Inmobiliaria Mapsa S.A.

Estados financieros intermedios e informe de los auditores independientes por el período de seis meses terminado al 30 de junio de 2017 y el año terminado al 31 de diciembre de 2016

Contenido

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera intermedios

Estados integral de resultados intermedios

Estados de flujos de efectivo intermedios, método directo

Estados de cambios en el patrimonio neto intermedios

Notas a los estados financieros intermedios

M$: miles de pesos chilenos

Informe de revisión del auditor independiente

Surlatina Auditores Ltda.
Nacional office
A. Barros Errázuriz 1954, Piso 18
Santiago
Chile

T +56 2 651 3000
F +56 2 651 3033
E gtchile@gtchile.cl
www.gtchile.cl

A los señores Accionistas y Directores de:
Inmobiliaria Mapsa S.A.

Hemos revisado los estados financieros intermedios de Inmobiliaria Mapsa S.A. que comprenden el estado de situación financiera intermedio al 30 de junio de 2017 y los estados integral de resultados intermedios por los períodos de seis y tres meses terminados al 30 de junio de 2017 y 2016 y los correspondientes estados intermedios de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los períodos de seis meses terminados en esas fechas y sus correspondientes notas a los estados financieros intermedios.

Responsabilidad de la Administración por estados financieros intermedios

La Administración de Inmobiliaria Mapsa S.A. es responsable por la preparación y presentación razonable de la información financiera intermedia de acuerdo con la NIC 34 "Información Financiera Intermedia", incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y el mantenimiento de un control interno suficiente para proporcionar una base razonable para la preparación y presentación razonable de la información financiera intermedia, de acuerdo con el marco de preparación y presentación de información financiera aplicable.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es realizar nuestra revisión de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile aplicables a revisiones de la información financiera intermedia. Una revisión de la información financiera intermedia consiste principalmente en aplicar procedimientos analíticos y efectuar indagaciones a las personas responsables de los asuntos contables y financieros. Es substancialmente menor en alcance que una auditoría efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile, cuyo objetivo es la expresión de una opinión sobre la información financiera. Por lo tanto, no expresamos tal tipo de opinión.

Conclusión

Basados en nuestra revisión, no tenemos conocimiento de cualquier modificación significativa que debiera hacerse a la información financiera intermedia para que esté de acuerdo con la NIC 34 "Información Financiera Intermedia", incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Énfasis en un asunto

Como se indica en Nota 25 a los presentes estados financieros intermedios, Banco BCI y Banco Security informan a través de la confirmación de saldos, depósitos ascendentes a un monto total de M$ 195.483 (M$ 193.119 al 31 de diciembre de 2016), los que no se encuentran registrados en la contabilidad de la Sociedad.

Otros asuntos. ***Estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016***

Con fecha 14 de marzo de 2017, emitimos una opinión sin modificaciones sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2016 de Inmobiliaria Mapsa S.A. en los cuales se incluye el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, que se presenta en los estados financieros intermedios adjuntos, además de sus correspondientes notas.

Santiago, Chile
12 de septiembre de 2017

Jaime Goñi Garrido
Socio

Estados de situación financiera intermedios

Al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016

(En miles de pesos chilenos - M$)

	Notas	**30.06.2017**	31.12.2016
		M$	M$
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	**52.498**	28.364
Otros activos financieros, corrientes	6	**4.640.657**	4.416.667
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	7	**50.089**	69.007
Otros activos no financieros, corrientes	8	**2.246**	520
Activos por impuestos corrientes	9	**2.984**	11.100
Total activos corrientes		**4.748.474**	4.525.658
Activos no corrientes:			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes	10	**219.395**	220.809
Otros activos no financieros, no corrientes	11	**8.260**	21.753
Propiedades, planta y equipo	12	**8.191**	9.673
Activos por impuestos diferidos	13	**6.653**	4.656
Total activos no corrientes		**242.499**	256.891
Total activos		**4.990.973**	4.782.549

Estados de situación financiera intermedios

Al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016

(En miles de pesos chilenos - M$)

