

SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017
y por el año terminado en esa fecha

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.

CONTENIDO

Informe de los Auditores Independientes

Estados de Situación Financiera

Estados de Resultados Integrales

Estados de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF : Cifras expresadas en unidades de fomento



Informe de los Auditores Independientes

A los señores Accionistas y Directores de:
San Sebastián Inmobiliaria S.A.:

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de San Sebastián Inmobiliaria S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. 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 San Sebastián Inmobiliaria S.A. al 31 de diciembre de 2018 y 2017 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 – Estados complementarios

Nuestras auditorías fueron efectuadas con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros tomados como un todo. Los anexos de información complementaria, que comprenden la Cuenta en Participación II, Cuenta en Participación III, Cuenta en Participación IV, Cuenta en Participación V, Cuenta en Participación VI, Cuenta en Participación VII, Cuenta en Participación VIII, Cuenta en Participación IX y Cuenta en Participación X contenidos en anexo adjunto, se presentan con el propósito de efectuar un análisis adicional y no son una parte requerida de los estados financieros. Tal información suplementaria es responsabilidad de la Administración y fue derivada de y se relaciona directamente con los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros. La mencionada información suplementaria ha estado sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros y a ciertos procedimientos adicionales, incluyendo la comparación y conciliación de tal información suplementaria directamente con los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros o directamente con los mismos estados financieros y los otros procedimientos adicionales, de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. En nuestra opinión, la mencionada información suplementaria se presenta razonablemente en todos los aspectos significativos en relación con los estados financieros tomados como un todo.

Otros asuntos – Información no auditada

Nuestras auditorías fueron efectuadas con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros tomados como un todo. Los análisis razonados presentados en los anexos de información complementaria se presentan con el propósito de análisis adicional y no son una parte requerida de los estados financieros básicos. Tal información no ha sido sometida a los procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros básicos, en consecuencia, no expresamos una opinión ni proporcionamos cualquier seguridad sobre esta.



Juan Pablo Belderrain P.

KPMG Ltda.

Santiago, 29 de marzo de 2019

SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.

*Estados Financieros correspondientes a los años
terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.
(con el informe de los auditores independientes)*

ÍNDICE

	Página	
Estados de situación financiera	3	
Estado de resultados integrales	4	
Estados de cambios en el patrimonio	5	
Estados de flujos de efectivo	7	
Nota 1	Entidad que reporta	8
Nota 2	Bases de presentación de los estados financieros	11
Nota 3	Políticas contables significativas	12
Nota 4	Nuevos pronunciamiento contables	16
Nota 5	Administración de riesgos financieros	18
Nota 6	Efectivo y equivalente al efectivo	24
Nota 7	Otros activos financieros	24
Nota 8	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	25
Nota 9	Inversiones contabilizadas utilizando el método de participación	25
Nota 10	Impuestos corrientes	25
Nota 11	Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	25
Nota 12	Otras provisiones	26
Nota 13	Patrimonio neto atribuible a los accionistas	26
Nota 14	Saldos y transacciones con entidades relacionadas	27
Nota 15	Resultado acumulado	27
Nota 16	Impuesto diferido e impuesto a las ganancias	28
Nota 17	Ingresos por actividades ordinarias	29
Nota 18	Gastos de administración	29
Nota 19	Otras ganancias	29
Nota 20	Ingresos financieros	30
Nota 21	Remuneraciones del directorio	30
Nota 22	Contingencias y compromisos	30
Nota 23	Cauciones obtenidas por terceros	30
Nota 24	Sanciones	30
Nota 25	Hechos relevantes	30
Nota 26	Hechos posteriores	30
Nota 27	Medio ambiente	30
	Anexos información complementaria	31

M\$: cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF: cifras expresadas en unidades de fomento

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
Expresados en miles de pesos chilenos

Activos	Notas	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(6)	424.398	338.722
Activos financieros	(7)	455.982	250.701
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(8)	164.503	187.735
Activos por impuestos	(10)	8.185	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	(14.a)	-	56.156
Total activos corrientes		1.053.068	833.314
Activos no corrientes			
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	(9)	74.082	79.036
Activos por impuestos diferidos	(16.a)	-	1.252
Total activos no corrientes		74.082	80.288
Total activos		1.127.150	913.602
Patrimonio y pasivos			
Patrimonio y pasivos	Notas	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Pasivos corrientes			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(11)	451.009	345.935
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	(14.b)	137.110	708
Otras provisiones	(12.a)	1.034	-
Pasivos por Impuestos	(10)	-	26.429
Provisiones por beneficios a los empleados	(12.b)	-	6.905
Total pasivos corrientes		589.153	379.977
Pasivos no corrientes			
Pasivos por impuestos diferidos	(16.a)	907	-
Total pasivos no corrientes		907	-
Total pasivos		590.060	379.977
Patrimonio			
Capital emitido	(13)	217.168	217.168
Ganancias (pérdidas) acumuladas	(15)	325.218	321.753
Otras reservas		(5.296)	(5.296)
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		537.036	533.572
Participaciones no controladoras		54	53
Total Patrimonio		537.090	533.625
Total patrimonio y pasivos		1.127.150	913.602

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017
Expresados en miles de pesos chilenos

		01/01/2018	01/01/2017
	Notas	31/12/2018	31/12/2017
		M\$	M\$
Estado de resultados		-	-
Ganancia (pérdida)		-	-
Ingresos de actividades ordinarias	(17)	895.969	1.131.308
Ganancia bruta		895.969	1.131.308
Gasto de administración	(18)	(353.303)	(415.822)
Otras ganancias (pérdidas)	(19)	(12.044)	9.346
Ingresos financieros	(20)	10.293	11.040
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		540.915	735.872
Gasto por impuestos a las ganancias	(16.c)	(136.340)	(167.931)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		404.575	567.941
Ganancia (perdida)		404.575	567.941
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		404.535	567.884
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		40	57
Resultado integral		404.575	567.941

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2018	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participación no controladora	Patrimonio total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01/01/2018	217.168	(5.296)	321.753	533.572	53	533.625
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-	-
Patrimonio al 01/01/2018	217.168	(5.296)	321.753	533.572	53	533.625
Cambios en patrimonio						
Resultado integral						
Ganancia	-	-	404.575	404.535	40	404.575
Otro resultado integral	-	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	404.575	404.535	40	404.575
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	(264.000)	(263.974)	(26)	(264.000)
Incremento(disminución) por transferencias y otros cambios	-	-	(137.110)	(137.096)	(14)	(137.110)
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios, patrimonio	-	-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los Propietarios, patrimonio	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por otros cambios, patrimonio	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por transacciones con acciones propias en cartera	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por cambios en las participaciones en la propiedad de subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) en el patrimonio	-	-	3.465	3.465	-	3.465
Saldo final al 31/12/2018	217.168	(5.296)	325.218	537.037	53	537.090

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO, (CONTINUACIÓN)
Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2017	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participación no controladora	Patrimonio total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01/01/2017	217.168	(5.296)	363.866	575.680	58	575.738
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-	-
Patrimonio al 01/01/2017	217.168	(5.296)	363.866	575.680	58	575.738
Cambios en patrimonio						
Resultado integral						
Ganancia	-	-	567.941	567.884	57	567.941
Otro resultado integral	-	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	567.941	567.884	57	567.941
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	(745.000)	(744.925)	(75)	(745.000)
Incremento(disminución) por transferencias y otros cambios	-	-	134.946	134.933	13	134.946
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios, patrimonio	-	-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los Propietarios, patrimonio	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por otros cambios, patrimonio	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por transacciones con acciones propias en cartera	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por cambios en las participaciones en la propiedad de subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) en el patrimonio	-	-	(42.113)	(42.108)	(5)	(42.113)
Saldo final al 31/12/2017	217.168	(5.296)	321.753	533.572	53	533.625

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

ESTADOS DE FLUJOS EFECTIVO
Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017
Expresados en miles de pesos chilenos

Estado de flujo efectivo directo	01/01/2018 31/12/2018 M\$	01/01/2017 31/12/2017 M\$
Flujos de efectivo por actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	1.065.073	1.106.271
Otros cobros por actividades de operación	102.344	13.088
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(445.895)	(392.080)
Pagos a cuenta de los empleados	(16.300)	(34.486)
Otros pagos por actividades de operación	(3.522)	(3.955)
Impuesto a las ganancias	(171.915)	(156.422)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(109)	599
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	529.676	533.015
Flujos de efectivo por actividades de inversión		
Intereses recibidos	-	11.040
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
Otros cobros (pagos) para adquirir patrimonio o instrumentos de deuda de otras entidades, clasificados como actividad de inversión	(180.000)	215.000
Flujos de efectivo por actividades de inversión	(180.000)	226.040
Flujos de efectivo por actividades de financiación		
Dividendos pagados, clasificados como actividad de financiación	(264.000)	(745.000)
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
Flujos de efectivo por actividades de financiación	(264.000)	(745.000)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	85.676	14.055
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	338.722	324.667
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	424.398	338.722

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 1.- ENTIDAD QUE REPORTA

IDENTIFICACIÓN DE LA SOCIEDAD

Nombre : San Sebastián Inmobiliaria S.A.
Rol Único Tributario : 76.661.770-0
Fecha inscripción : Registro de Entidades Informantes N° 173 de fecha 9 de mayo de 2010.
Dirección : Av. El Bosque Norte # 0177 piso 16 Las Condes, Santiago.

San Sebastián Inmobiliaria S.A. fue constituida por escritura pública otorgada el 16 de mayo de 2006, en la notaría de Santiago de don Humberto Santelices Narducci, cuyo extracto se inscribió a fojas 19.714 número 13.528 en mayo de 2006, en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago y se publicó en la edición del Diario Oficial de 23 de mayo de 2006, teniendo como objeto principal la realización de todas las actividades y la ejecución y celebración de todos los actos y contratos que se contemplan en la ley N° 19.281, que establece normas sobre Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa, y aquellas que la ley le permita a las Sociedades Inmobiliarias que se establecen al amparo de ella. La Sociedad se regirá por las normas aplicables a las Sociedades Anónimas abiertas de Chile en lo que no fuere incompatible con las disposiciones de la Ley N° 19.281, quedando sometida a la fiscalización de Comisión para el Mercado Financiero.

A la fecha de los presentes estados financieros, la Sociedad se encuentra inscrita bajo el N° 173, de fecha 9 de mayo de 2010, según la Ley 20.382 en el Registro de Entidades Informantes de Comisión para el Mercado Financiero.

Los accionistas de San Sebastián Inmobiliaria S.A., se detallan en el siguiente cuadro resumen:

Accionistas	Rut	N° de Acciones	Participación
Activa Private DEBT SpA	76.495.202-2	9.999	99,99 %
Asesorías Larrain Vial Ltda.	76.213.270-2	1	0,01 %
Total		10.000	100,00 %

INFORMACION SOBRE EL CONTROLADOR DE LA SOCIEDAD

Activa Private DEBT SpA controlada por Activa S.p.A. con un 100%, a su vez Activa SpA es controlada por Larrain Vial S.p.A. con un 72,48%, ADN Asesorías Financieras Limitada con un 20,00% de su propiedad, Larrain Vial Servicios Profesionales Limitada, con un 7,51% y Asesorías Profesionales e Inversiones San Valentín Limitada con un 0,01%.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 1.- ENTIDAD QUE REPORTA, (CONTINUACIÓN)

ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

El Directorio de la Sociedad está compuesto por las siguientes personas:

Nombre	Cargo	R.U.T.
José Antonio Jiménez Martínez	Presidente / Director	7.050.878-8
José Gabriel Mena Rozas	Gerente General	10.499.394-K
Leónidas Vial Claro	Director	15.311.816-7
Francisco Javier Valdivia Bernstein	Director	8.390.697-9
Tomas Delano Méndez	Director	15.637.195-5
Jose Correa Achurra	Director	13.441.291-7
Joaquín Löbel	Director Suplente	21.256.968-2
Sebastián Wenz Küpfer	Director Suplente	8.549.671-9
Gonzalo Córdova Soto	Director Suplente	10.325.179-6
Pablo Guzman Valdivieso	Director Suplente	18.166.208-5
Santiago Vial Echeverría	Director Suplente	7.227.103-3

DESCRIPCION DE LAS ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DE LA SOCIEDAD

La Sociedad se ha orientado a la generación y adquisición de contratos de arriendo con promesa de compraventa y sus respectivas viviendas, también conocido como leasing habitacional. El sistema de financiamiento vía leasing habitacional opera en Chile desde diciembre de 1993, con la promulgación de la Ley N° 19.281, posteriormente modificada por la Ley N° 19.401 de agosto de 1995. Este financiamiento pretende ser una alternativa para la adquisición de la primera vivienda en los sectores de la población de menores ingresos, en particular para aquellas personas que arriendan viviendas, pero no cumplen con las condiciones requeridas en los mecanismos de financiamiento hipotecario más tradicionales, como la letra y el mutuo hipotecario.

Por otro lado, la Sociedad, dentro de sus actividades propias y desde el año 2010, presta el servicio de asesoría a Larraín Vial Activos S.A. Administradora General de Fondos que es una sociedad anónima que administra fondos de inversión. Entre los fondos administrados existen dos que tienen como objeto adquirir mutuos hipotecarios endosables (en adelante "MHE") otorgados para financiar la adquisición de viviendas subsidiadas en conformidad con la legislación habitacional vigente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

OTROS ASPECTOS DE LA SOCIEDAD

Propiedades: La Sociedad no posee dependencias propias para el desarrollo de sus operaciones administrativas.

Equipos: La Sociedad no posee equipos físicos para el desarrollo de sus actividades.

Seguros: La Sociedad toma por cuenta de cada uno de sus arrendatarios promitentes compradores los correspondientes seguros de desgravamen, incendio y sismo (esto a través de sus cuentas en participación).

Contratos: Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad mantiene vigentes contratos de asociación o cuentas en participación con sus respectivos contratos de asociación.

Marcas y Patentes: La Sociedad no posee registro de marcas y patentes.

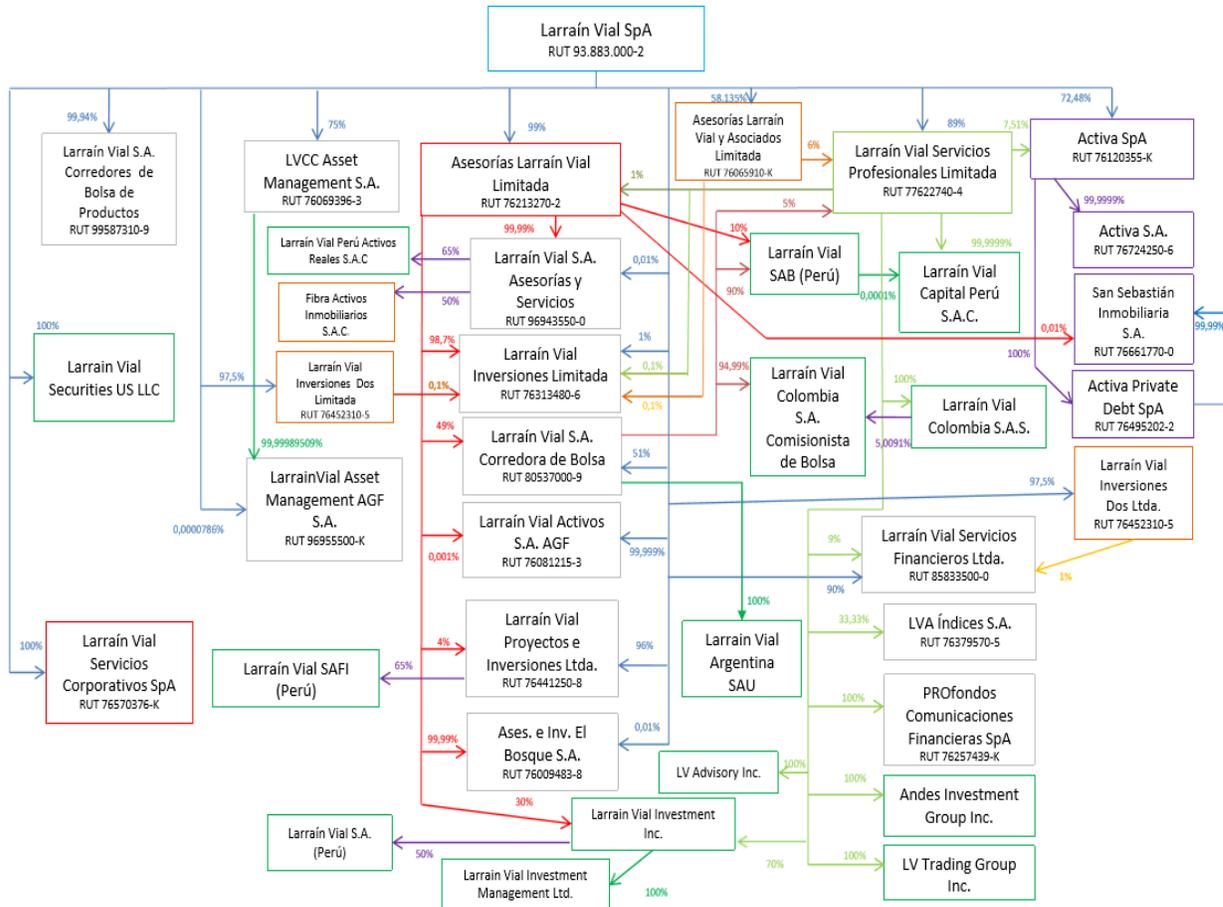
Actividades Financieras: La Sociedad efectúa su negocio con capital que proviene de los aportes de sus partícipes, por cuenta y riesgo de ellos en la gestión de cada contrato de asociación o cuenta en participación, con el objetivo de acopiar volúmenes atractivos de activos que le permitan conformar un patrimonio separado a través de la securitización de los mismos.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 1.- ENTIDAD QUE REPORTA, (CONTINUACIÓN)

El grupo económico al cual pertenece San Sebastián Inmobiliaria S.A. y sus partes relacionadas se presentan de acuerdo a la siguiente estructura organizacional:



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 2.- BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

Los estados financieros fueron aprobados por Sesión Extraordinaria de Directorio el 27 de marzo de 2019.

Los estados financieros de San Sebastián Inmobiliaria S.A. serán auditados por KPMG Auditores Consultores Ltda. que se encuentra inscrito en el registro de Auditores bajo el N° 009 de Comisión para el Mercado Financiero.

b) Bases de medición

Los estados financieros en los períodos cubiertos han sido preparados sobre la base del costo histórico.

c) Año cubierto

Los presentes estados financieros cubren los siguientes períodos:

- Estados de situación financiera: Al 31 de diciembre de 2018 y 2017.
- Estados de resultados integrales: Al 31 de diciembre de 2018 y 2017.
- Estados de cambios en el Patrimonio neto: Al 31 de diciembre de 2018 y 2017.
- Estados de flujos de efectivo: Al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

d) Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de la sociedad se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera, "moneda funcional". La sociedad, de acuerdo a los factores indicados en la NIC 21 ha determinado que la moneda funcional es el peso chileno, que constituye además la moneda de presentación de los estados financieros de la sociedad y ha sido redondeada a la unidad de miles más cercana (M\$).

e) Reclasificaciones

No existen reclasificaciones al 31 de diciembre de 2018.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 3.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las políticas contables establecidas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en los estados financieros, y han sido aplicados por San Sebastián Inmobiliaria S.A. Adicionalmente, estas políticas se aplican a cada una de las cuentas en participación administradas por la Sociedad, teniendo presente que las políticas se aplican a cada cuenta en participación cuando por su naturaleza corresponda.

a) Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalente al efectivo incluye dinero disponible, saldos disponibles mantenidos en bancos y activos altamente líquidos con vencimientos originales a menos de tres meses, sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor razonable, y usado por la Sociedad en la administración de sus compromisos de corto plazo.

Para efectos de la presentación del estado de flujo de efectivo se clasificarán los flujos, según norma IAS 7 como se detalla a continuación:

- Actividades de financiación son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por la entidad.
- Actividades de inversión son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en los equivalentes al efectivo.
- Actividades de operación son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

b) Activos y pasivos financieros

(i) Reconocimiento y medición inicial

Los deudores e instrumentos de deuda emitidos inicialmente se reconocen cuando estos se originan. Todos los otros activos financieros y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando la Sociedad se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero o pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más, en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Un deudor comercial sin un componente de financiación significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

(ii) Clasificación y medición posterior

La Sociedad clasifica sus instrumentos financieros en las categorías utilizadas para efectos de su gestión y valorización: a valor razonable con efectos en resultados, a valor razonable con efecto en otros resultados integrales y a costo amortizado.

La Sociedad clasifica los activos financieros sobre la base del:

- Modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros, y
- De las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si la Sociedad cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Sociedad ha clasificado sus inversiones como a valor razonable con efectos en resultados.

a) Un activo financiero a valor razonable con efecto en resultados:

Un activo financiero es clasificado como a valor razonable con efecto en resultados si es adquirido principalmente con el propósito de su negociación (venta o recompra en el corto plazo) o es parte de una cartera de inversiones financieras identificables que son administradas en conjunto y para las cuales existe evidencia de un escenario real reciente de realización de beneficios de corto plazo. Los derivados también son clasificados como a valor razonable con efecto en resultados. La Sociedad adoptó la política de no utilizar contabilidad de cobertura.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 3.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (CONTINUACION)

b) Activos financieros a costo amortizado:

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

c) Pasivos financieros:

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociación, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Los otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. El ingreso por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

La Sociedad al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no presenta pasivos financieros a valor razonable. Los otros pasivos son medidos a costo histórico.

(iii) Baja

a) Activos financieros

La Sociedad da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en que la se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos.

b) Pasivos financieros

La Sociedad da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. La Sociedad también da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

(iv) Compensación

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, de manera que se presente en el Estado de Situación Financiera su monto neto, cuando y sólo cuando la Sociedad tiene el derecho, exigible legalmente, de compensar los montos reconocidos y la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

(v) Valorización a costo amortizado

El costo amortizado de un activo financiero o de un pasivo financiero reconocido bajo este criterio es la medida inicial de dicho activo o pasivo menos los reembolsos del capital, más o menos la amortización acumulada calculada bajo el método de la tasa de interés efectiva de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, y menos cualquier disminución por deterioro.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 3.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (CONTINUACION)

(vi) Medición de valor razonable

El valor razonable de un activo a pasivo financiero es el monto por el cual puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en condiciones de independencia mutua. La Sociedad estima el valor razonable de sus instrumentos usando precios cotizados en el mercado activo para ese instrumento. Un mercado es denominado activo si los precios cotizados se encuentran fácil y regularmente disponibles y representan transacciones reales y que ocurren regularmente sobre una base independiente. Si el mercado de un instrumento financiero no fuera activo, se determinará el valor razonable utilizando una técnica de valorización.

Entre las técnicas de valorización se incluye el uso de transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, si estuvieran disponibles, así como las referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente igual, el descuento de los flujos de efectivo y los modelos de fijación de precio de opciones. La Sociedad incorporará todos los factores que considerarían los participantes en el mercado para establecer el precio y será coherente con las metodologías económicas generalmente aceptadas para calcular el precio de los instrumentos financieros.

(vii) Identificación y medición del deterioro

La Norma NIIF 9 reemplaza el modelo de 'pérdida incurrida' de la Norma NIC 39 por un modelo de 'pérdida crediticia esperada'. El nuevo modelo de deterioro aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado, a los activos contractuales y a las inversiones de deuda al Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio. Bajo la Norma NIIF 9, las pérdidas crediticias se reconocen anticipadamente, a diferencia de la Norma NIC 39.

La Sociedad reconoce correcciones de valor para pérdidas crediticias esperadas por:

- Los activos financieros medidos al costo amortizado;
- Las inversiones de deuda medidas al valor razonable con cambios en otro resultado integral; y

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial al estimar las pérdidas crediticias esperadas, la Sociedad considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esta incluye información y análisis cuantitativos y cualitativos, basada en la experiencia histórica de la Sociedad y una evaluación crediticia informada incluida aquella referida al futuro.

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

La Sociedad asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 30 días.

Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de sucesos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que están posiblemente dentro de los 12 meses después de la fecha de presentación (o un período inferior si el instrumento tiene una vida de menos de doce meses).

El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el que la Sociedad está expuesto al riesgo de crédito.

En cada fecha de presentación, la Sociedad evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado y los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene 'deterioro crediticio' cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

Evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

- Dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- Una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora de más de 90 días;
- A reestructuración de un préstamo o adelanto por parte de la Sociedad en términos que este no consideraría de otra manera;
- Se está convirtiendo en probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Las correcciones de valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los activos.

