



Grant Thornton

Inmobiliaria Mapsa S.A.

Estados financieros e informe de los auditores independientes
al 30 de junio de 2014

Contenido

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera clasificados

Estados de resultados por función

Estados de flujos de efectivo (Método Directo)

Estados de cambios en el patrimonio neto

Notas a los estados financieros

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

Informe de revisión de los auditores independientes

A los Señores Accionistas y Directores de
Inmobiliaria Mapsa S.A.

Informe sobre los estados financieros intermedios

Hemos revisado el estado de situación financiera intermedio adjunto de Inmobiliaria Mapsa S.A. al 30 de junio de 2014, y los estados integrales de resultados por los períodos de seis y tres meses terminados el 30 de junio de 2014 y los correspondientes estados de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio por el período de seis meses terminado en esa fecha. Los estados integrales de resultados por los períodos de seis y tres meses terminados el 30 de junio de 2013 y los correspondientes estados de cambio en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2013, fueron revisados por otros auditores, cuyo informe de fecha 10 de septiembre de 2013, declaraba que a base de su revisión, no tenían conocimiento de cualquier modificación significativa que debiera hacerse a dichos estados para que estén de acuerdo con NIC 34 incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera.

Responsabilidad de la Administración

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de la información financiera intermedia de acuerdo con NIC 34 incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y 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.

Surlatina Auditores Ltda.
Nacional office
A. Barros Errázuriz 1954, Piso 18
Santiago
Chile
T +56 2 651 3000
F +56 2 651 3033
E gtchile@gtchile.cl
www.gtchile.cl

Conclusión

Basados en nuestras revisiones no tenemos conocimiento de cualquier modificación significativa que debiera efectuarse a los estados financieros intermedios mencionados en el primer párrafo, para que éstos estén de acuerdo con NIC 34 incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera.

Otros asuntos

El estado de situación financiera de Inmobiliaria Mapsa S.A. al 31 de diciembre de 2013, y los correspondientes estados integrales de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha (los que no se presentan adjuntos a este informe) fueron auditados por otros auditores, en cuyo informe de fecha 7 de febrero de 2014, expresaron una opinión sin salvedades sobre esos estados financieros auditados.

Santiago, Chile
2 de septiembre de 2014



Jaime Goñi Garrido
Socio

Estados de situación financiera clasificados

Al 30 de junio de 2014 y al 31 de diciembre de 2013

	Notas	30.06.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	74.898	89.417
Otros activos financieros, corrientes	6	3.361.829	3.191.448
Otros activos no financieros, corrientes	7	102.916	104.917
Activos por impuestos, corrientes	8	2.951	6.574
Total de activos corrientes		3.542.594	3.392.356
Activos no corrientes:			
Otros activos financieros, no corrientes	9	332.417	333.876
Otros activos no financieros, no corrientes	10	57.264	57.279
Propiedades, planta y equipo (neto)	11	3.165	3.065
Total de activos no corrientes		392.846	394.220
Total de activos		3.935.440	3.786.576

Estados de situación financiera clasificados

Al 30 de junio de 2014 y al 31 de diciembre de 2013

	Notas	30.06.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Patrimonio neto y pasivos			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes	12	164.447	171.950
Cuentas por pagar a entidades relacionadas corrientes	14	43.829	36.935
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	13	7.086	10.266
Total de pasivos corrientes		215.362	219.151
Patrimonio:			
Capital emitido	15	3.349.609	3.349.609
Otras reservas		85.089	85.083
Ganancias (pérdidas) acumuladas		285.380	132.733
Patrimonio total		3.720.078	3.567.425
Total de patrimonio y pasivos		3.935.440	3.786.576

Estados de resultados integrales

Por los períodos comprendidos entre el 01 de enero de 2014 y 2013
y el 30 de junio de 2014 y 2013

