

Inmobiliaria Mapsa S.A.

Estados financieros e informe de los auditores independientes
al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Contenido

Informe de los auditores independientes
Estados de situación financiera clasificados
Estados integral de resultados por función
Estados de flujos de efectivo, método directo
Estados de cambios en el patrimonio neto
Notas a los estados financieros

M\$: miles de pesos chilenos

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

Informe de los auditores independientes

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@cl.gt.com
www.grantthornton.cl

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

Informe sobre los estados financieros

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Mapsa S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016 y los correspondientes estados integrales de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración de la Sociedad, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Inmobiliaria Mapsa S.A. al 31 de diciembre de 2017 y 2016 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Santiago, Chile
13 de marzo de 2018



Jaime Goñi Garrido – Socio
Rut: 9.766.005-0

Estados de situación financiera clasificados

Al 31 de diciembre de

(En miles de pesos chilenos - M\$)

	Notas	2017 M\$	2016 M\$
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	69.304	28.364
Otros activos financieros, corrientes	6	4.842.103	4.416.667
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	7	40.048	69.007
Otros activos no financieros, corrientes	8	1.282	520
Activos por impuestos corrientes	9	5.668	11.100
Total activos corrientes		4.958.405	4.525.658
Activos no corrientes:			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes	10	215.650	220.809
Otros activos no financieros, no corrientes	11	19.316	21.753
Propiedades, planta y equipo	12	6.800	9.673
Activos por impuestos diferidos	13	6.662	4.656
Total activos no corrientes		248.428	256.891
Total activos		5.206.833	4.782.549

Estados de situación financiera clasificados

Al 31 de diciembre de

(En miles de pesos chilenos - M\$)

	Notas	2017 M\$	2016 M\$
Patrimonio neto y pasivos			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes	14	112.290	147.558
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	16	305.944	130.359
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	15	46.151	6.825
Total pasivos, corrientes		464.385	284.742
Pasivos no corrientes:			
Cuentas por pagar a entidades relacionadas no corrientes	16	426.775	305.048
Total pasivos, no corrientes		426.775	305.048
Patrimonio:			
Capital emitido	17	3.349.609	3.349.609
Ganancias (pérdidas) acumuladas		880.850	757.936
Otras reservas		85.214	85.214
Total patrimonio		4.315.673	4.192.759
Total patrimonio y pasivos		5.206.833	4.782.549

Estados Integral de resultados por función

Por los ejercicios comprendidos entre el 01 de enero y 31 de diciembre de

(En miles de pesos chilenos - M\$)

	Notas	2017 M\$	2016 M\$
Estados de resultados			
Ingresos de actividades ordinarias	18	945.165	968.294
Costo de ventas	18	(404.238)	(321.966)
Ganancia bruta		540.927	646.328
Gasto de administración	18	(416.484)	(367.205)
Costos financieros (de actividades no financieras)	18	(73.513)	(63.409)
Otras ganancias (pérdidas)	18	69.978	30.404
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		120.908	246.118
Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias	18	2.006	2.172
Ganancia (pérdida) del año		122.914	248.290
Ganancia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		122.914	248.290
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Ganancia (pérdida)		122.914	248.290
Ganancias por acción			
Ganancia (pérdida) por acción básica		0,16	0,31
Ganancias pérdida		0,16	0,31

Estados de flujos de efectivo, método directo
 Por los ejercicios comprendidos entre el 01 de enero y el
 31 de diciembre de

	Nota	2017 M\$	2.016 M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		264.904	320.808
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(339.256)	(240.793)
Pago a y por cuenta de los empleados		(374.251)	(341.524)
Otras entradas (salidas) de efectivo		299.560	162.706
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		(149.043)	(98.803)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Compras de propiedades, planta y equipo		(184)	(4.319)
Intereses recibidos, clasificados como actividades de la inversión		39	203
Otras entradas (salidas) de efectivo, clasificados como actividades de la inversión		(49.872)	(223)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		(50.017)	(4.339)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Préstamos de entidades relacionadas		240.000	90.000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		240.000	90.000
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes de efectivo de los cambios en la tasa de cambio		40.940	(13.142)
Efecto de variación en tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		-	-
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		40.940	(13.142)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período		28.364	41.506
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	5	69.304	28.364

Las Notas adjuntas N° 1 a 26 forman parte integral de los presentes estados financieros.