La Sociedad no espera que exista una recuperación significativa del importe castigado. No obstante, los activos financieros que son castigados podrían estar sujetos a actividades a fin de cumplir con los procedimientos de la Sociedad para la recuperación de los importes adeudados.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 3.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (CONTINUACION)

(viii) Instrumentos de inversión al valor razonable con cambios en resultados

La Sociedad designa los instrumentos de inversión a valor razonable, con los cambios en el valor razonable reconocidos inmediatamente en resultados

Las utilidades o pérdidas provenientes de los ajustes para su valorización a valor razonable, como asimismo, los resultados por las actividades de negociación, se incluyen en el rubro Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

De igual manera, los intereses y reajustes devengados son informados en el rubro intereses y reajustes en los Estados de Resultados Integrales.

c) Deudores comerciales

Corresponde a las participaciones cobradas a las cuentas en participación, establecidas en el contrato interno de cada cuenta en participación. La Sociedad no efectúa provisión de incobrables por considerar que el saldo de los deudores es recuperable. Se realiza la facturación trimestralmente y son canceladas al mes siguiente.

d) Impuestos diferidos e impuesto a la renta

El 29 diciembre de 2014, fue promulgada la Ley 20.780 de Reforma Tributaria, la cual entre otros aspectos, define el régimen tributario por defecto que le aplica a la sociedad, la tasa de impuesto de primera categoría que por defecto se aplicará en forma gradual a las entidades entre 2014 y 2018 y permite que las sociedades puedan además optar por uno de los dos regímenes tributarios establecidos como Atribuido o Parcialmente Integrado, quedando afectos a diferentes tasas de impuesto a partir del año 2017.

Cabe señalar que, de acuerdo a la Reforma Tributaria establecida por la ley N° 20.780 y la Ley N° 20.899 que la simplifica, las sociedades podrían haber quedado por defecto o por opción en alguno de los dos sistemas o regímenes tributarios establecidos por la nueva normativa tributaria.

De acuerdo a lo anterior y dependiendo del régimen por el que haya optado o quedado por defecto, la sociedad o las sociedades del grupo revelarán las tasas de impuesto a la renta e impuestos diferidos, en este último caso considerando la tasa de impuesto vigente a la fecha en que se revertirán las diferencias temporarias.

Para el presente ejercicio 2018, la tasa de impuesto a la renta corriente será de 27%.

e) Beneficios del personal

Vacaciones del personal

El costo anual de vacaciones y los beneficios del personal se reconocen sobre base devengada.

f) Provisiones

Las provisiones son pasivos en los que existe incertidumbre acerca de su cuantía o vencimiento. Estas provisiones se reconocen en el estado de situación financiera cuando se cumplen los siguientes requisitos en forma copulativa:

Es una obligación actual como resultado de hechos pasados a la fecha de los estados financieros y es probable que San Sebastián Inmobiliaria S.A. tenga que desprenderse de recursos para cancelar la obligación. La cuantía de estos recursos puede medirse de manera fiable.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 3.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS, (CONTINUACIÓN)

g) Reconocimiento de ingresos

La participación como gestor de San Sebastián Inmobiliaria S.A. está establecida con cada partícipe en el Contrato de Administración o Cuenta en Participación y es un mecanismo que establece dos ingresos:

- a) La participación fija, con cargo al capital aportado e invertido en Contratos de Leasing Habitacional, que se calcula y cobra trimestralmente por el saldo de precio al finalizar cada período mensual, pero que se determina y devenga mensualmente y;
- b) La participación variable o de éxito en que, al igual que en el caso anterior, se calcula con cargo al capital aportado e invertido en Contratos de Leasing Habitacional y se cobra trimestralmente por el saldo de precio al finalizar cada período mensual. Esta participación también se determina y devenga mensualmente.

Por otro lado, la Sociedad recibe ingresos por la prestación de servicios de asesoría en la supervisión de las actividades relacionadas a la cobranza y administración de los MHE respecto de los cuales Larraín Vial Activos AGF adquiere, en carácter de titular, en sus Fondos de Inversión. La Sociedad tiene derecho a un honorario que se calcula y cobra mensualmente por el saldo deudor de los MHE, al finalizar cada período mensual, que está debidamente establecido en el Contrato que reglamenta la prestación de servicios de asesoría entre San Sebastián S.A. y Larraín Vial Activos AGF.

h) Reconocimiento de gastos

Los gastos se reconocen en la cuenta de pérdidas cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos necesarios para su registro como activo. Asimismo, se reconoce un gasto cuando se incurre en un pasivo y no se registra activo alguno.

Gastos de administración: Los gastos de administración contienen los gastos de remuneraciones y beneficios al personal, además de otros gastos.

i) Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afecten la aplicación de las políticas de contabilidad y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos presentados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente por la alta Administración a fin de cuantificar algunos activos, pasivos, ingresos, gastos e incertidumbres. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 3.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS, (CONTINUACIÓN)

j) Contratos de asociación o cuentas en participación

Origen de los fondos provenientes de los contratos de asociación o cuentas en participación:

Fuente de las obligaciones y derechos: Por diversos instrumentos privados protocolizados ante Notario, la Sociedad ha suscrito contratos de asociación o cuentas en participación (en adelante, en términos colectivos los “contratos de asociación” y en términos singulares el “contrato de asociación” regidos por los artículos 507 y siguientes del Código de Comercio.

Obligación de aporte de los partícipes: En conformidad con cada contrato de asociación, cada uno de los partícipes se obliga a aportar a la gestora ciertas cantidades de dinero, a ser pagadas en conformidad con un calendario previsto en el mismo contrato.

Destino de los fondos provenientes de los contratos de asociación o cuentas en participación:

El objetivo de los contratos de asociación es permitir a los partícipes y a San Sebastián Inmobiliaria S.A., en su calidad de gestora, participar en la actividad de adquisición, directa o indirectamente, de contratos de leasing habitacional regidos por la Ley 19.281 (en adelante “CLH”) con el propósito principal de constituir una cartera de CLH (en adelante la “Cartera de CLH”) por un monto mínimo determinado y cederla a una Sociedad securitizadora para que ésta, a partir de la Cartera, emita bonos securitizados (en adelante los “Bonos”) en los términos y condiciones que se pactan en los contratos de asociación y dentro del plazo común previsto en los mismos. La conclusión perseguida del negocio acordado es repartir entre los partícipes las ganancias o pérdidas que se obtengan de los flujos provenientes de los CLH adquiridos. Para el caso de la cuenta en participación, además de los CLH, se agrega al negocio la celebración o adquisición de los CLH en donde la gestora adquiere los inmuebles de dichos contratos pasando a ser titular de todos los derechos que emanan de los CLH; como, por ejemplo, percibir rentas de arrendamiento, aportes, intereses, etc. En esta cuenta los CLH los origina la gestora con los respectivos inmuebles y aportes, los que se denominarán “activos” y que serán transferidos a una securitizadora para la emisión de Bonos. Adicionalmente, los contratos de asociación prevén un período de exclusividad de modo que todos los CLH adquiridos durante el mismo tienen por objeto conformar la Cartera.

De este modo, el destino inmediato de los fondos obtenidos a través de los contratos de asociación es la adquisición de CLH para la conformación de la Cartera. El destino inmediato de los mismos es la adquisición de los Bonos.

En razón a lo expuesto en los párrafos anteriores, la Sociedad ha adoptado el método de contabilizar la cuenta en participación en libros separados, en donde todas las operaciones de la negociación se contabilizan en los propios libros de la Cuenta en Participación, y cada partícipe contabiliza en sus propios libros solamente aquellas operaciones en las cuales intervienen directamente.

Adoptando este método de contabilización, las ganancias o pérdidas serán determinadas en el juego de libros de la Cuenta en Participación. No se hace necesario que cada partícipe lleve una cuenta a cada uno de los otros partícipes, pues el juego de libros de la Cuenta en Participación indicará la inversión de cada uno de ellos. Ninguno de los partícipes realiza anotaciones en sus libros de las inversiones, extracciones y gastos de los demás partícipes. Cada partícipe lleva solamente una Cuenta en Participación, cargando a la misma todo lo que ponga en la negociación y su porción en las ganancias, si las hubiera, acreditándole las pérdidas, si las hubiera, y todo lo que extrajera de la Cuenta en Participación.

k) Reajuste y diferencia de cambio

La Sociedad utiliza el peso chileno como su moneda funcional y moneda de presentación de sus estados financieros. La moneda funcional se ha determinado considerando el ambiente económico en que la Sociedad desarrolla sus operaciones y la moneda en que se generan los principales flujos de efectivo.

Las transacciones en unidades reajustables son registradas al tipo de cambio de la respectiva moneda o unidad de reajuste a la fecha en que la transacción cumple con los requisitos para su reconocimiento inicial.

Al cierre de cada estado de situación financiera, los activos y pasivos monetarios denominados en unidades reajustables son traducidas al tipo de cambio vigente de la respectiva moneda o unidad de reajuste.

Las diferencias de cambio originadas, por los cambios en unidades de reajuste se registran en la cuenta resultados por unidades de reajuste.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 3.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS, (CONTINUACIÓN)

k) Reajuste y diferencia de cambio, (continuación)

Los tipos de cambio de las principales monedas extranjeras y unidades de reajuste utilizadas en la preparación de los estados financieros, son los siguientes:

	31/12/2018	31/12/2017
	\$	\$
U.F.	27.565,79	26.798,14

l) Inversión en cuenta en participación

San Sebastián Inmobiliaria S.A. tiene una inversión en la cuenta en participación V, que es un método de contabilización por el cual inicialmente se registró una inversión de capital a costo y se ajustan para reflejar la participación del inversionista en los activos netos de la asociada (participada).

m) Política de dividendos

De acuerdo con lo establecido en la Junta de accionistas por unanimidad de las acciones emitidas, cuando exista utilidad deberá destinarse a lo menos el 30% de la misma (más la utilidad o pérdida acumulada) al reparto de dividendos. Adicionalmente a las normas legales, se tiene en consideración la política redistribución de dividendos aprobada por la Junta General Ordinaria de Acción.

NOTA 4.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

a) *Existen normas y modificaciones a normas e interpretaciones que son de aplicación obligatoria por primera vez a partir de los períodos iniciados al 1 de enero de 2018.*

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9, Instrumentos Financieros.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
Nuevas Interpretaciones	
CINIIF 22: Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
Enmiendas a NIIFs	
NIC 40: Transferencias de Propiedades de Inversión (Modificaciones a NIC 40, Propiedades de Inversión).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
NIIF 9, Instrumentos Financieros, y NIIF 4, Contratos de Seguro: Modificaciones a NIIF 4.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018, para entidades que adoptan la exención temporaria, entidades que aplican el enfoque overlay y entidades que aplican full NIIF 9.
NIIF 2, Pagos Basados en Acciones: Aclaración de contabilización de ciertos tipos de transacciones de pagos basados en acciones.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 15, Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes: Modificación clarificando requerimientos y otorgando liberación adicional de transición para empresas que implementan la nueva norma.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
Ciclo de mejoras anuales a las Normas NIIF 2014-2016. Modificaciones a NIIF 1 y NIC 28.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 4.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES (CONTINUACION)

Aplicación de NIIF 9 Instrumentos financieros

La nueva Norma incluye tres categorías de clasificación principales para los activos financieros: medidos al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI), y al valor razonable con cambios en resultados (VRCR). La clasificación de los activos financieros bajo la Norma NIIF 9 por lo general se basa en el modelo de negocios en el que un activo financiero es gestionado y en sus características de flujo de efectivo contractual. Bajo la Norma NIIF 9, los derivados incorporados en contratos en los que el principal es un activo financiero dentro del alcance de la norma nunca se separan. En cambio, se evalúa la clasificación del instrumento financiero híbrido tomado como un todo.

La Norma NIIF 9 reemplaza el modelo de 'pérdida incurrida' por un nuevo modelo de 'pérdida crediticia esperada' (PCE). El nuevo modelo de deterioro aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado, los activos del contrato y las inversiones de deuda al VRCORI, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio.

Considerando la operatoria e historia de la Sociedad, ha determinado que el nuevo modelo de deterioro no tuvo efecto en los activos financieros, por lo que no ha reconocido una provisión por pérdidas esperadas.

Aplicación de NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes

La Norma NIIF 15 establece un marco conceptual completo para determinar si deben reconocerse ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y en qué monto. Reemplazó a la Norma NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias, la Norma NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones relacionadas. Bajo la Norma NIIF 15, los ingresos se reconocen cuando el cliente obtenga el control de los bienes o servicios. La determinación de la oportunidad de la transferencia del control - en un momento determinado o a lo largo del tiempo - requiere juicio.

La aplicación de NIIF 15 no generó efectos patrimoniales producto de su aplicación, por lo tanto, la información revelada al 31 de diciembre de 2017 no ha sido reexpresada en los presentes Estados Financieros.

b) Las siguientes nuevas normas, enmiendas e interpretaciones han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16: Arrendamientos.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican NIIF 15 en o antes de esa fecha.
NIIF 17: Contratos de Seguro.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2021. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican NIIF 9 y NIIF 15 en o antes de esa fecha.
Nuevas Interpretaciones	
CINIIF 23: Incertidumbre sobre Tratamientos Tributarios.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
Enmiendas a NIIFs	
NIC 28: Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
NIIF 9: Cláusulas de prepago con compensación negativa.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
Modificaciones de Planes, Reducciones y Liquidaciones (Modificaciones a NIC 19, Beneficios a Empleados).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
NIIF 10, Estados Financieros Consolidados, y NIC 28, Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos: Transferencia o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
Ciclo de mejoras anuales a las Normas NIIF 2015-2017. Modificaciones a NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 4.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES (CONTINUACION)

IFRS 16 “Arrendamientos”

Emitida el 13 de enero de 2016, esta Norma requiere que las empresas contabilicen todos los arrendamientos en sus estados financieros a contar del 1 de enero de 2019. Las empresas con arrendamientos operativos tendrán más activos, pero también una deuda mayor. Mientras mayor es el portfolio de arrendamientos de la empresa, mayor será el impacto en las métricas de reporte.

La Compañía adoptará Norma NIIF 16 Arrendamientos a contar del 1 de enero de 2019. Esta Norma introduce un modelo de arrendamiento contable único para los arrendatarios. El arrendatario reconoce un activo por derecho de uso que representa su derecho a usar el activo subyacente y un pasivo por arrendamiento que representa su obligación de hacer pagos por arrendamiento. Existen exenciones de reconocimiento para los arrendamientos de corto plazo y los arrendamientos de partidas de bajo valor.

La Compañía aplicará la Norma NIIF 16, usando el enfoque prospectivo. En consecuencia, se reconocerá en el año 2019 un activo igual a un pasivo en la fecha de transición, sin reexpresar la información comparativa.

La Administración ha evaluado el impacto de la aplicación inicial de la Norma NIIF 16 que tendrá sobre sus estados financieros, concluyendo que es inmaterial.

CINIIF 23 Incertidumbre sobre Tratamientos Tributario

Esta interpretación, emitida el 7 de junio de 2017, orienta la determinación de utilidades (pérdidas) tributarias, bases tributarias, pérdidas tributarias no utilizadas, créditos tributarios no utilizados y tasas de impuestos cuando hay incertidumbre respecto de los tratamientos de impuesto a las ganancias bajo NIC 12.

Específicamente considera:

- Si los tratamientos tributarios debieran considerarse en forma colectiva.
- Los supuestos relativos a la fiscalización de la autoridad tributaria.
- La determinación de la ganancia (pérdida) tributaria, las bases imponibles, las pérdidas tributarias no utilizadas, los créditos tributarios no utilizados y las tasas de impuestos.
- El efecto de los cambios en los hechos y circunstancias.

La interpretación es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2019, permitiéndose la adopción anticipada.

La Sociedad estima que estas modificaciones serán adoptadas en sus estados financieros para el período que comenzará el 1 de enero de 2019. La Administración evaluó los impactos generados que podría generar la mencionada norma, concluyendo que no afectará significativamente los estados financieros.

NOTA 5.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

San Sebastián Inmobiliaria S.A., está sujeta a políticas de administración de riesgo dadas por la Gerencia General, el Directorio y el Comité de Riesgo provisto por Progressa Consultores Inmobiliarios S.A. obteniendo de esta manera los objetivos y lineamientos para identificar, medir, reportar, mitigar y controlar los riesgos a los cuales la empresa se encuentra expuesta.

El Comité de Inversiones está integrado por Progressa Consultores Inmobiliarios S.A. y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. La relación de Progressa con San Sebastián Inmobiliaria S.A. es una relación de asesoría.

Riesgo

La gestión del riesgo financiero se enfoca a la administración de las cuentas por participación administradas por la Inmobiliaria; dichas cuentas están expuestas a las condiciones financieras de sus contrapartes con quienes establece relaciones comerciales.

En su marco general, considera que los contratos de Leasing Habitacional serán denominados en Unidades de Fomento (UF). Que el plazo máximo de las operaciones será de 240 meses (20 años). Que el ahorro previo mínimo será el equivalente al 25% del valor de la propiedad para operaciones de Leasing que consideren subsidio habitacional. En caso de que no opere el subsidio habitacional, el ahorro previo mínimo será del 15% y del 30% para operaciones de Leaseback. El valor de la propiedad será determinado por el menor valor entre el precio de la compraventa y el valor de tasación de la propiedad. No existirá a priori un monto máximo para el valor de las casas o departamentos a comprar, sólo operan, dado el caso, las restricciones de precio de la vivienda establecidas por el MINVU para el beneficio de subsidio habitacional, el cual se otorga, en la modalidad de leasing habitacional, para viviendas de hasta UF2.000. De conformidad a lo establecido en el Artículo 42 de la ley 19.281, que regula el otorgamiento de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, son obligatorios los seguros de desgravamen e incendio con adicional de sismo. Es optativo el seguro de desempleo o incapacidad laboral.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 5.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACION)

Por último, se considera que el titular deberá ser persona natural, mayor de 18 años, de nacionalidad chilena o, en caso de ser extranjero, contar con residencia definitiva en Chile. La edad máxima del titular, al momento de la firma de la escritura, será aquella que sumada al plazo del contrato no exceda los 80 años. La vivienda objeto del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa deberá tener destino habitacional o mixto. Sin perjuicio de ello, se podrá establecer en la vivienda una oficina profesional, un pequeño comercio o un taller artesanal siempre que su principal destino subsista como habitacional y cuente con la autorización previa de la Sociedad Inmobiliaria y de la Dirección de Obras Municipales respectiva. El monto de la renta a pagar no podrá exceder el 25% del ingreso líquido. Los ingresos líquidos corresponderán al saldo resultante de restar los descuentos legales al total de haberes del Titular. Adicionalmente, la carga financiera mensual del titular no podrá exceder el 50% del ingreso líquido. Para este efecto, no se considera dentro de la renta el pago de los seguros de incendio, desgravamen y cesantía o incapacidad temporal.

Política de cobranza:

Etapa 1: Mes N

El vencimiento de las rentas ocurre el primer día del mes "N", El cliente tiene plazo para pagar hasta el día 10 del mes (o el día hábil siguiente). Si al día 13 del mes "N" no se verifica el pago de la renta correspondiente se inicia la primera etapa del proceso de cobranza telefónica o (Tele cobranza). En la acción de "Tele cobranza" se contacta telefónicamente al cliente con el objetivo de generar un compromiso de pago de la renta. El mensaje telefónico enfatiza la conveniencia de pagar cuanto antes la renta a fin de evitar el costo de intereses por mora. Se indica expresamente que a contar del día 25 del mes se devengarán gastos de cobranza.

Si el arrendatario manifiesta su imposibilidad de pago inmediato, se busca obtener un compromiso de pago en virtud del cual el cliente debe regularizar su morosidad en un plazo máximo de 3 meses. Este compromiso de pago exige el pago oportuno en los 3 meses siguientes. Si no se logra establecer un compromiso de pagos, el día 25 del mismo mes, si la renta adeuda aún no está regularizada, se despacha una Carta Cobranza, en la que se indica la renta adeuda vigente y se solicita el pago de dicha renta morosa dentro del mes N.

Etapa 2: Mes N+1

Si se mantiene la renta adeuda del mes N, existirá acción de "Tele cobranza" durante los 10 primeros días del mes N+1. (Podría generarse un plan de pagos no superior a tres meses). Si el día 15 del mes N+1 se detecta que el arrendatario (que no tiene plan de pagos) aún no ha pagado la renta del mes N y por ende tampoco ha pagado la renta del mes N+1, las acciones son las siguientes:

- Informe al Boletín Comercial de la renta impaga correspondiente al mes N.
- Carpeta se envía al Abogado, para citación por carta, en carácter prejudicial. El objetivo es lograr la regularización de la renta morosa dentro del mes N+1. El Abogado está facultado para generar plan de pagos no superior a cuatro meses.

Al cerrar esta etapa hay tres posibilidades:

- 1) Arrendatario se puso al día con las rentas impagas.
- 2) Arrendatario tiene plan de pagos
- 3) Arrendatario pasa a cobro judicial.

Etapa 3: Mes N+2

Durante los 10 primeros días del mes N+2, Abogado informa de los resultados de las citaciones. Respecto de los arrendatarios que no lograron acuerdo de pago, Abogado solicita liquidación de deuda para cobro judicial. Además, en el mismo plazo, se remite carta al arrendatario informándole que la mora se encuentra publicada en el Boletín Comercial.

Etapa 4: Cobranza Judicial

El proceso de Cobranza Judicial se gatillará al momento de vencerse la III cuota morosa del arrendatario. Los procedimientos de Cobranza Judicial y recuperación de bienes inmuebles llevados a cabo por la San Sebastián Inmobiliaria S.A. se resumen en: (i) El área de operaciones selecciona los arrendatarios con tres o más cuotas impagas, (ii) Se solicitan los certificados de Hipotecas y Gravámenes, recabando todos los antecedentes necesarios para la confección de la demanda, (iii) Se confecciona la solicitud de designación de árbitro la que se ingresa a distribución a la Corte de Apelaciones de respectiva, (iv) Posteriormente, se envía demanda de resolución para conocimiento y revisión del representante de la sociedad, (v) Cada 30 días se emite un registro sobre el avance de cada causa, (vi) Si no hay manifiesta voluntad de pago, luego de dictada la sentencia, el abogado podrá solicitar el lanzamiento del deudor y el alzamiento del arrendamiento de la propiedad debidamente inscrita. Es importante señalar que a la fecha San Sebastián Inmobiliaria S.A. nunca ha solicitado el lanzamiento del arrendatario, pues la política de cobranza se ha enfocado en buscar, en primer término, el pago efectivo de la deuda morosa. Si el cliente está en situación de incapacidad de pagar, se busca conjuntamente una solución consensuada como por ejemplo permitir al cliente que venda la vivienda o que ceda los derechos a un tercero, en cuyo caso el cesionario debe pagar íntegramente el saldo moroso.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 5.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

Riesgo Financiero Contraparte

Este riesgo está relacionado a la posibilidad de incumplimiento en las obligaciones de parte de los arrendatarios prominentes compradores, de los leasing inmobiliarios, los cuales son gestionados a través de la Inmobiliaria para cada una de las Cuentas en Participación (en adelante las cuentas).

Cabe señalar que las cuentas SSFIL2, SSFIL3, SSFIL4, SSFIL5, SSFIL6, SSFIL7, SSFIL8 y SSFIL9 se encuentran cerradas a su nivel de inversión, es decir, estas cuentas no poseen nuevos contratos de leasing habitacional, lo que permite acotar la exposición de dichas cuentas. En el caso de la cuenta SSFIL10 todavía está en el año de inversión, sumando nuevos leasing a su cartera. Para mitigar la exposición de cada cartera, la Sociedad ha implementado una serie de políticas respecto al financiamiento hipotecario por leasing habitacional, las cuales incorporan distintos niveles de evaluación, en base a criterios pre-establecidos sobre los potenciales arrendatarios promitentes compradores.

Cabe señalar, además, que cada cuenta posee distintas etapas dentro de su ciclo de vida:

- Cuenta abierta a inversión, o en período de inversión, donde el nivel máximo de inversión todavía no es alcanzado, es decir que mes a mes, se incorporan nuevos contratos de leasing a la cartera total. En este caso el nivel de exposición va en aumento hasta la extinción de este período.
- Cuenta cerrada, no se agregan nuevos contratos de leasing habitacional, y el nivel de inversión de la cartera va en descenso.

Cuenta en Participación	Estado	Exposición MM\$ al 31 de diciembre de 2018	Exposición MM\$ al 31 de diciembre de 2017
SSIFL2	Cerrada	6.710	7.493
SSIFL3	Cerrada	3.793	4.310
SSIFL4	Cerrada	7.999	9.292
SSIFL5	Cerrada	8.513	9.452
SSIFL6	Cerrada	8.718	9.907
SSIFL7	Cerrada	9.710	10.751
SSIFL8	Cerrada	10.923	11.884
SSIFL9	Cerrada	10.326	11.246
SSIFL10	Cerrada	14.669	13.240

Por otra parte, la Sociedad posee activas políticas de cobranza y gestión con sus arrendatarios promitentes compradores, los cuales mantienen niveles controlados de mora para cada una de las carteras.

Riesgo de Liquidez

Se refiere a la exposición de la Sociedad o de una de las Cuentas en Participación que administra, de responder a los requerimientos de pagos en efectivo, tanto a sus proveedores como a los vendedores de viviendas que adquiere con motivo de darlas en arrendamiento con promesa de compraventa.

