



Grant Thornton

Inmobiliaria Mapsa S.A.

Estados financieros e informe de los auditores independientes
al 31 de diciembre de 2015 y 2014

Contenido

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera clasificados

Estados de resultados integrales por función

Estados de flujos de efectivo, método directo

Estados de cambios en el patrimonio neto

Notas a los estados financieros

Informe del auditor independiente

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

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

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Mapsa S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2015 y 2014 y los correspondientes estados de resultados integrales, 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 a instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros descritas en Nota 2 a los estados financieros. 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, 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 con salvedades.

Base para la opinión con salvedades

Al 31 de diciembre de 2015, el Banco BCI, Banco Security y Banco Scotiabank informan a través de la confirmación de saldos, depósitos a plazo ascendentes a un monto total de M\$ 416.632 (M\$ 358.370 en 2014), los que no se encuentran registrados en la contabilidad de la Sociedad según se explica en Nota 24.

Opinión sobre la base regulatoria de contabilización

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos del asunto descrito en el párrafo anterior de la “Base para la opinión con salvedades” los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Inmobiliaria Mapsa S.A al 31 de diciembre de 2015 y 2014 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros descritas en Nota 2.

Base de contabilización

Tal como se describe en Nota 2 a los estados financieros, en virtud de sus atribuciones la Superintendencia de Valores y Seguros con fecha 17 de octubre de 2014 emitió el Oficio Circular N° 856 instruyendo a las entidades fiscalizadas, registrar en el ejercicio 2014 contra patrimonio las diferencias en activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780, cambiando el marco de preparación y presentación de información financiera adoptado hasta esa fecha, dado que el marco anterior (NIIF) requiere ser adoptado de manera integral, explícita y sin reservas.

Sin embargo, no obstante que fueron preparados sobre las mismas bases de contabilización, los estados de resultados integrales y la conformación de los correspondientes estados de cambios en el patrimonio por los años terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014, en lo referido al registro de diferencias de activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos, no son comparativos de acuerdo a lo explicado en el párrafo anterior y cuyo efecto se explica en Nota 13.

Santiago, Chile
08 de marzo de 2016



Jaime Goñi Garrido - Socio
Rut: 9.766.005-0

Estados de situación financiera clasificados

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(En miles de pesos chilenos - M\$)

	Notas	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	41.506	27.933
Otros activos financieros, corrientes	6	3.986.430	3.545.417
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	7	76.610	89.889
Otros activos no financieros, corrientes	8	8.778	21.067
Activos por impuestos corrientes	9	5.600	6.094
Total activos corrientes		4.118.924	3.690.400
Activos no corrientes:			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes	10	262.709	335.159
Otros activos no financieros, no corrientes	11	18.716	50.261
Propiedades, planta y equipo	12	7.573	5.040
Activos por impuestos diferidos	13	2.483	3.167
Total activos no corrientes		291.481	393.627
Total activos		4.410.405	4.084.027

Estados de situación financiera clasificados

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(En miles de pesos chilenos - M\$)

	Notas	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Patrimonio neto y pasivos			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes	14	137.797	130.670
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	16	319.620	153.314
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	15	8.519	9.904
Total pasivos, corrientes		465.936	293.888
Patrimonio:			
Capital emitido	17	3.349.609	3.349.609
Ganancias (pérdidas) acumuladas		509.646	355.316
Otras reservas		85.214	85.214
Total patrimonio		3.944.469	3.790.139
Total patrimonio y pasivos		4.410.405	4.084.027

Estados de resultados integrales por función

Por los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero

y 31 de diciembre de

(En miles de pesos chilenos - M\$)

