838** | **154.368** | **(149.992)** | **4.376** |

b) Movimiento al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre 2018 es el siguiente:

| Movimiento al 31.03.2019 | Otras propiedades, plantas y equipos M$ | Total M$ |
|---|---|---|
| Saldo inicial | 4.376 | 4.376 |
| Bajas de activo | - | - |
| Adiciones | - | - |
| Gastos por depreciación | (538) | (538) |
| Saldo final | **3.838** | **3.838** |

| Movimiento al 31.12.2018 | Otras propiedades, plantas y equipos M$ | Total M$ |
|---|---|---|
| Saldo inicial | 6.800 | 6.800 |
| Bajas de activo | (263) | (263) |
| Adiciones | 399 | 399 |
| Gastos por depreciación | (2.560) | (2.560) |
| Saldo final | **4.376** | **4.376** |

## 13 Activos y Pasivos por Impuestos Diferidos

Inmobiliaria Mapsa S.A., reconoce de acuerdo a NIC 12, activos por impuestos diferidos por las diferencias temporales deducibles, en la medida que sea probable que existan rentas líquidas imponibles disponibles, contra la cual podrán ser utilizadas las diferencias temporales.

Los activos por impuestos diferidos se encuentran compuestos por los siguientes conceptos:

| Diferencias temporales | 31.03.2019 M$ | 31.12.2018 M$ |
|---|---|---|
| Provisión deudas incobrables largo plazo | 27 | 28 |
| Provisión feriado personal | 1.425 | 1.607 |
| Activo fijo tributario y financiero | 82 | 104 |
| Total | **1.534** | **1.739** |

La provisión para impuesto a la renta es determinada en conformidad con las disposiciones legales vigente. Los efectos futuros por cambios en la legislación tributaria vigente o cambio en la tasa de impuestos serán reconocidos por la Sociedad a partir de la fecha en que la Ley apruebe dichos cambios sea publicada.
Los impuestos diferidos corresponde a los impuestos sobre las ganancias que la Sociedad deberá pagar o impuestos por recuperar en ejercicios futuros, en consecuencia a lo anterior la Sociedad reconocerá activos y pasivos por impuestos diferidos por la estimación futura de los efectos tributarios atribuibles a diferencias temporales entre los valores contables de los activos o pasivos y sus valores tributarios.La medición de los pasivos por impuestos diferidos se realizará en base a la tasa de impuesto que deba aplicar en el año en que los pasivos por impuestos sean realizados o liquidados.

Al cierre de cada ejercicio se revisan los impuestos diferidos , tantos activos como pasivos para comprobar la vigencia de ellos, realizando los ajustes correspondientes.

## 14 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes

La composición de este ítem al 31 de marzo 2019 y 31 de diciembre 2018, es la siguiente:

| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes | 31.03.2019 M$ | 31.12.2018 M$ |
|---|---|---|
| Cuentas por pagar | 35.797 | 60.656 |
| Totales | **35.797** | **60.656** |

## 15 Provisiones corrientes por beneficios a los empleados

La composición de este ítem al 31 de marzo de2019 y 31 de diciembre 2018, es la siguiente:

| Provisiones corrientes por beneficio a los empleados | 31.03.2019 M$ | 31.12.2018 M$ |
|---|---|---|
| Provisión vacaciones | 5.276 | 5.950 |
| Total | **5.276** | **5.950** |

## 16 Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corriente y no corriente

La composición de este ítem al 31 de marzo 2019 y 31 diciembre de 2018 , es la siguiente:

| Cuentas por pagar | | | | | Corriente | | No corriente | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Empresa | País | Rut | Naturaleza de la relación | Origen de transacción | 31.03.2019 M$ | 31.12.2018 M$ | 31.03.2019 M$ | 31.12.2018 M$ |
| M.V. S.A. | Chile | 96.786.210-K | Matriz Común | Prestación de Servicios y arriendos de oficinas | **17.321** | **27.399** | **-** | **-** |
| Consultora y Com.MP SA | Chile | 76.756.743-K | Matriz Común | Cuenta Corriente Mercantil | **126.920** | **173.449** | **731.363** | **715.364** |
| Totales | | | | | **144.241** | **200.848** | **731.363** | **715.364** |

## 17 Información a revelar sobre patrimonio neto

### A) Capital suscrito y pagado y número de acciones

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018 , el capital suscrito y pagado asciende a M$ 3.349.609 y está representado por 800.000 acciones.