Estados de cambios en el patrimonio neto

Por el período comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2017 y 2016

(En miles de pesos chilenos - M\$)

	Capital Emitido	Otras Reservas IFRS	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01/01/2017	3.349.609	85.214	757.936	4.192.759
Cambios en el patrimonio				
Ganancia (pérdida)	-	-	122.914	122.914
Total de Cambios en el Patrimonio	-	-	122.914	122.914
Saldo final 31/12/2017	3.349.609	85.214	880.850	4.315.673

	Capital Emitido	Otras Reservas IFRS	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial 01/01/2016	3.349.609	85.214	509.646	3.944.469
Cambios en el patrimonio				
Ganancia (pérdida)	-	-	248.290	248.290
Total de Cambios en el Patrimonio	-	-	248.290	248.290
Saldo final 31/12/2016	3.349.609	85.214	757.936	4.192.759

Índice

Página

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	15
5.	Efectivo y equivalentes al efectivo	16
6.	Otros activos financieros, corrientes	16
7.	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	17
8.	Otros activos no financieros, corrientes.	17
9.	Activos por impuestos, corrientes.	17
10.	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes	18
11.	Otros activos no financieros, no corrientes	18
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, corrientes y no corrientes	21
17.	Información a revelar sobre patrimonio neto	21
18.	Ingresos por actividades ordinarias y principales costos y gastos	22
19.	Medio ambiente	23
20.	Sanciones	23
21.	Cauciones obtenidas de terceros	23
22.	Contingencias y restricciones	23
23.	Contratos leasing habitacional	23
24.	Depósitos a plazo a terceros	23
25.	Hechos posteriores	24
26.	Aprobación de los estados financieros	24

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 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

2.1 Principios contables

Los presentes estados financieros de Inmobiliaria Mapsa S.A. al 31 de diciembre de 2017 y 2016, han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante “NIIF”), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante “IASB”) y han sido aprobados por su Directorio en Sesión Ordinaria celebrada el 13 de marzo 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 31 de diciembre de 2017 y 2016 y los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por los ejercicios terminados al 31 de diciembre 2017 y 2016.

Los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016 y de resultados, de patrimonio y flujos de efectivo por los ejercicios terminados al 31 de diciembre 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 la Nota 3 a estos estados financieros se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad y las hipótesis y estimaciones que son significativas para los estados financieros.

2.2 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

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

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

2.3 Moneda funcional y de presentación

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

La moneda funcional de Inmobiliaria Mapsa S.A. según análisis de la Norma Internacional de Contabilidad N° 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 N° 29 (NIC 29).

2.4 Nuevos pronunciamientos contables.

a) Normas, interpretaciones y enmiendas obligatorias con entrada en vigencia desde el 1 de enero de 2017:

Normas, interpretaciones y/o enmienda	Fecha de vigencia
<p><u>NIC 7 - Estado de flujo de efectivo</u> La enmienda introduce una revelación adicional que permite a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en las obligaciones provenientes de las actividades financieras.</p>	1 de enero de 2017.
<p><u>NIC 12 - Impuestos a las ganancias</u> La enmienda clarifica cómo contabilizar los activos por impuestos diferidos en relación con los instrumentos de deuda valorizados a su valor razonable.</p>	1 de enero de 2017.
<p><u>NIIF 1 - Adopción de las NIIF por primera vez</u> Relacionada con la suspensión de las excepciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez con respecto a la NIIF 7, NIC 19 y NIIF 10.</p>	1 de enero de 2017.
<p><u>NIIF 12 - Información a revelar sobre participaciones en otras entidades</u> La enmienda clarifica el alcance de ésta norma. Estas modificaciones deben aplicarse retroactivamente a los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017.</p>	1 de enero de 2017.
<p><u>NIC 28 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos</u> Relacionada con la medición de la asociada o negocio conjunto a valor razonable.</p>	1 de enero de 2017.