	Notas	**30.06.2017**	31.12.2016
		M$	M$
Patrimonio neto y pasivos			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes	14	**137.432**	147.558
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	17	**149.044**	130.359
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	15	**133.799**	6.825
Pasivos por impuestos corrientes	16	**51.158**	-
Total pasivos, corrientes		**471.433**	284.742
Pasivos no corrientes:			
Cuentas por pagar a entidades relacionadas no corrientes	17	**349.839**	**305.048**
Total pasivos, no corrientes		**349.839**	**305.048**
Patrimonio:			
Capital emitido	18	**3.349.609**	3.349.609
Ganancias (pérdidas) acumuladas		**734.878**	757.936
Otras reservas		**85.214**	85.214
Total patrimonio		**4.169.701**	4.192.759
Total patrimonio y pasivos		**4.990.973**	4.782.549

Estados integral de resultados intermedios

Por los períodos semestrales y trimestrales terminados al 30 de junio de 2017 y 2016

(En miles de pesos chilenos - M$)

	Notas	**01.01.2017 30.06.2017 M$**	01.01.2016 30.06.2016 M$	**01.04.2017 30.06.2017 M$**	01.04.2016 30.06.2016 M$
Estados de resultados					
Ingresos de actividades ordinarias	19	**491.614**	499.259	**261.004**	261.835
Costo de ventas	19	**(348.418)**	(203.948)	**(246.933)**	(109.805)
Ganancia bruta		**143.196**	295.311	**14.071**	152.030
Gasto de administración	19	**(126.509)**	(127.805)	**(62.138)**	(60.874)
Costos financieros (de actividades no financieras)	19	**(35.489)**	(35.471)	**(24.795)**	(22.815)
Otras ganancias (pérdidas)	19	**44.905**	12.005	**36.651**	7.580
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		**26.103**	144.040	**(36.211)**	75.921
Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias	19	**(49.161)**	2.288	**(51.260)**	831
Ganancia (pérdida) del período		**(23.058)**	146.328	**(87.471)**	76.752
Ganancia (pérdida), atribuible a					
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		**(23.058)**	146.328	**(87.471)**	76.752
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras		**-**	-	**-**	-
Ganancia (pérdida)		**(23.058)**	146.328	**(87.471)**	76.752
Ganancias por acción					
Ganancia (pérdida) por acción básica		**(0,03)**	0,18	**(0,11)**	0,10
Ganancia (pérdida)		**(0,03)**	0,18	**(0,11)**	0,10

Las Notas adjuntas Nº 1 a 27 forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios.

Estados de flujos de efectivo intermedios, método directo

Por los períodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2017 y 2016

(En miles de pesos chilenos - M$)

	Notas	**01.01.2017 30.06.2017 M$**	01.01.2016 30.06.2016 M$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		**171.760**	202.300
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		**(177.198)**	(112.242)
Pago a y por cuenta de los empleados		**(129.749)**	(172.685)
Otras entradas (salidas) de efectivo		**132.265**	81.140
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		**(2.922)**	(1.487)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Compras de propiedades, planta y equipo		**-**	(41)
Intereses recibidos, clasificados como actividades de la inversión		**24**	139
Otras entradas (salidas) de efectivo, clasificados como actividades de la inversión		**(2.968)**	(113)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		**(2.944)**	(15)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Préstamos de entidades relacionadas		**30.000**	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		**30.000**	-
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes de efectivo de los cambios en la tasa de cambio		**24.134**	(1.502)
Efecto de variación en tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		**-**	-
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		**24.134**	(1.502)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período		**28.364**	41.506
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	5	**52.498**	40.004

Las Notas adjuntas Nº 1 a 27 forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios.

Estados de cambios en el patrimonio neto intermedios

Por los períodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2017 y 2016

(En miles de pesos chilenos - M$)

	Capital Emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio Total
	M$	M$	M$	M$
Saldo inicial al 01/01/2017	**3.349.609**	**85.214**	**757.936**	**4.192.759**
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-
Saldo inicial	**3.349.609**	**85.214**	**757.936**	**4.192.759**
Cambios en patrimonio	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	-	**(23.058)**	**(23.058)**
Dividendos	-	-	-	-
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios en el patrimonio		-	-	-
Total de Cambios en el Patrimonio	-	-	**(23.058)**	**(23.058)**
Saldo final 30/06/2017	**3.349.609**	**85.214**	**734.878**	**4.169.701**

