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 2018 y el año terminado al 31 de diciembre de 2017

Inmobiliaria Mapsa S.A.

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

Razón Social Auditores Externos : Surlatina Auditores Ltda.
RUT Auditores : 83.110.800-2
Member of Grant Thornton International

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

T +56 2 651 3000
F +56 2 651 3033
E gt.chile@cl.gt.com
www.grantthornton.cl

Informe de revisión del auditor independiente

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 2018 y los estados integral de resultados intermedios por los períodos de seis y tres meses terminados al 30 de junio de 2018 y 2017 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 24 a los presentes estados financieros intermedios, la Sociedad mantiene en Banco BCI y Banco Security informan a través de la confirmación de saldos, depósitos ascendentes a un monto total de M$ 198.967 (M$ 197.196 al 31 de diciembre de 2017), los que no se encuentran registrados en su contabilidad.

Otros asuntos. ***Estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017***

Con fecha 13 de marzo de 2018, emitimos una opinión sin modificaciones sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2017 de Inmobiliaria Mapsa S.A. en los cuales se incluye el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, que se presenta en los estados financieros intermedios adjuntos, además de sus correspondientes notas.

Santiago, Chile
04 de septiembre de 2018

Jaime Goñi Garrido
Socio

Estados de situación financiera intermedios

Al 30 de Junio de 2018 y al 31 de Diciembre de 2017

(En miles de pesos chilenos - M$)

	Notas	**30.06.2018 M$**	31.12.2017 M$
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	**80.886**	69.304
Otros activos financieros, corrientes	6	**5.075.247**	4.842.103
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	7	**51.609**	40.048
Otros activos no financieros, corrientes	8	**1.359**	1.282
Activos por impuestos corrientes	9	**2.592**	5.668
Total activos corrientes		**5.211.693**	4.958.405
Activos no corrientes:			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes	10	**202.455**	215.650
Otros activos no financieros, no corrientes	11	**7.705**	19.316
Propiedades, planta y equipo	12	**5.525**	6.800
Activos por impuestos diferidos	13	**7.140**	6.662
Total activos no corrientes		**222.825**	248.428
Total activos		**5.434.518**	5.206.833

Estados de situación financiera intermedios

Al 30 de Junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017

(En miles de pesos chilenos - M$)

	Notas	**30.06.2018 M$**	31.12.2017 M$
Patrimonio neto y pasivos			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes	14	**124.456**	112.290
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	16	**328.986**	305.944
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	15	**72.205**	46.151
Total pasivos, corrientes		**525.647**	464.385
Pasivos no corrientes:			
Cuentas por pagar a entidades relacionadas no corrientes	16	**476.941**	426.775
Total pasivos, no corrientes		**476.941**	426.775
Patrimonio:			
Capital emitido	17	**3.349.609**	3.349.609
Ganancias (pérdidas) acumuladas		**997.107**	880.850
Otras reservas		**85.214**	85.214
Total patrimonio		**4.431.930**	4.315.673
Total patrimonio y pasivos		**5.434.518**	5.206.833

Estados Integral de resultados intermedios

Por los períodos semestrales y trimestrales terminados al 30 de junio 2018 y 2017

(En miles de pesos chilenos - M$)

	Notas	**01.01.2018 30.06.2018**	01.01.2017 30.06.2017	**01.04.2018 30.06.2018**	01.04.2017 30.06.2017
		M$	M$	**M$**	M$
Estados de resultados					
Ingresos de actividades ordinarias	18	**503.911**	491.614	**266.608**	261.004
Costo de ventas	18	**(201.017)**	(235.626)	**(109.930)**	(137.812)
Ganancia bruta		**302.894**	255.988	**156.678**	123.192
Gasto de administración	18	**(152.394)**	(239.301)	**(97.578)**	(171.259)
Costos financieros (de actividades no financieras)	18	**(34.672)**	(35.489)	**(24.157)**	(24.795)
Otras ganancias (pérdidas)	18	**(49)**	44.905	**9.401**	36.651
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		**115.779**	26.103	**44.344**	(36.211)
Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias	18	**478**	(49.161)	**121**	(51.260)
Ganancia (pérdida) del año		**116.257**	(23.058)	**44.465**	(87.471)
Ganancia (pérdida), atribuible a					
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		**116.257**	(23.058)	**44.465**	(87.471)
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras		**-**	-	**-**	-
Ganancia (pérdida)		**116.257**	(23.058)	**44.465**	(87.471)
Ganancias por acción					
Ganancia (pérdida por acción básica)		**0,15**	(0,03)	**0,06**	(0,11)
Ganancias pérdida		**0,15**	(0,03)	**0,06**	(0,11)

