



Grant Thornton

Inmobiliaria Mapsa S.A.

Estados financieros e informe de los auditores independientes
al 31 de diciembre de 2016 y 2015

Contenido

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera clasificados

Estados integral de resultados por función

Estados de flujos de efectivo, método directo

Estados de cambios en el patrimonio neto

Notas a los estados financieros

M\$: Miles de pesos chilenos

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 2016 y 2015 y los correspondientes estados integrales de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes Notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera. 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.

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Inmobiliaria Mapsa S.A al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Otros asuntos

Con fecha 08 de marzo de 2016 expresamos una opinión de auditoría con salvedades en relación a que el Banco BCI, Banco Security y Banco Scotiabank informaban a través de la confirmación de saldos, depósitos ascendentes a un monto total de M\$ 416.632, los que no se encontraban registrados en la contabilidad de la Sociedad, situación que a la fecha de este informe se ha ido subsanando (ver Nota 24) modificándose con ello nuestro informe del año anterior en este aspecto.

Santiago, Chile
14 de marzo de 2017



Jaime González Garrido - Socio
Rut: 9.766.005-0

Estados de situación financiera clasificados

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(En miles de pesos chilenos - M\$)

	Notas	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	28.364	41.506
Otros activos financieros, corrientes	6	4.416.667	3.986.430
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	7	69.007	76.610
Otros activos no financieros, corrientes	8	520	8.778
Activos por impuestos corrientes	9	11.100	5.600
Total activos corrientes		4.525.658	4.118.924
Activos no corrientes:			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes	10	220.809	262.709
Otros activos no financieros, no corrientes	11	21.753	18.716
Propiedades, planta y equipo	12	9.673	7.573
Activos por impuestos diferidos	13	4.656	2.483
Total activos no corrientes		256.891	291.481
Total activos		4.782.549	4.410.405

Estados de situación financiera clasificados

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(En miles de pesos chilenos - M\$)

	Notas	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Patrimonio neto y pasivos			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes	14	147.558	137.797
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	16	130.359	14.572
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	15	6.825	8.519
Total pasivos, corrientes		284.742	160.888
Pasivos no corrientes:			
Cuentas por pagar a entidades relacionadas no corrientes	16	305.048	305.048
Total pasivos, no corrientes		305.048	305.048
Patrimonio:			
Capital emitido	17	3.349.609	3.349.609
Ganancias (pérdidas) acumuladas		757.936	509.646
Otras reservas		85.214	85.214
Total patrimonio		4.192.759	3.944.469
Total patrimonio y pasivos		4.782.549	4.410.405

Estados Integral de resultados por función
Por los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero
y 31 de diciembre de
(En miles de pesos chilenos - M\$)

	Notas	2016 M\$	2015 M\$
Estados de resultados			
Ingresos de actividades ordinarias	18	968.294	1.017.405
Costo de ventas	18	(424.860)	(361.510)
Ganancia bruta		543.434	655.895
Gasto de administración	18	(264.311)	(407.881)
Costos financieros (de actividades no financieras)	18	(63.409)	(74.361)
Otras ganancias (pérdidas)	18	30.404	(18.640)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		246.118	155.013
Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias	18	2.172	(683)
Ganancia (pérdida) del año		248.290	154.330
Ganancia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		248.290	154.330
Ganancia (pérdida)		248.290	154.330
Ganancias por acción			
Ganancia (pérdida) por acción básica		0,31	0,19
Ganancias pérdida		0,31	0,19

Estados de flujos de efectivo, método directo

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

	2016 M\$	2015 M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	320.808	676.998
Cobros procedentes de contratos mantenidos con propósitos de intermediación o para negociar	-	83.419
Otros cobros por actividades de operación	-	37.142
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(240.793)	(156.496)
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar	-	(32.896)
Pago a y por cuenta de los empleados	(341.524)	(323.446)
Otras entradas (salidas) de efectivo	162.706	(279.935)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(98.803)	4.786
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Compras de propiedades, planta y equipo	(4.319)	(4.272)
Intereses recibidos, clasificados como actividades de la inversión	203	63
Otras entradas (salidas) de efectivo, clasificados como actividades de la inversión	(223)	12.996
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(4.339)	8.787
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Prestamos de entidades relacionadas	90.000	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	90.000	-
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes de efectivo de los cambios en la tasa de cambio	(13.142)	13.573
Efecto de variación en tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	-
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(13.142)	13.573
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	41.506	27.933
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	28.364	41.506

