

Estados Financieros al 30 de Septiembre 2014 y 31 de Diciembre 2013.

## Contenidos

Estado de situación financiera clasificado

Estados de resultados por función

Estados de flujos de efectivo (Método Directo)

Estados de Cambios en el patrimonio neto

Notas a los estados financieros

# Estados de situación financiera clasificados

## Al 30 de septiembre de 2014 y al 31 de diciembre de 2013

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\$		30.09.2014 M\$	31.12.2013 M\$
<b>Activos</b>						
<b>Activos corrientes:</b>						
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			
<b>Activos corrientes:</b>	8	2.951	6.574			
Total de activos corrientes		3.542.594	3.392.356			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5			5	43.822	89.417
<b>Activos no corrientes:</b>						
Otros activos financieros, corrientes	9	332.417	333.876	6	3.425.342	3.191.448
Otros activos no financieros, no corrientes	10	57.264	57.279			
Otros activos no financieros, corrientes	11	3.165	3.065	7	102.613	104.917
Total de activos no corrientes		392.846	394.220			
Activos por impuestos, corrientes	8			8	4.558	6.574
Total de activos		3.935.440	3.786.576		3.576.335	3.392.356
Total de activos corrientes					3.576.335	3.392.356
<b>Activos no corrientes:</b>						
Otros activos financieros, no corrientes	9			9	331.503	333.876
Otros activos no financieros, no corrientes	10			10	50.743	57.279
Propiedades, planta y equipo (neto)	11			11	3.899	3.065
Activos por Impuestos Diferidos	12			12	3.096	-
Total de activos no corrientes					389.241	394.220
Total de activos					3.965.576	3.786.576

## Estados de situación financiera clasificados

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

		30.09.2014	31.12.2013
	Notas	M\$	M\$
<b>Patrimonio neto y pasivos</b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes	13	125.276	171.950
Cuentas por pagar a entidades relacionadas corrientes	15	95.154	36.935
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	14	8.460	10.266
<b>Total de pasivos corrientes</b>		<b>228.890</b>	<b>219.151</b>
<b>Patrimonio:</b>			
Capital emitido	16	3.349.609	3.349.609
Otras reservas		85.127	85.083
Ganancias (pérdidas) acumuladas		301.950	132.733
<b>Patrimonio total</b>		<b>3.736.686</b>	<b>3.567.425</b>
<b>Total de patrimonio y pasivos</b>		<b>3.965.576</b>	<b>3.786.576</b>

## Estados de resultados integrales

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

		<b>01.01.2014</b>	01.01.2013	<b>01.07.2014</b>	01.07.2013
		<b>30.09.2014</b>	30.09.2013	<b>30.09.2014</b>	30.09.2013
	Notas	<b>M\$</b>	M\$	<b>M\$</b>	M\$
<b>Ganancia (pérdida) operaciones</b>					
Ingresos ordinarios, total	17	<b>813.903</b>	725.282	<b>253.640</b>	245.858
Costo de ventas	17	<b>(241.053)</b>	(215.316)	<b>(81.559)</b>	(69.469)
<b>Ganancia bruta</b>		<b>572.850</b>	509.966	<b>172.081</b>	176.389
Gastos de administración	17	<b>(342.395)</b>	(332.112)	<b>(127.003)</b>	(107.106)
Costos financieros (de actividades no financieras)	17	<b>(59.264)</b>	(89.854)	<b>(30.118)</b>	(13.218)
Otras ganancias (pérdidas)	17	<b>(1.974)</b>	6.056	<b>1.610</b>	(6.008)
<b>Ganancia (pérdida), antes de impuestos</b>		<b>169.217</b>	94.056	<b>16.570</b>	50.057
Gasto (ingreso) por impuestos a las ganancias		-	-	-	-
<b>Ganancia (pérdida)</b>		<b>169.217</b>	94.056	<b>16.570</b>	50.057
Ganancia (pérdida) atribuible a la controladora		<b>169.217</b>	94.056	<b>16.570</b>	50.057
Ganancia (pérdida) atribuible a participación minoritaria		-	-	-	-
<b>Ganancia (pérdida)</b>		<b>169.217</b>	94.056	<b>16.570</b>	50.057
<b>Ganancias por acción</b>					
Ganancia (pérdida) por acción básica		<b>0,21</b>	0,12	<b>0,02</b>	0,06
<b>Ganancia (pérdida)</b>		<b>0,21</b>	0,12	<b>0,02</b>	0,06