En la naturaleza de la estructura del negocio, la Sociedad, cuenta con políticas de gestión de liquidez que mitigan el incumplimiento oportuno de sus obligaciones. En efecto, la Sociedad en su período de inversión, solicita los aportes de capital previamente comprometidos a sus partícipes con la debida anticipación a la celebración de las compraventas para celebrar nuevos contratos de leasing habitacional. Por otro lado, y al cabo de su período de inversión, no tiene obligaciones de pago en efectivo con sus partícipes si no que el compromiso de devolver, en aportes trimestrales, todo el beneficio neto percibido y el capital amortizado de su cartera de contratos de leasing habitacional acumulado en el trimestre inmediatamente anterior. La Sociedad realiza con una periodicidad semanal un seguimiento a su situación de caja, tanto para cubrir sus necesidades inmediatas de fondos, como para aquellas necesidades de mediano y largo plazo, en diversos escenarios previsible por la administración.

Para mitigar estos riesgos de liquidez, San Sebastián Inmobiliaria S.A., realiza inversiones de caja en instrumentos de alta liquidez.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 5.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

A continuación, se muestra tabla de liquidez de los pasivos financieros de San Sebastián Inmobiliaria S.A.

	< a 1 mes		Total	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
	M\$	M\$	M\$	M\$
Instituciones Previsionales	-	604	-	604
Otras Cuentas por pagar por recaudación*	404.272	301.928	404.272	301.928
Proveedores	22.529	17.102	22.529	17.102
Otras cuentas por pagar	1.509	-	1.509	-
Total	428.310	319.634	428.310	319.634

*Corresponde a recaudación de las cuentas en participación pendiente de remesar.

Riesgo Mercado

La gestión del riesgo de mercado tiene la finalidad de establecer y determinar el efecto adverso a la gestión de la Sociedad respecto a las fluctuaciones propias del mercado, lo que está relacionado con variables macroeconómicas que afectan la capacidad de pago de los arrendatarios promitentes compradores. Lo anterior es mitigado por la Sociedad con la relación de deuda a garantía que siempre será un incentivo a la buena voluntad de pago de los arrendatarios promitentes compradores.

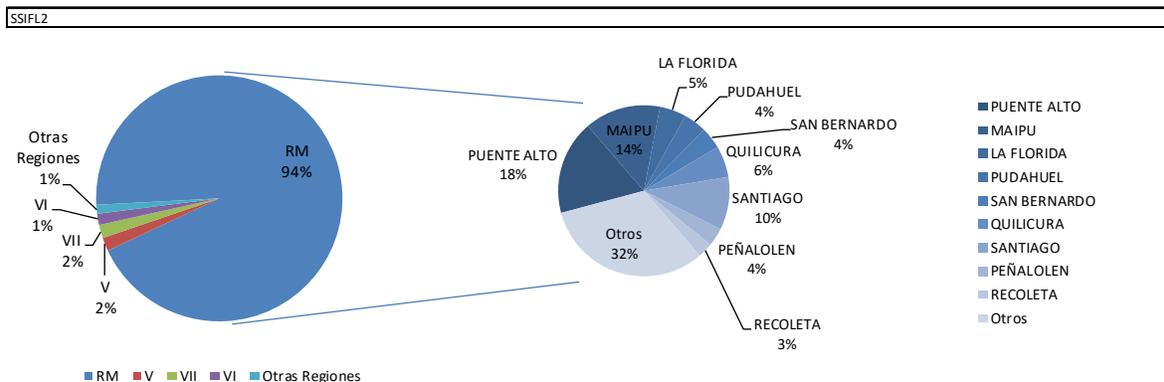
Riesgo de Inflación

La Sociedad posee todos sus contratos de leasing en Unidades de Fomento (UF), por lo tanto, posee un bajo riesgo de inflación, relacionado con la caja que acumula la recaudación de los aportes en peso y que reparte trimestralmente.

Riesgo precio de activos

Este riesgo tiene relación a la variación en el valor del inmueble al inicio del leasing (valor de adquisición) respecto a la tasación de la propiedad durante el año de vigencia del leasing. Dado que, ante una desvalorización importante del inmueble, podría generar una cesación de pago por parte de los poseedores del leasing.

Para mitigar este riesgo, se realizan valorizaciones periódicas de las propiedades, junto con mantener una diversificación geográfica de las inversiones, véase los siguientes gráficos

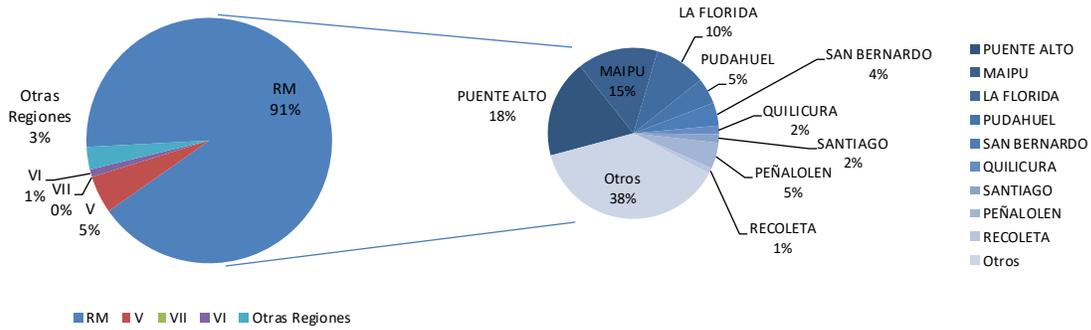


NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

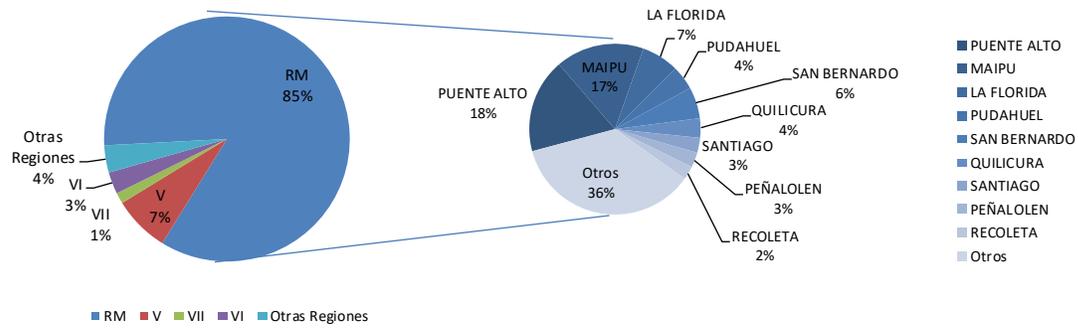
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 5.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

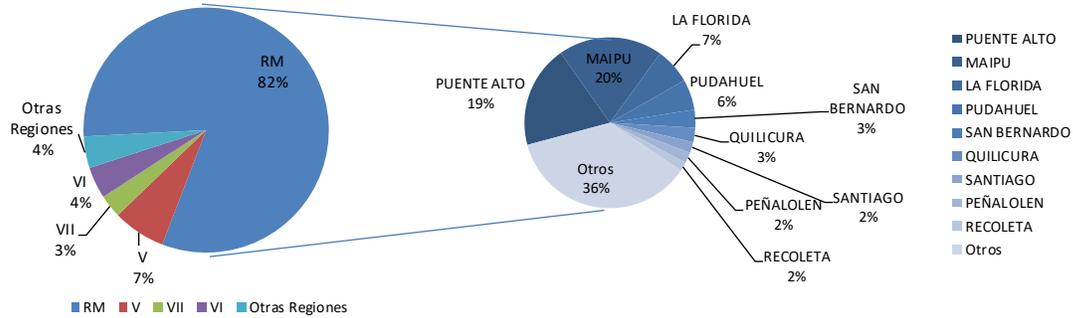
SSI3



SSI4



SSI5

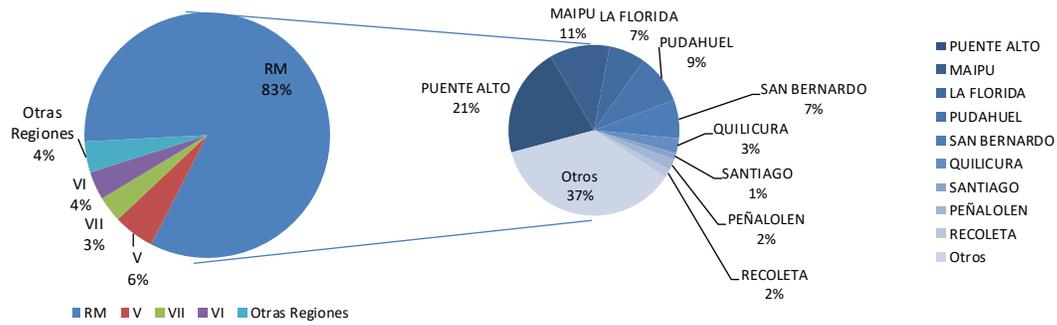


NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

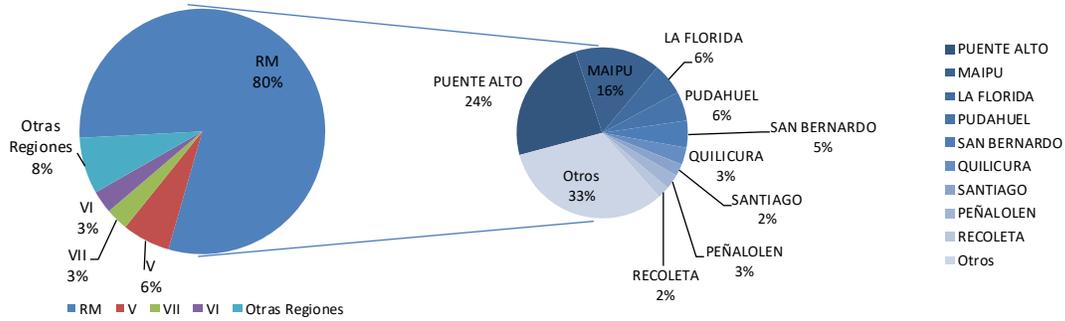
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 5.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

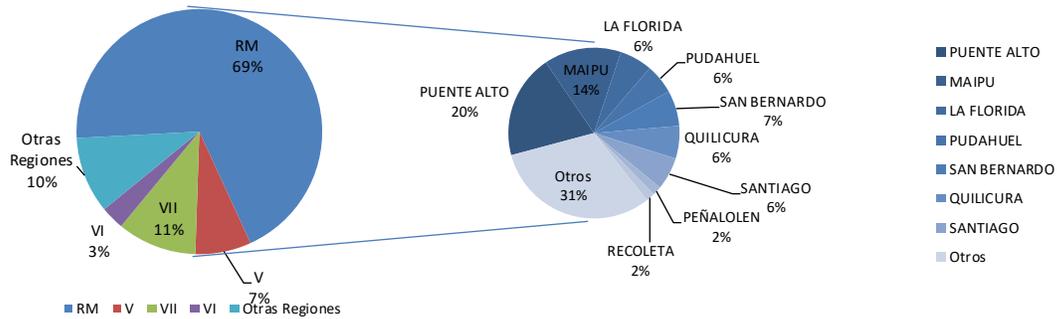
SSIFL6



SSIFL7



SSIFL8

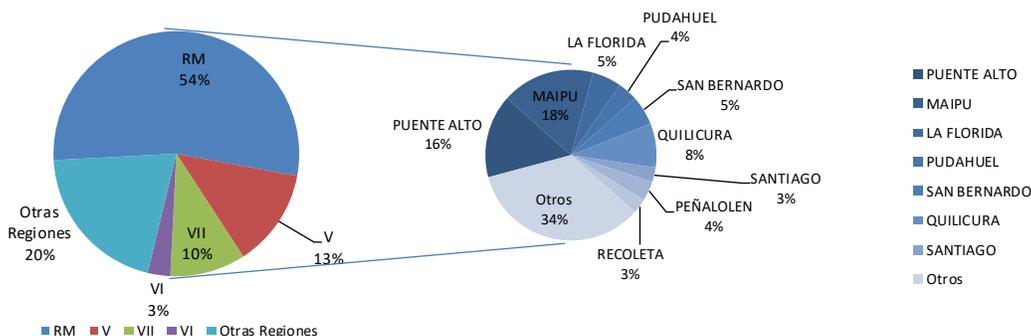


NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

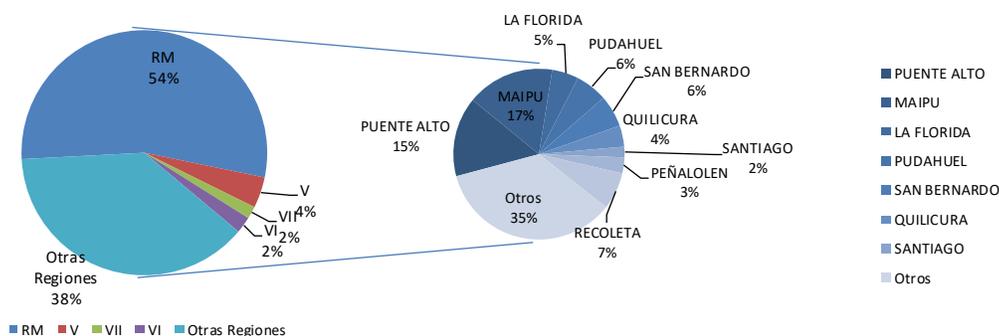
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 5.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

SSI9



SSI10



Distribuciones geográficas a nivel nacional y detalle a nivel de la RM, por cada cuenta

De acuerdo a los gráficos adjuntos, la mayor concentración geográfica se da en la Región Metropolitana (entre un 53,14% y hasta un 93,93% sobre el total de las cuentas en participación, medido como número de contratos de leasing habitacional); y en ésta, la comuna de Puente Alto posee la mayor cantidad de inmuebles, aproximadamente un 19% sobre la región, seguido por Maipú con un 15%.

NOTA 6.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El detalle de los saldos de efectivo y equivalentes del efectivo al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se presentan a continuación:

Concepto	Moneda	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Saldos en banco*	Pesos chilenos	424.398	338.722
Total		424.398	338.722

*\$404.272 al 31/12/2018 y \$301.928 al 31/12/2017 corresponden a recaudación de las cuentas en participación pendiente de remesar.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 7.- OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de los otros activos financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se presenta a continuación:

Al 31 de diciembre de 2018

Instrumento	Riesgo	Riesgo M°	Cantidad miles	Precio	Valor M\$
FMAHORRO-I	AAFMM	M2	311.106,34	1.465,68	455.982
Total					455.982

Al 31 de diciembre de 2017

Instrumento	Riesgo	Riesgo M°	Cantidad	Precio	Valor M\$
FMAHORRO-F	AAFMM	M2	70.044,59	1.663,05	116.488
FMAHORRO-I	AAFMM	M2	94.067,57	1.426,77	134.213
Total					250.701

NOTA 8.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El detalle de los saldos de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2018 y 2017, son:

Concepto	RUT	Moneda	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Cuenta en participación II	-	Pesos chilenos	17.032	18.104
Cuenta en participación III	-	Pesos chilenos	9.800	10.193
Cuenta en Participación IV	-	Pesos chilenos	19.613	21.890
Cuenta en Participación V	-	Pesos chilenos	19.448	20.815
Cuenta en Participación VI	-	Pesos chilenos	18.130	19.119
Cuenta en Participación VII	-	Pesos chilenos	18.863	19.357
Cuenta en Participación VIII	-	Pesos chilenos	18.893	20.240
Cuenta en Participación IX	-	Pesos chilenos	17.180	17.934
Cuenta en Participación X	-	Pesos chilenos	25.544	18.238
Otras cuentas por cobrar	-	Pesos chilenos	-	21.845
Total			164.503	187.735

NOTA 9.- INVERSIONES CONTABILIZADAS UTILIZANDO EL METODO DE LA PARTICIPACION

San Sebastián mantiene una inversión en la cuenta en participación V, la cual es en UF, para efectos de presentación está en pesos:

Entidad	Aportado en UF	% Por el aportado	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Cuenta en participación V	2.707,04	1,39	74.082	79.036

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 10.- IMPUESTOS CORRIENTES

El detalle de impuestos corrientes e impuestos diferidos al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se presentan a continuación:

	31/12/2018	31/12/2017
	M\$	M\$
Pagos provisionales mensuales	142.365	142.489
Total activo por impuesto corriente	142.365	142.489
	31/12/2018	31/12/2017
	M\$	M\$
Impuesto a la Renta	(134.180)	(168.918)
Total pasivo por impuesto corriente	(134.180)	(168.918)
Total impuesto corriente neto	8.185	(26.429)

NOTA 11.- CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El detalle de los saldos de cuentas comerciales y otras cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se presentan a continuación:

Concepto	31/12/2018	31/12/2017
	M\$	M\$
Instituciones Previsionales	-	604
Otras Cuentas por pagar por recaudación*	404.272	301.928
Proveedores	22.529	17.102
Impuestos por pagar	22.699	26.301
Otras cuentas por pagar	1.509	-
Total	451.009	345.935

*Corresponden a recaudación de las cuentas en participación pendiente de remesar.

NOTA 12.a- OTRAS PROVISIONES

El detalle de otras provisiones al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no existen otras provisiones

Concepto	31/12/2018	31/12/2017
	M\$	M\$
Provisión auditoría	1.034	-
Total	1.034	-

NOTA 12 b.- PROVISIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS*

El detalle de provisiones por beneficios a los empleados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, a continuación:

Concepto	31/12/2018	31/12/2017
	M\$	M\$
Vacaciones	-	3.275
Bonos voluntarios	-	3.630
Total	-	6.905

*al 31 de diciembre de 2018 ya no hay dotación de personal.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 12 c.- MOVIMIENTO DE LAS OTRAS PROVISIONES Y PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS

Detalle	Prov. Auditoria M\$	Prov. Gratificación M\$	Prov. Vacaciones M\$	Prov. Bonos voluntario M\$
Saldo al 01/01/2017	-	-	1.853	3.570
Cargo en Patrimonio	-	-	-	-
Cargos a resultado	3.988	1.283	1.422	3.630
Pagos del año	(3.988)	(1.283)	-	(3.570)
Cambios en provisión	-	-	1.422	60
Saldo al 31/12/2017	-	-	3.275	3.630
Cargo en Patrimonio	-	-	-	-
Cargos a resultado	4.115	-	-	-
Pagos del año	(3.081)	-	(3.275)	(3.630)
Cambios en provisión	1.034	-	(3.275)	(3.630)
Saldo al 31/12/2018	1.034	-	-	-

NOTA 13.- PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS

El detalle del patrimonio neto atribuibles a los accionistas, se presenta a continuación:

Serie	Numero acciones suscritas	Numero acciones pagadas	Numero acciones con derecho a voto	
Única	10.000	10.000	10.000	
			10.000	

N° de Acciones	Porcentaje	Accionista	Capital suscrito M\$	Capital pagado M\$
9.999	99,99 %	Activa Private DEBT SpA	217.146	217.146
1	0,01%	Asesorías Larraín Vial Ltda.	22	22
10.000	100,00%		217.168	217.168

A la fecha de presentación de estos estados financieros, no existe modificación ni cambio en la cantidad de acciones y ni en los accionistas de San Sebastián Inmobiliaria S.A., además se presentan en otras reservas (M\$5.296) concepto de Reversa de Revalorización de capital la cual se agrega al capital suscrito y pagado.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 14.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

I) Los saldos entre entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2018 y 2017, son los siguientes:

a) Por Cobrar

RUT	Sociedad	País	Tipo relación	transacción	Moneda	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
76.081.215-3	LV Activos AGF	Chile	Relacionada al controlador	Asesorías	Peso chileno	-	56.156
76.495.202-2	Activa Private DEBT SpA	Chile	Accionista	Asesorías	Peso chileno	-	-
TOTAL						-	56.156

b) Por Pagar

RUT	Sociedad	País	Tipo relación	transacción	Moneda	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
76.213.270-2	Asesorías LV	Chile	Prov. dividendo	Asesorías	Peso chileno	14	708
76.495.202-2	Activa Private DEBT SpA	Chile	Prov. dividendo	Asesorías	Peso chileno	137.096	-
TOTAL						137.110	708

II) Las transacciones con empresas relacionadas al 31 de diciembre de 2018 y 2017 con movimiento en resultado son los siguientes:

RUT	Sociedad	País	Tipo relación	Transacción	Moneda	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
76.213.270-2	Asesorías LV	Chile	Accionista	Asesorías	Peso chileno	(44.411)	(91.771)
76.081.215-3	LV Activos AGF	Chile	Relacionada al controlador	Asesorías	Peso chileno	296.590	541.674
76.120.355-K	Activa S.P.A.	Chile	Accionista	Asesorías	Peso chileno	(283.829)	(277.532)
76.570.376-K	LV Serv. Corp	Chile	Relacionada al controlador	Asesorías	Peso chileno	(3.426)	-
TOTAL						(35.076)	172.371

III) Remuneraciones del personal clave de la empresa*:

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 las remuneraciones al personal clave de la empresa son los siguientes:

Concepto	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Sueldos	15.948	26.281
Total	15.948	26.281

*Cabe señalar que el personal trabajo solo hasta el 30 de junio de 2018.

NOTA 15.- RESULTADO ACUMULADO

El detalle de los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se presenta a continuación:

Concepto	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Ganancias Acumuladas	321.753	363.866
Dividendos pagados	(264.000)	(745.000)
Ganancia del Ejercicio	404.575	567.941
Provisión dividendos	(137.110)	-
Aplica Provisión dividendos	-	134.946
Total	325.218	321.753

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 16.- IMPUESTO DIFERIDO E IMPUESTO A LAS GANANCIAS

a) Impuestos diferidos

Concepto	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
<u>Activo (I)</u>		
Provisión Vacaciones	-	884
Provisión bonos voluntarios	-	980
Total	-	1.864
<u>Pasivo (II)</u>		
Intereses devengados fondos mutuos	(907)	(612)
Total	(907)	(612)
Activo neto por impuesto diferido	(907)	1.252

b) Provisión Impuesto a la renta*

Concepto	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Gasto tributario del año	(134.180)	(168.918)
Total	(134.180)	(168.918)

*En el cálculo de la provisión de impuesto a la renta se excluyen los ingresos y gastos proporcionales de las cuentas en participación 2 y 3 por considerarse ingresos no renta. Las Personas Naturales, Sociedades Limitadas y Soc. Anónimas no deben tributar por el arrendamiento de un DFL-2, de 1959, destinado a la habitación, puesto que los ingresos que produzcan este tipo de bienes raíces son "no constitutivos de renta", independiente del tipo jurídico de la persona que los explota.

c) Detalle del Impuesto a las ganancias

Concepto	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Gasto tributario (del año)	(134.180)	(168.918)
Efecto Activo/Pasivo por Impuesto diferido	(2.160)	987
Total	(136.340)	(167.931)

d) Conciliación de la tasa impositiva legal con la tasa impositiva efectiva

Concepto		31/12/2018 M\$		31/12/2017 M\$
	%		%	
Ganancia antes de impuesto		540.915		735.872
Tasa impositiva legal	27,00%	(146.047)	25,50%	(187.647)
Impuesto diferido	0,40%	(2.160)	(0,16%)	987
Otros (Ingresos DFL2)	(2,20%)	11.867	(2,85%)	18.729
Tasa impositiva efectiva	25,20%	(136.340)	22,49%	(167.931)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 17.- INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

El detalle de los ingresos ordinarios al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se presentan a continuación:

Concepto	01/01/2018 31/12/2018 M\$	01/01/2017 31/12/2017 M\$
Ingresos administración Cuenta II	62.013	67.765
Ingresos administración Cuenta III	34.417	38.189
Ingresos administración Cuenta IV	72.984	82.008
Ingresos administración Cuenta V	70.867	76.873
Ingresos administración Cuenta VI	65.349	69.596
Ingresos administración Cuenta VII	68.156	71.474
Ingresos administración Cuenta VIII	69.275	74.413
Ingresos administración Cuenta IX	62.680	66.751
Ingresos administración Cuenta X	93.638	42.565
Ingresos por asesorías*	296.590	541.674
Totales	895.969	1.131.308

*Asesorías administrativas prestadas al FI Activa deuda hipotecaria con subsidio habitacional.

NOTA 18.- GASTOS DE ADMINISTRACION

El detalle de los gastos de administración al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se presentan a continuación:

Concepto	01/01/2018 31/12/2018 M\$	01/01/2017 31/12/2017 M\$
Gastos del personal	(9.912)	(37.676)
Gasto Auditoria	(4.115)	(3.988)
Gasto de Patentes	(3.522)	(3.183)
Otros Gastos Por Servicios*	(331.666)	(369.304)
Publicaciones	(54)	(1.160)
Legales	(1.883)	(230)
Almuerzos	(1.241)	(249)
Gastos generales	(167)	(32)
Arriendos	(288)	-
Viajes	(455)	-
Totales	(353.303)	(415.822)

*Ítem corresponde a asesorías administrativas prestadas por Asesorías Larrain Vial y Activa SpA.

NOTA 19.- OTRAS GANANCIAS

El detalle de las otras ganancias al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se presentan a continuación:

Concepto	01/01/2018 31/12/2018 M\$	01/01/2017 31/12/2017 M\$
Otros ingresos no operacionales	3.616	1.638
Otros gastos operacionales	(22.083)	(222)
Ingresos por participación en cta. V	6.423	7.930
Totales	(12.044)	9.346

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 20.- INGRESOS FINANCIEROS

El detalle de los ingresos financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se presentan a continuación:

Concepto	01/01/2018	01/01/2017
	31/12/2018	31/12/2017
	M\$	M\$
Interés Fondo mutuo	10.293	10.846
Intereses pacto	-	194
Totales	10.293	11.040

NOTA 21.- REMUNERACIONES DEL DIRECTORIO

Durante el período 01 de enero y 31 de diciembre de 2018, el Directorio no ha percibido remuneraciones por conceptos de dietas y gastos de representación.