Estados de cambios en el patrimonio neto

Por el período comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2016 y 2015

	Capital Emitido	Otras Reservas IFRS	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01.01.2016	3.349.609	85.214	509.646	3.944.469
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-
Saldo inicial	3.349.609	85.214	509.646	3.944.469
Cambios en patrimonio	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	-	248.290	248.290
Dividendos	-	-	-	-
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios en el patrimonio	-	-	-	-
Total de Cambios en el Patrimonio	-	-	248.290	248.290
Saldo final 31.12.2016	3.349.609	85.214	757.936	4.192.759

	Capital Emitido	Otras Reservas IFRS	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial 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

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

Índice

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de Diciembre de 2016

1 Actividad y estados financieros de la Sociedad

Inmobiliaria Mapsa S.A. de acuerdo a escritura Pública de fecha 28 de octubre de 1996 realizaba operaciones destinadas a la adquisición o construcción de viviendas para darlas en arrendamiento con promesa de compraventa en los términos de la Ley 19.281. Su domicilio y oficinas sociales se encuentran en Calle Moneda N° 856, 4to. piso, Santiago.

Con la entrada de la Ley N° 20.382 de octubre de 2009, se procedió a cancelar su inscripción número 608 en el Registro de Valores y pasó a formar parte del Registro de Informantes bajo el número 26.

En la actualidad su actividad principal es la administración para terceros, de contratos de leasing habitacional que habiendo sido originados por Inmobiliaria Mapsa S.A., fueron vendidos para ser securitizados.

2 Base de presentación de los estados financieros

a) Principios contables

Los presentes estados financieros de Inmobiliaria Mapsa S.A. al 31 de diciembre de 2016 y 2015, han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante “NIIF”), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante “IASB”). El Estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el ejercicio de 12 meses terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, fueron originalmente preparados de acuerdo a instrucciones y/o normas emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros de Chile (SVS), las cuales se componen de las NIIF, más instrucciones especificadas dictadas por la SVS. Estas instrucciones se relacionan directamente con el Oficio Circular N° 856 emitido por la SVS el 17 de octubre de 2014, y que instruyó a las sociedades fiscalizadas registrar directamente en patrimonio las variaciones de activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos, que surgieran como resultado directo del incremento en tasa de impuestos de primera categoría introducido en Chile por la ley N° 20.780. Esta instrucción difiere de lo establecido por las Normas Internacionales e Información Financiera (NIIF), que requieren que dicho efecto sea registrado contra los resultados del ejercicio. El efecto de este cambio en las bases de la contabilidad significó reconocer en el año 2014 un cargo a los resultados acumulados por un importe de M\$ 131, que de acuerdo a NIIF debería haber sido presentado con cargo a resultados de dicho año.

En la re-adopción de las NIIF al 01 de enero de 2016 la sociedad ha aplicado estas normas como si nunca hubiera dejado de aplicarlas, de acuerdo a la opción establecida en el párrafo 4A de la NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera”. Esta re-adopción de las NIIF no implicó realizar ajustes al estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015, y estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el ejercicio de 12 meses terminado al 31 de diciembre de 2015, originalmente emitidos.

Los presentes estados financieros son aprobados por su Directorio con fecha 14 de marzo de 2017.

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 2016, y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

Los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y de 2015 y de resultados, de patrimonio y flujos de efectivo por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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.

b) 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.

c) Moneda funcional y de presentación

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

La moneda funcional de Inmobiliaria Mapsa S.A. según análisis de la Norma Internacional de Contabilidad N° 21 (NIC 21) es el Peso Chileno, siendo esta moneda no hiper-inflacionaria durante el período reportado en los términos precisados en la Norma Internacional de Contabilidad N° 29 (NIC 29).

d) Nuevos pronunciamientos contables

a) Los siguientes nuevos pronunciamientos contables tuvieron aplicación efectiva a contar del 1 de enero de 2016.

Normas, interpretaciones 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.
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 19 “Beneficios a los empleados”. Esta enmienda clarifica que profundidad del mercado de los bonos corporativos de alta calidad crediticia se evalúa en base a la moneda en que está denominada la obligación, en vez del país donde se encuentra la obligación. Cuando no exista un mercado profundo para estos bonos en esa moneda, se utilizará bonos emitidos por el gobierno en la misma moneda y plazos.	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 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 Discontinuadas”. 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.	Emitada 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 aplicación de estos pronunciamientos no ha tenido efectos significativos para la Entidad. El resto de los criterios aplicados en 2016 no han variado respecto a los utilizados en el año anterior.

b) Nuevos pronunciamientos contables emitidos, aún no vigentes para el año 2016, de los cuales no se han efectuado adopción anticipada de los mismos.