## Estados separados de cambios en el patrimonio neto

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

Estado de cambio en el patrimonio	Capital emitido M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio total M\$
<b>Saldo inicial período actual 01/01/2014</b>	<b>3.349.609</b>	<b>85.083</b>	<b>132.733</b>	<b>3.567.425</b>
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-
Saldo inicial reexpresado	<b>3.349.609</b>	<b>85.083</b>	<b>132.733</b>	<b>3.567.425</b>
Cambios en patrimonio	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	-	<b>169.217</b>	<b>169.217</b>
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios en el patrimonio	-	<b>44</b>	-	<b>44</b>
Total de cambios en patrimonio	-	<b>44</b>	<b>169.217</b>	<b>169.261</b>
<b>Saldo final período actual 30/09/2014</b>	<b>3.349.609</b>	<b>85.127</b>	<b>301.950</b>	<b>3.736.686</b>

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

Estado de cambio en el patrimonio	Capital emitido M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio total M\$
<b>Saldo inicial ejercicio anterior 01/01/2013</b>	3.349.609	84.766	184.833	3.619.208
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-
<b>Saldo inicial reexpresado</b>	<b>3.349.609</b>	<b>84.766</b>	<b>184.833</b>	<b>3.619.208</b>
Cambios en patrimonio	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	-	94.056	94.056
Dividendos	-	-	(184.800)	(184.800)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-	424	1	425
Cambios en patrimonio	-	424	(90.743)	(90.319)
<b>Saldo final período actual 30/09/2013</b>	<b>3.349.609</b>	<b>85.190</b>	<b>94.090</b>	<b>3.528.889</b>

## Estados de flujos de efectivo directo

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

	01.01.2014	01.01.2013
	30.09.2014	30.09.2013
	M\$	M\$
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	813.903	725.282
Cobros procedentes de contratos mantenidos con propósitos de intermediación o para negociar	11.950	55.301
Otros cobros por actividades de operación	89	207.201
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(46.019)	(8.632)
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar	71.395	-
Pago a y por cuenta de los empleados	(257.250)	(208.934)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(404.185)	(422.036)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	189.883	348.182
<b>Flujos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>		
Compra de propiedades, planta y equipo	(1.584)	(72)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(1.584)	(72)
<b>Flujos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>		
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	188.299	163.310
<b>Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo</b>		
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalente al efectivo	-	-
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período</b>	<b>3.280.865</b>	<b>3.053.707</b>
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período</b>	<b>3.469.164</b>	<b>3.217.017</b>

## 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. Activos por Impuestos Diferidos
13. Cuentas corrientes comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes
14. Provisiones corrientes por beneficio a los empleados.
15. Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes
16. Información a revelar sobre patrimonio neto
17. Ingresos por actividades ordinarias y principales costos y gastos
18. Medio ambiente
19. Sanciones
20. Cauciones obtenidas de terceros
21. Contingencias y restricciones
22. Contratos leasing habitacional
23. Hechos posteriores
24. Aprobación de los estados financieros

# Notas a los estados financieros

## Al 30 de septiembre 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 septiembre 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 28 de octubre 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 septiembre de 2014, y los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por los períodos trimestrales terminados al 30 de septiembre de 2014 y 2013.

Los estados de situación financiera al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013 y de resultados, de patrimonio y flujos de efectivo por el período terminado al 30 de septiembre de 2014 y 30 de septiembre 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:
<b>NIIF 14:</b> Cuentas Regulatorias Diferidas	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016.
<b>NIIF 15:</b> Ingresos Procedentes con Contratos con Clientes	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017.
<b>Enmienda NIC 32:</b> Compensación de activos y pasivos financieros.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014.
<b>Enmienda NIC 36:</b> Revelación para los activos no financieros.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014.
<b>Enmienda NIC 39:</b> Novación de contrato de derivado.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014.
<b>Enmiendas a NIIF 10, 12 y NIC 27:</b> Entidades de inversión.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014.
<b>CINIIF 21:</b> Gravámenes.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014.
<b>Enmienda NIC 16 y 41:</b> Activos biológicos.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016.
<b>Enmienda NIC 19:</b> Plan de beneficios a los empleados – Contribuciones del empleador.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014.
<b>Mejoras NIC 16:</b> Propiedades, Plantas y Equipos – método de revaluación.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014.
<b>Mejoras NIC 24:</b> Exposición de partes relacionadas.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014.

<b>Mejoras NIC 38:</b> Activos intangibles – método de revaluación.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014.
<b>Mejoras NIC 40:</b> Propiedades de inversión – aclaración entre IFRS 13 e IAS 40.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014.
<b>Mejoras NIIF 2:</b> Pago basados en acciones.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014.
<b>Mejoras NIIF 3:</b> Combinaciones de negocios – contabilidad para contingencias.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014.
<b>Mejoras NIIF 3:</b> Combinaciones de negocios – excepciones de alcance para negocios conjuntos.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014.
<b>Mejoras NIIF 8:</b> 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.
<b>Mejoras NIIF 13:</b> Medición del valor razonable – cuentas por cobrar y pagar de corto plazo.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014.
<b>Mejoras NIIF 13:</b> 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.