	Notas	2015 M\$	2014 M\$
Estados de resultados			
Ingresos de actividades ordinarias	18	1.017.405	1.094.510
Costo de ventas	18	(361.510)	(330.234)
Ganancia bruta		655.895	764.276
Gasto de administración	18	(407.881)	(464.431)
Costos financieros (de actividades no financieras)	18	(74.361)	(77.000)
Otras ganancias (pérdidas)	18	(18.640)	(3.277)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		155.013	219.568
Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias	18	(683)	3.015
Ganancia (pérdida) del año		154.330	222.583
Ganancia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		154.330	222.583
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Ganancia (pérdida)		154.330	222.583
Ganancias por acción			
Ganancia (pérdida) por acción básica		0,19	0,28
Ganancias pérdida		0,19	0,28

Estados de flujos de efectivo, método directo

Por los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero
y 31 de diciembre de

	2015 M\$	2014 M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	676.998	1.109.322
Cobros procedentes de contratos mantenidos con propósitos de intermediación o para negociar	83.419	25.609
Otros cobros por actividades de operación	37.142	(1.661)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(156.496)	(32.650)
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar	(32.896)	(261.717)
Pago a y por cuenta de Iso empleados	(323.446)	(351.702)
Impuesto a las ganancias pagados (reembolsados), clasificados como actividades de la operación	-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	(279.935)	(546.161)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	4.786	(58.960)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Compras de propiedades, planta y equipo	(4.272)	(2.524)
Intereses recibidos, clasificados como actividades de la inversión	63	-
Otras entradas (salidas) de efectivo, clasificados como actividades de la inversión	12.996	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	8.787	(2.524)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Dividendos pagados	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	-	-
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes de efectivo de los cambios en la tasa de cambio	13.573	(61.484)
Efecto de variación en tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	-
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	13.573	(61.484)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	27.933	89.417
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	41.506	27.933

Estados de cambios en el patrimonio neto

Por el período comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2015 y 2014

	Capital Emitido M\$	Otras Reservas IFRS M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio Total M\$
Saldo inicial al 01/01/2015	3.349.609	85.214	355.316	3.790.139
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-
Saldo inicial	3.349.609	85.214	355.316	3.790.139
Cambios en patrimonio	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	-	154.330	154.330
Dividendos	-	-	-	-
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios en el patrimonio	-	-	-	-
Total de Cambios en el Patrimonio	-	-	154.330	154.330
Saldo final 31/12/2015	3.349.609	85.214	509.646	3.944.469

	Capital Emitido M\$	Otras Reservas IFRS M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio Total M\$
Saldo inicial 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	3.349.609	85.083	132.733	3.567.425
Cambios en patrimonio	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	-	222.583	222.583
Dividendos	-	-	-	-
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios en el patrimonio	-	131	-	131
Total de Cambios en el Patrimonio	-	131	222.583	222.714
Saldo final 31/12/2014	3.349.609	85.214	355.316	3.790.139

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

Índice

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2015

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 2015 y 31 de diciembre 2014, se han preparado de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS o NIIF), y normas e instrucciones de la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS), las que han sido aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan. De existir discrepancias entre las normas IFRS y las normas e instrucciones impartidas por la SVS, no difieren de las IFRS a excepción de lo estipulado en el Oficio Circular N° 856 emitido por la SVS el 17 de octubre de 2014. Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en miles de pesos chilenos, siendo el peso chileno la moneda funcional de la Sociedad. Todos los valores están redondeados en miles de pesos, excepto cuando se indica lo contrario.

Los presentes estados financieros son aprobados por su Directorio con fecha 08 de marzo de 2016.

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 2015, y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

Los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014, de resultados, de patrimonio y flujos de efectivo por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014, 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. es el Peso Chileno.

2.4 Nuevos pronunciamientos contables

- a) Los siguientes estándares, interpretaciones y enmiendas son obligatorios por primera vez para los ejercicios financieros al 1 de enero de 2014.