	Capital Emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio Total
	M$	M$	M$	M$
Saldo inicial 01/01/2016	3.349.609	85.214	509.646	3.944.469
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-
Saldo inicial	3.349.609	85.214	509.646	3.944.469
Cambios en patrimonio	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	-	146.328	146.328
Dividendos	-	-	-	-
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios en el patrimonio		-	-	-
Total de Cambios en el Patrimonio	-	-	146.328	146.328
Saldo final 30/06/2016	3.349.609	85.214	655.974	4.090.797

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. Pasivo por impuestos corrientes.
17. Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes y no corrientes
18. Información a revelar sobre patrimonio neto
19. Ingresos por actividades ordinarias y principales costos y gastos
20. Medio ambiente
21. Sanciones
22. Cauciones obtenidas de terceros
23. Contingencias y restricciones
24. Contratos leasing habitacional
25. Depósitos a plazo de terceros
26. Hechos posteriores
27. Aprobación de los estados financieros

Notas a los estados financieros intermedios
Al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016

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 intermedios

2.1 Principios contables

Los presentes estados financieros intermedios al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre 2016 de Inmobiliaria Mapsa S.A., 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"), siguiendo los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) N° 34 Información Financiera Intermedia y aprobado por su Directorio en Sesión Ordinaria celebrada el 12 de septiembre 2017.

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 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 y los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por los períodos terminados al 30 de junio 2017 y 2016.

Los estados de situación financiera al 30 de junio de 2017 y al 31 diciembre de 2016, resultados, patrimonio y flujos de efectivo por los períodos terminados al 30 de junio de 2017 y 2016, 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 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 intermedios.

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 intermedios 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) Los siguientes nuevos pronunciamientos contables tuvieron aplicación efectiva a contar del 1 de enero de 2016.

Normas, interpretaciones y/o enmienda	Fecha de emisión	Fecha de vigencia
NIIF 14 "Cuentas Regulatorias Diferidas". Es una norma provisional que pretende mejorar la comparabilidad de información financiera de entidades que están involucradas en actividades con precios regulados. Muchos países tienen sectores industriales que están sujetos a la regulación de precios (por ejemplo gas, agua y electricidad), la cual puede tener un impacto significativo en el reconocimiento (momento y monto) de ingresos de la entidad. Una entidad que ya presenta estados financieros bajo IFRS no debe aplicar esta norma.	Emitida en enero de 2014.	Su aplicación es efectiva a contar del 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.
Enmienda a NIC 16 "Propiedades, Planta y Equipo" y NIC 38 "Activos Intangibles". En sus enmiendas a NIC 16 y NIC 38 el IASB clarificó que el uso de métodos basados en los ingresos para calcular la depreciación de un activo no es adecuado porque los ingresos generados por una actividad que incluye el uso de un activo, generalmente reflejan factores distintos del consumo de los beneficios económicos incorporados al activo. El IASB también aclaró que los ingresos generalmente presentan una base inadecuada para medir el consumo de los beneficios económicos incorporados de un activo intangible. Sin embargo, esta suposición puede ser rebatida en ciertas circunstancias limitadas.	Emitida en mayo de 2014.	Esta modificación es aplicable a partir de 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.
Enmienda a NIC 16 "Propiedades, Planta y Equipo" y NIC 41 "Agricultura". Estas enmiendas establecen que el tratamiento contable de las plantas productoras de frutos debe ser igual a propiedades, planta y equipo, debido a que sus operaciones son similares a las operaciones de manufactura.	Emitida en junio de 2014.	Esta modificación es aplicable a partir de 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.
Enmienda a NIIF 11 "Acuerdos Conjuntos". Esta enmienda se aplica a la adquisición de una participación en una operación conjunta que constituye un negocio. La enmienda clarifica que los adquirentes de estas partes deben aplicar todos los principios de la contabilidad para combinaciones de negocios de NIIF 3 "Combinaciones de	Emitida en mayo de 2014.	Esta modificación es aplicable a partir de 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.