La empresa 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 son reconocidos usando el método del balance general. 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.

Al 30 de septiembre 2014 y al 31 de diciembre de 2013, la sociedad no determina impuesto a las ganancias.

Al 30 de septiembre del 2014, la empresa mantiene una pérdida tributaria acumulada ascendente a M\$ 1.031.796.

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:

<b>Tipo de cambio</b>	<b>30.09.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
	<b>\$</b>	<b>\$</b>
Unidad de Fomento	<b>24.168,02</b>	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 cadaejercicio.

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 septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013, es la siguiente:

<b>Efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>Saldo al</b>	
	<b>30.09.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Saldos en Banco	<b>43.822</b>	89.417
<b>Total</b>	<b>43.822</b>	<b>89.417</b>

**6 Otros activos financieros, corrientes**

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

<b>Otros activos financieros corrientes</b>	<b>Saldo al</b>	
	<b>30.09.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Acciones	<b>1.118</b>	1.246
Fondos Mutuos	<b>875</b>	68.866
Bonos	<b>3.423.349</b>	3.121.336
<b>Total</b>	<b>3.425.342</b>	<b>3.191.448</b>

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 septiembre 2014 y 31 de diciembre de 2013, es la siguiente:

<b>Otros activos no financieros corrientes</b>	<b>Saldo al</b>	
	<b>30.09.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Activos para Leasing corto plazo	18.648	28.225
Otros deudores	81.132	73.532
Devengación subsidios	513	-
Fondos por rendir	200	200
Anticipos al personal	23	2.044
Otros gastos anticipados	2.097	916
<b>Total</b>	<b>102.613</b>	<b>104.917</b>

## 8 Activos por impuestos, corrientes

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

<b>Activos por impuestos corrientes</b>	<b>Saldo al</b>	
	<b>30.09.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Pagos Provisionales Mensuales	4.558	6.574
<b>Total</b>	<b>4.558</b>	<b>6.574</b>

## 9 Otros activos financieros, no corrientes

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

<b>Otros activos financieros no corrientes</b>	<b>Saldo al</b>	
	<b>30.09.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Contrato Leasing largo plazo (1)	335.712	337.993
Provisión deuda incobrable	(4.209)	(4.117)
<b>Total</b>	<b>331.503</b>	<b>333.876</b>

- (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:

<b>Antigüedad de saldos</b>	<b>30.09.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Menos de 30 días de vencidos	<b>37.759</b>	69.818
31 a 60 días de vencidos	<b>77.630</b>	92.352
61 a 90 días de vencidos	<b>15.255</b>	29.644
91 a 180 días de vencidos	<b>26.815</b>	7.610
Más de 180 días vencidos	<b>14.471</b>	17.495
Deudores no vencidos	<b>163.782</b>	121.074
<b>Total, sin incluir estimación de deterioro</b>	<b>335.712</b>	337.993
Menos estimación de deterioro por incobrables	<b>(4.209)</b>	(4.117)
<b>Totales</b>	<b>331.503</b>	333.876

## 10 Otros activos no financieros, no corrientes

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

<b>Otros activos no financieros, no corrientes</b>	<b>Saldo al</b>	
	<b>30.09.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Gastos por cuenta terceros	<b>44.680</b>	51.431
Cuentas por cobrar	<b>6.063</b>	5.848
<b>Total</b>	<b>50.743</b>	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 30.09.2014, la Sociedad ha determinado aplicar el método del costo Histórico.

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

	<b>30.09.2014</b>		<b>Valor neto M\$</b>	<b>31.12.2013</b>		<b>Valor Neto M\$</b>
	<b>Valor bruto M\$</b>	<b>Depreciación acumulada M\$</b>		<b>Valor bruto M\$</b>	<b>Depreciación acumulada M\$</b>	
Clases de propiedades, planta y equipo	<b>211.580</b>	<b>(207.681)</b>	<b>3.899</b>	209.996	(206.931)	3.065
Otras propiedades, planta y equipos	<b>211.580</b>	<b>(207.681)</b>	<b>3.899</b>	209.996	(206.931)	3.065
<b>Totales</b>	<b>211.580</b>	<b>(207.681)</b>	<b>3.899</b>	209.996	(206.931)	3.065

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

	<b>Movimiento al 30.09.2014</b>	Otras propiedades, plantas y equipos M\$	Total M\$
Saldo inicial		<b>3.065</b>	<b>3.065</b>
Adiciones		<b>1.585</b>	<b>571</b>
Gastos por depreciación		<b>(751)</b>	<b>(471)</b>
<b>Saldo final</b>		<b>3.899</b>	<b>3.165</b>