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.
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 2018 y su adopción anticipada es permitida.
NIIF 16 “Arrendamientos”. Establece la definición de un contrato de arrendamiento y especifica el tratamiento contable de los activos y pasivos originados por estos contratos desde el punto de vista del arrendador y arrendatario. La nueva norma no difiere significativamente de la norma que la precede, NIC 17 Arrendamientos, con respecto al tratamiento contable desde el punto de vista del arrendador. Sin embargo, desde el punto de vista del arrendatario, la nueva norma requiere el reconocimiento de activos y pasivos para la mayoría de los contratos de arrendamientos.	Emitida en enero de 2016	Esta modificación es aplicable a partir de 1 de enero de 2019 y su adopción anticipada es permitida si ésta es adoptada en conjunto con NIIF 15 “Ingresos procedentes de Contratos con Clientes”.
Enmiendas a NIC 12, NIC 7 y NIIF 2. NIC 12, asociada a reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas. NIC 7, asociada a información adicional a revelar en la presentación del estado de flujos de efectivo. NIIF 2, asociada a clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones.		Su aplicación es obligatoria a contar del 1 de enero de 2017

La Administración Superior de la Entidad estima que la adopción de los Pronunciamientos contables antes descritos, y que pudiesen aplicar a la misma, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros de la Entidad en el ejercicio de su primera aplicación, salvo NIIF 15 y NIIF 16, las que se encuentran en proceso de evaluación.

e) 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 tiene como actividad principal la administración para terceros, de contratos de leasing habitacional que habiendo sido originados por Inmobiliaria Mapsa S.A., fueron vendidos para ser securitizados.

3 Criterios contables aplicados

Los principales criterios contables aplicados en la elaboración de los estados financieros intermedios adjuntos, han sido los siguientes:

3.1 Instrumentos financieros**3.1.1 Inversiones financieras disponibles para la venta**

Son los activos financieros que se designan específicamente como disponibles para la venta o aquellos que no encajan dentro de las siguientes tres categorías (deudores comerciales y otras cuentas por cobrar a empresas relacionadas, Inversiones a mantener hasta su vencimiento y activos financieros registrados a valor razonable con cambios en resultados), pero que existe la intención futura de venta de estos activos financieros. Lo anterior, se realiza en base a la aplicación anticipada de NIIF 9.

Estas inversiones financieras disponibles para la venta corresponden a: a) acciones con cotización bursátil sin capacidad de ejercer influencia significativa sobre la sociedad y se registran al valor de cotización bursátil de la cartera al cierre de cada período; b) Fondos Mutuos y c) Bonos subordinados, que están administrados por Securitizadora Security S.A., de los cuales se tiene una participación menor en los patrimonios separados, sin ninguna injerencia en el control de dichos patrimonios, por lo que tampoco corresponde consolidar los Estados Financieros.

3.2 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.

3.3 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 Provisiones corrientes por beneficios a los empleados.

3.4 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 período, una vez aplicadas las deducciones que tributariamente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos y créditos tributarios, tanto por pérdidas tributarias como por deducciones. Se registra además, bajo este rubro, la recuperación de los créditos de Primera Categoría provenientes de los dividendos recibidos, producto de las pérdidas tributarias generadas. De acuerdo a lo señalado en NIC 12, se deben reconocer los activos y pasivos por impuestos diferidos basándose en diferencias temporales entre el valor libro de activos y pasivos del balance

general y su base tributaria, y sobre montos de arrastre no usados de pérdidas tributarias, en la medida que éstas sean recuperables.

La sociedad registra los impuestos diferidos por todas las diferencias temporales deducibles a partir del cálculo de la renta líquida imponible de primera categoría generada a partir de la base contable y tributaria de los activos, pasivos y patrimonio. Los activos por impuestos diferidos se realizarán en base a la tasa del impuesto que se debe aplicar en el año en que los activos por impuestos sean realizados o liquidados.

Los impuestos diferidos son medidos considerando las tasas impositivas que se espera aplicar a las diferencias temporales cuando sean reversadas, basándose en las leyes que han sido aprobadas o a punto de ser aprobadas a la fecha de cierre de cada estado financiero.