La aplicación inicial de estos pronunciamientos no ha tenido efectos significativos para la Sociedad. Los criterios aplicados en el año 2017 no han variado respecto a los utilizados en el año anterior.

- 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
<p><u>NIIF 15 - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes</u> 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.</p>	<p>1 de enero de 2018 y su adopción anticipada es permitida.</p>
<p><u>NIIF 9 - Instrumentos financieros</u> 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.</p>	<p>1 de enero de 2018 y su adopción anticipada es permitida.</p>
<p><u>NIIF 16 - Arrendamientos</u> 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.</p>	<p>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".</p>
<p><u>CINIIF 22 - Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas</u> 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).</p>	<p>1 de enero de 2018.</p>
<p><u>CINIIF 23 - Posiciones tributarias inciertas</u> Esta interpretación aclara cómo se aplican los requisitos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando hay incertidumbre sobre los tratamientos fiscales.</p>	<p>1 de enero de 2018.</p>
<p><u>NIIF 4 - Contratos de seguros - Enmienda</u> Introduce dos enfoques: de superposición y de exención temporal de la NIIF 9</p>	<p>1 de enero de 2019.</p>
<p><u>NIC 40 - Propiedades de inversión - Enmienda</u> 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.</p>	<p>1 de enero de 2018.</p>
<p><u>NIIF 2 - Pagos basados en acciones - Enmienda</u> 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.</p>	<p>1 de enero de 2018.</p>
<p><u>NIIF 17 – Contratos de seguros</u> Cambiará principalmente la contabilidad para todas las entidades que emitan contratos de seguros y contratos de inversión con características de participación discrecional.</p>	<p>1 de enero de 2021.</p>
<p><u>NIIF 10 y NIC 28 - Estados financieros consolidados e Inversiones en asociadas y negocios conjuntos, respectivamente - Enmiendas</u> 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.</p>	<p>Indeterminado.</p>

De las Normas emitidas aún no vigentes, 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.

La Alta Administración ha tomado conocimiento de la entrada en vigencia de las nuevas normas y de sus efectos cualitativos y cuantitativos que podría generar en patrimonio resultados y revelaciones para la Sociedad, entre otros aspectos. A la fecha de este informe, la Alta Dirección después de haber realizado los respectivos estudios, concluyó que la entrada en vigencia de las nuevas normativas no tendrá impactos significativos en los estados financieros de la Sociedad.

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 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.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Sociedad mantiene una pérdida tributaria acumulada ascendente a M\$ 1.897.587 y M\$ 1.749.247.

A la fecha de los presentes estados financieros, la Sociedad no registra impuestos diferidos por todas las diferencias temporales, ya que se encuentra en etapa de análisis acerca de la recuperabilidad de las pérdidas tributarias.

Con fecha 29 septiembre de 2014, fue publicada en el Diario Oficial la Ley N° 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:

	31.12.2017	31.12.2016
Tipo de cambio	\$	\$
Unidad de Fomento	26.798,14	26.347,98

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 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 mantenidos 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 2016, fueron reclasificados para una presentación consistente con los estados financieros al 31 de diciembre de 2017.

4 Política de gestión de riesgo

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

A continuación, se presenta un análisis de riesgos:

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

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

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

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

5 Efectivo y equivalentes al efectivo

La composición del rubro al 31 de diciembre 2017 y 2016, es el siguiente:

Efectivo y equivalentes al efectivo	31.12.2017	31.12.2016
	M\$	M\$
Saldos en Banco	18.851	27.928
Fondos Mutuos	50.453	436
Total	69.304	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, 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 31 de diciembre 2017 y 2016, es la siguiente:

Otros activos financieros corrientes	31.12.2017	31.12.2016
	M\$	M\$
Acciones	1.005	965
Bonos	4.841.098	4.415.702
Totales	4.842.103	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, las utilidades y las pérdidas procedentes de las variaciones en el valor razonable se incluirán en los resultados netos del ejercicio.