Negocios" y otras normas que no estén en conflicto con las guías de NIIF 11 "Acuerdos Conjuntos".		
Enmienda a NIC 19 "Beneficios a los empleados". Esta enmienda clarifica que profundidad del mercado de los bonos corporativos de alta calidad crediticia se evalúa en base a la moneda en que está denominada la obligación, en vez del país donde se encuentra la obligación. Cuando no exista un mercado profundo para estos bonos en esa moneda, se utilizará bonos emitidos por el gobierno en la misma moneda y plazos.	Emitida en septiembre de 2014.	Esta modificación es aplicable a partir de 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.
Enmienda a NIC 27 "Estados Financieros Separados". Esta enmienda restablece la opción de utilizar el método de la participación para la contabilidad de las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en los estados financieros separados.	Emitida en agosto de 2014.	Esta modificación es aplicable a partir de 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.
Enmienda a NIC 28 "Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos" y NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados". Estas enmiendas abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de NIIF 10 y los de NIC 28 en el tratamiento de la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Establece que cuando la transacción involucra un negocio (tanto cuando se encuentra en una subsidiaria o no) se reconoce una ganancia o una pérdida completa. Se reconoce una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso cuando los activos se encuentran en una subsidiaria.	Emitida en septiembre de 2014.	Esta modificación es aplicable a partir de 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.
Enmienda a NIIF 5 "Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuadas". Esta enmienda clarifica que si la entidad reclasifica un activo (o grupo de activos para su disposición) desde mantenido para la venta directamente a mantenido para distribuir a los propietarios, o desde mantenido para distribuir a los propietarios directamente a mantenido para la venta, entonces el cambio en la clasificación es considerado una continuación en el plan original de venta. El IASB aclara que en estos casos no se aplicarán los requisitos de contabilidad para los cambios en un plan de venta.	Emitida en septiembre de 2014.	Esta modificación es aplicable a partir de 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.
Modificación a NIIF 7 "Instrumentos Financieros: Información a Revelar". Esta modificación clarifica que los acuerdos de servicio pueden constituir implicación continuada en un activo transferido para los propósitos de las revelaciones de transferencias de activos financieros. Generalmente esto será el caso cuando el administrador tiene un interés en el futuro rendimiento de los activos financieros transferidos como consecuencia de dicho contrato.	Emitida en septiembre de 2014.	Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.
Modificación a NIC 34 "Información Financiera Intermedia". Esta modificación clarifica que las revelaciones requeridas deben estar o en los estados financieros interinos o deben ser indicadas con referenciadas cruzadas entre los estados financieros interinos y cualquier otro informe que lo contenga.	Emitida en septiembre de 2014.	La modificación será de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.
Modificación a NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados", NIIF 12 "Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades" y NIC 28 "Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos". Estas modificaciones introducen clarificaciones menores acerca de los requerimientos para la contabilización de entidades de inversión.	Emitida en diciembre de 2014.	Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.
Modificación a NIC 1 "Presentación de Estados Financieros". Estas modificaciones abordan algunas preocupaciones expresados sobre los requerimientos de presentación y revelación, y aseguran que las entidades tienen la posibilidad de ejercer juicio cuando apliquen NIC 1.	Emitida en diciembre de 2014.	Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.

Enmiendas a NIC 12, NIC 7 y NIIF 2. NIC 12, asociada a reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas. NIC 7, asociada a información adicional a revelar en la presentación del estado de flujos de efectivo. NIIF 2, asociada a clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones.		Su aplicación es obligatoria a contar del 1 de enero de 2017.

La aplicación de estos pronunciamientos no ha tenido efectos significativos para la Entidad. El resto de los criterios aplicados en 2016 no han variado respecto a los utilizados en el período anterior.

b) Nuevos pronunciamientos contables emitidos, aún no vigentes al 30 de junio de 2017, de los cuales no se ha efectuado adopción anticipada de los mismos.

Estándar, interpretación y/o enmienda	Fecha de emisión	Fecha de vigencia
NIIF 9 "Instrumentos financieros". Modifica la clasificación y medición de los activos financieros e introduce un modelo "más prospectivo" de pérdidas crediticias esperadas para la contabilidad del deterioro y un enfoque sustancialmente reformado para la contabilidad de coberturas. Las entidades también tendrán la opción de aplicar en forma anticipada la contabilidad de ganancias y pérdidas por cambios de valor justo relacionados con el "riesgo crediticio propio" para los pasivos financieros designados al valor razonable con cambios en resultados, sin aplicar los otros requerimientos de IFRS 9.	Versión final fue emitida en julio de 2014.	Su aplicación es obligatoria a contar del 1 de enero de 2018 y su adopción anticipada es permitida.
NIIF 15 "Ingresos procedentes de Contratos con Clientes". 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.	Emitida en mayo de 2014.	Su aplicación es obligatoria a contar del 1 de enero de 2018 y su adopción anticipada es permitida.
NIIF 16 "Arrendamientos". 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.	Emitida en enero de 2016.	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".