Con fecha 29 septiembre de 2014, fue publicada en el Diario Oficial la Ley 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 del 2016, la empresa mantiene la pérdida tributaria acumulada, ascendente a M\$ 1.749.247.

A la fecha de los presentes estados financieros la Sociedad se encuentra en etapa de análisis acerca de la recuperabilidad de las pérdidas tributarias.

3.5 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:

	31.12.2016	31.12.2015
Tipo de cambio	\$	\$
Unidad de Fomento	26.347,98	25.629,09

3.6 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.

3.7 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.

3.8 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.

3.9 Ingresos financieros

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

3.10 Gastos financieros

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

3.11 Deterioro de activos

A lo largo del ejercicio, y fundamentalmente en la fecha de cierre del mismo, se evalúa si existe algún indicio que un activo hubiera podido sufrir una pérdida por deterioro. En caso que exista algún indicio se realiza una estimación del monto recuperable de dicho activo para determinar, en su caso, el monto del deterioro. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de caja de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la Unidad Generadora de Efectivo a la que pertenece el activo, entendiendo como tal el menor grupo identificable de activos que genera entradas de efectivo independiente.

En el caso de las Unidades Generadoras de Efectivo a las que se han asignado plusvalías compradas o activos intangibles con una vida útil indefinida, el análisis de su recuperabilidad se realiza de forma sistemática al cierre de cada ejercicio.

En el caso de las cuentas por cobrar a clientes (cartera vigente de la Sociedad), el criterio de provisión de incobrabilidad es el siguiente:

Nº de cuotas en mora	%
2	1% del saldo insoluto
3	3% del saldo insoluto
Más de 3	10% del saldo insoluto

El monto recuperable es el mayor entre el valor de mercado menos los costos necesarios para su venta y el valor en uso, entendiendo por este valor actual, a los flujos de caja futuros estimados.

Para el segmento operacional de la Sociedad no se ha efectuado pruebas de deterioro a sus activos dado que no presentan aconsejables estas mediciones. En general no han ocurrido disminuciones significativas en el valor de mercado de sus activos, no se ha reducido en forma considerable el uso de la capacidad instalada, no se ha presentado pérdidas de mercado de los inmuebles, ni han ocurrido daños físicos en los activos.

3.12 Reconocimiento de ingresos y gastos

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

Solo se reconocen los ingresos ordinarios los provenientes de su actividad de administración de cartera para terceros y los derivados de las rentas originados por depósitos en Mercado de Capitales (Bonos, Fondos Mutuos, etc.) y cuando pueden ser estimados con fiabilidad en función del grado de realización de la prestación del servicio a la fecha de los estados financieros.

3.13 Estado de flujo efectivo

El estado de flujo de efectivo considera los movimientos de caja realizados durante el período, determinado por el método directo.

En estos estados de flujos de efectivos se utilizan los siguientes conceptos en el sentido que figura a continuación:

- **Flujo de efectivo:** entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- **Actividades de operación:** son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad así como las actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiamiento.
- Los movimientos de las actividades de operación son determinados por el método directo.
- **Actividades de inversión:** las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- **Actividades de financiamiento:** actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financieros.

La Sociedad considera Efectivo y equivalentes al efectivo los saldos de efectivos mantenido en caja y en cuentas corrientes bancarias. Los depósitos a plazo y otras operaciones financieras que se estipula liquidar a menos de 90 días.

3.14 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.

3.15 Reclasificaciones

Algunos saldos y cifras de los estados financieros comparativos 2015, fueron reclasificados para una presentación consistente con los estados financieros al 31 de diciembre de 2016 (Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corriente y no corrientes).

4 Política de gestión de riesgo

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

A continuación se presenta un análisis de riesgos:

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

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

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

5 Efectivo y equivalentes al efectivo

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

Efectivo y equivalentes al efectivo	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Saldos en Banco	27.928	41.083
Fondos Mutuos	436	423
Total	28.364	41.506

Los fondos mutuos corresponden a cuotas de fondos mutuos de renta fija en pesos chilenos, los cuales se encuentran registrados al valor de la cuota respectiva a la fecha de cierre de los presentes estados financieros, cuyas variaciones de valor se registran en resultados.

El efectivo equivalente corresponde a recursos de efectivo con vencimiento inferior a 90 días, bajo riesgo de pérdida de valor y sin restricciones de uso.