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

7 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes

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

	31.12.2017	31.12.2016
	M\$	M\$
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		
Otros deudores	40.048	69.007
Subsidios por cobrar	10.987	10.803
Cuentas por cobrar	6.723	6.610
Provisión por deterioro (incobrable)	(17.710)	(17.413)
Total	40.048	69.007

8 Otros activos no financieros, corrientes

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

	31.12.2017	31.12.2016
	M\$	M\$
Otros activos no financieros corrientes		
Devengo subsidios	9	9
Fondos por rendir	200	200
Otros gastos anticipados	1.073	311
Total	1.282	520

9 Activos por impuestos, corrientes

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

	31.12.2017	31.12.2016
	M\$	M\$
Activos por impuestos corrientes		
Saldos por cobrar SII AT 2016	-	5.700
Pagos provisionales mensuales	5.668	5.400
Total	5.668	11.100

10 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes

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

Otros activos financieros no corrientes	31.12.2017	31.12.2016
	M\$	M\$
Contrato leasing largo plazo (1)	216.264	222.986
Provisión deuda incobrable	(614)	(2.177)
Total	215.650	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 secularización 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	31.12.2017	31.12.2016
	M\$	M\$
Menos de 30 días de vencidos	72.028	49.815
31 a 60 días de vencidos	45.150	66.679
61 a 90 días de vencidos	12.679	9.966
91 a 180 días de vencidos	-	13.664
Deudores no vencidos	86.407	82.862
Total, sin incluir estimación de deterioro	216.264	222.986
Menos estimación de deterioro por incobrables	(614)	(2.177)
Totales	215.650	220.809

11 Otros activos no financieros, no corrientes

La formación de esta cuenta al 31 de diciembre 2017 y 2016, es la siguiente:

Otros activos no financieros, no corrientes	31.12.2017	31.12.2016
	M\$	M\$
Gastos por cuenta terceros	19.316	21.753
Total	19.316	21.753

12 Propiedades, planta y equipo

Durante el año 2017 y 2016 ha habido incrementos y bajas en el rubro de propiedades, planta y equipo.

Tal como se indica en Nota N° 3.5, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad ha determinado aplicar el método del costo histórico.

a) Saldos al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	31.12.2017			31.12.2016		
	Valor bruto M\$	Depreciación acumulada M\$	Valor neto M\$	Valor bruto M\$	Depreciación acumulada M\$	Valor Neto M\$
Clases de propiedades, planta y equipo						
Otras propiedades, planta y equipo	154.654	(147.854)	6.800	154.534	(144.861)	9.673
Totales	154.654	(147.854)	6.800	154.534	(144.861)	9.673

b) Movimiento al 31 de diciembre 2017 y 2016 es el siguiente:

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

Movimiento al 31.12.2016	Otras propiedades, plantas y equipos M\$	Total M\$
Saldo inicial		7.573
Adiciones		4.442
Gastos por depreciación		(2.342)
Saldo final		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 disponibles, contra la cual podrán ser utilizadas las diferencias temporales.

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

Diferencias temporales	31.12.2017	31.12.2016
	M\$	M\$
Provisión deterioro cuentas por cobrar Incobrable	2.373	2.237
Provisión deudas incobrables largo plazo	166	555
Provisión feriado personal	1.594	1.740
Provisión deterioro cuentas por cobrar y bonos Minvu	2.409	-
Activo fijo tributario y financiero	120	124
Total	6.662	4.656

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, tanto activos como pasivos para comprobar la vigencia de ellos, realizando los ajustes correspondientes.