NOTA 22.- CONTINGENCIA Y COMPROMISOS

La Sociedad fue notificada por parte del Servicio de impuestos internos por inconsistencia en la declaración renta 2011 la que asciende a \$105.538.008.- Defensa presentada en el TTA, aún no se pronuncia.

NOTA 23.- CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad no presenta cauciones obtenidas por terceros.

NOTA 24.- SANCIONES

a) De Comisión para el Mercado Financiero:

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad, sus Administradores y Directores, no han sido sancionados por parte de Comisión para el Mercado Financiero.

b) De otras Autoridades Administrativas:

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad, sus Administradores y Directores, no han sido sancionados por parte de otras Autoridades Administrativas.

NOTA 25.- HECHOS RELEVANTES

Al 31 de diciembre de 2018, no existen hechos relevantes.

NOTA 26.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 01 de enero de 2019 y la fecha de presentación de los estados financieros no han ocurrido hechos posteriores que revelar.

NOTA 27.- MEDIO AMBIENTE

Debido a la naturaleza de las operaciones que San Sebastián Inmobiliaria S.A. desarrolla, no afecta en forma directa o indirecta el medio ambiente, por lo tanto, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros no tiene comprometidos recursos, ni se ha efectuado pagos derivados de incumplimientos de ordenanzas municipales u otros organismos fiscalizadores.

ANEXOS INFORMACION COMPLEMENTARIA

Cuenta en Participación II	32
Cuenta en Participación III	54
Cuenta en Participación IV	76
Cuenta en Participación V	98
Cuenta en Participación VI	120
Cuenta en Participación VII	143
Cuenta en Participación VIII	166
Cuenta en Participación IX	189
Cuenta en Participación X	212

SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
Estados Financieros cuenta en participación II
Correspondiente a los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017

CUENTA EN PARTICIPACION II
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017
Expresados en miles de pesos chilenos

Activos	Notas	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(5)	269.182	351.875
Otros activos financieros	(9)	358.009	330.424
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(6)	219.176	213.503
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Activos disponibles para la venta	(8)	-	-
Total activos corrientes		846.367	895.802
Activos no corrientes			
Otros activos financieros	(9)	3.925.792	4.277.236
Total de activos no corrientes		3.925.792	4.277.236
Total de activos		4.772.159	5.173.038
Patrimonios y pasivos			
Patrimonios y pasivos	Notas	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(10)	262.935	307.245
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Total pasivos corrientes		262.935	307.245
Pasivos no corrientes			
Total pasivos no corrientes		-	-
Total pasivos		262.935	307.245
Patrimonio			
Capital emitido	(11)	2.751.871	3.213.629
Ganancias (pérdidas) acumuladas	(12)	1.757.353	1.652.164
Total Patrimonio		4.509.224	4.865.793
Total de patrimonio y pasivos		4.772.159	5.173.038

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACION II
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017
Expresados en miles de pesos chilenos

	Notas	01/01/2018 31/12/2018 M\$	01/01/2017 31/12/2017 M\$
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	(13)	473.478	519.927
Costos de ventas	(14)	(62.013)	(67.765)
Ganancia bruta		411.465	452.162
Gastos de administración	(15)	(56.844)	(24.969)
Otras ganancias (pérdidas)	(16)	(12.158)	2.507
Ingresos financieros	(17)	3.822	4.783
Resultados por unidades de reajuste	(18)	129.504	84.348
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		475.789	518.831
Ganancia (pérdida)		475.789	518.831
Estado resultados integrales			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		475.789	518.831
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Resultado integral		475.789	518.831

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACION II
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO
Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2018

	Capital emitido M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Patrimonio total M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2018	3.213.629	-	1.652.164	4.865.793	4.865.793
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-
Saldo Inicial re-expresado	3.213.629	-	1.652.164	4.865.793	4.865.793
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-	-
Ganancia	-	-	475.789	475.789	475.789
Otro resultado integral	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	475.789	475.789	475.789
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-
Aportes	-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	(461.758)	-	(370.600)	(832.358)	(832.358)
Total de cambios en patrimonio	(461.758)	-	105.189	(356.569)	(356.569)
Saldo final período actual 31/12/2018	2.751.871	-	1.757.353	4.509.224	4.509.224

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACION II
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO
Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 (continuación)
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2017

	Capital emitido M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Patrimonio total M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2017	3.817.055	-	1.590.251	5.407.306	5.407.306
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-
Saldo Inicial re-expresado	3.817.055	-	1.590.251	5.407.306	5.407.306
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-	-
Ganancia	-	-	518.831	518.831	518.831
Otro resultado integral	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	518.831	518.831	518.831
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-
Aportes	-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	(603.426)	-	(456.918)	(1.060.344)	(1.060.344)
Total de cambios en patrimonio	(603.426)	-	61.913	(541.513)	(541.513)
Saldo final período actual 31/12/2017	3.213.629	-	1.652.164	4.865.793	4.865.793

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACION II
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO
Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017
Expresados en miles de pesos chilenos

Estado de flujo efectivo directo	01/01/2018 31/12/2018 M\$	01/01/2017 31/12/2017 M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de regalías, cuotas, Comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	949.557	1.179.554
Otros cobros por actividades de operación	-	124.749
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(109.344)	(123.424)
Otros pagos por actividad de operación	(63.124)	(69.589)
Intereses recibidos	3.829	4.783
Otras entradas (salidas) de efectivo	100	(335)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	781.018	1.115.738
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Pagos por otras participaciones en el patrimonio	(863.711)	(1.067.547)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(863.711)	(1.067.547)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(82.693)	48.191
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	351.875	303.684
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	269.182	351.875

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION II

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 1.- ENTIDAD QUE REPORTA

La cuenta en participación II tiene al 31 de diciembre de 2018, 341 contratos, de los cuales 12 fueron originados y adquiridos a terceros y 329 han sido generados directamente por San Sebastián Inmobiliaria S.A. El objetivo de los contratos de asociación o cuenta en Participación es permitir a los partícipes y a San Sebastián Inmobiliaria S.A., en su calidad de gestora, participar en la actividad de generación y adquisición, directa o indirectamente, de contratos de leasing habitacional regidos por la Ley 19.281 (en adelante "CLH"). Con la celebración o adquisición de los CLH, la gestora adquiere los inmuebles objeto de dichos contratos pasando a ser titular de todos los derechos que emanan de los CLH, entre ellos los aportes mensuales que incluyen el derecho a percibir las rentas de arrendamiento, aportes, primas de seguros, intereses y gastos por concepto de morosidades.

Por otra parte, San Sebastián Inmobiliaria S.A., en adelante "la gestora", celebrará con una securitizadora un contrato que regulará la securitización y transferencia de los activos acopiados, es decir de los CLH y los Inmuebles a ellos asociados, con todos los derechos que de ellos emanan. En virtud de esto, la gestora, tiene el propósito principal de constituir una cartera de CLH (en adelante la Cartera), por un monto mínimo determinado y cederla a dicha securitizadora para que ésta, a partir de la cartera, emita títulos de deuda de securitización (en adelante los "bonos") en los términos y condiciones que se pactan en los contratos de asociación y dentro del plazo común previsto en los mismos.

Los CLH objeto de la cartera de activos elegibles (activos que adquiere o genera la gestora de acuerdo a pautas y criterios previamente determinados) deberán ser incorporados por la securitizadora a un patrimonio separado con una anticipación mínima de 30 días a la fecha fijada para emitir los bonos.

De este modo, el destino inmediato de los fondos obtenidos a través de los contratos de asociación es la adquisición y generación de CLH para la conformación de la cartera. El destino mediato de los mismos es la adquisición de los bonos.

La conclusión perseguida del negocio acordado es repartir entre los partícipes las ganancias o pérdidas que se obtengan de los flujos provenientes de los CLH adquiridos mientras ellos no sean transferidos al patrimonio separado de la señalada sociedad securitizadora y distribuir entre los mismos partícipes los bonos emitidos por este último.

Se señala, además, que esta cuenta corresponde a nuevos contratos de asociación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION II

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS

2.1 Bases de Preparación

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

Los estados financieros fueron aprobados por Sesión Extraordinaria de Directorio el 27 de marzo de 2019.

Los estados financieros presentados por la II cuenta en participación, comprenden:

-Estados de situación financieros:

El estado de situación financiera se presenta clasificando los saldos en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

El estado de situación financiera clasificado se presenta para los periodos terminados Al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

- Estado de resultados integrales por función:

El estado de resultados integrales por función se presenta, para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

- Estado de flujos de efectivo:

El estado de flujos de efectivo se presenta, utilizando el método directo, para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

-Estado de cambios en el Patrimonio neto:

El estado de cambios en el Patrimonio neto se presenta para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

2.2 Moneda Funcional

Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en miles de pesos, siendo el peso chileno la moneda funcional de la cuenta en participación.

2.3 Base de conversión

Los activos y pasivos en unidades de fomento (UF), han sido convertidos a pesos chilenos (moneda reporte CLP) a los tipos de cambio observados a la fecha de cada cierre.

2.4 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros comprende el efectivo en caja, cuentas corrientes bancarias, y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez, que no tienen riesgo de cambios en su valor.

Para efectos de la presentación del estado de flujo de efectivo se clasificarán los flujos, según norma IAS 7 como se detalla a continuación:

- Actividades de financiación son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por la entidad.
- Actividades de inversión son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en los equivalentes al efectivo.
- Actividades de operación son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION II

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

2.5 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Corresponden a deudas comerciales por cobrar de la entidad. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción. Posteriormente el reconocimiento inicial es valorizado al costo amortizado, deduciendo cualquier provisión por deterioro del valor de los mismos.

Para efectos de presentación en este ítem se refleja las cuotas devengadas, vencidas y no pagadas, las cuales se han evaluado para determinar su deterioro.

2.6 Contratos Leasing

La Cuenta en Participación ha entregado viviendas en arriendo con promesa de compraventa, mediante suscripción de contratos con personas naturales. De acuerdo a las características de las cláusulas de los contratos, se han registrado como operaciones de Leasing Habitacional, clasificados como cuotas a cobrar, en activos a corto y largo plazo, netas de los intereses diferidos por Leasing.

2.7 Otros activos financieros

(i) Reconocimiento y medición inicial

Inicialmente, la Cuenta en Participación reconoce un activo o pasivo financiero a valor razonable más, en el caso de una partida no valorizada posteriormente al valor razonable con cambio en resultados, los costos de transacción que son atribuibles directamente a su adquisición o emisión.

ii) Clasificación

De acuerdo con NIIF 9, la Cuenta en Participación clasifica sus instrumentos financieros en las categorías utilizadas para efectos de su gestión y valorización: i) a valor razonable con efectos en resultados, ii) a valor razonable con efecto en otros resultados integrales y, iii) a costo amortizado. Esta clasificación depende de la intención con que se adquieren dichos activos.

La Cuenta en Participación clasifica los activos financieros sobre la base del:

- modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros, y
- de las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Cuenta en Participación ha clasificado sus inversiones como al costo amortizado.

Un activo financiero es clasificado como a valor razonable con efecto en resultados si es adquirido principalmente con el propósito de su negociación (venta o recompra en el corto plazo) o es parte de una cartera de inversiones financieras identificables que son administradas en conjunto y para las cuales existe evidencia de un escenario real reciente de realización de beneficios de corto plazo. Los derivados también son clasificados como a valor razonable con efecto en resultados. La Cuenta en Participación adoptó la política de no utilizar contabilidad de cobertura.

(iii) Baja

La Cuenta en Participación da de baja en su Estado de Situación Financiera un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivos contractuales por el activo financiero durante una transacción en que se transfieren todos los riesgos y beneficios de propiedad del activo financiero. Toda participación en activos financieros transferidos que es creada o retenida por la Cuenta en Participación es reconocida como un activo o un pasivo separado. Cuando se da de baja en cuentas un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo (o el valor en libros asignado a la porción del activo transferido), y la suma de (i) la contraprestación recibida (incluyendo cualquier activo nuevo obtenido menos cualquier pasivo nuevo asumido) y (ii) cualquier ganancia o pérdida acumulativa que haya sido reconocida en el otro resultado integral, se reconoce en la utilidad del ejercicio.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION II

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

(iv) Compensación

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, de manera que se presente en el Estado de Situación Financiera su monto neto, cuando y sólo cuando la Cuenta en Participación tiene el derecho, exigible legalmente, de compensar los montos reconocidos y la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

(v) Valorización a costo amortizado

El costo amortizado de un activo financiero o de un pasivo financiero reconocido bajo este criterio es la medida inicial de dicho activo o pasivo menos los reembolsos del capital, más o menos la amortización acumulada calculada bajo el método de la tasa de interés efectiva de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, y menos cualquier disminución por deterioro.

(vi) Medición de valor razonable

El valor razonable de un activo o pasivo financiero es el monto por el cual puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en condiciones de independencia mutua. La Cuenta en Participación estima el valor razonable de sus instrumentos usando precios cotizados en el mercado activo para ese instrumento. Un mercado es denominado activo si los precios cotizados se encuentran fácil y regularmente disponibles y representan transacciones reales y que ocurren regularmente sobre una base independiente. Si el mercado de un instrumento financiero no fuera activo, se determinará el valor razonable utilizando una técnica de valorización.

Entre las técnicas de valorización se incluye el uso de transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, si estuvieran disponibles, así como las referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente igual, el descuento de los flujos de efectivo y los modelos de fijación de precio de opciones. La Cuenta en Participación incorporará todos los factores que considerarían los participantes en el mercado para establecer el precio y será coherente con las metodologías económicas generalmente aceptadas para calcular el precio de los instrumentos financieros.

(vii) Identificación y medición del deterioro

La Norma NIIF 9 reemplaza el modelo de 'pérdida incurrida' de la Norma NIC 39 por un modelo de 'pérdida crediticia esperada'. El nuevo modelo de deterioro aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado, a los activos contractuales y a las inversiones de deuda al Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio. Bajo la Norma NIIF 9, las pérdidas crediticias se reconocen anticipadamente, a diferencia de la Norma NIC 39.

La Cuenta en Participación no posee activos financieros medidos al costo amortizado, ni activos contractuales o inversiones de deuda al Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales, por lo que no reconoce un deterioro por pérdida esperada.

2.8 Provisiones

Una provisión se reconoce cuando se tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un suceso pasado y es probable que exista una salida de recursos que incorporen beneficios económicos futuros por cancelar tal obligación y se pueda realizar una estimación fiable del monto de la obligación.

2.9 Activos disponibles para la venta

Para efectos de la contabilización de las viviendas recuperadas por el no pago de los arrendatarios promitentes compradores se utilizará el método de activos disponibles para la venta, el que se calcula en base al saldo deudor original y deducida la amortización acumulada hasta la fecha de recupero del bien raíz y sumados los gastos en que se ha incurrido para recuperar dicha vivienda.

2.10 Pasivos financieros

La Cuenta en Participación reconoce los instrumentos de deuda emitidos en la fecha en que se originan. Todos los otros pasivos financieros, son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la que la Cuenta en Participación se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento. La Cuenta en Participación da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION II

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

Estos pasivos financieros mantenidos son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

2.11 Ingresos actividades ordinarias

Se reconoce aquí los intereses devengados a la fecha de los contratos de leasing disponibles y vigentes. Además, en este ítem se incluirá los intereses penales que a la fecha han ingresado por concepto de cobro de cuotas atrasadas a los arrendatarios promitentes compradores.

NOTA 3.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

c) Existen normas y modificaciones a normas e interpretaciones que son de aplicación obligatoria por primera vez a partir de los períodos iniciados al 1 de enero de 2018.

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9, Instrumentos Financieros.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
Nuevas Interpretaciones	
CINIIF 22: Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
Enmiendas a NIIFs	
NIC 40: Transferencias de Propiedades de Inversión (Modificaciones a NIC 40, Propiedades de Inversión).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
NIIF 9, Instrumentos Financieros, y NIIF 4, Contratos de Seguro: Modificaciones a NIIF 4.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018, para entidades que adoptan la exención temporaria, entidades que aplican el enfoque overlay y entidades que aplican full NIIF 9.
NIIF 2, Pagos Basados en Acciones: Aclaración de contabilización de ciertos tipos de transacciones de pagos basados en acciones.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 15, Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes: Modificación clarificando requerimientos y otorgando liberación adicional de transición para empresas que implementan la nueva norma.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
Ciclo de mejoras anuales a las Normas NIIF 2014-2016. Modificaciones a NIIF 1 y NIC 28.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.

Aplicación de NIIF 9 Instrumentos financieros

La nueva Norma incluye tres categorías de clasificación principales para los activos financieros: medidos al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI), y al valor razonable con cambios en resultados (VRCR). La clasificación de los activos financieros bajo la Norma NIIF 9 por lo general se basa en el modelo de negocios en el que un activo financiero es gestionado y en sus características de flujo de efectivo contractual. Bajo la Norma NIIF 9, los derivados incorporados en contratos en los que el principal es un activo financiero dentro del alcance de la norma nunca se separan. En cambio, se evalúa la clasificación del instrumento financiero híbrido tomado como un todo.

La Norma NIIF 9 reemplaza el modelo de 'pérdida incurrida' por un nuevo modelo de 'pérdida crediticia esperada' (PCE). El nuevo modelo de deterioro aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado, los activos del contrato y las inversiones de deuda al VRCORI, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio.

Considerando la operatoria e historia de La Cuenta en Participación, ha determinado que el nuevo modelo de deterioro no tuvo efecto significativo en los activos financieros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION II

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 3.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES (CONTINUACION)

Aplicación de NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes

La Norma NIIF 15 establece un marco conceptual completo para determinar si deben reconocerse ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y en qué monto. Reemplazó a la Norma NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias, la Norma NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones relacionadas. Bajo la Norma NIIF 15, los ingresos se reconocen cuando el cliente obtenga el control de los bienes o servicios. La determinación de la oportunidad de la transferencia del control - en un momento determinado o a lo largo del tiempo - requiere juicio.

Lo Anteriormente señalado no genera impactos en La Cuenta en Participación, dado que éste reconoce ingresos por los resultados a valor justo e interés por sus instrumentos financieros a valor razonable con efecto en resultados, situación que queda fuera del alcance de la NIIF 15.

d) Las siguientes nuevas normas, enmiendas e interpretaciones han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16: Arrendamientos.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican NIIF 15 en o antes de esa fecha.
NIIF 17: Contratos de Seguro.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2021. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican NIIF 9 y NIIF 15 en o antes de esa fecha.
Nuevas Interpretaciones	
CINIIF 23: Incertidumbre sobre Tratamientos Tributarios.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
Enmiendas a NIIFs	
NIC 28: Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
NIIF 9: Cláusulas de prepago con compensación negativa.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
Modificaciones de Planes, Reducciones y Liquidaciones (Modificaciones a NIC 19, Beneficios a Empleados).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
NIIF 10, Estados Financieros Consolidados, y NIC 28, Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos: Transferencia o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
Ciclo de mejoras anuales a las Normas NIIF 2015-2017. Modificaciones a NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.

IFRS 16 “Arrendamientos”

Emitida el 13 de enero de 2016, esta Norma requiere que las empresas contabilicen todos los arrendamientos en sus estados financieros a contar del 1 de enero de 2019. Las empresas con arrendamientos operativos tendrán más activos, pero también una deuda mayor. Mientras mayor es el portfolio de arrendamientos de la empresa, mayor será el impacto en las métricas de reporte.

La Norma es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2019, permitiéndose la adopción anticipada.

La Norma NIIF 16 reemplaza las guías sobre arrendamientos existentes incluyendo la Norma NIC 17 Arrendamientos, la CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo Contiene un Arrendamiento, la Norma SIC-15 Arrendamientos Operativos – Incentivos y la Norma SIC 27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION II

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 3.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES (CONTINUACION)

CINIIF 23 Incertidumbre sobre Tratamientos Tributario

Esta interpretación, emitida el 7 de junio de 2017, orienta la determinación de utilidades (pérdidas) tributarias, bases tributarias, pérdidas tributarias no utilizadas, créditos tributarios no utilizados y tasas de impuestos cuando hay incertidumbre respecto de los tratamientos de impuesto a las ganancias bajo NIC 12.

Específicamente considera:

- Si los tratamientos tributarios debieran considerarse en forma colectiva.
- Los supuestos relativos a la fiscalización de la autoridad tributaria.
- La determinación de la ganancia (pérdida) tributaria, las bases imponibles, las pérdidas tributarias no utilizadas, los créditos tributarios no utilizados y las tasas de impuestos.
- El efecto de los cambios en los hechos y circunstancias.

La interpretación es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2019, permitiéndose la adopción anticipada.

La Administración de La Cuenta en Participación estima que estas modificaciones serán adoptadas en sus estados financieros para el período que comenzará el 1 de enero de 2019. La Administración evaluó los impactos generados que podría generar la mencionada norma, concluyendo que no afectará significativamente los estados financieros.

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

San Sebastián Inmobiliaria S.A., por la cuenta en participación II está sujeta a políticas de administración de riesgo dadas por la gerencia general, el Directorio y el comité de riesgo provisto por Progressa Consultores Inmobiliarios S.A. obteniendo de esta manera los objetivos y lineamientos para identificar, medir, reportar, mitigar y controlar los riesgos a los cuales la empresa se encuentra expuesta.

El Comité de inversiones de San Sebastián está integrado por Progressa Consultores Inmobiliarios S.A. y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. La relación de Progressa con San Sebastián Inmobiliaria S.A. es una relación de asesoría y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. tiene una relación de subordinación y dependencia con esta misma.

Riesgo

La gestión del riesgo financiero se enfoca a la administración de las cuentas por participación administradas por la Inmobiliaria; dichas cuentas están expuestas a las condiciones financieras de sus contrapartes con quienes establece relaciones comerciales.

En su marco general, considera que los contratos de Leasing Habitacional serán denominados en Unidades de Fomento (UF). Que el plazo máximo de las operaciones será de 240 meses (20 años). Que el ahorro previo mínimo será el equivalente al 25% del valor de la propiedad para operaciones de Leasing que consideren subsidio habitacional. En caso de que no opere el subsidio habitacional, el ahorro previo mínimo será del 15% y del 30% para operaciones de Leaseback. El valor de la propiedad será determinado por el menor valor entre el precio de la compraventa y el valor de tasación de la propiedad. No existirá a priori un monto máximo para el valor de las casas o departamentos a comprar, sólo operan, dado el caso, las restricciones de precio de la vivienda establecidas por el MINVU para el beneficio de subsidio habitacional, el cual se otorga, en la modalidad de leasing habitacional, para viviendas de hasta UF2.000. De conformidad a lo establecido en el Artículo 42 de la ley 19.281, que regula el otorgamiento de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, son obligatorios los seguros de desgravamen e incendio con adicional de sismo. Es optativo el seguro de desempleo o incapacidad laboral. Por último, se considera que el titular deberá ser persona natural, mayor de 18 años, de nacionalidad chilena o, en caso de ser extranjero, contar con residencia definitiva en Chile. La edad máxima del titular, al momento de la firma de la escritura, será aquella que sumada al plazo del contrato no exceda los 80 años. La vivienda objeto del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa deberá tener destino habitacional o mixto. Sin perjuicio de ello, se podrá establecer en la vivienda una oficina profesional, un pequeño comercio o un taller artesanal siempre que su principal destino subsista como habitacional y cuente con la autorización previa de la Sociedad Inmobiliaria y de la Dirección de Obras Municipales respectiva. El monto de la renta a pagar no podrá exceder el 25% del ingreso líquido. Los ingresos líquidos corresponderán al saldo resultante de restar los descuentos legales al total de haberes del Titular. Adicionalmente, la carga financiera mensual del titular no podrá exceder el 50% del ingreso líquido. Para este efecto, no se considera dentro de la renta el pago de los seguros de incendio, desgravamen y cesantía o incapacidad temporal.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION II

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

Política de cobranza:

Etapa 1: Mes N

El vencimiento de las rentas ocurre el primer día del mes "N", El cliente tiene plazo para pagar hasta el día 10 del mes (o el día hábil siguiente). Si al día 13 del mes "N" no se verifica el pago de la renta correspondiente se inicia la primera etapa del proceso de cobranza telefónica o (tele cobranza). En la acción de "tele cobranza" se contacta telefónicamente al cliente con el objetivo de generar un compromiso de pago de la renta. El mensaje telefónico enfatiza la conveniencia de pagar cuanto antes la renta a fin de evitar el costo de intereses por mora. Se indica expresamente que a contar del día 25 del mes se devengarán gastos de cobranza. Si el arrendatario manifiesta su imposibilidad de pago inmediato, se busca obtener un compromiso de pago en virtud del cual el cliente debe regularizar su morosidad en un plazo máximo de 3 meses. Este compromiso de pago exige el pago oportuno en los 3 meses siguientes. Si no se logra establecer un compromiso de pagos, el día 25 del mismo mes, si la renta adeuda aún no está regularizada, se despacha una carta cobranza, en la que se indica la renta adeuda vigente y se solicita el pago de dicha renta morosa dentro del mes N.