		01.01.2014	01.01.2013	01.04.2014	01.04.2013
		30.06.2014	30.06.2013	30.06.2014	30.06.2013
	Notas	M\$	M\$	M\$	M\$
Ganancia (pérdida) operaciones					
Ingresos ordinarios, total	16	560.263	479.424	297.376	236.971
Costo de ventas	16	(159.494)	(145.847)	(91.764)	(75.247)
Ganancia bruta		400.769	333.577	205.612	161.724
Gastos de administración	16	(215.392)	(225.006)	(104.373)	(111.341)
Costos financieros (de actividades no financieras)	16	(29.146)	(76.636)	(18.656)	(43.522)
Otras ganancias (pérdidas)	16	(3.584)	12.064	4.122	6.619
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		152.647	43.999	86.705	13.480
Gasto (ingreso) por impuestos a las ganancias		-	-	-	-
Ganancia (pérdida)		152.647	43.999	86.705	13.480
Ganancia (pérdida) atribuible a la controladora		152.647	43.999	86.705	13.480
Ganancia (pérdida) atribuible a participación minoritaria		-	-	-	-
Ganancia (pérdida)		152.647	43.999	86.705	13.480
Ganancias por acción					
Ganancia (pérdida) por acción básica		0,19	0,05	0,11	0,02
Ganancia (pérdida)		0,19	0,05	0,11	0,02

Estados separados de cambios en el patrimonio neto

Por el período comprendido entre el 01 de enero
y el 30 de junio de 2014

Estado de cambio en el patrimonio	Capital emitido M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio total M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2014	3.349.609	85.083	132.733	3.567.425
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-
Saldo inicial reexpresado	3.349.609	85.083	132.733	3.567.425
Cambios en patrimonio	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	-	152.647	152.647
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios en el patrimonio	-	6	-	6
Total de cambios en patrimonio	-	6	152.647	152.653
Saldo final período actual 30/06/2014	3.349.609	85.089	285.380	3.720.078

Estados de cambios en el patrimonio neto
 Por el período comprendido entre el 01 de enero
 y el 30 de junio de 2013

Estado de cambio en el patrimonio	Capital emitido M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio total M\$
Saldo inicial ejercicio anterior 01/01/2013	3.349.609	84.766	184.833	3.619.208
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-
Saldo inicial reexpresado	3.349.609	84.766	184.833	3.619.208
Cambios en patrimonio	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	-	43.999	43.999
Dividendos	-	-	(184.800)	(184.800)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-	387	1	388
Cambios en patrimonio	-	387	(140.800)	(140.413)
Saldo final período actual 30/06/2013	3.349.609	85.153	44.033	3.478.795

Estados de flujos de efectivo directo

Por los períodos comprendidos entre el 01 de enero
y el 30 de junio de

	01.01.2014	01.01.2013
	30.06.2014	30.06.2013
	M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	560.263	479.424
Cobros procedentes de contratos mantenidos con propósitos de intermediación o para negociar	595	45.526
Otros cobros por actividades de operación	7.922	162.495
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(6.212)	(11.429)
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar	20.227	-
Pago a y por cuenta de los empleados	(180.758)	(136.084)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(245.605)	(302.567)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	156.432	237.365
Flujos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Compra de propiedades, planta y equipo	(570)	1.148
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(570)	1.148
Flujos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Dividendos pagados	-	(184.800)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	-	(184.800)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	155.862	53.713
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	-
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalente al efectivo	-	-
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	3.280.865	3.053.707
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	3.436.727	3.107.420

Índice

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

Notas a los estados financieros

Al 30 de junio de 2014

1 Actividad y estados financieros de la Sociedad

Inmobiliaria Mapsa S.A. de acuerdo a escritura Pública de fecha 28.10.1996 realizaba operaciones destinados 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 Estados Financieros correspondientes al 30 de junio de 2014, han sido preparados de acuerdo a las NIIF, emitidas por el Internacional Accounting Standard Board (en adelante “IASB”), y aprobados por su Directorio con fecha 2 de septiembre de 2014. Hasta el año 2010 los estados financieros de Inmobiliaria Mapsa S.A. se preparaban de acuerdo a principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile y normas e instrucciones impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros.