Estándar, interpretación y/o enmienda	Fecha de emisión	Fecha de vigencia
Enmienda a la NIC 32 "Instrumentos financieros": "Presentación". Aclara los requisitos para la compensación de activos y pasivos financieros en el Estado de Situación Financiera. Específicamente, indica que el derecho de compensación debe estar disponible a la fecha del estado financiero y no depender de un acontecimiento futuro. Indica también que debe ser jurídicamente obligante para las contrapartes tanto en el curso normal del negocio, así como también en el caso de impago, insolvencia o quiebra.	Emitida en diciembre de 2011.	La norma es aplicable a contar del 1 de enero de 2014.
Mejora a la NIC 27 "Estados Financieros Separados", NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados" y NIIF 12 "Información a revelar sobre participaciones en otras entidades". Las modificaciones incluyen la definición de una entidad de inversión e introducen una excepción para consolidar ciertas subsidiarias pertenecientes a entidades de inversión. Esta modificación requiere que una entidad de inversión mida esas subsidiarias al valor razonable con cambios en resultados de acuerdo a la NIIF 9 "Instrumentos Financieros" en sus estados financieros consolidados y separados. Las modificaciones también introducen nuevos requerimientos de información a revelar relativos a entidades de inversión en la NIIF 12 y en la NIC 27.	Emitida en octubre de 2012.	Estas modificaciones son aplicables a partir del 1 de enero de 2014.
CINIIF 21 "Gravámenes". Esta interpretación de la NIC 37 "Provisiones, Activos Contingentes y Pasivos Contingentes", proporciona una guía sobre cuándo una entidad debe reconocer un pasivo por un gravamen impuesto por el gobierno, distinto al impuesto a la renta, en sus estados financieros.	Emitida en mayo de 2013.	Estas modificaciones son aplicables a partir del 1 de enero de 2014.
Enmienda a NIC 36 "Deterioro del valor de los activos". La enmienda aclara el alcance de las revelaciones sobre el valor recuperable de los activos deteriorados, limitando los requerimientos de información al monto recuperable que se basa en el valor razonable menos los costos de disposición.	Emitida en mayo de 2013.	Estas modificaciones son aplicables a partir de 1 de enero de 2014.
Enmienda a NIC 39 "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición". A través de esta enmienda, se incorpora en la Norma los criterios que se deben cumplir para no suspender la contabilidad de coberturas, en los casos en que el instrumento de cobertura sufre una novación.	Emitida en junio de 2013.	Estas modificaciones son aplicables a partir de 1 de enero de 2014.

Enmienda a NIC 19 “Beneficios a los Empleados”. Está enmienda se aplica a las aportaciones de empleados o terceros a planes de beneficios definidos. El objetivo de las enmiendas es la simplificación de la contabilidad de aportaciones que están independientes de los años de servicio del empleado; por ejemplo, aportaciones de empleados que se calculan de acuerdo a un porcentaje fijo del salario.	Emitida en noviembre de 2013.	Esta modificación es aplicable a partir de 1 de julio de 2014.
Enmienda a NIIF 3 “Combinaciones de Negocios”. A través de esta enmienda se clarifican algunos aspectos de la contabilidad de consideraciones contingentes en una combinación de negocios. NIIF 3 “Combinaciones de Negocios” requiere que la medición subsecuente de una consideración contingente debe realizarse al valor razonable, por lo cual elimina las referencias a IAS 37 “Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes” u otras NIIF que potencialmente tienen otras bases de valorización que no constituyen el valor razonable. Se deja la referencia a NIIF 9 “Instrumentos Financieros”; sin embargo, se modifica NIIF 9 aclarando que una consideración contingente, sea un activo o pasivo financiero, se mide al valor razonable con cambios en resultados u otros resultados integrales, dependiendo de los requerimientos de ésta.	Emitida en diciembre de 2013.	Esta modificación es aplicable a partir de 1 de julio de 2014.
Enmienda a NIC 40 “Propiedades de Inversión”. A través de esta modificación la enmienda aclara que se requiere de juicio para determinar si la adquisición de propiedades de inversión constituye la adquisición de un activo, un grupo de activos o una combinación de negocios conforme la NIIF 3. Además el IASB concluye que NIIF 3 “Combinaciones de Negocios” y NIC 40 “Propiedades de Inversión” no son mutuamente excluyentes y se requiere juicio en determinar si la transacción es sólo una adquisición de una propiedad de inversión o si es la adquisición de un grupo de activos o una combinación de negocios que incluye una propiedad de inversión.	Emitida en diciembre de 2013.	Esta modificación es aplicable a partir de 1 de julio de 2014.