Etapa 2: Mes N+1

Si se mantiene la renta adeuda del mes N, existirá acción de "Tele cobranza" durante los 10 primeros días del mes N+1. (Podría generarse un plan de pagos no superior a tres meses). Si el día 15 del mes N+1 se detecta que el arrendatario (que no tiene plan de pagos) aún no ha pagado la renta del mes N y por ende tampoco ha pagado la renta del mes N+1, las acciones son las siguientes:

- Informe al Boletín Comercial de la renta impaga correspondiente al mes N.
- Carpeta se envía al Abogado, para citación por carta, en carácter prejudicial. El objetivo es lograr la regularización de la renta morosa dentro del mes N+1. El Abogado está facultado para generar plan de pagos no superior a cuatro meses.

Al cerrar esta etapa hay tres posibilidades:

- 1) Arrendatario se puso al día con las rentas impagas.
- 2) Arrendatario tiene plan de pagos
- 3) Arrendatario pasa a cobro judicial.

Etapa 3: Mes N+2

Durante los 10 primeros días del mes N+2, Abogado informa de los resultados de las citaciones. Respecto de los arrendatarios que no lograron acuerdo de pago, Abogado solicita liquidación de deuda para cobro judicial. Además, en el mismo plazo, se remite carta al arrendatario informándole que la mora se encuentra publicada en el Boletín Comercial.

Etapa 4: Cobranza Judicial

El proceso de cobranza judicial se gatillará al momento de vencerse la III cuota morosa del arrendatario. Los procedimientos de Cobranza Judicial y recuperación de bienes inmuebles llevados a cabo por la San Sebastián Inmobiliaria S.A. se resumen en: (i) El área de operaciones selecciona los arrendatarios con tres o más cuotas impagas, (ii) Se solicitan los certificados de Hipotecas y Gravámenes, recabando todos los antecedentes necesarios para la confección de la demanda, (iii) Se confecciona la solicitud de designación de árbitro la que se ingresa a distribución a la Corte de Apelaciones de respectiva, (iv) Posteriormente, se envía demanda de resolución para conocimiento y revisión del representante de la sociedad, (v) Cada 30 días se emite un registro sobre el avance de cada causa, (vi) Si no hay manifiesta voluntad de pago, luego de dictada la sentencia, el abogado podrá solicitar el lanzamiento del deudor y el alzamiento del arrendamiento de la propiedad debidamente inscrita. Es importante señalar que a la fecha San Sebastián Inmobiliaria S.A. nunca ha solicitado el lanzamiento del arrendatario, pues la política de cobranza se ha enfocado en buscar, en primer término, el pago efectivo de la deuda morosa. Si el cliente está en situación de incapacidad de pagar, se busca conjuntamente una solución consensuada como por ejemplo permitir al cliente que venda la vivienda o que ceda los derechos a un tercero, en cuyo caso el cesionario debe pagar íntegramente el saldo moroso.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION II

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

Riesgo Financiero Contraparte

Este riesgo está relacionado a la posibilidad de incumplimiento en las obligaciones de parte de los arrendatarios prominentes compradores, de los leasing inmobiliarios, los cuales son gestionados a través de la Inmobiliaria para cada una de las cuentas en participación (en adelante las cuentas).

Cabe señalar que la cuenta se encuentra cerrada a su nivel de inversión, es decir, esta cuenta no posee nuevos ingresos de leasing inmobiliarios, dado lo anterior se aprecia una disminución en la exposición de ambas cuentas.

El máximo nivel de inversión para cada cuenta en participación es aquel que resulta de sumar los compromisos de inversión de todos los contratos de asociación o cuentas en participación individuales de dicha cuenta en participación.

Para mitigar la exposición de cada cartera, la inmobiliaria ha implementado una serie de políticas respecto al financiamiento de arriendos con promesa de compraventa, los cuales incorporan distintos niveles de evaluación, en base a criterios pre-establecidos sobre los potenciales arrendatarios promitentes compradores.

El valor comercial de una propiedad se determina en base a una tasación experta que se realiza con un tasador autorizado por San Sebastián Inmobiliaria S.A. El valor comercial de la propiedad al momento de ser recibida en pago por la resciliación de una operación, por sentencia judicial o transacción extrajudicial es el saldo deudor de esa operación considerando también los gastos generados en la recuperación de dicho inmueble (costas judiciales y procesales, servicios impagos, cuotas en mora, intereses penales, seguros impagos, etc.).

Cabe señalar, además, que cada cuenta posee distintas etapas dentro de su ciclo de vida:

- Cuenta abierta a inversión, o en período de inversión, donde el nivel máximo de inversión todavía no es alcanzado, es decir que mes a mes, se incorporan nuevos contratos de leasing a la cartera total. En este caso el nivel de exposición va en aumento hasta la extinción de este período.
- Cuenta cerrada, no se agregan nuevos contratos de leasing habitacional, y el nivel de inversión de la cartera va en descenso.

Cuenta en Participación	Estado	Exposición MM\$ al 31 de diciembre de 2018	Exposición MM\$ al 31 de diciembre de 2017
SSIFL2	Cerrada	6.710	7.493

Por otra parte, la cuenta en participación posee activas políticas de cobranza y gestión con sus arrendatarios promitentes compradores, los cuales mantienen niveles controlados de mora para cada una de las carteras.

A continuación, se adjunta el porcentaje entre las cuotas devengadas vencidas y no pagadas respecto al total de la cartera neta.

Cuenta en Participación	Mora a 30 días	Mora a 60 días	Mora a 90 días	Mora superior a 120 días
SSIFL2	0,58%	0,28%	0,12%	1,58%

Riesgo de recaudación

Este riesgo tiene relación con la posibilidad de no pago por parte de la empresa encargada de realizar la recaudación de los pagos asociados a los contratos de arriendo con promesa de compraventa. Para este efecto San Sebastián Inmobiliaria S.A. ha encargado la recaudación a empresas de reconocido prestigio en el medio nacional tales como Sencillo, Servipag y Unired, con las que tiene un contrato de prestación de servicios, y realiza un monitoreo diario de la gestión de pagos. Por otro lado, la gestión de cobranza normal se ejecuta con la asesoría de Progressa Consultores Inmobiliarios S.A. cuyo riesgo se mitiga tanto porque sus ingresos están indexados al desempeño de la cartera, como porque los ingresos recaudados por las citadas entidades recaudadoras recaen directamente en las cuentas corrientes individuales de cada cuenta en participación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION II

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

Riesgo de Liquidez

Se refiere a la exposición de las cuentas en participación que administra, de responder a los requerimientos de pagos en efectivo, tanto a sus proveedores como a los vendedores de viviendas que adquiere con motivo de darlas en arrendamiento con promesa de compraventa.

En la naturaleza de la estructura del negocio, la sociedad, cuenta con políticas de gestión de liquidez que mitigan el incumplimiento oportuno de sus obligaciones. En efecto, la sociedad en su período de inversión, solicita los aportes de capital previamente comprometidos a sus partícipes con la debida anticipación a la celebración de las compraventas para celebrar nuevos contratos de leasing habitacional. Por otro lado, y al cabo de su período de inversión, no tiene obligaciones de pago en efectivo con sus partícipes si no que el compromiso de devolver, en aportes trimestrales, todo el beneficio neto percibido y el capital amortizado de su cartera de contratos de leasing habitacional acumulado en el trimestre inmediatamente anterior. La sociedad realiza con una periodicidad semanal un seguimiento a su situación de caja, tanto para cubrir sus necesidades inmediatas de fondos, como para aquellas necesidades de mediano y largo plazo, en diversos escenarios previsible por la administración.

Riesgo Mercado

La gestión del riesgo de mercado tiene la finalidad de establecer y determinar el efecto adverso a la gestión de la sociedad respecto a las fluctuaciones propias del mercado, lo que está relacionado con variables macroeconómicas que afectan la capacidad de pago de los arrendatarios promitentes compradores. Lo anterior es mitigado por la Sociedad con la relación de deuda a garantía que siempre será un incentivo a la buena voluntad de pago de los arrendatarios promitentes compradores.

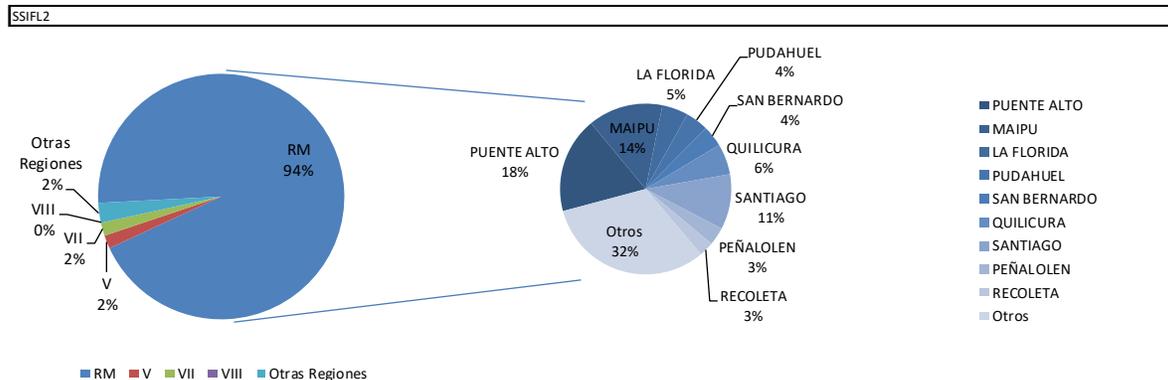
Riesgo de Inflación

La cuenta en participación posee todos sus contratos de leasing en Unidades de Fomento (UF), por lo tanto, posee un bajo riesgo de inflación, relacionado con la caja que acumula la recaudación de los aportes en peso y que reparte trimestralmente.

Riesgo precio de activos

Este riesgo tiene relación a la variación en el valor del inmueble al inicio del leasing (valor de adquisición) respecto a la tasación de la propiedad durante el año de vigencia del leasing. Dado que, ante una desvalorización importante del inmueble, podría generar una cesación de pago por parte de los poseedores del leasing.

Para mitigar este riesgo, se realizan valorizaciones periódicas de las propiedades, junto con mantener una diversificación geográfica de las inversiones (ver gráfico siguiente).



Distribuciones geográficas a nivel nacional y detalle a nivel de la RM, por cada cuenta

De acuerdo al gráfico adjunto, la mayor concentración geográfica se da en la Región Metropolitana (un 94% sobre el total de contratos de leasing habitacional); y en ésta, la comuna de Puente Alto posee la mayor cantidad de inmuebles, aproximadamente un 18% sobre la región.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION II

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Los saldos de efectivo y equivalentes del efectivo al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se presentan a continuación:

Concepto	Moneda	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Saldos en banco	Peso chileno	608	3.089
Fondo Mutuo	Peso chileno	268.437	348.262
Inversión en Renta fija	Peso chileno	137	143
Caja	Peso chileno	-	381
Total		269.182	351.875

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Los saldos de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2018 y 2017 son los siguientes:

Concepto	Moneda	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Subtotal deudores comerciales	Peso Chileno	268.667	239.263
Deterioro cuentas por cobrar	Peso Chileno	(49.491)	(25.760)
Total deudores comerciales	Peso Chileno	219.176	213.503

Vencidas y no pagadas

Cuotas por cobrar	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Cuotas vencidas menor de tres meses	42.732	41.310
Cuotas vencidas entre cuatro meses y seis meses	16.508	11.088
Cuotas vencidas entre siete y doce meses	15.660	12.453
Cuotas vencidas mayor a doce meses	26.731	13.306
Total	101.631	78.157

Por vencer

otras cuentas por cobrar	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Con vencimiento menor de tres meses	93.660	92.803
Con vencimiento entre cuatro meses y seis meses	73.376	68.303
Con vencimiento entre siete y doce meses	-	-
Con vencimiento mayor a doce meses	-	-
Total	167.036	161.106

Además, se presenta conciliación de deterioro cuentas por cobrar:

Concepto	Moneda	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Provisión al principio del año	Peso Chileno	(25.760)	(29.826)
Movimiento del año	Peso Chileno	(23.731)	4.066
Provisión al final del año	Peso Chileno	(49.491)	(25.760)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION II

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR, (CONTINUACIÓN)

Según la taxonomía CL-CI 2012 presentamos la siguiente información:

Tramos de morosidad	N° clientes al 31/12/2018	Monto cartera al 31/12/2018 M\$	N° clientes al 31/12/2017	Monto cartera al 31/12/2017 M\$
Al día	222	-	225	-
1-30 días	46	632.116	46	650.045
31-60 días	14	192.275	26	346.457
61-90 días	18	211.483	24	313.268
91-120 días	7	82.462	11	146.810
121-150 días	12	176.786	5	73.083
151-180 días	5	63.558	2	35.880
181-210 días	-	-	-	-
211-250 días	-	-	-	-
> 250 días	17	243.017	13	196.154
Total	341	1.601.697	352	1.761.697

Cientes = Arrendatarios Promitentes Compradores

NOTA 7.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no existen saldos y transacciones con entidades relacionadas.

NOTA 8.- ACTIVOS DISPONIBLES PARA LA VENTA

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no existen activos disponibles para la venta.

NOTA 9.- OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las cuentas de leasing por cobrar neto, son las siguientes:

	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Leasing por cobrar neto, corriente		
Con vencimiento menor de tres meses	86.996	79.593
Con vencimiento entre cuatro meses y seis meses	89.328	81.723
Con vencimiento entre tres siete y doce meses	181.685	169.108
Total	358.009	330.424

	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Leasing por cobrar neto, no corriente		
Con vencimiento mayor a doce meses	3.925.792	4.277.236
Total	3.925.792	4.277.236

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION II

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 9.- OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

Para las operaciones de leasing financiero se incluye la siguiente conciliación:

Al 31 de diciembre de 2018

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	358.009	433.139	791.148	-
Entre 1 y 5 períodos	1.621.527	1.322.472	-	2.943.999
Más de 5 períodos	2.304.265	670.722	-	2.974.987
Total	4.283.801	2.426.333	791.148	5.918.986

Al 31 de diciembre de 2017

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo M\$	Largo plazo M\$
Hasta 1 año	330.424	468.969	799.393	-
Entre 1 y 5 períodos	1.554.762	1.484.422	-	3.039.184
Más de 5 períodos	2.722.474	932.836	-	3.655.310
Total	4.607.660	2.886.227	799.393	6.694.494

Cabe señalar que no existen acuerdos de arriendos significativos ya que, ya que todos los contratos son individualizados por corresponder a contratos de arriendo con promesa de compraventa, con personas naturales, acogidos a la ley 19.281.

NOTA 10.- CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar son las siguientes:

Concepto	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Participación y otras por pagar a San Sebastián	17.032	18.104
Por pagar a participes*	238.487	269.840
Propiedades por pagar	3.630	3.630
Otras cuentas por pagar	3.441	15.224
Auditorias	345	447
Total	262.935	307.245

*Corresponde a devolución de amortización más capital a los participes

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION II

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 11.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Patrimonio neto presenta la siguiente información:

31/12/2018 Participes	Participación	Capital suscrito M\$	Capital pagado M\$
Sociedad de responsabilidad limitada 1	15%	412.781	412.781
Sociedad de responsabilidad limitada 2	15%	412.781	412.781
Sociedad anónima cerrada 1	10%	275.187	275.187
Sociedad de responsabilidad limitada 3	15%	412.781	412.781
Sociedad anónima cerrada 2	45%	1.238.341	1.238.341
Total	100%	2.751.871	2.751.871
Disminución por otras distribuciones a los propietarios		461.758	461.758
Capital suscrito y Pagado Inicial 2017		3.213.629	3.213.629

31/12/2017 Participes	Participación	Capital suscrito M\$	Capital pagado M\$
Sociedad de responsabilidad limitada 1	15%	482.044	482.044
Sociedad de responsabilidad limitada 2	15%	482.044	482.044
Sociedad anónima cerrada 1	10%	321.362	321.362
Sociedad de responsabilidad limitada 3	15%	482.044	482.044
Sociedad anónima cerrada 2	45%	1.446.135	1.446.135
Total	100%	3.213.629	3.213.629

Se trata de personas jurídicas, constituidas en conformidad a la legislación chilena y domiciliada en Chile. No hay relación entre dichas Sociedades y San Sebastián Inmobiliaria S.A. de conformidad a lo dispuesto en el artículo 100 de la Ley 18.045 de Mercado de Valores.

El capital disminuye con el tiempo ya que está conformado por aportes que los partícipes integraron y que trimestralmente se amortiza, conforme a la recaudación efectiva deducidos los gastos, el que se compone de capital más intereses (resultados acumulados).

NOTA 12.- RESULTADOS ACUMULADOS

Los resultados acumulados Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, son los siguientes:

Concepto	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Utilidades acumuladas	1.652.164	1.590.251
Devolución utilidades	(370.600)	(456.918)
Utilidad del ejercicio	475.789	518.831
Total	1.757.353	1.652.164

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION II

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 13.- INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos ordinarios al 31 de diciembre de 2018 y 2017, son los siguientes:

Concepto	01/01/2018 31/12/2018 M\$	01/01/2017 31/12/2017 M\$
Intereses leasing	469.243	514.051
Interés penal	4.235	5.876
Totales	473.478	519.927

NOTA 14.- COSTOS DE EXPLOTACION

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los costos de explotación son:

Concepto	01/01/2018 31/12/2018 M\$	01/01/2017 31/12/2017 M\$
Costo Participación Gestora	(62.013)	(67.765)
Totales	(62.013)	(67.765)

NOTA 15.- GASTOS DE ADMINISTRACION

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los gastos de administración son las siguientes:

Concepto	01/01/2018 31/12/2018 M\$	01/01/2017 31/12/2017 M\$
Asesorías	(25.286)	(22.029)
Auditoria	(1.223)	(1.334)
Deterioro cuentas por cobrar	(23.731)	4.066
Legales	(6.604)	(5.672)
Totales	(56.844)	(24.969)

NOTA 16.- OTRAS GANANCIAS (PERDIDAS)

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las otras ganancias son las siguientes:

Concepto	01/01/2018 31/12/2018 M\$	01/01/2017 31/12/2017 M\$
Otros ingresos	-	2.791
Otros gastos	(12.158)	(284)
Totales	(12.158)	2.507

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION II

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 17.- INGRESOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los ingresos financieros son los siguientes:

Concepto	01/01/2018 31/12/2018 M\$	01/01/2017 31/12/2017 M\$
Interés Renta fija	(7)	(6)
Interés Fondo mutuo	3.829	4.789
Totales	3.822	4.783

NOTA 18.- RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los resultados por unidad de reajustes son los siguientes:

Concepto	01/01/2018 31/12/2018 M\$	01/01/2017 31/12/2017 M\$
Reajuste por UF Leasing	129.504	84.348
Totales	129.504	84.348

NOTA 19.- CONTINGENCIA Y COMPROMISOS

Al 31 de diciembre de 2018, están en fase de aprobación final por el SERNAC, las Bases de Arreglo que ponen termino al juicio ROL C – 4052, ante el 2º Juegador Civil de Santiago. El contenido de estas Bases tiene relevancia económica y efectos financieros sobre los activos, pasivos o resultado de esta cuenta en participación pero que aún no se pueden cuantificar.

NOTA 20.- CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2018, la cuenta en participación II no presenta cauciones obtenidas por terceros.

NOTA 21.- SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2018, la cuenta en participación II no ha sido sancionada por ninguna autoridad.

NOTA 22.- HECHOS RELEVANTES

Al 31 de diciembre de 2018, no existen hechos relevantes.

NOTA 23.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de enero de 2019 y la fecha de presentación de los estados financieros, no han ocurrido hechos posteriores significativos que puedan afectar la presentación de los presentes estados financieros.

NOTA 24.- MEDIO AMBIENTE

Debido a la naturaleza de las operaciones que la cuenta en participación II desarrolla, no afecta en forma directa o indirecta el medio ambiente, por lo tanto, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros no tiene comprometidos recursos.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION II

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 25.- ANALISIS RAZONADO (NO AUDITADO)

	31/12/2018	31/12/2017
ACTIVOS	M\$	M\$
Activo corriente	846.367	895.802
leasing por cobrar a más de 12 meses	3.925.792	4.277.236
Total	4.772.159	5.173.038

	31/12/2018	31/12/2017
PASIVOS	M\$	M\$
Pasivo corriente	262.935	307.245
Patrimonio	4.509.224	4.865.793
Total	4.772.159	5.173.038

	31/12/2018	31/12/2017
Datos	M\$	M\$
Cartera Leasing	4.429.601	4.752.860
Cartera leasing bruta	4.479.092	4.778.620
Cartera morosa	1.601.697	1.761.697
Provisión deudores incobrables	49.491	25.760
Ganancia (perdida)	475.789	518.831
Ganancia (perdida) act. Oper.	354.621	427.193
Ganancia bruta	411.465	452.162
Gastos de administración	56.844	24.969
Ingresos actividades ordinarias	473.478	519.927
Intereses y reajustes	133.326	89.131

Indicador	31/12/2017	31/12/2017
1.- LIQUIDEZ CORRIENTE		
(Activo Corriente/Pasivo Corriente) (Veces)	3,2	2,9
2.- RAZON ACIDA		
(Activo Corriente-Existencias)/ (Pasivo Corriente) (veces)	3,2	2,9
3.- ENDEUDAMIENTO		
(Total deuda / Patrimonio) %	5,8%	6,3%
4.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO C/P		
Proporción de la Deuda Corto plazo / Deuda Total	1	1
5.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO L/P		
Proporción de la Deuda Largo Plazo/ Deuda Total	-	-

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION II

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 25.- ANALISIS RAZONADO, (CONTINUACIÓN) (NO AUDITADO)

Indicador	2018	2017
7.- CALIDAD DE ACTIVOS		
7.b) Cartera Leasing morosa / cartera leasing bruta	35,8%	36,9%
7.c) Cartera Leasing morosa / Patrimonio total	35,5%	36,2%
7.d) Castigos / Cartera leasing bruta	-	-
7.e) Provisión cartera leasing / cartera leasing bruta	1,1%	0,5%
7.f) Provisión cartera leasing / cartera leasing morosa	3,1%	1,5%
7.g) Cartera Leasing renegociada / Cartera leasing bruta	-	-
8.- RENTABILIDAD DE LOS ACTIVOS		
8.a) Intereses y reajustes netos / Cartera Leasing	3,0%	1,9%
8.b) Ganancia bruta / Cartera leasing	9,3%	9,5%
8.c) Ganancias (perdidas) de act. oper. / Cartera leasing	8,0%	9,0%
8.d) Ganancias (perdidas) / Cartera leasing	10,7%	10,9%
8.e) Ganancias (perdidas) / (patrimonio total – ganancias)	11,8%	11,9%
8.f) Ganancias (perdidas) / Total de activos	10,0%	10,0%
8.g) Ganancia bruta / Ingresos de actividades ordinarias	86,9%	87,0%
8.h) Ganancias (perdidas) de act. Oper. / Ing de act. ordin.	74,9%	82,2%
8.i) Ganancias (perdidas) / Ingresos de actividad ordinarias	100,5%	99,8%
8.j) Gastos de administ. / Ingresos de actividad ordinaria	12,0%	4,8%
8.k) Gastos de administ. / Ganancia bruta	13,8%	5,5%

SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
Estados Financieros cuenta en participación III
Correspondiente a los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017

CUENTA EN PARTICIPACION III
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017
Expresados en miles de pesos chilenos

Activos	Notas	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(5)	218.105	258.383
Otros activos financieros	(9)	205.862	211.550
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(6)	99.520	167.023
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Activos disponibles para la venta	(8)	-	-
Activos corrientes Total		523.487	636.956
Activos no corrientes			
Otros activos financieros	(9)	2.124.782	2.354.226
Total de activos no corrientes		2.124.782	2.354.226
Total de activos		2.648.269	2.991.182
Patrimonios y pasivos			
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas comerciales y otras cuentas por paga	(10)	165.235	243.770
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Total pasivos corrientes		165.235	243.770
Pasivos no corrientes			
Total de pasivos no corrientes		-	-
Total pasivos		165.235	243.770
Patrimonio			
Capital emitido	(11)	1.393.279	1.729.492
Ganancias (pérdidas) acumuladas	(12)	1.089.755	1.017.920
Total Patrimonio		2.483.034	2.747.412
Total de patrimonio y pasivos		2.648.269	2.991.182

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACION III
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
 Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017
 Expresados en miles de pesos chilenos

	Notas	01/01/2018 31/12/2018 M\$	01/01/2017 31/12/2017 M\$
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	(13)	280.559	312.204
Costos de ventas	(14)	(34.417)	(38.189)
Ganancia bruta		246.142	274.015
Gastos de administración	(15)	(47.774)	(24.593)
Otras ganancias (pérdidas)	(16)	9.517	2.947
Ingresos financieros	(17)	4.208	3.000
Resultados por unidades de reajuste	(18)	74.169	48.417
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		286.262	303.786
Ganancia (pérdida)		286.262	303.786
Estado resultado integrales			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		286.262	303.786
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Resultado integral		286.262	303.786

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACION III
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2018

	Capital emitido M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Patrimonio total M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2018	1.729.492	-	1.017.920	2.747.412	2.747.412
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-
Saldo Inicial re expresado	1.729.492	-	1.017.920	2.747.412	2.747.412
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-	-
Ganancia	-	-	286.262	286.262	286.262
Otro resultado integral	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	286.262	286.262	286.262
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-
Aportes	-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	(336.213)	-	(214.427)	(550.640)	(550.640)
Total de cambios en patrimonio	(336.213)	-	71.835	(264.378)	(264.378)
Saldo final período actual 31/12/2018	1.393.279	-	1.089.755	2.483.034	2.483.034

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACION III
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, (continuación)
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2017

	Capital emitido M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Patrimonio total M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2017	2.116.783	-	998.153	3.114.936	3.114.936
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-
Saldo Inicial re expresado	2.116.783	-	998.153	3.114.936	3.114.936
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-	-
Ganancia	-	-	303.786	303.786	303.786
Otro resultado integral	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	303.786	303.786	303.786
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-
Aportes	-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	(387.291)	-	(284.019)	(671.310)	(671.310)
Total de cambios en patrimonio	(387.291)	-	19.767	(367.524)	(367.524)
Saldo final período actual 31/12/2017	1.729.492	-	1.017.920	2.747.412	2.747.412

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACION III
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO
Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017
Expresados en miles de pesos chilenos

	01/01/2018 31/12/2018 M\$	01/01/2017 31/12/2017 M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de regalías, cuotas, Comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	684.369	724.638
Otros cobros por actividades de operación	-	75.419
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(89.466)	(77.614)
Otros pagos por actividad de operación	(35.256)	(39.377)
Intereses recibidos	4.132	3.000
Otras entradas (salidas) de efectivo	385	287
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	564.164	686.353
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Pagos por otras participaciones en el patrimonio	(604.442)	(619.543)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(604.442)	(619.543)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(40.278)	66.810
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	258.383	191.573
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	218.105	258.383

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION III

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 1. – ENTIDAD QUE REPORTA

La cuenta en participación III tiene al 31 de diciembre de 2018, 202 contratos, que han sido generados directamente por San Sebastián Inmobiliaria S.A. El objetivo de los contratos de asociación o cuenta en Participación es permitir a los partícipes y a San Sebastián Inmobiliaria S.A., en su calidad de gestora, participar en la actividad de generación y adquisición, directa o indirectamente, de contratos de leasing habitacional regidos por la Ley 19.281 (en adelante “CLH”). Con la celebración o adquisición de los CLH, la gestora adquiere los inmuebles objeto de dichos contratos pasando a ser titular de todos los derechos que emanan de los CLH, entre ellos los aportes mensuales que incluyen el derecho a percibir las rentas de arrendamiento, aportes, primas de seguros, intereses y gastos por concepto de morosidades.