La Administración Superior de la Sociedad estima que la adopción de los Pronunciamientos contables antes descritos, y que pudiesen aplicar a la misma, no tendrán un impacto significativo en sus estados financieros en el ejercicio de su primera aplicación, salvo NIIF 15 y NIIF 16, los que se encuentran en proceso de evaluación.

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 los estados de situación financiera intermedia 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 período, 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 30 de junio del 2017, la Sociedad mantiene la pérdida tributaria acumulada, ascendente a esa fecha a M$ 1.749.081 (M$ 1.408.802 al 30 de junio de 2016).

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 período y que fueron las siguientes:

Tipo de cambio	**30.06.2017 $**	30.06.2016 $
Dólar Estadounidense	**664,29**	661,37
Unidad de Fomento	**26.665,09**	26.052,07

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 clientes (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 han 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 efectivo 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. Cubriendo sus esporádicos 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 30 de junio 2017 y 31 de diciembre de 2016, es la siguiente:

Efectivo y equivalentes al efectivo	**30.06.2017**	31.12.2016
	M$	M$
Saldos en Banco	**52.057**	27.928
Fondos Mutuos	**441**	436
Total	**52.498**	28.364

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 intermedios, cuyas variaciones de valor se registran en resultados.

El efectivo equivalente corresponde a recursos de efectivo con vencimiento inferior a 90 días, bajo riesgo de pérdida de valor y sin restricciones de uso.

6 Otros activos financieros, corrientes

La composición del rubro al 30 de junio 2017 y 31 de diciembre de 2016, es la siguiente:

Otros activos financieros corrientes	30.06.2017 M$	31.12.2016 M$
Acciones	**1.001**	965
Bonos	**4.639.656**	4.415.702
Total	**4.640.657**	4.416.667

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, la 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 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 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

	30.06.2017 M$	31.12.2016 M$
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		
Otros deudores	**50.088**	69.007
Subsidios por cobrar	**10.933**	10.803
Cuentas por cobrar	**6.690**	6.610
Provisión deterioro (incobrable)	**(17.622)**	(17.413)
Total	**50.089**	69.007

8 Otros activos no financieros, corrientes

La composición de este ítem al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016, es la siguiente:

Otros activos no financieros corrientes	30.06.2017 M$	31.12.2016 M$
Devengamiento subsidios	**9**	9
Fondos por rendir	**200**	200
Otros gastos anticipados	**2.037**	311
Total	**2.246**	520

9 Activos por impuestos, corrientes

La composición de este rubro al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre 2016, es la siguiente:

Activos por impuestos corrientes	30.06.2017 M$	31.12.2016 M$
Saldos por cobrar SII AT 2016	-	5.700
Pagos Provisionales Mensuales	2.984	5.400
Total	**2.984**	11.100

10 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes

La composición del rubro al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

Otros activos financieros no corrientes	30.06.2017 M$	31.12.2016 M$
Contrato leasing largo plazo (1)	**220.037**	222.986
Provisión deterioro (incobrable)	**(642)**	(2.177)
Total	**219.395**	220.809

1) Corresponde a una cartera a largo plazo de 21 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.

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

Antigüedad de saldos	**30.06.2017**	31.12.2016
	M$	M$
Menos de 30 días de vencidos	**88.576**	49.815
31 a 60 días de vencidos	**45.226**	66.679
61 a 90 días de vencidos	**9.793**	9.966
91 a 180 días de vencidos	**-**	13.664
Deudores no vencidos	**76.442**	82.862
Total, sin incluir estimación de deterioro	**220.037**	222.986
Menos estimación de deterioro por incobrables	**(642)**	(2.177)
Totales	**219.395**	220.809

11 Otros activos no financieros, no corrientes

La composición del rubro al 30 de junio 2017 y 31 de diciembre de 2016, es la siguiente:

Otros activos no financieros, no corrientes	**30.06.2017**	31.12.2016
	M$	M$
Gastos por cuenta terceros	**8.260**	21.753
Total	**8.260**	21.753

12 Propiedades, planta y equipo

Durante el año 2017, ha habido incrementos y bajas en el rubro de propiedades, planta y equipo.