La composición de propiedad de la Sociedad al 31 de marzo de 2019, es la siguiente:

| Accionista | N° de acciones suscritas | Porcentaje de acciones |
|---|---|---|
| Consultora y Comercial MP S.A. | 799.980 | 99,9975 |
| José Joaquín Del Real Larraín | 20 | 0,0025 |
| Total | **800.000** | **100** |

### B) Política de dividendos

**b.1)** Con fecha 16 de abril de 2019 y 25 de abril de 2018 en Junta Ordinaria de Accionista, se acordó por unanimidad de las acciones emitidas con derecho a voto de la Sociedad, no repartir dividendos.

## 18 Ingresos de actividades ordinarias y principales costos y gastos

La composición de este ítem al 31 de marzo de 2019 y 31 de marzo de 2018, es el siguiente:

| Ingresos ordinarios | 31.03.2019 M$ | 31.03.2018 M$ |
|---|---|---|
| Ingresos Operacionales | 69.817 | 74.692 |
| Ingresos Financieros del giro | 131.187 | 152.096 |
| Otros Ingresos del giro | 10.358 | 10.515 |
| Totales | **211.362** | **237.303** |

| Costo de venta | 31.03.2019 M$ | 31.03.2018 M$ |
|---|---|---|
| Remuneraciones | (54.619) | (74.872) |
| Gastos Financieros | (20.038) | (16.215) |

| | | |
|---|---|---|
| Totales | **(74.657)** | **(91.087)** |

| **Gastos de administración** | **31.03.2019 M$** | **31.03.2018 M$** |
|---|---|---|
| Remuneraciones | (3.534) | (16.967) |
| Gastos apoyo operación | (42.056) | (36.990) |
| Depreciación | (538) | (741) |
| Pèrdida en venta activo fijo | - | (62) |
| Provisión deterioro cuentas por cobrar | - | (56) |
| Totales | **(46.128)** | **(54.816)** |

| **Costos financieros** | **31.03.2019 M$** | **31.03.2018 M$** |
|---|---|---|
| Costo Gtos Judic. BSECS | (10.278) | (10.515) |
| Costo Gtos Contrib. BSECS | - | - |
| Costo Gtos Siniestros BSECS | (80) | - |
| Totales | **(10.358)** | **(10.515)** |

| **Otras ganancias (pérdidas)** | **31.03.2019 M$** | **31.03.2018 M$** |
|---|---|---|
| Otros Ingresos | 11 | 11 |
| Provisiones Varias | 19.542 | (9.461) |
| Totales | **19.553** | **(9.450)** |

| **Ingreso (gasto) por impuestos las ganancias** | **31.03.2019 M$** | **31.03.2018 M$** |
|---|---|---|
| Ingreso (gasto) por impuestos diferidos | (205) | 357 |
| Impuesto a la renta | - | - |
| Totales | **(205)** | **357** |

## 19 Medio ambientes

Por la naturaleza de la industria en que opera, la Sociedad ,no está afecta a factores medioambientales, razón por la cual no ha realizado desembolsos por este concepto.

## 20 Sanciones

Al 31 de marzo 2019 y 31 de diciembre de 2018, la Sociedad no ha recibido sanciones de la Comisión para el Mercado financiero (CMF) u otras sanciones administrativas.

## 21 Cauciones obtenidas de terceros

Al 31 de marzo de2019 y 31 de diciembre de 2018, la Sociedad no registra cauciones obtenidas de terceros.

## 22 Contingencias y restricciones

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, no existen garantías directas o indirectas, como tampoco restricciones. Por otra parte, la Sociedad no presenta juicios o acciones legales pendientes a las fechas antes señaladas. Además, no hay activos con gravámenes, prohibiciones o embargos.

## 23 Contratos leasing habitacional

Inmobiliaria Mapsa S.A., no ha originado Contratos de Leasing Habitacional desde febrero de 2009, siendo su actual actividad la Administración de Cartera Propia y la administración por cuenta de terceros de cartera securitizada.

## 24 Hechos posteriores

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros no se han producido hechos posteriores que que afecten significativamente la presentación o interpretación de los mismos.

## 25 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros al 31 de marzo de 2019 de Inmobiliaria Mapsa S.A. fueron aprobados por el Directorio con fecha 30 de abril de 2019.