Por otra parte, San Sebastián Inmobiliaria S.A., en adelante “la gestora”, celebrará con una securitizadora un contrato que regulará la securitización y transferencia de los activos acopiados, es decir de los CLH y los Inmuebles a ellos asociados, con todos los derechos que de ellos emanan. En virtud de esto, la gestora, tiene el propósito principal de constituir una cartera de CLH (en adelante la Cartera), por un monto mínimo determinado y cederla a dicha securitizadora para que ésta, a partir de la cartera, emita títulos de deuda de securitización (en adelante los “bonos”) en los términos y condiciones que se pactan en los contratos de asociación y dentro del plazo común previsto en los mismos.

Los CLH objeto de la cartera de activos elegibles (activos que adquiere o genera la gestora de acuerdo a pautas y criterios previamente determinados) deberán ser incorporados por la securitizadora a un patrimonio separado con una anticipación mínima de 30 días a la fecha fijada para emitir los bonos.

De este modo, el destino inmediato de los fondos obtenidos a través de los contratos de asociación es la adquisición y generación de CLH para la conformación de la cartera. El destino mediato de los mismos es la adquisición de los bonos.

La conclusión perseguida del negocio acordado es repartir entre los partícipes las ganancias o pérdidas que se obtengan de los flujos provenientes de los CLH adquiridos mientras ellos no sean transferidos al patrimonio separado de la señalada sociedad securitizadora y distribuir entre los mismos partícipes los bonos emitidos por este último.

Se señala, además, que esta cuenta corresponde a nuevos contratos de asociación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION III

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS

2.1 Bases de Preparación

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

Los estados financieros fueron aprobados por Sesión Extraordinaria de Directorio el 27 de marzo de 2019.

Los estados financieros presentados por la III cuenta en participación, comprenden:

-Estados de situación financieros:

El estado de situación financiera se presenta clasificando los saldos en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

El estado de situación financiera clasificado se presenta para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

- Estado de resultados integrales por función:

El estado de resultados integrales por función se presenta, para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

- Estado de flujos de efectivo:

El estado de flujos de efectivo se presenta, utilizando el método directo, para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

-Estado de cambios en el Patrimonio neto:

El estado de cambios en el Patrimonio neto se presenta para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

2.2 Moneda Funcional

Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en miles de pesos, siendo el peso chileno la moneda funcional de la cuenta en participación.

2.3 Base de conversión

Los activos y pasivos en unidades de fomento (UF), han sido convertidos a pesos chilenos (moneda reporte CLP) a los tipos de cambio observados a la fecha de cada cierre.

2.4 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros comprende el efectivo en caja, cuentas corrientes bancarias, y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez, que no tienen riesgo de cambios en su valor.

Para efectos de la presentación del estado de flujo de efectivo se clasificarán los flujos, según norma IAS 7 como se detalla a continuación:

- Actividades de financiación son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por la entidad.
- Actividades de inversión son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en los equivalentes al efectivo.
- Actividades de operación son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION III

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

2.5 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Corresponden a deudas comerciales por cobrar de la entidad. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción. Posteriormente el reconocimiento inicial es valorizado al costo amortizado, deduciendo cualquier provisión por deterioro del valor de los mismos.

Para efectos de presentación en este ítem se refleja las cuotas devengadas, vencidas y no pagadas, las cuales se han evaluado para determinar su deterioro.

2.6 Contratos Leasing

La Cuenta en Participación ha entregado viviendas en arriendo con promesa de compraventa, mediante suscripción de contratos con personas naturales. De acuerdo a las características de las cláusulas de los contratos, se han registrado como operaciones de Leasing Habitacional, clasificados como cuotas a cobrar, en activos a corto y largo plazo, netas de los intereses diferidos por Leasing.

2.7 Otros activos financieros

(i) Reconocimiento y medición inicial

Inicialmente, la Cuenta en Participación reconoce un activo o pasivo financiero a valor razonable más, en el caso de una partida no valorizada posteriormente al valor razonable con cambio en resultados, los costos de transacción que son atribuibles directamente a su adquisición o emisión.

ii) Clasificación

De acuerdo con NIIF 9, la Cuenta en Participación clasifica sus instrumentos financieros en las categorías utilizadas para efectos de su gestión y valorización: i) a valor razonable con efectos en resultados, ii) a valor razonable con efecto en otros resultados integrales y, iii) a costo amortizado. Esta clasificación depende de la intención con que se adquieren dichos activos.

La Cuenta en Participación clasifica los activos financieros sobre la base del:

- modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros, y
- de las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Cuenta en Participación ha clasificado sus inversiones como al costo amortizado.

Un activo financiero es clasificado como a valor razonable con efecto en resultados si es adquirido principalmente con el propósito de su negociación (venta o recompra en el corto plazo) o es parte de una cartera de inversiones financieras identificables que son administradas en conjunto y para las cuales existe evidencia de un escenario real reciente de realización de beneficios de corto plazo. Los derivados también son clasificados como a valor razonable con efecto en resultados. La Cuenta en Participación adoptó la política de no utilizar contabilidad de cobertura.

(iii) Baja

La Cuenta en Participación da de baja en su Estado de Situación Financiera un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivos contractuales por el activo financiero durante una transacción en que se transfieren todos los riesgos y beneficios de propiedad del activo financiero. Toda participación en activos financieros transferidos que es creada o retenida por la Cuenta en Participación es reconocida como un activo o un pasivo separado. Cuando se da de baja en cuentas un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo (o el valor en libros asignado a la porción del activo transferido), y la suma de (i) la contraprestación recibida (incluyendo cualquier activo nuevo obtenido menos cualquier pasivo nuevo asumido) y (ii) cualquier ganancia o pérdida acumulativa que haya sido reconocida en el otro resultado integral, se reconoce en la utilidad del ejercicio.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION III

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

(iv) Compensación

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, de manera que se presente en el Estado de Situación Financiera su monto neto, cuando y sólo cuando la Cuenta en Participación tiene el derecho, exigible legalmente, de compensar los montos reconocidos y la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

(v) Valorización a costo amortizado

El costo amortizado de un activo financiero o de un pasivo financiero reconocido bajo este criterio es la medida inicial de dicho activo o pasivo menos los reembolsos del capital, más o menos la amortización acumulada calculada bajo el método de la tasa de interés efectiva de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, y menos cualquier disminución por deterioro.

(vi) Medición de valor razonable

El valor razonable de un activo o pasivo financiero es el monto por el cual puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en condiciones de independencia mutua. La Cuenta en Participación estima el valor razonable de sus instrumentos usando precios cotizados en el mercado activo para ese instrumento. Un mercado es denominado activo si los precios cotizados se encuentran fácil y regularmente disponibles y representan transacciones reales y que ocurren regularmente sobre una base independiente. Si el mercado de un instrumento financiero no fuera activo, se determinará el valor razonable utilizando una técnica de valorización.

Entre las técnicas de valorización se incluye el uso de transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, si estuvieran disponibles, así como las referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente igual, el descuento de los flujos de efectivo y los modelos de fijación de precio de opciones. La Cuenta en Participación incorporará todos los factores que considerarían los participantes en el mercado para establecer el precio y será coherente con las metodologías económicas generalmente aceptadas para calcular el precio de los instrumentos financieros.

(vii) Identificación y medición del deterioro

La Norma NIIF 9 reemplaza el modelo de 'pérdida incurrida' de la Norma NIC 39 por un modelo de 'pérdida crediticia esperada'. El nuevo modelo de deterioro aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado, a los activos contractuales y a las inversiones de deuda al Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio. Bajo la Norma NIIF 9, las pérdidas crediticias se reconocen anticipadamente, a diferencia de la Norma NIC 39.

La Cuenta en Participación no posee activos financieros medidos al costo amortizado, ni activos contractuales o inversiones de deuda al Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales, por lo que no reconoce un deterioro por pérdida esperada.

2.8 Provisiones

Una provisión se reconoce cuando se tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un suceso pasado y es probable que exista una salida de recursos que incorporen beneficios económicos futuros por cancelar tal obligación y se pueda realizar una estimación fiable del monto de la obligación.

2.9 Activos disponibles para la venta

Para efectos de la contabilización de las viviendas recuperadas por el no pago de los arrendatarios promitentes compradores se utilizará el método de activos disponibles para la venta, el que se calcula en base al saldo deudor original y deducida la amortización acumulada hasta la fecha de recupero del bien raíz y sumados los gastos en que se ha incurrido para recuperar dicha vivienda.

2.10 Pasivos financieros

La Cuenta en Participación reconoce los instrumentos de deuda emitidos en la fecha en que se originan. Todos los otros pasivos financieros, son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la que la Cuenta en Participación se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento. La Cuenta en Participación da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION III

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

Estos pasivos financieros mantenidos son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

2.11 Ingresos actividades ordinarias

Se reconoce aquí los intereses devengados a la fecha de los contratos de leasing disponibles y vigentes. Además, en este ítem se incluirá los intereses penales que a la fecha han ingresado por concepto de cobro de cuotas atrasadas a los arrendatarios promitentes compradores.

NOTA 3.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

- e) *Existen normas y modificaciones a normas e interpretaciones que son de aplicación obligatoria por primera vez a partir de los períodos iniciados al 1 de enero de 2018.*

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9, Instrumentos Financieros.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
Nuevas Interpretaciones	
CINIIF 22: Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
Enmiendas a NIIFs	
NIC 40: Transferencias de Propiedades de Inversión (Modificaciones a NIC 40, Propiedades de Inversión).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
NIIF 9, Instrumentos Financieros, y NIIF 4, Contratos de Seguro: Modificaciones a NIIF 4.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018, para entidades que adoptan la exención temporaria, entidades que aplican el enfoque overlay y entidades que aplican full NIIF 9.
NIIF 2, Pagos Basados en Acciones: Aclaración de contabilización de ciertos tipos de transacciones de pagos basados en acciones.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 15, Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes: Modificación clarificando requerimientos y otorgando liberación adicional de transición para empresas que implementan la nueva norma.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
Ciclo de mejoras anuales a las Normas NIIF 2014-2016. Modificaciones a NIIF 1 y NIC 28.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.

Aplicación de NIIF 9 Instrumentos financieros

La nueva Norma incluye tres categorías de clasificación principales para los activos financieros: medidos al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI), y al valor razonable con cambios en resultados (VRCR). La clasificación de los activos financieros bajo la Norma NIIF 9 por lo general se basa en el modelo de negocios en el que un activo financiero es gestionado y en sus características de flujo de efectivo contractual. Bajo la Norma NIIF 9, los derivados incorporados en contratos en los que el principal es un activo financiero dentro del alcance de la norma nunca se separan. En cambio, se evalúa la clasificación del instrumento financiero híbrido tomado como un todo.

La Norma NIIF 9 reemplaza el modelo de 'pérdida incurrida' por un nuevo modelo de 'pérdida crediticia esperada' (PCE). El nuevo modelo de deterioro aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado, los activos del contrato y las inversiones de deuda al VRCORI, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio.

Considerando la operatoria e historia de La Cuenta en Participación, ha determinado que el nuevo modelo de deterioro no tuvo efecto significativo en los activos financieros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION III

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 3.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES (CONTINUACION)

Aplicación de NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes

La Norma NIIF 15 establece un marco conceptual completo para determinar si deben reconocerse ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y en qué monto. Reemplazó a la Norma NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias, la Norma NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones relacionadas. Bajo la Norma NIIF 15, los ingresos se reconocen cuando el cliente obtenga el control de los bienes o servicios. La determinación de la oportunidad de la transferencia del control - en un momento determinado o a lo largo del tiempo - requiere juicio.

Lo Anteriormente señalado no genera impactos en La Cuenta en Participación, dado que éste reconoce ingresos por los resultados a valor justo e interés por sus instrumentos financieros a valor razonable con efecto en resultados, situación que queda fuera del alcance de la NIIF 15.

f) **Las siguientes nuevas normas, enmiendas e interpretaciones han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:**

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16: Arrendamientos.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican NIIF 15 en o antes de esa fecha.
NIIF 17: Contratos de Seguro.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2021. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican NIIF 9 y NIIF 15 en o antes de esa fecha.
Nuevas Interpretaciones	
CINIIF 23: Incertidumbre sobre Tratamientos Tributarios.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
Enmiendas a NIIFs	
NIC 28: Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
NIIF 9: Cláusulas de prepago con compensación negativa.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
Modificaciones de Planes, Reducciones y Liquidaciones (Modificaciones a NIC 19, Beneficios a Empleados).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
NIIF 10, Estados Financieros Consolidados, y NIC 28, Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos: Transferencia o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
Ciclo de mejoras anuales a las Normas NIIF 2015-2017. Modificaciones a NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.

IFRS 16 “Arrendamientos”

Emitida el 13 de enero de 2016, esta Norma requiere que las empresas contabilicen todos los arrendamientos en sus estados financieros a contar del 1 de enero de 2019. Las empresas con arrendamientos operativos tendrán más activos, pero también una deuda mayor. Mientras mayor es el portfolio de arrendamientos de la empresa, mayor será el impacto en las métricas de reporte.

La Norma es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2019, permitiéndose la adopción anticipada.

La Norma NIIF 16 reemplaza las guías sobre arrendamientos existentes incluyendo la Norma NIC 17 Arrendamientos, la CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo Contiene un Arrendamiento, la Norma SIC-15 Arrendamientos Operativos – Incentivos y la Norma SIC 27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION III

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 3.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES (CONTINUACION)

CINIIF 23 Incertidumbre sobre Tratamientos Tributario

Esta interpretación, emitida el 7 de junio de 2017, orienta la determinación de utilidades (pérdidas) tributarias, bases tributarias, pérdidas tributarias no utilizadas, créditos tributarios no utilizados y tasas de impuestos cuando hay incertidumbre respecto de los tratamientos de impuesto a las ganancias bajo NIC 12.

Específicamente considera:

- Si los tratamientos tributarios debieran considerarse en forma colectiva.
- Los supuestos relativos a la fiscalización de la autoridad tributaria.
- La determinación de la ganancia (pérdida) tributaria, las bases imponibles, las pérdidas tributarias no utilizadas, los créditos tributarios no utilizados y las tasas de impuestos.
- El efecto de los cambios en los hechos y circunstancias.

La interpretación es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2019, permitiéndose la adopción anticipada.

La Administración de La Cuenta en Participación estima que estas modificaciones serán adoptadas en sus estados financieros para el período que comenzará el 1 de enero de 2019. La Administración evaluó los impactos generados que podría generar la mencionada norma, concluyendo que no afectará significativamente los estados financieros.

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

San Sebastián Inmobiliaria S.A., por la cuenta en participación III está sujeta a políticas de administración de riesgo dadas por la gerencia general, el Directorio y el comité de riesgo provisto por Progressa Consultores Inmobiliarios S.A. obteniendo de esta manera los objetivos y lineamientos para identificar, medir, reportar, mitigar y controlar los riesgos a los cuales la empresa se encuentra expuesta.

El Comité de inversiones de San Sebastián está integrado por Progressa Consultores Inmobiliarios S.A. y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. La relación de Progressa con San Sebastián Inmobiliaria S.A. es una relación de asesoría y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. tiene una relación de subordinación y dependencia con esta misma.

Riesgo

La gestión del riesgo financiero se enfoca a la administración de las cuentas por participación administradas por la Inmobiliaria; dichas cuentas están expuestas a las condiciones financieras de sus contrapartes con quienes establece relaciones comerciales.

En su marco general, considera que los contratos de Leasing Habitacional serán denominados en Unidades de Fomento (UF). Que el plazo máximo de las operaciones será de 240 meses (20 años). Que el ahorro previo mínimo será el equivalente al 25% del valor de la propiedad para operaciones de Leasing que consideren subsidio habitacional. En caso de que no opere el subsidio habitacional, el ahorro previo mínimo será del 15% y del 30% para operaciones de Leaseback. El valor de la propiedad será determinado por el menor valor entre el precio de la compraventa y el valor de tasación de la propiedad. No existirá a priori un monto máximo para el valor de las casas o departamentos a comprar, sólo operan, dado el caso, las restricciones de precio de la vivienda establecidas por el MINVU para el beneficio de subsidio habitacional, el cual se otorga, en la modalidad de leasing habitacional, para viviendas de hasta UF2.000. De conformidad a lo establecido en el Artículo 42 de la ley 19.281, que regula el otorgamiento de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, son obligatorios los seguros de desgravamen e incendio con adicional de sismo. Es optativo el seguro de desempleo o incapacidad laboral. Por último, se considera que el titular deberá ser persona natural, mayor de 18 años, de nacionalidad chilena o, en caso de ser extranjero, contar con residencia definitiva en Chile. La edad máxima del titular, al momento de la firma de la escritura, será aquella que sumada al plazo del contrato no exceda los 80 años. La vivienda objeto del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa deberá tener destino habitacional o mixto. Sin perjuicio de ello, se podrá establecer en la vivienda una oficina profesional, un pequeño comercio o un taller artesanal siempre que su principal destino subsista como habitacional y cuente con la autorización previa de la Sociedad Inmobiliaria y de la Dirección de Obras Municipales respectiva. El monto de la renta a pagar no podrá exceder el 25% del ingreso líquido. Los ingresos líquidos corresponderán al saldo resultante de restar los descuentos legales al total de haberes del Titular. Adicionalmente, la carga financiera mensual del titular no podrá exceder el 50% del ingreso líquido. Para este efecto, no se considera dentro de la renta el pago de los seguros de incendio, desgravamen y cesantía o incapacidad temporal.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION III

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

Política de cobranza:

Etapa 1: Mes N

El vencimiento de las rentas ocurre el primer día del mes "N", El cliente tiene plazo para pagar hasta el día 10 del mes (o el día hábil siguiente). Si al día 13 del mes "N" no se verifica el pago de la renta correspondiente se inicia la primera etapa del proceso de cobranza telefónica o (tele cobranza). En la acción de "tele cobranza" se contacta telefónicamente al cliente con el objetivo de generar un compromiso de pago de la renta. El mensaje telefónico enfatiza la conveniencia de pagar cuanto antes la renta a fin de evitar el costo de intereses por mora. Se indica expresamente que a contar del día 25 del mes se devengarán gastos de cobranza. Si el arrendatario manifiesta su imposibilidad de pago inmediato, se busca obtener un compromiso de pago en virtud del cual el cliente debe regularizar su morosidad en un plazo máximo de 3 meses. Este compromiso de pago exige el pago oportuno en los 3 meses siguientes. Si no se logra establecer un compromiso de pagos, el día 25 del mismo mes, si la renta adeuda aún no está regularizada, se despacha una carta cobranza, en la que se indica la renta adeuda vigente y se solicita el pago de dicha renta morosa dentro del mes N.

Etapa 2: Mes N+1

Si se mantiene la renta adeuda del mes N, existirá acción de "Tele cobranza" durante los 10 primeros días del mes N+1. (Podría generarse un plan de pagos no superior a tres meses). Si el día 15 del mes N+1 se detecta que el arrendatario (que no tiene plan de pagos) aún no ha pagado la renta del mes N y por ende tampoco ha pagado la renta del mes N+1, las acciones son las siguientes:

- Informe al Boletín Comercial de la renta impaga correspondiente al mes N.
- Carpeta se envía al Abogado, para citación por carta, en carácter prejudicial. El objetivo es lograr la regularización de la renta morosa dentro del mes N+1. El Abogado está facultado para generar plan de pagos no superior a cuatro meses.

Al cerrar esta etapa hay tres posibilidades:

- 1) Arrendatario se puso al día con las rentas impagas.
- 2) Arrendatario tiene plan de pagos
- 3) Arrendatario pasa a cobro judicial.

Etapa 3: Mes N+2

Durante los 10 primeros días del mes N+2, Abogado informa de los resultados de las citaciones. Respecto de los arrendatarios que no lograron acuerdo de pago, Abogado solicita liquidación de deuda para cobro judicial. Además, en el mismo plazo, se remite carta al arrendatario informándole que la mora se encuentra publicada en el Boletín Comercial.

Etapa 4: Cobranza Judicial

El proceso de cobranza judicial se gatillará al momento de vencerse la III cuota morosa del arrendatario. Los procedimientos de Cobranza Judicial y recuperación de bienes inmuebles llevados a cabo por la San Sebastián Inmobiliaria S.A. se resumen en: (i) El área de operaciones selecciona los arrendatarios con tres o más cuotas impagas, (ii) Se solicitan los certificados de Hipotecas y Gravámenes, recabando todos los antecedentes necesarios para la confección de la demanda, (iii) Se confecciona la solicitud de designación de árbitro la que se ingresa a distribución a la Corte de Apelaciones de respectiva, (iv) Posteriormente, se envía demanda de resolución para conocimiento y revisión del representante de la sociedad, (v) Cada 30 días se emite un registro sobre el avance de cada causa, (vi) Si no hay manifiesta voluntad de pago, luego de dictada la sentencia, el abogado podrá solicitar el lanzamiento del deudor y el alzamiento del arrendamiento de la propiedad debidamente inscrita. Es importante señalar que a la fecha San Sebastián Inmobiliaria S.A. nunca ha solicitado el lanzamiento del arrendatario, pues la política de cobranza se ha enfocado en buscar, en primer término, el pago efectivo de la deuda morosa. Si el cliente está en situación de incapacidad de pagar, se busca conjuntamente una solución consensuada como por ejemplo permitir al cliente que venda la vivienda o que ceda los derechos a un tercero, en cuyo caso el cesionario debe pagar íntegramente el saldo moroso.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION III

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

Riesgo Financiero Contraparte

Este riesgo está relacionado a la posibilidad de incumplimiento en las obligaciones de parte de los arrendatarios prominentes compradores, de los leasing inmobiliarios, los cuales son gestionados a través de la Inmobiliaria para cada una de las cuentas en participación (en adelante las cuentas).

Cabe señalar que la cuenta se encuentra cerrada a su nivel de inversión, es decir, esta cuenta no posee nuevos ingresos de leasing inmobiliarios, dado lo anterior se aprecia una disminución en la exposición de ambas cuentas.

El máximo nivel de inversión para cada cuenta en participación es aquel que resulta de sumar los compromisos de inversión de todos los contratos de asociación o cuentas en participación individuales de dicha cuenta en participación.

Para mitigar la exposición de cada cartera, la inmobiliaria ha implementado una serie de políticas respecto al financiamiento de arriendos con promesa de compraventa, los cuales incorporan distintos niveles de evaluación, en base a criterios pre-establecidos sobre los potenciales arrendatarios promitentes compradores. El valor comercial de una propiedad se determina en base a una tasación experta que se realiza con un tasador autorizado por San Sebastián Inmobiliaria S.A. El valor comercial de la propiedad al momento de ser recibida en pago por la resciliación de una operación, por sentencia judicial o transacción extrajudicial es el saldo deudor de esa operación considerando también los gastos generados en la recuperación de dicho inmueble (costas judiciales y procesales, servicios impagos, cuotas en mora, intereses penales, seguros impagos, etc.).