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 2014, y los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por los períodos semestrales terminados al 30 de junio de 2014 y 2013.

Los estados de situación financiera al 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013 y de resultados, de patrimonio y flujos de efectivo por el período terminado al 30 de junio de 2014 y 30 de junio de 2013, se incluyen en el presente 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. es el Peso Chileno.

2.4 Nuevos pronunciamientos contables

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, los siguientes pronunciamientos contables habían sido emitidos por el IASB pero no eran de aplicación obligatoria o no se encuentran vigentes y la empresa no ha aplicado ninguno en forma anticipada.

Normas, Interpretaciones y Enmiendas	Aplicación obligatoria para:
NIIF 14: Cuentas Regulatorias Diferidas	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016.
NIIF 15: Ingresos Procedentes con Contratos con Clientes	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017.
Enmienda NIC 32: Compensación de activos y pasivos financieros.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014.
Enmienda NIC 36: Revelación para los activos no financieros.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014.
Enmienda NIC 39: Novación de contrato de derivado.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014.
Enmiendas a NIIF 10, 12 y NIC 27: Entidades de inversión.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014.
CINIIF 21: Gravámenes.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014.
Enmienda NIC 16 y 41: Activos biológicos.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016.
Enmienda NIC 19: Plan de beneficios a los empleados – Contribuciones del empleador.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014.
Mejoras NIC 16: Propiedades, Plantas y Equipos – método de revaluación.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014.
Mejoras NIC 24: Exposición de partes relacionadas.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014.

Mejoras NIC 38: Activos intangibles – método de revaluación.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014.
Mejoras NIC 40: Propiedades de inversión – aclaración entre IFRS 13 e IAS 40.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014.
Mejoras NIIF 2: Pago basados en acciones.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014.
Mejoras NIIF 3: Combinaciones de negocios – contabilidad para contingencias.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014.
Mejoras NIIF 3: Combinaciones de negocios – excepciones de alcance para negocios conjuntos.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014.
Mejoras NIIF 8: Segmentos operativos – agregación de segmentos, reconciliación del total de activos reportables de los activos de la entidad.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014.
Mejoras NIIF 13: Medición del valor razonable – cuentas por cobrar y pagar de corto plazo.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014.
Mejoras NIIF 13: Medición del valor razonable – alcance del párrafo 52.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014.

La Administración de la Sociedad estima que la adopción de las Normas, Enmiendas e Interpretaciones, antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los Estados Financieros en el Período de su aplicación inicial.

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.

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 ingerencia en el control de dichos patrimonios, por lo que tampoco corresponde consolidar los Estados Financieros separados.

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 período, se determina 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 30 de junio 2014 y al 31 de diciembre de 2013, la sociedad no determina impuesto a las ganancias.

Al 30 de junio del 2014, la empresa mantiene una pérdida tributaria ascendente a M\$ 931.159.

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:

Tipo de cambio	30.06.2014	31.12.2013
	\$	\$
Unidad de Fomento	24.023,61	23.309,56

3.5. Activo fijo material y depreciación

El Activo Fijo de Inmobiliaria Mapsa S.A., está constituido por los siguientes bienes, presentados en la cuenta Propiedades, Planta y Equipos:

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

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

3.6. 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.

3.7. Ingresos financieros

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

3.8. Gastos financieros

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

3.9. 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 Generadora 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 la cartera vigente de la empresa, el criterio de provisión de incobrables 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 factores que pudieran hacer 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.

3.10. 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 del estado de situación financiera.

3.11. Estado de flujo efectivo

El estado de flujo de efectivo considera los movimientos de caja realizados durante el ejercicio. 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.

3.12. Relación con entidades relacionadas

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

4 Política de gestión de riesgo

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

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.

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 empresa.