La adopción de estas normas según la fecha de aplicación obligatoria de cada una de ellas, no tuvo impacto significativo en los presentes Estados Financieros.

b) Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas emitidas, no vigentes para el ejercicio 2015, para las cuales no se ha efectuado adopción anticipada de las mismas.

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

Estándar, interpretación y/o enmienda	Fecha de emisión	Fecha de vigencia
NIIF 14 “Cuentas Regulatorias Diferidas”. Es una norma provisional que pretende mejorar la comparabilidad de información financiera de entidades que están involucradas en actividades con precios regulados. Muchos países tienen sectores industriales que están sujetos a la regulación de precios (por ejemplo gas, agua y electricidad), la cual puede tener un impacto significativo en el reconocimiento (momento y monto) de ingresos de la entidad. Una entidad que ya presenta estados financieros bajo IFRS no debe aplicar esta norma.	Emitida en enero de 2014	Su aplicación es efectiva a contar del 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.

NIIF 15 “Ingresos procedentes de Contratos con Clientes”. Es una nueva norma que es aplicable a todos los contratos con clientes, excepto arrendamientos, instrumentos financieros y contratos de seguros. Esta nueva norma pretende mejorar las inconsistencias y debilidades de NIC 18 y proporcionar un modelo que facilitará la comparabilidad de compañías de diferentes industrias y regiones. Proporciona un nuevo modelo para el reconocimiento de ingresos y requerimientos más detallados para contratos con elementos múltiples.	Emitida en mayo de 2014	Su aplicación es obligatoria a contar del 1 de enero de 2017 y su adopción anticipada es permitida.
Enmienda a NIC 16 “Propiedades, Planta y Equipo” y NIC 38 “Activos Intangibles”. En sus enmiendas a NIC 16 y NIC 38 el IASB clarificó que el uso de métodos basados en los ingresos para calcular la depreciación de un activo no es adecuado porque los ingresos generados por una actividad que incluye el uso de un activo, generalmente reflejan factores distintos del consumo de los beneficios económicos incorporados al activo. El IASB también aclaró que los ingresos generalmente presentan una base inadecuada para medir el consumo de los beneficios económicos incorporados de un activo intangible. Sin embargo, esta suposición puede ser rebatida en ciertas circunstancias limitadas.	Emitida en mayo de 2014.	Esta modificación es aplicable a partir de 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.
Enmienda a NIC 16 “Propiedades, Planta y Equipo” y NIC 41 “Agricultura”. Estas enmiendas establecen que el tratamiento contable de las plantas productoras de frutos debe ser igual a propiedades, planta y equipo, debido a que sus operaciones son similares a las operaciones de manufactura.	Emitida en junio de 2014.	Esta modificación es aplicable a partir de 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.
Enmienda a NIIF 11 “Acuerdos Conjuntos”. Esta enmienda se aplica a la adquisición de una participación en una operación conjunta que constituye un negocio. La enmienda clarifica que los adquirentes de estas partes deben aplicar todos los principios de la contabilidad para combinaciones de negocios de NIIF 3 “Combinaciones de Negocios” y otras normas que no estén en conflicto con las guías de NIIF 11 “Acuerdos Conjuntos”.	Emitida en mayo de 2014.	Esta modificación es aplicable a partir de 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.
Enmienda a NIC 27 “Estados Financieros Separados”. Esta enmienda restablece la opción de utilizar el método de la participación para la contabilidad de las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en los estados financieros separados.	Emitida en agosto de 2014.	Esta modificación es aplicable a partir de 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.
Enmienda a NIC 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos” y NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”. Estas enmiendas abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de NIIF 10 y los de NIC 28 en el tratamiento de la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Establece que cuando la transacción involucra un negocio (tanto cuando se encuentra en una subsidiaria o no) se reconoce una ganancia o una pérdida completa. Se reconoce una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso cuando los activos se encuentran en una subsidiaria.	Emitida en septiembre de 2014.	Esta modificación es aplicable a partir de 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.
Enmienda a NIIF 5 “Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas”. Esta enmienda clarifica que si la entidad reclasifica un activo (o grupo de activos para su disposición) desde mantenido para la venta directamente a mantenido para distribuir a los propietarios, o desde mantenido para distribuir a los propietarios directamente a mantenido para la venta, entonces el cambio en la clasificación es considerado una continuación en el plan original de venta. El IASB aclara que en estos casos no se aplicarán los requisitos de contabilidad para los cambios en un plan de venta.	Emitida en septiembre de 2014.	Esta modificación es aplicable a partir de 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.
Modificación a NIIF 7 “Instrumentos Financieros: Información a Revelar”. Esta modificación clarifica que los acuerdos de servicio pueden constituir implicación continuada en un activo transferido para los propósitos de las revelaciones de transferencias de activos financieros. Generalmente esto será el caso cuando el administrador tiene un interés en el futuro rendimiento de los activos financieros transferidos como consecuencia de dicho contrato.	Emitida en septiembre de 2014.	Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.