Tal como se indica en Nota Nº 3.5, al 30 de junio de 2017, la Sociedad ha determinado aplicar el método del costo histórico.

a) Saldos al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016

	30.06.2017			31.12.2016		
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	**154.654**	**(146.463)**	**8.191**	154.534	(144.861)	9.673
Totales	**154.654**	**(146.463)**	**8.191**	154.534	(144.861)	9.673

b) Movimiento al 30 de junio 2017 y 31 de diciembre de 2016

Movimiento al 30.06.2017	Otras propiedades, plantas y equipos M$	Total M$
Saldo inicial	**9.673**	**9.673**
Adiciones	**184**	**184**
Bajas	**(7)**	**(7)**
Gastos por depreciación	**(1.659)**	**(1.659)**
Saldo final	**8.191**	**8.191**

Movimiento al 31.12.2016	Otras propiedades, plantas y equipos M$	Total M$
Saldo inicial	7.573	7.573
Adiciones	4.442	4.442
Bajas	-	-
Gastos por depreciación	(2.342)	(2.342)
Saldo final	9.673	9.673

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 positivas, contra las cuales podrán ser utilizadas las diferencias temporales.

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

Diferencias temporales	**30.06.2017 M$**	31.12.2016 M$
Provisión de deterioro cuentas por cobrar	**2.361**	2.237
Provisión deudas incobrables largo plazo	**173**	555
Provisión feriado personal	**1.594**	1.740
Provisión deterioro cuentas por cobrar y bonos Minvu	**2.397**	-
Activo fijo tributario y financiero	**128**	124
Total	**6.653**	4.656

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

La composición de este ítem al 30 de junio 2017 y 31 de diciembre de 2016, es la siguiente:

Se incluyen en este ítem, los siguientes montos:

	30.06.2017	31.12.2016
	M$	M$
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes		
Cuentas por pagar	104.331	75.700
Acreedores varios	26.715	53.045
Provisión de gastos	6.386	18.813
Totales	**137.432**	147.558

15 Provisiones corrientes por beneficios a los empleados

La composición de este ítem al 30 de junio 2017 y 31 diciembre de 2016, es la siguiente:

Provisiones corrientes por beneficio a los empleados	**30.06.2017**	31.12.2016
	M$	M$
Provisión vacaciones	5.902	6.825
Indemnización por años de servicios (1)	127.897	-
Total	**133.799**	6.825

(1) Corresponde a una indemnización por término de contrato, convenido por mutuo acuerdo de las partes.

16 Pasivos por impuestos corrientes

Los saldos de pasivos por impuestos corrientes al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016, son los siguientes:

Pasivos por impuestos corrientes	**30.06.2017**	31.12.2016
	M$	M$
Provisión Impuesto Renta	51.158	-
Total	**51.158**	-

17 Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corriente y no corriente

La composición de este ítem al 30 junio de 2017 y 31 diciembre de 2016, es la siguiente:

Empresa	País	Rut	Naturaleza de la relación	Origen de transacción	Corriente		No corriente	
					30.06.2017 M$	31.12.2016 M$	**30.06.2017 M$**	31.12.2016 M$
M.V. S.A.	Chile	96.786.210-K	Matriz Común	Prestación de Servicios y arriendos de oficinas	**21.942**	8.632	**-**	-
Consultora y Com.MP S.A.	Chile	96.761.490-4	Matriz Común	Cuenta Corriente Mercantil	**127.102**	121.727	**349.839**	305.048
Totales					**149.044**	130.359	**349.839**	305.048

18 Información a revelar sobre patrimonio neto

A) Capital suscrito y pagado y número de acciones

Al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016, 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 30 de junio de 2017, es la siguiente:

Accionista	N° de acciones suscritas	Porcentaje de acciones
Consultora y Comercial MP S.A.	699.980	87,4975
Nalac S.A.	100.000	12,5
José Joaquín Del Real Larraín	20	0,0025
Total	**800.000**	**100**

B) Política de dividendos

Con fecha 25 de abril de 2017 y 19 de abril de 2016 en Junta Ordinaria de Accionista, se acordó por unanimidad de las acciones emitidas con derecho a voto de la Sociedad, no repartir dividendos.