6 Otros activos financieros, corrientes

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es la siguiente:

Otros activos financieros corrientes	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Acciones	965	1.596
Bonos	4.415.702	3.984.834
Total	4.416.667	3.986.430

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

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

7 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es la siguiente:

	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		
Otros deudores	69.007	76.610
Subsidios por cobrar	10.803	10.508
Cuentas por cobrar	6.610	6.430
Provisión por deterioro (incobrable)	(17.413)	(16.938)
Total	69.007	76.610

8 Otros activos no financieros, corrientes

La composición de este ítem al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es la siguiente:

	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Otros activos no financieros corrientes		
Activos para Leasing corto plazo	-	8.034
Devengo subsidios	9	9
Fondos por rendir	200	200
Anticipos al personal	-	185
Otros gastos anticipados	311	350
Total	520	8.778

9 Activos por impuestos, corrientes

La composición de este rubro al 31 de diciembre 2016 y 2015, es el siguiente:

	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Activos por impuestos corrientes		
Saldos por cobrar SII AT 2016	5.700	-
Pagos provisionales mensuales	5.400	5.600
Total	11.100	5.600

10 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es la siguiente:

	31.12..2016 M\$	31.12.2015 M\$
Otros activos financieros no corrientes		
Contrato leasing largo plazo (1)	222.986	264.086
Provisión deuda incobrable	(2.177)	(1.377)
Total	220.809	262.709

- 1) Corresponde a una cartera a largo plazo de 21 contratos de leasing habitacional Ley N 19.281 originados por Inmobiliaria Mapsa S.A. y que no fueron cedidos a terceros en los procesos de 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	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Menos de 30 días de vencidos	49.815	77.127
31 a 60 días de vencidos	66.679	68.246
61 a 90 días de vencidos	9.966	28.939
91 a 180 días de vencidos	13664	-
Más de 180 días vencidos	-	-
Deudores no vencidos	82.862	89.774
Total, sin incluir estimación de deterioro	222.986	264.086
Menos estimación de deterioro por incobrables	(2.177)	(1.377)
Totales	220.809	262.709

11 Otros activos no financieros, no corrientes

La formación de esta cuenta al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es la siguiente:

Otros activos no financieros, no corrientes	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Gastos por cuenta terceros	21.753	18.716
Total	21.753	18.716

12 Propiedad, planta y equipo

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

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

a) Saldos al 31 de diciembre de 2016 y 2015

	Valor bruto M\$	31.12.2016 Depreciación acumulada M\$	Valor neto M\$	Valor bruto M\$	31.12.2015 Depreciación acumulada M\$	Valor Neto M\$
Clases de propiedades, planta y equipo						
Otras propiedades, planta y equipos	154.534	(144.861)	9.673	150.155	(142.582)	7.573
Totales	154.534	(144.861)	9.673	150.155	(142.582)	7.573

b) Movimiento al 31 de diciembre de 2016 y 2015

Movimiento al 31.12.2016	Otras propiedades, plantas y equipos M\$	Total M\$
Saldo inicial	7.573	7.573
Adiciones	4.442	4.442
Gastos por depreciación	(2.342)	(2.342)
Saldo final	9.673	9.673

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

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 impositivas disponibles, contra la cual podrán ser utilizadas las diferencias temporales.

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

	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Diferencias temporales		
Provisión deterioro cuentas por cobrar incobrables	2.237	-
Provisión deudas incobrables largo plazo	555	330
Provisión feriado personal	1.740	2.044
Activo fijo tributario y financiero	124	109
Total	4.656	2.483

La provisión para impuesto a la renta es determinada en conformidad con las disposiciones legales vigente. Los efectos futuros por cambios en la legislación tributaria vigente o cambio en la tasa de impuestos serán reconocidos por la Sociedad a partir de la fecha en que la Ley que apruebe dichos cambios sea publicada.

Los impuestos diferidos corresponde a los impuestos sobre las ganancias que la Sociedad deberá pagar o impuestos por recuperar en ejercicios futuros, en consecuencia a lo anterior la Sociedad reconocerá activos y pasivos por impuestos diferidos por la estimación futura de los efectos tributarios atribuibles a diferencias temporales entre los valores contables de los activos o pasivos y sus valores tributarios. La medición de los pasivos por impuestos diferidos se realizará en base a la tasa de impuesto que 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.