5 Efectivo y equivalentes al efectivo

La composición del rubro al 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013, es la siguiente:

Efectivo y equivalentes al efectivo	Saldo al	
	30.06.2014	31.12.2013
	M\$	M\$
Saldos en Banco	74.898	89.417
Total	74.898	89.417

6 Otros activos financieros, corrientes

La composición del rubro al 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013, es la siguiente:

Otros activos financieros corrientes	Saldo al	
	30.06.2014	31.12.2013
	M\$	M\$
Acciones	1.246	1.246
Fondos Mutuos	20.870	68.866
Bonos	3.339.713	3.121.336
Total	3.361.829	3.191.448

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 NIC 39, la utilidades y las pérdidas procedentes de las variaciones en el valor razonable se incluirán en los resultados netos del ejercicio.

Se entenderá por valor razonable de un instrumento financiero en una fecha dada el monto por el que podría ser comprado o vendido en esa fecha entre dos partes, en condiciones de independencia mutua y debidamente informadas, que actuasen 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 Otros activos no financieros, corrientes

La composición de este ítem al 30 de junio 2014 y 31 de diciembre de 2013, es la siguiente:

Otros activos no financieros corrientes	Saldo al	
	30.06.2014	31.12.2013
	M\$	M\$
Activos para Leasing corto plazo	29.089	28.225
Otros deudores	69.459	73.532
Devengación subsidios	512	-
Fondos por rendir	200	200
Anticipos al personal	794	2.044
Otros gastos anticipados	2.862	916
Total	102.916	104.917

8 Activos por impuestos, corrientes

La composición de este rubro al 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013, es el siguiente:

Activos por impuestos corrientes	Saldo al	
	30.06.2014	31.12.2013
	M\$	M\$
Pagos Provisionales Mensuales	2.951	6.574
Total	2.951	6.574

9 Otros activos financieros, no corrientes

La composición del rubro al 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre 2013, es la siguiente:

Otros activos financieros no corrientes	Saldo al	
	30.06.2014	31.12.2013
	M\$	M\$
Contrato Leasing largo plazo (1)	336.258	337.993
Provisión deuda incobrable	(3.841)	(4.117)
Total	332.417	333.876

- (1) Corresponde a una cartera a largo plazo de 30 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	30.06.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Menos de 30 días de vencidos	60.980	69.818
31 a 60 días de vencidos	83.494	92.352
61 a 90 días de vencidos	-	29.644
91 a 180 días de vencidos	27.168	7.610
Más de 180 días vencidos	14.496	17.495
Deudores no vencidos	150.120	121.074
Total, sin incluir estimación de deterioro	336.258	337.993
Menos estimación de deterioro por incobrables	(3.841)	(4.117)
Totales	332.417	333.876

10 Otros activos no financieros, no corrientes

La formación de esta cuenta al 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013, es la siguiente:

Otros activos no financieros, no corrientes	Saldo al	
	30.06.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Gastos por cuenta terceros	51.238	51.431
Cuentas por cobrar	6.026	5.848
Total	57.264	57.279

11 Propiedad, plantas y equipos

Durante el año 2014, ha habido incrementos pero no bajas al Activo Fijo.

Tal como se indica en Nota N° 3.6, al 30.06.2014, la Sociedad ha determinado aplicar el método del costo Histórico.

- a) Saldo al 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013

	30.06.2014		Valor neto M\$	31.12.2013		Valor Neto M\$
	Valor bruto M\$	Depreciación acumulada M\$		Valor bruto M\$	Depreciación acumulada M\$	
Clases de propiedades, planta y equipo						
Otras propiedades, planta y equipos	210.567	(207.402)	3.165	209.996	(206.931)	3.065
Totales	210.567	(207.402)	3.165	209.996	(206.931)	3.065

b) Movimiento al 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013

	Movimiento al 30.06.2014	Otras propiedades, plantas y equipos M\$	Total M\$
Saldo inicial		3.065	3.065
Adiciones		571	571
Gastos por depreciación		(471)	(471)
Saldo final		3.165	3.165