19 Ingresos por actividades ordinarias y principales costos y gastos

La composición de este ítem al 30 de junio 2017 y 30 de junio de 2016, es la siguiente:

Ingresos ordinarios	**30.06.2017 M$**	30.06.2016 M$
Ingresos operacionales	**152.737**	153.257
Ingresos financieros del giro	**303.388**	310.531
Otros ingresos del giro	**35.489**	35.471
Totales	**491.614**	499.259

Costo de venta	**30.06.2017** M$	30.06.2016 M$
Remuneraciones	**(327.288)**	(187.696)
Gastos Financieros	**(21.130)**	(16.252)
Totales	**(348.418)**	(203.948)

Gastos de administración	**30.06.2017** M$	30.06.2016 M$
Gastos apoyo operación	**(124.739)**	(126.514)
Depreciación	**(1.659)**	(1.150)
Pérdida en venta activo fijo	**(5)**	-
Provisión deterioro cuentas por cobrar	**(106)**	(141)
Totales	**(126.509)**	(127.805)

Costos financieros	**30.06.2017** M$	30.06.2016 M$
Costo gastos judiciales BSECS	**(29.343)**	(28.607)
Costo gastos contribuciones BSECS	**(6.146)**	(6.245)
Costo gastos siniestros BSECS	**-**	(619)
Totales	**(35.489)**	(35.471)

Otras ganancias (pérdidas)	**30.06.2017** M$	30.06.2016 M$
Otros Ingresos	**30.517**	8.271
Provisiones Varias	**14.388**	3.734
Totales	**44.905**	12.005

Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias	**30.06.2017** M$	30.06.2016 M$
Ingreso (gasto) por impuestos diferidos	**1.997**	2.288
Impuesto a la renta	**(51.158)**	-
Totales	**(49.161)**	2.288

20 Medio ambiente

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.

21 Sanciones

Al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016, la Sociedad no ha recibido sanciones de la Superintendencia de Valores y Seguros u otras sanciones administrativas.

22 Cauciones obtenidas de terceros

Al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016, la Sociedad no registra cauciones obtenidas de terceros.

23 Contingencias y restricciones

Al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016, 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.

24 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.

25 Depósitos a plazo de terceros

a) Al 31 de diciembre de 2016, el Banco BCI informa a través de la confirmación de saldos, 10 depósitos a plazo ascendentes a un monto total de M$ 147.096, así mismo Banco Security informa depósitos a plazo ascendentes a M$ 46.023, los que no se encuentran registrados en la contabilidad de Inmobiliaria Mapsa S.A., dado que corresponden a depósitos que la Sociedad tomó en distintas oportunidades y dejó en notarías debidamente endosados con carta instrucción para que fueran entregados al beneficiario una vez perfeccionada la inscripción en los distintos CBR, según correspondiera a las propiedades para leasing habitacional.

Tal como se indicara anteriormente, las propiedades adquiridas fueron debidamente activadas en los debidos activos financieros y vendidas a la Securitizadora Security S.A. en las distintas operaciones de securitización que Inmobiliaria Mapsa S.A. que realizó en el pasado.

b) Al 30 de junio de 2017, Banco BCI informa a través de la confirmación de saldos, 10 depósitos a plazo ascendentes a un monto total de M$ 148.725, así mismo Banco Security confirma un depósito a plazo ascendente a M$46.758.

La Sociedad ha hecho sus mejores esfuerzos para identificar a los beneficiarios de estos valores, ya sea contactando a los vendedores y a los bancos acreedores de ellos, en la medida que ha podido identificarlos.

La Sociedad seguirá facilitando esta gestión que deben hacer los propios interesados, entregándoles la información disponible en sus archivos.

26 Hechos posteriores

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

27 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros intermedios al 30 de junio 2017 de Inmobiliaria Mapsa S.A. fueron aprobados por el Directorio con fecha 12 de septiembre de 2017.