Estados de flujos de efectivo intermedios, método directo

Por los períodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2018 y 2017
(En miles de pesos chilenos – M$)

	01.01.2018 30.06.2018 M$	01.01.2017 30.06.2017 M$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	**194.185**	171.760
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	**(51.664)**	(177.198)
Pago a y por cuenta de los empleados	**(178.937)**	(129.749)
Otras entradas (salidas) de efectivo	**27.094**	132.265
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	**(9.322)**	(2.922)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo clasificados como actividades de inversión	**200**	-
Intereses recibidos, clasificados como actividades de la inversión	**1**	24
Otras entradas (salidas) de efectivo, clasificados como actividades de la inversión	**703**	(2.968)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	**904**	(2.944)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Prestamos de entidades relacionadas	**20.000**	30.000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	**20.000**	30.000
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes de efectivo de los cambios en la tasa de cambio	**11.582**	24.134
Efecto de variación en tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	**-**	-
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	**11.582**	24.134
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	**69.304**	28.364
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	**80.886**	52.498

Estados de cambios en el patrimonio neto intermedios

Por los períodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2018 y 2017

(En miles de pesos chilenos - M$)

	Capital emitido	Otras reservas IFRS	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio total
	M$	**M$**	**M$**	**M$**
Saldo inicial al 01/01/2018	**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)	**-**	**-**	**116.257**	**116.257**
Dividendos	**-**	**-**	**-**	**-**
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios en el patrimonio		**-**	**-**	**-**
Total de Cambios en el Patrimonio	**-**	**-**	**116.257**	**116.257**
Saldo final 30/06/2018	**3.349.609**	**85.214**	**997.107**	**4.431.930**

	Capital emitido	Otras reservas IFRS	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio total
	M$	M$	M$	M$
Saldo inicial 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

Índice

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

Notas a los estados financieros intermedios
Al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017

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 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017 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 la Contabilidad (NIC) Nª 34 Información financiera aprobada por su Directorio en Sesión Ordinaria celebrada el 04 de septiembre de 2018.

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 2018 y 31 de diciembre 2017 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 2018 y 2017.

Los estados de situación financiera al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017 y de resultados, de patrimonio y flujos de efectivo por los períodos terminados al 30 de junio de 2018 y 2017, 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 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 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 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 y su adopción anticipada fue permitida
NIIF 9 - Instrumentos financieros 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 y su adopción anticipada fue permitida (La entidad había anticipado la adopción de NIIF 9)
CINIIF 22 - Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas 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 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 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 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 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 Introduce dos enfoques: de superposición y de exención temporal de la NIIF 9	1 de enero de 2019
NIIF 17 – Contratos de seguros 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 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.

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:

	30.06.2018	30.06.2017
Tipo de cambio	**$**	$
Unidad de Fomento	**27.158,77**	26.665,09

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.

3.14 Reclasificaciones

Algunos saldos y cifras de los estados financieros comparativos 2018, fueron reclasificados para una presentación consistente con los estados financieros al 30 de junio de 2017 (Costo de Ventas, Gastos de administración).

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 30 de junio 2018 y 31 de diciembre 2017, es el siguiente:

Efectivo y equivalentes al efectivo	**30.06.2018**	31.12.2017
	M$	M$
Saldos en Banco	**26.880**	18.851
Fondos Mutuos	**54.006**	50.453
Total	**80.886**	69.304

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 30 de junio 2018 y 31 de diciembre 2017, es la siguiente:

Otros activos financieros corrientes	30.06.2018 M$	31.12.2017 M$
Acciones	**1.142**	1.005
Bonos	**5.074.105**	4.841.098
Totales	**5.075.247**	4.842.103

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 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre 2017 es la siguiente:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	30.06.2018 M$	31.12.2017 M$
Otros deudores	**51.609**	40.048
Subsidios por cobrar	**11.135**	10.987
Cuentas por cobrar	**6.814**	6.723
Provisión por deterioro (incobrable)	**(17.949)**	(17.710)
Totales	**51.609**	40.048

8. Otros activos no financieros, corrientes

La composición de este ítem al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017, es la siguiente:

Otros activos no financieros corrientes	30.06.2018 M$	31.12.2017 M$
Devengo subsidios	**9**	9
Fondos por rendir	**200**	200
Otros gastos anticipados	**1.150**	1.073
Totales	**1.359**	1.282