	<b>Movimiento al 31.12.2013</b>	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)
<b>Saldo final</b>		<b>3.065</b>	<b>3.065</b>

## 12 Activos 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 liquidas imponibles disponibles , contra la cual podrán ser utilizadas las diferencias temporales. Los activos por impuestos diferidos son los siguientes :

<b>Diferencia Temporal</b>	<b>30.09 2014</b> M\$	31.12.2013 M\$
Provisión Deudas Incobrable Corto Plazo	<b>435</b>	-
Provisión Deuda Incobrable Largo Plazo	<b>884</b>	-
Provisión Feriado Personal	<b>1.777</b>	-
<b>Totales</b>	<b>3.096</b>	-

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

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

Se incluye en este ítem, los siguientes montos:

<b>Cuentas corrientes comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes</b>	<b>30.09 2014</b> M\$	31.12.2013 M\$
Cuentas por pagar	<b>66.735</b>	97.376
Acreedores varios	<b>55.649</b>	54.924
Provisión de gastos	<b>2.892</b>	19.650
<b>Totales</b>	<b>125.276</b>	171.950

**14 Provisiones corrientes por beneficio a los empleados**

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

Se incluye en este ítem, los siguientes montos:

<b>Provisiones corrientes por beneficio a los empleados</b>	<b>Saldo al</b>	
	<b>30.09.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Provisiones vacaciones	<b>8.460</b>	10.266
<b>Total</b>	<b>8.460</b>	<b>10.266</b>

**15 Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corriente**

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

<b>Empresa</b>	<b>Rut</b>	<b>Naturaleza de la relación</b>	<b>Origen de transacción</b>	<b>Saldo al</b>	
				<b>30.09.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
				<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
M.V. S.A.	96.786.210-K	Matriz Común	Prestación de Servicios y Arriendo Oficinas	<b>23.759</b>	36.935
Consultora y Comercial MP S.A.	96.761.490-4		Cuenta Corriente Mercantil	<b>-</b>	-
<b>Total</b>				<b>71.395</b>	<b>-</b>
				<b>95.154</b>	<b>36.935</b>

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

Al 30 de septiembre 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 septiembre de 2014, es la siguiente:

<b>Accionista</b>	<b>N° de acciones suscritas</b>	<b>Porcentaje de acciones</b>
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
<b>Total</b>	<b>800.000</b>	<b>100,00</b>

**17 Ingresos por actividades ordinarias y principales costos y gastos**

La composición de este ítem al 30 de septiembre de 2014 y 30 de septiembre de 2013, es la siguiente

	<b>30.09.2014</b>	30.09.2013
	<b>M\$</b>	M\$
<b>Ingresos ordinarios</b>		
Ingresos Operacionales	<b>239.791</b>	249.327
Ingresos Financieros del giro	<b>500.874</b>	373.160
Otros Ingresos del giro	<b>73.238</b>	102.795
<b>Totales</b>	<b>813.903</b>	725.282
	<b>30.09.2014</b>	30.09.2013
	<b>M\$</b>	M\$
<b>Costo de venta</b>		
Remuneraciones	<b>(237.833)</b>	(213.389)
Gastos Financieros	<b>(3.220)</b>	(1.927)
<b>Totales</b>	<b>(241.053)</b>	(215.316)
	<b>30.09.2014</b>	30.09.2013
	<b>M\$</b>	M\$
<b>Gastos de administración</b>		
Gastos apoyo operación	<b>(341.644)</b>	(330.681)
Depreciación	<b>(751)</b>	(1.431)
<b>Totales</b>	<b>(342.395)</b>	(332.112)
	<b>30.09.2014</b>	30.09.2013
	<b>M\$</b>	M\$
<b>Costos financieros</b>		
Costo Gtos Judic. BSECS	<b>(49.450)</b>	(77.079)
Costo Gtos Contrib. BSECS	<b>(9.814)</b>	(10.850)
Costo Gtos Seg. Desg. BSECS	-	(1.192)
Costo Gtos Siniestros BSECS	-	(733)
<b>Totales</b>	<b>(59.264)</b>	(89.854)
	<b>30.09.2014</b>	30.09.2013
	<b>M\$</b>	M\$
<b>Otras ganancias (perdidas)</b>		
Provisiones Varias	<b>(1.974)</b>	6.056
<b>Totales</b>	<b>(1.974)</b>	6.056

**18 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.

## **19 Sanciones**

Al 30 de septiembre 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.

## **20 Cauciones obtenidas de terceros**

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

## **21 Contingencias y restricciones**

Al 30 de septiembre 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.

## **22 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.

## **23 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.

## **24 Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros individuales al 30 de septiembre de 2014 de Inmobiliaria Mapsa S.A. fueron aprobados por el Directorio con fecha 28 de octubre de 2014.