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

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

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	31.12.2017	31.12.2016
	M\$	M\$
Cuentas por pagar	71.988	75.700
Acreedores varios	28.645	53.045
Provisión de gastos	11.657	18.813
Totales	112.290	147.558

15 Provisiones corrientes por beneficios a los empleados

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

Provisiones corrientes por beneficio a los empleados	31.12.2017	31.12.2016
	M\$	M\$
Indemnización por años de servicios	40.246	-
Provisión vacaciones	5.905	6.825
Total	46.151	6.825

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

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

Empresa	País	Rut	Naturaleza de la relación	Origen de transacción	Corriente		No corriente	
					31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
					M\$	M\$	M\$	M\$
M.V. S.A.	Chile	96.786.210-K	Matriz Común	Prestación de Servicios y arriendo de oficinas	17.355	8.632	-	-
Consultora y Comercial MP S.A.	Chile	96.761.490-4	Matriz Común	Cuenta Corriente Mercantil	288.589	121.727	426.775	305.048
Total					305.944	130.359	426.775	305.048

17 Información a revelar sobre patrimonio neto**a) Capital suscrito y pagado y número de acciones**

Al 31 de diciembre de 2017 y 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 31 de diciembre de 2017, es la siguiente:

Accionista	N° de acciones suscritas	Porcentaje de acciones
Consultora y Comercial MP S.A.	699.980	87,498
Nalac Financiero 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.

18 Ingresos de actividades ordinarias y principales costos y gastos

La composición de este ítem al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

	31.12.2017	31.12.2016
	M\$	M\$
Ingresos ordinarios		
Ingresos operacionales	300.545	309.145
Ingresos financieros del giro	571.107	595.740
Otros ingresos del giro	73.513	63.409
Totales	945.165	968.294

	31.12.2017	31.12.2016
	M\$	M\$
Costo de venta		
Remuneraciones	(353.888)	(287.583)
Gastos financieros	(50.350)	(34.383)
Totales	(404.238)	(321.966)

	31.12.2017	31.12.2016
	M\$	M\$
Gastos de administración		
Remuneraciones	(165.236)	(102.895)
Gastos apoyo operación	(248.043)	(261.730)
Depreciación	(3.050)	(2.341)
Pérdida en venta activo fijo	(5)	-
Provisión deterioro cuentas por cobrar	(150)	(239)
Totales	(416.484)	(367.205)

	31.12.2017	31.12.2016
	M\$	M\$
Costos financieros		
Costo gtos. judic. BSECS	(54.510)	(49.992)
Costo gtos contrib. BSECS	(19.003)	(12.562)
Costo gtos siniestros BSECS	-	(855)
Totales	(73.513)	(63.409)

	31.12.2017	31.12.2016
	M\$	M\$
Otras ganancias (pérdidas)		
Utilidad en venta de activo fijo	-	5.277
Otros Ingresos	30.517	8.360
Provisiones Varias	39.461	16.767
Totales	69.978	30.404

	31.12.2017	31.12.2016
Ingreso (gasto) por impuestos las ganancias	M\$	M\$
Ingreso (gasto) por impuestos diferidos	2.006	2.172
Impuesto a la Renta	-	-
Totales	2.006	2.172

19 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.

20 Sanciones

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad, no ha recibido sanciones de la Comisión para el Mercado financiero (CMF) u otras sanciones administrativas.

21 Cauciones obtenidas de terceros

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

22 Contingencias y restricciones

Al 31 de diciembre de 2017 y 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.

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 31 de diciembre de 2017, el Banco BCI informa a través de la confirmación de saldos, 10 depósitos a plazo ascendentes a un monto total de M\$ 149.798, (M\$147.096 2016), 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 notaría debidamente endosados y con carta de instrucción, para ser entregados al vendedor una vez perfeccionada la inscripción en los distintos Conservadores de bienes raíces, según corresponda.

Tal como se indica 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 la información disponible en sus archivos.

Al 31 de diciembre de 2017, Banco Security informa a través de la confirmación de saldos, depósito a plazo ascendente a un monto de M\$ 47.398 (M\$ 46.023 2016), no registrado en la contabilidad de Inmobiliaria Mapsa S.A., el que se encuentra en la misma situación descrita en el párrafo anterior.

25 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.

26 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre 2017 de Inmobiliaria Mapsa S.A. fueron aprobados por el Directorio con fecha 13 de marzo de 2018.