9. Activos por impuestos, corrientes

La composición de este rubro al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre 2017, es el siguiente:

Activos por impuestos corrientes	**30.06.2018** **M$**	31.12.2017 M$
Pagos Provisionales Mensuales	**2.592**	5.668
Totales	**2.592**	5.668

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

La composición del rubro al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

Otros activos financieros no corrientes	**30.06.2018** **M$**	31.12.2017 M$
Contrato leasing largo plazo (1)	**205.348**	216.264
Provisión deuda incobrable	**(2.893)**	(614)
Totales	**202.455**	215.650

1) Corresponde a una cartera a largo plazo de 20 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	**30.06.2018** **M$**	31.12.2017 M$
Menos de 30 días de vencidos	**69.094**	72.028
31 a 60 días de vencidos	**51.353**	45.150
61 a 90 días de vencidos	**-**	12.679
91 a 180 días de vencidos	**20.463**	-
Más de 180 días vencidos	**-**	-
Deudores no vencidos	**64.438**	86.407
Total, sin incluir estimación de deterioro	**205.348**	216.264
Menos estimación de deterioro por incobrables	**(2.893)**	(614)
Totales	**202.455**	215.650

11. Otros activos no financieros, no corrientes

La formación de esta cuenta al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017, es la siguiente:

Otros activos no financieros, no corrientes	**30.06.2018**	31.12.2017
	M$	M$
Gastos por cuenta terceros	**7.705**	19.316
Totales	**7.705**	19.316

12. Propiedades, planta y equipo

Durante el año 2018 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 2018, la Sociedad ha determinado aplicar el método del costo histórico.

a) Saldos al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre 2017 es el siguiente:

	30.06.2018			**31.12.2017**		
	Valor bruto	**Depreciación acumulada**	**Valor neto**	Valor bruto	Depreciación acumulada	Valor Neto
Clases de propiedades, planta y equipo	**M$**	**M$**	**M$**	M$	M$	M$
Otras propiedades, planta y equipos	**154.369**	**(148.844)**	**5.525**	154.654	(147.854)	6.800
Totales	**154.369**	**(148.844)**	**5.525**	154.654	(147.854)	6.800

b) Movimiento al 30 de junio 2018 y 31 de diciembre 2017 es el siguiente:

Movimiento al 30.06.2018	**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	**(1.411)**	**(1.411)**
Saldo final	**5.525**	**5.525**

Movimiento al 31.12.2017	Otras propiedades, plantas y equipos M$	Total M$
Saldo inicial	9.673	9.673
Adiciones	184	184
Gastos por depreciación	(3.050)	(3.050)
Bajas de activo	(7)	(7)
Saldo final	6.800	6.800

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	**30.06.2018** **M$**	31.12.2017 M$
Provisión deterioro cuentas por cobrar Incobrable	**2.405**	2.373
Provisión deudas incobrables largo plazo	**781**	166
Provisión feriado personal	**1.405**	1.594
Provisión deterioro cuentas por cobrar y bonos minvu	**2.441**	2.409
Activo fijo tributario y financiero	**108**	120
Totales	**7.140**	6.662

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 corresponden 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 30 de junio 2018 y 31 de diciembre de 2017, es la siguiente:

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	**30.06.2018** **M$**	31.12.2017 M$
Cuentas por pagar	**94.283**	71.988
Acreedores varios	**26.038**	28.645
Provisión de gastos	**4.135**	11.657
Totales	**124.456**	112.290

15. Provisiones corrientes por beneficios a los empleados

La composición de este ítem al 30 de junio 2018 y 31 de diciembre 2017, es la siguiente:

Provisiones corrientes por beneficio a los empleados	**30.06.2018**	31.12.2017
	M$	M$
Indemnización por años de servicios	**67.000**	40.246
Provisión vacaciones	**5.205**	5.905
Totales	**72.205**	46.151

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

La composición de este ítem al 30 junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017, es la siguiente:

Cuentas por pagar

					Corriente		**No corriente**	
Empresa	País	Rut	Naturaleza de la relación	Origen de transacción	**30.06.2018** **M$**	31.12.2017 M$	**30.06.2018** **M$**	31.12.2017 M$
M.V. S.A.	Chile	96.786.210-K	Matriz Común	Prestación de Servicios y arriendos de oficinas	**37.920**	17.355	**-**	-
Consultora y Com.MP SA	Chile	96.761.490-4	Matriz Común	Cuenta Corriente Mercantil	**291.066**	288.589	**476.941**	426.775
Totales					**328.986**	305.944	**476.941**	426.775