Cabe señalar, además, que cada cuenta posee distintas etapas dentro de su ciclo de vida:

- Cuenta abierta a inversión, o en período de inversión, donde el nivel máximo de inversión todavía no es alcanzado, es decir que mes a mes, se incorporan nuevos contratos de leasing a la cartera total. En este caso el nivel de exposición va en aumento hasta la extinción de este período.
- Cuenta cerrada, no se agregan nuevos contratos de leasing habitacional, y el nivel de inversión de la cartera va en descenso.

Cuenta en Participación	Estado	Exposición MM\$ al 31 de diciembre de 2018	Exposición MM\$ al 31 de diciembre de 2017
SSIFL3	Cerrada	3.793	4.310

Por otra parte, la cuenta en participación posee activas políticas de cobranza y gestión con sus arrendatarios promitentes compradores, los cuales mantienen niveles controlados de mora para cada una de las carteras.

A continuación, se adjunta el porcentaje entre las cuotas devengadas vencidas y no pagadas respecto al total de la cartera neta.

Cuenta en Participación	Mora a 30 días	Mora a 60 días	Mora a 90 días	Mora superior a 120 días
SSIFL3	0,58%	0,28%	0,12%	1,58%

Riesgo de recaudación

Este riesgo tiene relación con la posibilidad de no pago por parte de la empresa encargada de realizar la recaudación de los pagos asociados a los contratos de arriendo con promesa de compraventa. Para este efecto San Sebastián Inmobiliaria S.A. ha encargado la recaudación a empresas de reconocido prestigio en el medio nacional tales como Sencillo, Servipag y Unired, con las que tiene un contrato de prestación de servicios, y realiza un monitoreo diario de la gestión de pagos. Por otro lado, la gestión de cobranza normal se ejecuta con la asesoría de Progressa Consultores Inmobiliarios S.A. cuyo riesgo se mitiga tanto porque sus ingresos están indexados al desempeño de la cartera, como porque los ingresos recaudados por las citadas entidades recaudadoras recaen directamente en las cuentas corrientes individuales de cada cuenta en participación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION III

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

Riesgo de Liquidez

Se refiere a la exposición de las cuentas en participación que administra, de responder a los requerimientos de pagos en efectivo, tanto a sus proveedores como a los vendedores de viviendas que adquiere con motivo de darlas en arrendamiento con promesa de compraventa.

En la naturaleza de la estructura del negocio, la sociedad, cuenta con políticas de gestión de liquidez que mitigan el incumplimiento oportuno de sus obligaciones. En efecto, la sociedad en su período de inversión, solicita los aportes de capital previamente comprometidos a sus partícipes con la debida anticipación a la celebración de las compraventas para celebrar nuevos contratos de leasing habitacional. Por otro lado, y al cabo de su período de inversión, no tiene obligaciones de pago en efectivo con sus partícipes si no que el compromiso de devolver, en aportes trimestrales, todo el beneficio neto percibido y el capital amortizado de su cartera de contratos de leasing habitacional acumulado en el trimestre inmediatamente anterior. La sociedad realiza con una periodicidad semanal un seguimiento a su situación de caja, tanto para cubrir sus necesidades inmediatas de fondos, como para aquellas necesidades de mediano y largo plazo, en diversos escenarios previsibles por la administración.

Riesgo Mercado

La gestión del riesgo de mercado tiene la finalidad de establecer y determinar el efecto adverso a la gestión de la sociedad respecto a las fluctuaciones propias del mercado, lo que está relacionado con variables macroeconómicas que afectan la capacidad de pago de los arrendatarios promitentes compradores. Lo anterior es mitigado por la Sociedad con la relación de deuda a garantía que siempre será un incentivo a la buena voluntad de pago de los arrendatarios promitentes compradores.

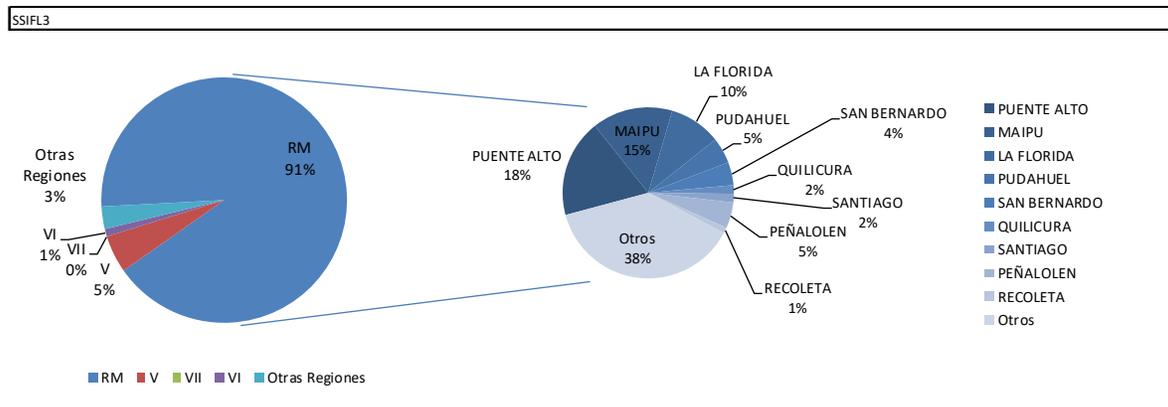
Riesgo de Inflación

La cuenta en participación posee todos sus contratos de leasing en Unidades de Fomento (UF), por lo tanto, posee un bajo riesgo de inflación, relacionado con la caja que acumula la recaudación de los aportes en peso y que reparte trimestralmente.

Riesgo precio de activos

Este riesgo tiene relación a la variación en el valor del inmueble al inicio del leasing (valor de adquisición) respecto a la tasación de la propiedad durante el año de vigencia del leasing. Dado que, ante una desvalorización importante del inmueble, podría generar una cesación de pago por parte de los poseedores del leasing.

Para mitigar este riesgo, se realizan valorizaciones periódicas de las propiedades, junto con mantener una diversificación geográfica de las inversiones (ver gráfico siguiente).



Distribuciones geográficas a nivel nacional y detalle a nivel de la RM, por cada cuenta

De acuerdo al gráfico adjunto, la mayor concentración geográfica se da en la Región Metropolitana (91% sobre el total de contratos de leasing habitacional); y en ésta, la comuna de Puente Alto posee la mayor cantidad de inmuebles, aproximadamente un 18% sobre la región.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION III

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Los saldos de efectivo y equivalentes del efectivo al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se presentan a continuación:

Concepto	Moneda	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Saldos en banco	Peso Chileno	328	2.623
Fondo Mutuo	Peso Chileno	211.231	244.133
Inversión RF	Peso Chileno	6.546	6.470
Caja	Peso Chileno	-	5.157
Total		218.105	258.383

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Los saldos de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corresponden a cuotas por cobrar y respecto a la morosidad de los Arrendatarios Promitentes Compradores son los siguientes:

Concepto	Moneda	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Subtotal deudores comerciales	Peso Chileno	172.606	210.933
Deterioro cuentas por cobrar	Peso Chileno	(73.086)	(43.910)
Total deudores comerciales		99.520	167.023

Vencidas y no pagadas			
Concepto	Moneda	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Cuotas por cobrar			
Vencidas menos de tres meses	Peso Chileno	33.573	34.159
Vencidas entre cuatro meses y seis meses	Peso Chileno	18.409	17.700
Vencidas entre siete y doce meses	Peso Chileno	19.201	20.870
Vencidas mayor a doce meses	Peso Chileno	42.608	23.040
Total		113.791	95.769

Por vencer			
Concepto	Moneda	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Otras cuentas por cobrar			
Con vencimiento menor de tres meses	Peso Chileno	51.447	52.368
Con vencimiento entre tres meses y seis meses	Peso Chileno	7.368	62.796
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso Chileno	-	-
Total		58.815	115.164

Además, se presenta conciliación de deterioro cuentas por cobrar:

Concepto	Moneda	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Provisión al principio del año	Peso Chileno	(43.910)	(34.096)
Movimiento del año	Peso Chileno	(29.176)	(9.814)
Provisión al final del año		(73.086)	(43.910)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION III

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR, (CONTINUACIÓN)

Según la taxonomía CL-CI 2012 presentamos la siguiente información:

Tramos de morosidad	N° clientes al 31/12/2018	Monto cartera al 31/12/2018 M\$	N° clientes al 31/12/2017	Monto cartera al 31/12/2017 M\$
Al día	128	-	146	-
1-30 días	18	235.220	22	262.388
31-60 días	9	94.070	9	104.685
61-90 días	10	103.518	9	91.134
91-120 días	5	62.436	9	95.356
121-150 días	6	49.310	5	45.766
151-180 días	3	44.149	1	14.963
181-210 días	3	37.485	2	11.799
211-250 días	1	8.624	3	58.702
> 250 días	19	359.441	16	324.495
Total	202	994.253	222	1.009.288

Clientes = Arrendatarios Promitentes Compradores

NOTA 7.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

La Cuenta en Participación III no mantiene transacciones vigentes con entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

NOTA 8.- ACTIVOS DISPONIBLES PARA LA VENTA

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no existen activos disponibles para la venta.

NOTA 9.- OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 las cuentas de leasing por cobrar neto, son las siguientes:

	Moneda	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Leasing por cobrar neto, corriente			
Con vencimiento menor de tres meses	Peso Chileno	50.472	55.250
Con vencimiento entre tres meses y seis meses	Peso Chileno	51.464	54.271
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso Chileno	103.926	102.029
Total		205.862	211.550

	Moneda	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Leasing por cobrar neto, no corriente			
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso Chileno	2.124.782	2.354.226
Total		2.124.782	2.354.226

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION III

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 9.- OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

Para las operaciones de leasing financiero se incluye la siguiente conciliación:

Al 31 de diciembre de 2018

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	205.862	249.040	454.902	-
Entre 1 y 5 períodos	853.075	753.830	-	1.606.905
Más de 5 períodos	1.271.707	459.348	-	1.731.055
Total	2.330.644	1.462.218	454.902	3.337.960

Al 31 de diciembre de 2017

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo M\$	Largo plazo M\$
Hasta 1 año	211.550	274.805	486.355	-
Entre 1 y 5 períodos	871.720	855.481	-	1.727.201
Más de 5 períodos	1.482.506	614.252	-	2.096.758
Total	2.565.776	1.744.538	486.355	3.823.959

Cabe señalar que no existen acuerdos de arriendos significativos ya que, ya que todos los contratos son individualizados por corresponder a contratos de arriendo con promesa de compraventa, con personas naturales, acogidos a la ley 19.281.

NOTA 10.- CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar son las siguientes:

Concepto	Moneda	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Propiedades por pagar	Peso chileno	186	186
Participación y otras por pagar a San Sebastián	Peso chileno	9.800	10.193
Por pagar a participes*	Peso chileno	152.668	206.469
Otras cuentas por pagar	Peso chileno	2.236	26.475
Auditorias	Peso chileno	345	447
Total		165.235	243.770

*Corresponde a devolución de amortización más capital a los participes

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION III

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 11.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el patrimonio neto atribuible a los accionistas son las siguientes:

31/12/2018 Participes	Participación	Capital suscrito M\$	Capital pagado M\$
Sociedad de responsabilidad limitada 1	15%	208.992	208.992
Sociedad de responsabilidad limitada 2	15%	208.992	208.992
Sociedad anónima cerrada 2	70%	975.295	975.295
Total	100 %	1.393.279	1.393.279
Disminución por otras distribuciones a los propietarios		336.213	336.213
Capital suscrito y Pagado Inicial 2018		1.729.492	1.729.492

31/12/2017 Participes	Participación	Capital suscrito M\$	Capital pagado M\$
Sociedad de responsabilidad limitada 1	15%	259.424	259.424
Sociedad de responsabilidad limitada 2	15%	259.424	259.424
Sociedad anónima cerrada 2	70%	1.210.644	1.210.644
Total	100 %	1.729.492	1.729.492

Se trata de personas jurídicas, constituidas en conformidad a la legislación chilena y domiciliada en Chile. No hay relación entre dichas Sociedades y San Sebastián Inmobiliaria S.A. de conformidad a lo dispuesto en el artículo 100 de la Ley 18.045 de Mercado de Valores.

El capital disminuye con el tiempo ya que está conformado por aportes que los partícipes integraron y que trimestralmente se amortiza, conforme a la recaudación efectiva deducidos los gastos, que se compone de capital más intereses (resultados acumulados).

NOTA 12.- RESULTADOS ACUMULADOS

Los resultados acumulados Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 son las siguientes:

Concepto	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Utilidades Acumuladas	1.017.920	998.153
Devolución utilidades	(214.427)	(284.019)
Utilidad del Ejercicio	286.262	303.786
Total	1.089.755	1.017.920

Se trata de personas jurídicas, constituidas en conformidad a la legislación chilena y domiciliada en Chile. No hay relación entre dichas Sociedades y San Sebastián Inmobiliaria S.A. de conformidad a lo dispuesto en el artículo 100 de la Ley 18.045 de Mercado de Valores.

El capital disminuye con el tiempo ya que está conformado por aportes que los partícipes integraron y que trimestralmente se amortiza, conforme a la recaudación efectiva deducidos los gastos, el que se compone de capital más intereses (resultados acumulados).

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION III

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 13.- INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos ordinarios al 31 de diciembre de 2018 y 2017, son las siguientes:

Concepto	01/01/2018 31/12/2018 M\$	01/01/2017 31/12/2017 M\$
Intereses leasing	276.451	307.569
Interés penal	4.108	4.635
Totales	280.559	312.204

NOTA 14.- COSTOS DE EXPLOTACION

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los costos de explotación son:

Concepto	01/01/2018 31/12/2018 M\$	01/01/2017 31/12/2017 M\$
Costo Participación Gestora	(34.417)	(38.189)
Totales	(34.417)	(38.189)

NOTA 15.- GASTOS DE ADMINISTRACION

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los gastos de administración son las siguientes:

Concepto	01/01/2018 31/12/2018 M\$	01/01/2017 31/12/2017 M\$
Asesorías	(15.854)	(12.123)
Deterioro cuentas por cobrar	(29.176)	(9.814)
Auditorias	(1.223)	(1.334)
Legales	(1.521)	(1.322)
Totales	(47.774)	(24.593)

NOTA 16.- OTRAS GANANCIAS (PERDIDAS)

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las otras ganancias (pérdidas) son las siguientes:

Concepto	01/01/2018 31/12/2018 M\$	01/01/2017 31/12/2017 M\$
Otros ingresos	11.496	3.107
Otros gastos	(1.979)	(160)
Totales	9.517	2.947

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION III

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 17.- INGRESOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los ingresos financieros son los siguientes:

Concepto	01/01/2018 31/12/2018 M\$	01/01/2017 31/12/2017 M\$
Interés Renta fija	76	3.042
Interés Fondo mutuo	4.132	(42)
Totales	4.208	3.000

NOTA 18.- RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los resultados por unidad de reajuste son:

Concepto	01/01/2018 31/12/2018 M\$	01/01/2017 31/12/2017 M\$
Reajuste por UF Leasing	74.169	48.417
Totales	74.169	48.417

NOTA 19.- CONTINGENCIA Y COMPROMISOS

Al 31 de diciembre de 2018, están en fase de aprobación final por el SERNAC, las Bases de Arreglo que ponen termino al juicio ROL C – 4052, ante el 2º Juegador Civil de Santiago. El contenido de estas Bases no tiene relevancia económica ni efectos financieros sobre los activos, pasivos o resultado de esta compañía.

NOTA 20.- CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2018, la cuenta en participación III no presenta cauciones obtenidas por terceros.

NOTA 21.- SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2018, la cuenta en participación III no ha sido sancionada por ninguna autoridad.

NOTA 22.- HECHOS RELEVANTES

Al 31 de diciembre de 2018, no existen hechos relevantes.

NOTA 23.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de enero de 2019 y la fecha de presentación de los estados financieros, no han ocurrido hechos posteriores significativos que puedan afectar la presentación de los presentes estados financieros.

NOTA 24.- MEDIO AMBIENTE

Debido a la naturaleza de las operaciones que la cuenta en participación III desarrolla, no afecta en forma directa o indirecta el medio ambiente, por lo tanto, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros no tiene comprometidos recursos.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION III

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 25.- ANALISIS RAZONADO (NO AUDITADO)

	31/12/2018	31/12/2017
ACTIVOS	M\$	M\$
Activos corrientes	523.487	636.956
Leasing por cobrar más de 12 meses	2.124.782	2.354.226
Total	2.648.269	2.991.182
	31/12/2018	31/12/2017
PASIVOS	M\$	M\$
Pasivos corrientes	165.235	243.770
Patrimonio	2.483.034	2.747.412
Total	2.648.269	2.991.182

	31/12/2018	31/12/2017
Datos	M\$	M\$
Cartera Leasing	2.422.796	2.733.459
Cartera leasing bruta	2.495.882	2.769.260
Cartera morosa	994.253	1.010.073
Provisión deudores incobrables	73.086	35.801
Ganancia (perdida)	286.262	232.171
Ganancia (perdida) act. Oper.	198.368	198.138
Ganancia bruta	246.142	208.888
Gastos de administración	47.774	10.750
Ingresos actividades ordinarias	280.559	238.349
Intereses y reajustes	78.377	28.436

Indicador	2018	2017
1.- LIQUIDEZ CORRIENTE		
(Activo Circulante/Pasivo Circulante) (Veces)	3,2	2,6
2.- RAZON ACIDA		
(Activo Circulante-Existencias)/ (Pasivo Circulante) (veces)	3,2	2,6
3.- ENDEUDAMIENTO		
(Total deuda / Patrimonio) %	6,7%	8,9%
4.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO C/P		
Proporción de la Deuda Corto plazo / Deuda Total	1	1
5.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO L/P		
Proporción de la Deuda Largo Plazo/ Deuda Total	-	-
6.- RESULTADO DESPUES DE IMPUESTO		
Ganancia Perdida después de impuestos (M\$)	286.262	303.786

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION III

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 25.- ANALISIS RAZONADO, (CONTINUACIÓN) (NO AUDITADO)

Indicador	2018	2017
7.- CALIDAD DE ACTIVOS		
7.a) Cartera Leasing / Total activos	91,5%	89,3%
7.b) Cartera Leasing morosa / cartera leasing bruta	39,8%	37,2%
7.c) Cartera Leasing morosa / Patrimonio total	40,0%	36,7%
7.d) Castigos / Cartera leasing bruta		
7.e) Provisión cartera leasing / cartera leasing bruta	2,9%	1,6%
7.f) Provisión cartera leasing / cartera leasing morosa	7,4%	4,4%
7.g) Cartera Leasing renegociada / Cartera leasing bruta		
8.- RENTABILIDAD DE LOS ACTIVOS		
8.a) Intereses y reajustes netos / Cartera Leasing	3,2%	1,9%
8.b) Ganancia bruta / Cartera leasing	10,2%	10,3%
8.c) Ganancias (perdidas) de act. oper. / Cartera leasing	8,2%	9,3%
8.d) Ganancias (perdidas) / Cartera leasing	11,8%	11,4%
8.e) Ganancias (perdidas) / (patrimonio total – ganancias)	13,0%	12,4%
8.f) Ganancias (perdidas) / Total de activos	10,8%	10,2%
8.g) Ganancia bruta / Ingresos de actividades ordinarias	87,7%	87,8%
8.h) Ganancias (perdidas) de act. Oper. / Ing de act. ordin.	70,7%	79,9%
8.i) Ganancias (perdidas) / Ingresos de actividad ordinarias	102,0%	97,3%
8.j) Gastos de administ. / Ingresos de actividad ordinaria	17,0%	7,9%
8.k) Gastos de administ. / Ganancia bruta	19,4%	9,0%

SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
Estados Financieros cuenta en participación IV
Correspondiente a los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017

CUENTA EN PARTICIPACION IV
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017
Expresados en miles de pesos chilenos

Activos	Notas	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(5)	336.726	377.150
Otros activos financieros	(9)	462.521	471.588
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(6)	417.177	451.848
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Total activos corrientes		1.216.424	1.300.586
Activos no corrientes			
Otros activos financieros	(9)	4.477.539	5.073.368
Total de activos no corrientes		4.477.539	5.073.368
Total de activos		5.693.963	6.373.954

Patrimonios y pasivos	Notas	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(10)	297.758	371.604
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Total pasivos corrientes		297.758	371.604
Pasivos no corrientes			
Total de pasivos no corrientes		-	-
Total pasivos		297.758	371.604
Patrimonio			
Capital emitido	(11)	3.348.137	4.040.305
Ganancias (pérdidas) acumuladas	(12)	2.048.068	1.962.045
Total Patrimonio		5.396.205	6.002.350
Total de patrimonio y pasivos		5.693.963	6.373.954

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACION IV
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRALES
Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017
Expresados en miles de pesos chilenos

		01/01/2018 31/12/2018 M\$	01/01/2017 31/12/2017 M\$
	Notas		
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	(13)	597.722	673.591
Costo de ventas	(14)	(72.984)	(82.008)
Ganancia bruta		524.738	591.583
Gasto de administración	(15)	(96.506)	(36.086)
Otras ganancias (pérdidas)	(16)	(20.742)	(8.444)
Ingresos financieros	(17)	5.168	4.087
Resultados por unidades de reajuste	(18)	145.135	101.915
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		557.793	653.055
Ganancia (pérdida)		557.793	653.055
Estado resultado integrales			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		557.793	653.055
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Resultado integral		557.793	653.055

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACION IV
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO
Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2018

	Capital emitido M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Patrimonio total M\$
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2018	4.040.305	-	1.962.045	6.002.350	6.002.350
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-
Saldo Inicial Re expresado	4.040.305	-	1.962.045	6.002.350	6.002.350
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	-	557.793	557.793	557.793
Otro resultado integral	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	557.793	557.793	557.793
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-
Aportes	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios	(692.168)	-	(471.770)	(1.163.938)	(1.163.938)
Total de cambios en patrimonio	(692.168)	-	86.023	(606.145)	(606.145)
Saldo Final Período Actual 31/12/2018	3.348.137	-	2.048.068	5.396.205	5.396.205

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACION IV
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO
Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 (continuación)
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2017

	Capital emitido M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Patrimonio total M\$
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2017	4.757.333	-	1.913.430	6.670.763	6.670.763
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-
Saldo Inicial Re expresado	4.757.333	-	1.913.430	6.670.763	6.670.763
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	-	653.055	653.055	653.055
Otro resultado integral	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	653.055	653.055	653.055
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-
Aportes	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios	(717.028)	-	(604.440)	(1.321.468)	(1.321.468)
Total de cambios en patrimonio	(717.028)	-	48.615	(668.413)	(668.413)
Saldo Final Período Actual 31/12/2017	4.040.305	-	1.962.045	6.002.350	6.002.350

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACION IV
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO
Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017
Expresados en miles de pesos chilenos

	01/01/2018	01/01/2017
	31/12/2018	31/12/2017
	M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de regalías, cuotas, Comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	1.409.334	1.487.850
Otros cobros por actividades de operación	-	154.689
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(150.417)	(157.314)
Otros pagos por actividad de operación	(75.139)	(84.300)
Intereses recibidos	5.168	4.087
Otras entradas (salidas) de efectivo	(32)	756
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	1.188.914	1.405.768
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de patrimonio		
Pagos por otras participaciones en el patrimonio	(1.229.338)	(1.516.412)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(1.229.338)	(1.516.412)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(40.424)	(110.644)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	377.150	487.794
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	336.726	377.150

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IV

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 1.- ENTIDAD QUE REPORTA

La cuenta en participación IV tiene al 31 de diciembre de 2018, 418 contratos, de los cuales 32 fueron originados y adquiridos a terceros y 386 han sido generados directamente por San Sebastián Inmobiliaria S.A. El objetivo de los contratos de asociación o cuenta en Participación es permitir a los partícipes y a San Sebastián Inmobiliaria S.A., en su calidad de gestora, participar en la actividad de generación y adquisición, directa o indirectamente, de contratos de leasing habitacional regidos por la Ley 19.281 (en adelante "CLH"). Con la celebración o adquisición de los CLH, la gestora adquiere los inmuebles objeto de dichos contratos pasando a ser titular de todos los derechos que emanan de los CLH, entre ellos los aportes mensuales que incluyen el derecho a percibir las rentas de arrendamiento, aportes, primas de seguros, intereses y gastos por concepto de morosidades.

Por otra parte, San Sebastián Inmobiliaria S.A., en adelante "la gestora", celebrará con una securitizadora un contrato que regulará la securitización y transferencia de los activos acopiados, es decir de los CLH y los Inmuebles a ellos asociados, con todos los derechos que de ellos emanan. En virtud de esto, la gestora, tiene el propósito principal de constituir una cartera de CLH (en adelante la Cartera), por un monto mínimo determinado y cederla a dicha securitizadora para que ésta, a partir de la cartera, emita títulos de deuda de securitización (en adelante los "bonos") en los términos y condiciones que se pactan en los contratos de asociación y dentro del plazo común previsto en los mismos.