Modificación a NIC 34 “Información Financiera Intermedia”. Esta modificación clarifica que las revelaciones requeridas deben estar o en los estados financieros interinos o deben ser indicadas con referenciadas cruzadas entre los estados financieros interinos y cualquier otro informe que lo contenga.	Emitida en septiembre de 2014.	La modificación será de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.
Modificación a NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”, NIIF 12 “Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades” y NIC 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos”. Estas modificaciones introducen clarificaciones menores acerca de los requerimientos para la contabilización de entidades de inversión.	Emitida en diciembre de 2014.	Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.
Modificación a NIC 1 “Presentación de Estados Financieros”. Estas modificaciones abordan algunas preocupaciones expresados sobre los requerimientos de presentación y revelación, y aseguran que las entidades tienen la posibilidad de ejercer juicio cuando apliquen NIC 1.	Emitida en diciembre de 2014.	Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.

La Administración de la Sociedad estima que la adopción de las Normas, Enmiendas e Interpretaciones, antes descritas, y que pudiesen aplicar a la Sociedad, no tendrán un impacto significativo en sus respectivos estados financieros en el ejercicio de su primera aplicación.

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 presentes estados financieros, 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 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 determina como el impuesto corriente y resulta de la aplicación de la tasa de impuesto sobre la base imponible del mismo, 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.

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. Los contribuyentes podrán optar libremente a cualquiera de los dos para pagar sus impuestos.

En el caso de Inmobiliaria Mapsa S.A. por regla general establecida por ley se aplica el sistema de tributación semi integrado, sin descartar que en una futura Junta de Accionistas opte por el sistema de renta atribuida.

El sistema semi integrado establece el aumento progresivo de la tasa de Impuesto de Primera Categoría para los años comerciales 2014, 2015, 2016, 2017 y 2018 en adelante, incrementándola un 21%, 22,5%, 24%, 25,5% y 27% respectivamente.

Al 31 de diciembre 2015 y 2014, la sociedad no determina impuesto a las ganancias.

Al 31 de diciembre del 2015, la empresa mantiene la pérdida tributaria acumulada, ascendente a M\$ 1.480.802.

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:

	31.12.2015	31.12.2014
Tipo de cambio	\$	\$
Unidad de Fomento	25.629,09	24.627,10

3.5. Propiedad, Planta y Equipo

Se clasifican en el rubro de Propiedad, 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 reconocen en base a lo devengado en el Estado de Resultados Integrales, 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 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.