17. Información a revelar sobre patrimonio neto

a) Capital suscrito y pagado y número de acciones

Al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017, 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 2018, es la siguiente:

Accionista	N° de acciones suscritas	Porcentaje de acciones
Consultora y Comercial MP S.A.	799.980	99,998
José Joaquín Del Real Larraín	20	0,0025
Totales	**800.000**	**100**

b) Política de dividendos

b.1) Con fecha 25 de abril de 2018 y 25 de abril de 2017 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 30 de junio de 2018 y 30 de junio de 2017, es el siguiente:

Ingresos ordinarios	**30.06.2018 M$**	30.06.2017 M$
Ingresos Operacionales	**148.524**	152.737
Ingresos Financieros del giro	**320.715**	303.388
Otros Ingresos del giro	**34.672**	35.489
Totales	**503.911**	491.614

Costo de venta	**30.06.2018 M$**	30.06.2017 M$
Remuneraciones	**(167.556)**	(214.496)
Gastos Financieros	**(33.461)**	(21.130)
Totales	**(201.017)**	(235.626)

Gastos de administración	**30.06.2018 M$**	30.06.2017 M$
Remuneraciones	**(32.133)**	(112.792)
Gastos apoyo operación	**(118.668)**	(124.739)
Depreciación	**(1.411)**	(1.659)
Pérdida en venta activo fijo	**(62)**	(5)
Provisión deterioro cuentas por cobrar	**(120)**	(106)
Totales	**(152.394)**	(239.301)

Costos financieros	**30.06.2018 M$**	30.06.2017 M$
Costo Gtos Judic. BSECS	**(27.735)**	(29.343)
Costo Gtos Contrib. BSECS	**(6.937)**	(6.146)
Totales	**(34.672)**	(35.489)

Otras ganancias (pérdidas)	**30.06.2018 M$**	30.06.2017 M$
Otros Ingresos	**34**	30.517
Provisiones varias	**(83)**	14.388
Totales	**(49)**	44.905

Ingreso (gasto) por impuestos las ganancias	**30.06.2018 M$**	30.06.2017 M$
Ingreso (gasto) por impuestos diferidos	**478**	1.997
Impuesto a la renta	**-**	(51.158)
Totales	**478**	(49.161)

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 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017, la Sociedad no ha recibido sanciones de la Comisión para el Mercado financiero u otras sanciones administrativas.

21. Cauciones obtenidas de terceros

Al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre 2017, la Sociedad no registra cauciones obtenidas de terceros.

22. Contingencias y restricciones

Al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017, 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. Depósitos a plazo de terceros

Al 30 de junio de 2018, el Banco BCI informa a través de la confirmación de saldos, 10 depósitos a plazo ascendentes a un monto total de M$150.924, (M$149.798 2017), los que no se encuentran registrados en la contabilidad de Inmobiliaria Mapsa S.A., ya que corresponden a depósitos que la Sociedad tomó en distintas oportunidades para enterar el precio de viviendas compradas para leasing habitacional, dejados en notarías debidamente endosados y con carta de instrucción , para ser entregados al vendedor una vez perfeccionada la inscripción en los distintos CBR , según corresponda..

Tal como indicara anteriormente, las propiedades adquiridas y pagadas con estos valores fueron en su momento debidamente activadas en los estados financieros y luego vendidas a la Securitizadora Security S.A. en las distintas operaciones de securitización que Inmobiliaria Mapsa S.A. hizo en el pasado.

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 han podido identificarlos. Seguirán facilitando esta gestión que deben hacer los propios interesados entregándoles información disponible en sus archivos.

Al 30 de junio de 2018, Banco Security informa a través de la confirmación de saldos, depósito a plazo ascendente a un monto de M$ 48.043 (M$ 47.398 2017), no registrados en la contabilidad de Inmobiliaria Mapsa S.A., el que se encuentra en la misma situación descrita en el párrafo anterior.

25. Hechos posteriores

Con fecha 31 de julio de 2018 don Jorge Patricio Kelly Jara, Gerente General de Inmobiliaria Mapsa S.A. presentó la renuncia a su cargo y a contar del 01 de agosto del año 2018 asumió como nuevo Gerente General de la Sociedad don Francisco Montes Lyon.

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

26. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros al 30 de junio de 2018 de Inmobiliaria Mapsa S.A. fueron aprobados por el Directorio con fecha 04 de septiembre de 2018.