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

La composición de este ítem al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es la siguiente:

	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes		
Cuentas por pagar	75.700	78.633
Acreedores varios	53.045	53.513
Provisión de gastos	18.813	5.651
Totales	147.558	137.797

15 Provisiones corrientes por beneficios a los empleados

La composición de este ítem al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es la siguiente:

	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados		
Provisión vacaciones	6.825	8.519
Total	6.825	8.519

16 Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corriente

La composición de este ítem al 31 diciembre de 2016 y 2015, es la siguiente:

Cuentas por pagar					Corriente		No corriente	
Empresa	País	Rut	Naturaleza de la relación	Origen de transacción	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
M.V. S.A.	Chile	96.786.210-K	Matriz Común	Prestación de Servicios y arriendos de oficinas	8.632	14.572	-	-
Consultora y Com.MP SA	Chile	96.761.490-4	Matriz Común	Cuenta Corriente Mercantil	121.727	-	305.048	305.048
Totales					130.359	14.572	305.048	305.048

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

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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 2016, es la siguiente:

Accionista	Nº de acciones suscritas	Porcentaje de acciones
Consultora y Comercial MP S.A.	699.980	87,498
Nalac S.A.	100.000	12,500
José Joaquín Del Real Larraín	20	0,0025
Total	800.000	100

Política de dividendos

Con fecha 19 de abril de 2016 y 14 de abril de 2015 en Junta Ordinaria de Accionistas, se acordó por unanimidad de las acciones emitidas con derecho a voto de la Sociedad, no repartir dividendos.

18 Ingresos por actividades ordinarias y principales costos y gastos

La composición de este ítem al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Ingresos de actividades ordinarias		
Ingresos operacionales	309.145	319.660
Ingresos financieros del giro	595.740	623.383
Otros ingresos del giro	63.409	74.362
Totales	968.294	1.017.405

	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Costo de ventas		
Remuneraciones	(390.477)	(336.397)
Gastos financieros	(34.383)	(25.113)
Totales	(424.860)	(361.510)

	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Gastos de administración		
Gastos apoyo operación	(261.730)	(397.531)
Depreciación	(2.342)	(1.818)
Provisión deterioro cuentas por cobrar	(239)	(8.532)
Totales	(264.311)	(407.881)

	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Costos financieros		
Costo gtos judic. BSECS	(49.992)	(61.219)
Costo gtos contrib. BSECS	(12.562)	(12.840)
Costo gtos siniestros BSECS	(855)	(302)
Totales	(63.409)	(74.361)

	31.12.2016 M\$	31.12.2015 \$
Otras ganancias (pérdidas)		
Otros Gastos	-	(23.768)
Utilidad en venta de activo fijo	5.277	6.451
Otros Ingresos	8.360	5.436
Provisiones Varias	16.767	(6.759)
Totales	30.404	(18.640)

	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias		
Ingreso (gasto) por impuestos diferidos	2.172	(683)
Totales	2.172	(683)

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 2016 y 2015, 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 2016 y 2015, la Sociedad no registra cauciones obtenidas de terceros.

22 Contingencias y restricciones

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 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 2016, el Banco BCI informa a través de la confirmación de saldos, 10 depósitos a plazo ascendentes a un monto total de M\$ 147.096 (M\$ 332.624 en 2015), los que no se encuentran registrados en la contabilidad de Inmobiliaria Mapsa S.A., ya que corresponden a depósitos que la Sociedad tomó en distintas oportunidades para enterar el precio de viviendas compradas para leasing habitacional, dejados en notarías debidamente endosados y con carta de instrucción, para ser entregados al vendedor una vez perfeccionada la inscripción en los distintos CBR, según correspondiera.

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

La Sociedad ha hecho sus mejores esfuerzos para identificar a los beneficiarios de estos valores, ya sea contactando a los vendedores y a los bancos acreedores de ellos, en la medida que han podido identificarlos. Seguirán facilitando esta gestión que deben hacer los propios interesados entregándoles la información disponible en sus archivos.

Al 31 de diciembre de 2016, Banco Security informa a través de la confirmación de saldos, depósito a plazo ascendente a un monto de M\$ 46.023 (M\$ 44.177 en 2015), no registrado en la contabilidad de Inmobiliaria Mapsa S.A., el que se encuentra en la misma situación descrita en el párrafo anterior.

El depósito a plazo confirmado por Banco Scotiabank al 31 de diciembre de 2015 por M\$ 39.831, fue regularizado durante el año 2016, siendo este cobrado por el beneficiario.

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 2016 de Inmobiliaria Mapsa S.A. fueron aprobados por el Directorio con fecha 14 de marzo de 2017.