3.11. Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos ordinarios se reconocen cuando se produce la entrada bruta de los beneficios económicos originados en el curso de las actividades ordinarias del ejercicio, siempre que dicha entrada de beneficios provoque un incremento en el patrimonio neto que no esté relacionado con los aportes de los propietarios de este patrimonio y estos beneficios pueden ser valorados con fiabilidad. Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de los mismos.

Solo se reconocen los ingresos ordinarios los provenientes de su actividad de administración de cartera para terceros y los derivados de las rentas originadas 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 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.

3.13. 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 de los estados financieros comparativos 2014, fueron reclasificados para una presentación consistente con los estados financieros al 31 de diciembre de 2015.

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. Cubriendo sus esporádicos descalses 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 empresa.

5 Efectivo y equivalentes al efectivo

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2015 y 2014, es el siguiente:

Efectivo y equivalentes al efectivo	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Saldos en Banco	41.083	27.051
Fondos Mutuos	423	882
Total	41.506	27.933

6 Otros activos financieros, corrientes

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2015 y 2014, es la siguiente:

Otros activos financieros corrientes	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Acciones	1.596	1.182
Bonos	3.984.834	3.544.235
Total	3.986.430	3.545.417

Los activos financieros para negociación se valorizan a su valor razonable a la fecha de cada cierre de estados financieros, en donde, de acuerdo con NIIF 9, la utilidades y las pérdidas procedentes de las variaciones en el valor razonable se incluirán en los resultados netos del ejercicio.

Se entenderá por valor razonable de un instrumento financiero en una fecha dada el monto por el que podría ser comprado o vendido en esa fecha entre dos partes, en condiciones de independencia mutua y debidamente informadas, que actúan 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 2015 y 2014, es la siguiente:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Otros deudores	76.610	73.613
Subsidios por cobrar	10.508	10.097
Cuentas por cobrar	6.430	6.179
Provisión deterioro (incobrable)	(16.938)	-
Total	76.610	89.889

8 Otros activos no financieros, corrientes

La composición de este ítem al 31 de diciembre 2015 y 2014, es la siguiente:

Otros activos no financieros corrientes	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Activos para Leasing corto plazo	8.034	19.003
Devengación subsidios	9	513
Fondos por rendir	200	200
Anticipos al personal	185	18
Otros gastos anticipados	350	1.333
Total	8.778	21.067

9 Activos por impuestos, corrientes

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2015 y 2014, es el siguiente:

Activos por impuestos corrientes	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Deposito Capacitación	-	120
Pagos Provisionales Mensuales	5.600	5.974
Total	5.600	6.094

10 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2015 y 2014, es la siguiente:

Otros activos financieros no corrientes	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Contrato Leasing largo plazo (1)	264.086	338.225
Provisión deudas incobrables	(1.377)	(3.066)
Total	262.709	335.159

- (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	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Menos de 30 días de vencidos	77.127	75.223
31 a 60 días de vencidos	68.246	41.376
61 a 90 días de vencidos	28.939	10.276
91 a 180 días de vencidos	-	24.462
Más de 180 días vencidos	-	-
Deudores no vencidos	89.774	186.888
Total, sin incluir estimación de deterioro	264.086	338.225
Menos estimación de deterioro por incobrables	(1.377)	(3.066)
Totales	262.709	335.159

11 Otros activos no financieros, no corrientes

La formación de esta cuenta al 31 de diciembre de 2015 y 2014, es la siguiente:

Otros activos no financieros, no corrientes	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Gastos por cuenta terceros	18.716	50.261
Total	18.716	50.261

12 Propiedad, Planta y Equipo

Durante el año 2015, ha habido incrementos y bajas en el Activo Fijo.