	Movimiento al 31.12.2013	Otras propiedades, Plantas y equipos M\$	Total M\$
Saldo inicial		4.203	4.203
Adiciones		583	583
Gastos por depreciación		(1.096)	(1.096)
Desapropiaciones/transferencias de activos		(625)	(625)
Saldo final		3.065	3.065

12 Cuentas corrientes comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes

La composición de este ítem al 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013, es la siguiente:

Se incluye en este ítem, los siguientes montos:

	30.06.2014	31.12.2013
	M\$	M\$
Cuentas corrientes comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes		
Cuentas por pagar	106.810	97.376
Acreedores varios	54.399	54.924
Provisión de gastos	3.238	19.650
Totales	164.447	171.950

13 Provisiones corrientes por beneficio a los empleados

La composición de este ítem al 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013, es la siguiente:

Se incluye en este ítem, los siguientes montos:

	Saldo al	
	30.06.2014	31.12.2013
	M\$	M\$
Provisiones corrientes por beneficio a los empleados		
Provisiones vacaciones	7.086	10.266
Total	7.086	10.266

14 Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corriente

La composición de este ítem al 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013, es la siguiente:

Empresa	Rut	Naturaleza de la relación	Origen de transacción	Saldo al	
				30.06.2014 M\$	31.12.2013 M\$
M.V. S.A.	96.786.210-K	Matriz Común	Prestación de Servicios y Arriendo Oficinas	23.602	36.935
Consultora y Comercial MP S.A.	96.761.490-4		Cuenta Corriente Mercantil	20.227	-
Total				43.829	36.935

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

Al 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013, el capital suscrito y pagado asciende a M\$ 3.349.609 en ambos períodos y está representado por 800.000 acciones.

La composición de propiedad de la sociedad al 30 de junio de 2014, es la siguiente:

Accionista	N° de acciones suscritas	Porcentaje de acciones
Consultora y Comercial MP S.A.	699.980	87,4975
Nalac S.A.	100.000	12,5
José Joaquín Del Real Larraín	20	0,0025
Total	800.000	100,00

16 Ingresos por actividades ordinarias y principales costos y gastos

La composición de este ítem al 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013, es la siguiente

	30.06.2014 M\$	30.06.2013 M\$
Ingresos ordinarios		
Ingresos Operacionales	159.717	168.030
Ingresos Financieros del giro	366.951	222.986
Otros Ingresos del giro	33.595	88.408
Totales	560.263	479.424
Costo de venta		
Remuneraciones	(157.952)	(144.534)
Gastos Financieros	(1.542)	(1.313)
Totales	(159.494)	(145.847)

Gastos de administración	30.06.2014 M\$	30.06.2013 M\$
Gastos apoyo operación	(214.921)	(223.930)
Depreciación	(471)	(1.076)
Totales	(215.392)	(225.006)

Costos financieros	30.06.2014 M\$	30.06.2013 M\$
Costo Gtos Judic. BSECS	(22.626)	(67.616)
Costo Gtos Contrib. BSECS	(6.520)	(7.235)
Costo Gtos Seg. Desg. BSECS	-	(1.192)
Costo Gtos Siniestros BSECS	-	(593)
Totales	(29.146)	(76.636)

Otras ganancias (perdidas)	30.06.2014 M\$	30.06.2013 M\$
Provisiones Varias	(3.584)	12.064
Totales	(3.584)	12.064

17 Medio ambiente

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

18 Sanciones

Al 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013, la Sociedad no ha recibido sanciones de la Superintendencia de Valores y Seguros u otras sanciones administrativas.

19 Cauciones obtenidas de terceros

Al 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013, la Sociedad no registra cauciones obtenidas de terceros

20 Contingencias y restricciones

Al 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013 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.

21 Contratos leasing habitacional

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

22 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.

23 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros individuales al 30 de junio de 2014 de Inmobiliaria Mapsa S.A. fueron aprobados por el Directorio con fecha 02 de septiembre de 2014.