Tal como se indica en Nota N° 3.5, al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad ha determinado aplicar el método del costo histórico.

a) Saldos al 31 de diciembre de 2015 y 2014

	31.12.2015			31.12.2014		
Clases de propiedades, planta y equipo	Valor bruto M\$	Depreciación acumulada M\$	Valor neto M\$	Valor bruto M\$	Depreciación acumulada M\$	Valor Neto M\$
Otras propiedades, planta y equipos	150.155	(142.582)	7.573	212.520	(207.480)	5.040
Totales	150.155	(142.582)	7.573	212.520	(207.480)	5.040

b) Movimiento al 31 de diciembre de 2015 y 2014

	Otras propiedades, plantas y equipos M\$	Total M\$
Movimiento al 31.12.2015		
Saldo inicial	5.040	5.040
Adiciones	4.592	4.592
Gastos por depreciación	(1.820)	(1.818)
Bajas de activos	(239)	(239)
Saldo final	7.573	7.573

	Otras propiedades, plantas y equipos M\$	Total M\$
Movimiento al 31.12.2014		
Saldo inicial	3.065	3.065
Adiciones	4.201	4.201
Gastos por depreciación	(549)	(549)
Desapropiaciones/transferencias de activos	(1.677)	(1.677)
Saldo final	5.040	5.040

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	31.12.2015	31.12.2014
	M\$	M\$
Provisión deudas incobrables corto plazo	-	443
Provisión deudas incobrables largo plazo	330	644
Provisión feriado personal	2.044	2.080
Activo fijo tributario y financiero	109	-
Total	2.483	3.167

La provisión para impuesto a la renta es determinada en conformidad con las disposiciones legales vigentes. 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 que 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 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 se 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.

Con fecha 29 de 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. Los contribuyentes podrán optar libremente a cualquiera de los dos para pagar sus impuestos.

En el caso de Inmobiliaria Mapsa S.A. por regla general establecida por ley se aplica el sistema de tributación semi integrado, sin descartar que en una futura Junta de Accionistas opte por el sistema de renta atribuida entre los principales cambios.

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 a un 21%, 22,5%, 24%, 25,5% y 27% respectivamente.

El oficio Circular N° 856 de la SVS, de fecha 17 de octubre dispuso una norma de aplicación temporal y de excepción a la Norma Internacional de contabilidad la NIC 12 para la actualización de los activos y pasivos por impuestos diferidos que se producen como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780 (Reforma Tributaria), publicada en el Diario Oficial el 29 de septiembre de 2014. A tal efecto, la SVS dispuso que las diferencias en los activos y pasivos por impuestos diferidos producidas por la referida actualización, deberán contabilizarse en el ejercicio respectivo contra patrimonio.

Al 31 de diciembre de 2014 los efectos de la actualización de los activos y pasivos por impuestos diferidos de acuerdo al cambio de tasa introducido por la Ley 20.780 en función de su periodo de reverso, han sido contabilizados en el patrimonio de acuerdo con lo dispuesto en Oficio Circular N° 856 de la Superintendencia de Valores y Seguros de fecha 17 de octubre de 2014, lo que generó un cargo a Ganancias (pérdidas) acumuladas por M\$ 131.

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

La composición de este ítem al 31 de diciembre de 2015 y 2014, es la siguiente:

Se incluye en este ítem, los siguientes montos:

	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes		
Cuentas por pagar	78.633	72.994
Acreedores varios	53.513	53.680
Provisión de gastos	5.651	3.996
Totales	137.797	130.670

15 Provisiones corrientes por beneficios a los empleados

La composición de este ítem al 31 de diciembre de 2015 y 2014, es la siguiente:

Se incluye en este ítem, los siguientes montos:

	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Provisiones corrientes por beneficio a los empleados		
Provisión vacaciones	8.519	9.904
Total	8.519	9.904

16 Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corriente

La composición de este ítem al 31 diciembre de 2015 y 2014, es la siguiente:

Empresa	Rut	Naturaleza de la relación	Origen de transacción	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
M.V. S.A.	96.786.210-K	Matriz Común	Prestación de Servicios y Arriendo Oficinas	14.572	50.084
Consultora y Comercial MP S.A.	96.761.490-4		Cuenta Corriente Mercantil	305.048	103.230
Total				319.620	153.314

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

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, 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 31 de diciembre de 2015, es la siguiente:

Accionista	N° de acciones suscritas	Porcentaje de acciones
Consultora y Comercial MP S.A.	699.980	87,498
Nalac S.A.	100.000	12,5
José Joaquín Del Real Larraín	20	0,0025
Total	800.000	100

18 Ingresos por actividades ordinarias y principales costos y gastos

La composición de este ítem al 31 de diciembre de 2015 y 2014, es el siguiente:

	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Ingresos ordinarios		
Ingresos operacionales	319.660	322.748
Ingresos financieros del giro	623.383	694.761
Otros ingresos del giro	74.362	77.001
Totales	1.017.405	1.094.510

	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Costo de venta		
Remuneraciones	(336.396)	(323.943)
Gastos Financieros	(25.114)	(6.291)
Totales	(361.510)	(330.234)

	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Gastos de administración		
Gastos apoyo operación	(397.531)	(463.481)
Depreciación	(1.818)	(950)
Provisión deterioro cuentas por cobrar	(8.532)	-
Totales	(407.881)	(464.431)

	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Costos financieros		
Costo Gtos Judic. BSECS	(61.219)	(63.841)
Costo Gtos Contrib. BSECS	(12.840)	(13.159)
Costo Gtos Siniestros BSECS	(302)	-
Totales	(74.361)	(77.000)

Otras ganancias (pérdidas)	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Utilidad en venta de activo fijo	6.451	10.542
Otros ingresos	5.436	1.255
Otros gastos	(23.768)	-
Provisiones varias	(6.759)	(15.074)
Totales	(18.640)	(3.277)

Ingreso (gasto) por impuestos las ganancias	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Ingreso (gasto) por impuestos diferidos	(683)	3.015
Totales	(683)	3.015

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 2015 y 2014, la Sociedad no ha recibido sanciones de la Superintendencia de Valores y Seguros u otras sanciones administrativas.

21 Cauciones obtenidas de terceros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Sociedad no registra cauciones obtenidas de terceros.

22 Contingencias y restricciones

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 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 2015, el Banco BCI informa a través de la confirmación de saldos, 19 depósitos a plazo ascendentes a un monto total de M\$ 332.624 (M\$ 358.370 en 2014), los que no se encuentran registrados en la contabilidad de Inmobiliaria Mapsa S.A., dado que corresponden a depósitos que la Sociedad tomó en distintas oportunidades y dejó en notarías debidamente endosados con carta de instrucción para que fueran entregados al beneficiario una vez perfeccionada la inscripción en los distintos CBR, según correspondiera a las propiedades que compró para leasing habitacional.

Tal como indicamos anteriormente, las propiedades adquiridas fueron debidamente activadas en nuestros estados financieros y vendidos a la Securitizadora Security en las distintas operaciones de securitización que Inmobiliaria Mapsa S.A. hizo en el pasado.

Hemos hecho los 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 hemos podido identificarlos. Seguiremos facilitando esta gestión que deben hacer los interesados entregándoles la información que podamos encontrar con nuestros archivos.

Al 31 de diciembre de 2015 Banco Security y Banco Scotiabank informan a través de la confirmación de saldos, depósitos a plazo ascendentes a un monto de M\$ 44.177 y M\$ 39.831 respectivamente, que no se encuentran registrados en la contabilidad de Inmobiliaria Mapsa S.A., los cuales se encuentran 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 individuales al 31 de diciembre de 2015 de Inmobiliaria Mapsa S.A. fueron aprobados por el Directorio con fecha 08 de marzo de 2016.