Los CLH objeto de la cartera de activos elegibles (activos que adquiere o genera la gestora de acuerdo a pautas y criterios previamente determinados) deberán ser incorporados por la securitizadora a un patrimonio separado con una anticipación mínima de 30 días a la fecha fijada para emitir los bonos.

De este modo, el destino inmediato de los fondos obtenidos a través de los contratos de asociación es la adquisición y generación de CLH para la conformación de la cartera. El destino mediato de los mismos es la adquisición de los bonos.

La conclusión perseguida del negocio acordado es repartir entre los partícipes las ganancias o pérdidas que se obtengan de los flujos provenientes de los CLH adquiridos mientras ellos no sean transferidos al patrimonio separado de la señalada sociedad securitizadora y distribuir entre los mismos partícipes los bonos emitidos por este último.

Se señala, además, que esta cuenta corresponde a nuevos contratos de asociación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IV

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS

2.1 Bases de Preparación

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

Los estados financieros fueron aprobados por Sesión Extraordinaria de Directorio el 27 de marzo de 2019.

Los estados financieros presentados por la IV cuenta en participación, comprenden:

-Estados de situación financieros:

El estado de situación financiera se presenta clasificando los saldos en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

El estado de situación financiera clasificado se presenta para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

- Estado de resultados integrales por función:

El estado de resultados integrales por función se presenta, para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

- Estado de flujos de efectivo:

El estado de flujos de efectivo se presenta, utilizando el método directo, para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

-Estado de cambios en el Patrimonio neto:

El estado de cambios en el Patrimonio neto se presenta para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

2.2 Moneda Funcional

Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en miles de pesos, siendo el peso chileno la moneda funcional de la cuenta en participación.

2.3 Base de conversión

Los activos y pasivos en unidades de fomento (UF), han sido convertidos a pesos chilenos (moneda reporte CLP) a los tipos de cambio observados a la fecha de cada cierre.

2.4 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros comprende el efectivo en caja, cuentas corrientes bancarias, y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez, que no tienen riesgo de cambios en su valor.

Para efectos de la presentación del estado de flujo de efectivo se clasificarán los flujos, según norma IAS 7 como se detalla a continuación:

- Actividades de financiación son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por la entidad.
- Actividades de inversión son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en los equivalentes al efectivo.
- Actividades de operación son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IV

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

2.5 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Corresponden a deudas comerciales por cobrar de la entidad. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción. Posteriormente el reconocimiento inicial es valorizado al costo amortizado, deduciendo cualquier provisión por deterioro del valor de los mismos.

Para efectos de presentación en este ítem se refleja las cuotas devengadas, vencidas y no pagadas, las cuales se han evaluado para determinar su deterioro.

2.6 Contratos Leasing

La Cuenta en Participación ha entregado viviendas en arriendo con promesa de compraventa, mediante suscripción de contratos con personas naturales. De acuerdo a las características de las cláusulas de los contratos, se han registrado como operaciones de Leasing Habitacional, clasificados como cuotas a cobrar, en activos a corto y largo plazo, netas de los intereses diferidos por Leasing.

2.7 Otros activos financieros

(i) Reconocimiento y medición inicial

Inicialmente, la Cuenta en Participación reconoce un activo o pasivo financiero a valor razonable más, en el caso de una partida no valorizada posteriormente al valor razonable con cambio en resultados, los costos de transacción que son atribuibles directamente a su adquisición o emisión.

ii) Clasificación

De acuerdo con NIIF 9, la Cuenta en Participación clasifica sus instrumentos financieros en las categorías utilizadas para efectos de su gestión y valorización: i) a valor razonable con efectos en resultados, ii) a valor razonable con efecto en otros resultados integrales y, iii) a costo amortizado. Esta clasificación depende de la intención con que se adquieren dichos activos.

La Cuenta en Participación clasifica los activos financieros sobre la base del:

- modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros, y
- de las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Cuenta en Participación ha clasificado sus inversiones como al costo amortizado.

Un activo financiero es clasificado como a valor razonable con efecto en resultados si es adquirido principalmente con el propósito de su negociación (venta o recompra en el corto plazo) o es parte de una cartera de inversiones financieras identificables que son administradas en conjunto y para las cuales existe evidencia de un escenario real reciente de realización de beneficios de corto plazo. Los derivados también son clasificados como a valor razonable con efecto en resultados. La Cuenta en Participación adoptó la política de no utilizar contabilidad de cobertura.

(iii) Baja

La Cuenta en Participación da de baja en su Estado de Situación Financiera un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivos contractuales por el activo financiero durante una transacción en que se transfieren todos los riesgos y beneficios de propiedad del activo financiero. Toda participación en activos financieros transferidos que es creada o retenida por la Cuenta en Participación es reconocida como un activo o un pasivo separado. Cuando se da de baja en cuentas un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo (o el valor en libros asignado a la porción del activo transferido), y la suma de (i) la contraprestación recibida (incluyendo cualquier activo nuevo obtenido menos cualquier pasivo nuevo asumido) y (ii) cualquier ganancia o pérdida acumulativa que haya sido reconocida en el otro resultado integral, se reconoce en la utilidad del ejercicio.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IV

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

(iv) Compensación

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, de manera que se presente en el Estado de Situación Financiera su monto neto, cuando y sólo cuando la Cuenta en Participación tiene el derecho, exigible legalmente, de compensar los montos reconocidos y la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

(v) Valorización a costo amortizado

El costo amortizado de un activo financiero o de un pasivo financiero reconocido bajo este criterio es la medida inicial de dicho activo o pasivo menos los reembolsos del capital, más o menos la amortización acumulada calculada bajo el método de la tasa de interés efectiva de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, y menos cualquier disminución por deterioro.

(vi) Medición de valor razonable

El valor razonable de un activo o pasivo financiero es el monto por el cual puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en condiciones de independencia mutua. La Cuenta en Participación estima el valor razonable de sus instrumentos usando precios cotizados en el mercado activo para ese instrumento. Un mercado es denominado activo si los precios cotizados se encuentran fácil y regularmente disponibles y representan transacciones reales y que ocurren regularmente sobre una base independiente. Si el mercado de un instrumento financiero no fuera activo, se determinará el valor razonable utilizando una técnica de valorización.

Entre las técnicas de valorización se incluye el uso de transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, si estuvieran disponibles, así como las referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente igual, el descuento de los flujos de efectivo y los modelos de fijación de precio de opciones. La Cuenta en Participación incorporará todos los factores que considerarían los participantes en el mercado para establecer el precio y será coherente con las metodologías económicas generalmente aceptadas para calcular el precio de los instrumentos financieros.

(vii) Identificación y medición del deterioro

La Norma NIIF 9 reemplaza el modelo de 'pérdida incurrida' de la Norma NIC 39 por un modelo de 'pérdida crediticia esperada'. El nuevo modelo de deterioro aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado, a los activos contractuales y a las inversiones de deuda al Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio. Bajo la Norma NIIF 9, las pérdidas crediticias se reconocen anticipadamente, a diferencia de la Norma NIC 39.

La Cuenta en Participación no posee activos financieros medidos al costo amortizado, ni activos contractuales o inversiones de deuda al Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales, por lo que no reconoce un deterioro por pérdida esperada.

2.8 Provisiones

Una provisión se reconoce cuando se tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un suceso pasado y es probable que exista una salida de recursos que incorporen beneficios económicos futuros por cancelar tal obligación y se pueda realizar una estimación fiable del monto de la obligación.

2.9 Activos disponibles para la venta

Para efectos de la contabilización de las viviendas recuperadas por el no pago de los arrendatarios promitentes compradores se utilizará el método de activos disponibles para la venta, el que se calcula en base al saldo deudor original y deducida la amortización acumulada hasta la fecha de recupero del bien raíz y sumados los gastos en que se ha incurrido para recuperar dicha vivienda.

2.10 Pasivos financieros

La Cuenta en Participación reconoce los instrumentos de deuda emitidos en la fecha en que se originan. Todos los otros pasivos financieros, son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la que la Cuenta en Participación se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento. La Cuenta en Participación da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IV

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

Estos pasivos financieros mantenidos son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

2.11 Ingresos actividades ordinarias

Se reconoce aquí los intereses devengados a la fecha de los contratos de leasing disponibles y vigentes. Además, en este ítem se incluirá los intereses penales que a la fecha han ingresado por concepto de cobro de cuotas atrasadas a los arrendatarios promitentes compradores.

NOTA 3.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

g) Existen normas y modificaciones a normas e interpretaciones que son de aplicación obligatoria por primera vez a partir de los períodos iniciados al 1 de enero de 2018.

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9, Instrumentos Financieros.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
Nuevas Interpretaciones	
CINIIF 22: Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
Enmiendas a NIIFs	
NIC 40: Transferencias de Propiedades de Inversión (Modificaciones a NIC 40, Propiedades de Inversión).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
NIIF 9, Instrumentos Financieros, y NIIF 4, Contratos de Seguro: Modificaciones a NIIF 4.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018, para entidades que adoptan la exención temporaria, entidades que aplican el enfoque overlay y entidades que aplican full NIIF 9.
NIIF 2, Pagos Basados en Acciones: Aclaración de contabilización de ciertos tipos de transacciones de pagos basados en acciones.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 15, Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes: Modificación clarificando requerimientos y otorgando liberación adicional de transición para empresas que implementan la nueva norma.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
Ciclo de mejoras anuales a las Normas NIIF 2014-2016. Modificaciones a NIIF 1 y NIC 28.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.

Aplicación de NIIF 9 Instrumentos financieros

La nueva Norma incluye tres categorías de clasificación principales para los activos financieros: medidos al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI), y al valor razonable con cambios en resultados (VRCR). La clasificación de los activos financieros bajo la Norma NIIF 9 por lo general se basa en el modelo de negocios en el que un activo financiero es gestionado y en sus características de flujo de efectivo contractual. Bajo la Norma NIIF 9, los derivados incorporados en contratos en los que el principal es un activo financiero dentro del alcance de la norma nunca se separan. En cambio, se evalúa la clasificación del instrumento financiero híbrido tomado como un todo.

La Norma NIIF 9 reemplaza el modelo de 'pérdida incurrida' por un nuevo modelo de 'pérdida crediticia esperada' (PCE). El nuevo modelo de deterioro aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado, los activos del contrato y las inversiones de deuda al VRCORI, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio.

Considerando la operatoria e historia de La Cuenta en Participación, ha determinado que el nuevo modelo de deterioro no tuvo efecto significativo en los activos financieros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IV

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 3.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES (CONTINUACION)

Aplicación de NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes

La Norma NIIF 15 establece un marco conceptual completo para determinar si deben reconocerse ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y en qué monto. Reemplazó a la Norma NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias, la Norma NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones relacionadas. Bajo la Norma NIIF 15, los ingresos se reconocen cuando el cliente obtenga el control de los bienes o servicios. La determinación de la oportunidad de la transferencia del control - en un momento determinado o a lo largo del tiempo - requiere juicio.

Lo Anteriormente señalado no genera impactos en La Cuenta en Participación, dado que éste reconoce ingresos por los resultados a valor justo e interés por sus instrumentos financieros a valor razonable con efecto en resultados, situación que queda fuera del alcance de la NIIF 15.

h) Las siguientes nuevas normas, enmiendas e interpretaciones han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16: Arrendamientos.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican NIIF 15 en o antes de esa fecha.
NIIF 17: Contratos de Seguro.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2021. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican NIIF 9 y NIIF 15 en o antes de esa fecha.
Nuevas Interpretaciones	
CINIIF 23: Incertidumbre sobre Tratamientos Tributarios.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
Enmiendas a NIIFs	
NIC 28: Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
NIIF 9: Cláusulas de prepago con compensación negativa.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
Modificaciones de Planes, Reducciones y Liquidaciones (Modificaciones a NIC 19, Beneficios a Empleados).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
NIIF 10, Estados Financieros Consolidados, y NIC 28, Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos: Transferencia o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
Ciclo de mejoras anuales a las Normas NIIF 2015-2017. Modificaciones a NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.

IFRS 16 “Arrendamientos”

Emitida el 13 de enero de 2016, esta Norma requiere que las empresas contabilicen todos los arrendamientos en sus estados financieros a contar del 1 de enero de 2019. Las empresas con arrendamientos operativos tendrán más activos, pero también una deuda mayor. Mientras mayor es el portfolio de arrendamientos de la empresa, mayor será el impacto en las métricas de reporte.

La Norma es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2019, permitiéndose la adopción anticipada.

La Norma NIIF 16 reemplaza las guías sobre arrendamientos existentes incluyendo la Norma NIC 17 Arrendamientos, la CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo Contiene un Arrendamiento, la Norma SIC-15 Arrendamientos Operativos – Incentivos y la Norma SIC 27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IV

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 3.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES (CONTINUACION)

CINIIF 23 Incertidumbre sobre Tratamientos Tributario

Esta interpretación, emitida el 7 de junio de 2017, orienta la determinación de utilidades (pérdidas) tributarias, bases tributarias, pérdidas tributarias no utilizadas, créditos tributarios no utilizados y tasas de impuestos cuando hay incertidumbre respecto de los tratamientos de impuesto a las ganancias bajo NIC 12.

Específicamente considera:

- Si los tratamientos tributarios debieran considerarse en forma colectiva.
- Los supuestos relativos a la fiscalización de la autoridad tributaria.
- La determinación de la ganancia (pérdida) tributaria, las bases imponibles, las pérdidas tributarias no utilizadas, los créditos tributarios no utilizados y las tasas de impuestos.
- El efecto de los cambios en los hechos y circunstancias.

La interpretación es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2019, permitiéndose la adopción anticipada.

La Administración de La Cuenta en Participación estima que estas modificaciones serán adoptadas en sus estados financieros para el período que comenzará el 1 de enero de 2019. La Administración evaluó los impactos generados que podría generar la mencionada norma, concluyendo que no afectará significativamente los estados financieros.

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

San Sebastián Inmobiliaria S.A., por la cuenta en participación IV está sujeta a políticas de administración de riesgo dadas por la gerencia general, el Directorio y el comité de riesgo provisto por Progressa Consultores Inmobiliarios S.A. obteniendo de esta manera los objetivos y lineamientos para identificar, medir, reportar, mitigar y controlar los riesgos a los cuales la empresa se encuentra expuesta.

El Comité de inversiones de San Sebastián está integrado por Progressa Consultores Inmobiliarios S.A. y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. La relación de Progressa con San Sebastián Inmobiliaria S.A. es una relación de asesoría y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. tiene una relación de subordinación y dependencia con esta misma.

Riesgo

La gestión del riesgo financiero se enfoca a la administración de las cuentas por participación administradas por la Inmobiliaria; dichas cuentas están expuestas a las condiciones financieras de sus contrapartes con quienes establece relaciones comerciales.

En su marco general, considera que los contratos de Leasing Habitacional serán denominados en Unidades de Fomento (UF). Que el plazo máximo de las operaciones será de 240 meses (20 años). Que el ahorro previo mínimo será el equivalente al 25% del valor de la propiedad para operaciones de Leasing que consideren subsidio habitacional. En caso de que no opere el subsidio habitacional, el ahorro previo mínimo será del 15% y del 30% para operaciones de Leaseback. El valor de la propiedad será determinado por el menor valor entre el precio de la compraventa y el valor de tasación de la propiedad. No existirá a priori un monto máximo para el valor de las casas o departamentos a comprar, sólo operan, dado el caso, las restricciones de precio de la vivienda establecidas por el MINVU para el beneficio de subsidio habitacional, el cual se otorga, en la modalidad de leasing habitacional, para viviendas de hasta UF2.000. De conformidad a lo establecido en el Artículo 42 de la ley 19.281, que regula el otorgamiento de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, son obligatorios los seguros de desgravamen e incendio con adicional de sismo. Es optativo el seguro de desempleo o incapacidad laboral. Por último, se considera que el titular deberá ser persona natural, mayor de 18 años, de nacionalidad chilena o, en caso de ser extranjero, contar con residencia definitiva en Chile. La edad máxima del titular, al momento de la firma de la escritura, será aquella que sumada al plazo del contrato no exceda los 80 años. La vivienda objeto del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa deberá tener destino habitacional o mixto. Sin perjuicio de ello, se podrá establecer en la vivienda una oficina profesional, un pequeño comercio o un taller artesanal siempre que su principal destino subsista como habitacional y cuente con la autorización previa de la Sociedad Inmobiliaria y de la Dirección de Obras Municipales respectiva. El monto de la renta a pagar no podrá exceder el 25% del ingreso líquido. Los ingresos líquidos corresponderán al saldo resultante de restar los descuentos legales al total de haberes del Titular. Adicionalmente, la carga financiera mensual del titular no podrá exceder el 50% del ingreso líquido. Para este efecto, no se considera dentro de la renta el pago de los seguros de incendio, desgravamen y cesantía o incapacidad temporal.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IV

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

Política de cobranza:

Etapa 1: Mes N

El vencimiento de las rentas ocurre el primer día del mes "N", El cliente tiene plazo para pagar hasta el día 10 del mes (o el día hábil siguiente). Si al día 13 del mes "N" no se verifica el pago de la renta correspondiente se inicia la primera etapa del proceso de cobranza telefónica o (tele cobranza). En la acción de "tele cobranza" se contacta telefónicamente al cliente con el objetivo de generar un compromiso de pago de la renta. El mensaje telefónico enfatiza la conveniencia de pagar cuanto antes la renta a fin de evitar el costo de intereses por mora. Se indica expresamente que a contar del día 25 del mes se devengarán gastos de cobranza. Si el arrendatario manifiesta su imposibilidad de pago inmediato, se busca obtener un compromiso de pago en virtud del cual el cliente debe regularizar su morosidad en un plazo máximo de 3 meses. Este compromiso de pago exige el pago oportuno en los 3 meses siguientes. Si no se logra establecer un compromiso de pagos, el día 25 del mismo mes, si la renta adeuda aún no está regularizada, se despacha una carta cobranza, en la que se indica la renta adeuda vigente y se solicita el pago de dicha renta morosa dentro del mes N.

Etapa 2: Mes N+1

Si se mantiene la renta adeuda del mes N, existirá acción de "Tele cobranza" durante los 10 primeros días del mes N+1. (Podría generarse un plan de pagos no superior a tres meses). Si el día 15 del mes N+1 se detecta que el arrendatario (que no tiene plan de pagos) aún no ha pagado la renta del mes N y por ende tampoco ha pagado la renta del mes N+1, las acciones son las siguientes:

- Informe al Boletín Comercial de la renta impaga correspondiente al mes N.
- Carpeta se envía al Abogado, para citación por carta, en carácter prejudicial. El objetivo es lograr la regularización de la renta morosa dentro del mes N+1. El Abogado está facultado para generar plan de pagos no superior a cuatro meses.

Al cerrar esta etapa hay tres posibilidades:

- 1) Arrendatario se puso al día con las rentas impagas.
- 2) Arrendatario tiene plan de pagos
- 3) Arrendatario pasa a cobro judicial.

Etapa 3: Mes N+2

Durante los 10 primeros días del mes N+2, Abogado informa de los resultados de las citaciones. Respecto de los arrendatarios que no lograron acuerdo de pago, Abogado solicita liquidación de deuda para cobro judicial. Además, en el mismo plazo, se remite carta al arrendatario informándole que la mora se encuentra publicada en el Boletín Comercial.

Etapa 4: Cobranza Judicial

El proceso de cobranza judicial se gatillará al momento de vencerse la III cuota morosa del arrendatario. Los procedimientos de Cobranza Judicial y recuperación de bienes inmuebles llevados a cabo por la San Sebastián Inmobiliaria S.A. se resumen en: (i) El área de operaciones selecciona los arrendatarios con tres o más cuotas impagas, (ii) Se solicitan los certificados de Hipotecas y Gravámenes, recabando todos los antecedentes necesarios para la confección de la demanda, (iii) Se confecciona la solicitud de designación de árbitro la que se ingresa a distribución a la Corte de Apelaciones de respectiva, (iv) Posteriormente, se envía demanda de resolución para conocimiento y revisión del representante de la sociedad, (v) Cada 30 días se emite un registro sobre el avance de cada causa, (vi) Si no hay manifiesta voluntad de pago, luego de dictada la sentencia, el abogado podrá solicitar el lanzamiento del deudor y el alzamiento del arrendamiento de la propiedad debidamente inscrita. Es importante señalar que a la fecha San Sebastián Inmobiliaria S.A. nunca ha solicitado el lanzamiento del arrendatario, pues la política de cobranza se ha enfocado en buscar, en primer término, el pago efectivo de la deuda morosa. Si el cliente está en situación de incapacidad de pagar, se busca conjuntamente una solución consensuada como por ejemplo permitir al cliente que venda la vivienda o que ceda los derechos a un tercero, en cuyo caso el cesionario debe pagar íntegramente el saldo moroso.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IV

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

Riesgo Financiero Contraparte

Este riesgo está relacionado a la posibilidad de incumplimiento en las obligaciones de parte de los arrendatarios prominentes compradores, de los leasing inmobiliarios, los cuales son gestionados a través de la Inmobiliaria para cada una de las cuentas en participación (en adelante las cuentas).

Cabe señalar que la cuenta se encuentra cerrada a su nivel de inversión, es decir, esta cuenta no posee nuevos ingresos de leasing inmobiliarios, dado lo anterior se aprecia una disminución en la exposición de ambas cuentas.

El máximo nivel de inversión para cada cuenta en participación es aquel que resulta de sumar los compromisos de inversión de todos los contratos de asociación o cuentas en participación individuales de dicha cuenta en participación.

Para mitigar la exposición de cada cartera, la inmobiliaria ha implementado una serie de políticas respecto al financiamiento de arriendos con promesa de compraventa, los cuales incorporan distintos niveles de evaluación, en base a criterios pre-establecidos sobre los potenciales arrendatarios promitentes compradores.

El valor comercial de una propiedad se determina en base a una tasación experta que se realiza con un tasador autorizado por San Sebastián Inmobiliaria S.A. El valor comercial de la propiedad al momento de ser recibida en pago por la resciliación de una operación, por sentencia judicial o transacción extrajudicial es el saldo deudor de esa operación considerando también los gastos generados en la recuperación de dicho inmueble (costas judiciales y procesales, servicios impagos, cuotas en mora, intereses penales, seguros impagos, etc.).

Cabe señalar, además, que cada cuenta posee distintas etapas dentro de su ciclo de vida:

- Cuenta abierta a inversión, o en período de inversión, donde el nivel máximo de inversión todavía no es alcanzado, es decir que mes a mes, se incorporan nuevos contratos de leasing a la cartera total. En este caso el nivel de exposición va en aumento hasta la extinción de este período.
- Cuenta cerrada, no se agregan nuevos contratos de leasing habitacional, y el nivel de inversión de la cartera va en descenso.

Cuenta en Participación	Estado	Exposición MM\$ al 31 de diciembre de 2018	Exposición MM\$ al 31 de diciembre de 2017
SSIFL4	Cerrada	7.999	9.292

Por otra parte, la cuenta en participación posee activas políticas de cobranza y gestión con sus arrendatarios promitentes compradores, los cuales mantienen niveles controlados de mora para cada una de las carteras.

A continuación, se adjunta el porcentaje entre las cuotas devengadas vencidas y no pagadas respecto al total de la cartera neta.

Cuenta en Participación	Mora a 30 días	Mora a 60 días	Mora a 90 días	Mora superior a 120 días
SSIFL4	0,55%	0,29%	0,24%	3,07%

Riesgo de recaudación

Este riesgo tiene relación con la posibilidad de no pago por parte de la empresa encargada de realizar la recaudación de los pagos asociados a los contratos de arriendo con promesa de compraventa. Para este efecto San Sebastián Inmobiliaria S.A. ha encargado la recaudación a empresas de reconocido prestigio en el medio nacional tales como Sencillo, Servipag y Unired, con las que tiene un contrato de prestación de servicios, y realiza un monitoreo diario de la gestión de pagos. Por otro lado, la gestión de cobranza normal se ejecuta con la asesoría de Progressa Consultores Inmobiliarios S.A. cuyo riesgo se mitiga tanto porque sus ingresos están indexados al desempeño de la cartera, como porque los ingresos recaudados por las citadas entidades recaudadoras recaen directamente en las cuentas corrientes individuales de cada cuenta en participación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IV

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

Riesgo de Liquidez

Se refiere a la exposición de las cuentas en participación que administra, de responder a los requerimientos de pagos en efectivo, tanto a sus proveedores como a los vendedores de viviendas que adquiere con motivo de darlas en arrendamiento con promesa de compraventa.

En la naturaleza de la estructura del negocio, la sociedad, cuenta con políticas de gestión de liquidez que mitigan el incumplimiento oportuno de sus obligaciones. En efecto, la sociedad en su período de inversión, solicita los aportes de capital previamente comprometidos a sus partícipes con la debida anticipación a la celebración de las compraventas para celebrar nuevos contratos de leasing habitacional. Por otro lado, y al cabo de su período de inversión, no tiene obligaciones de pago en efectivo con sus partícipes si no que el compromiso de devolver, en aportes trimestrales, todo el beneficio neto percibido y el capital amortizado de su cartera de contratos de leasing habitacional acumulado en el trimestre inmediatamente anterior. La sociedad realiza con una periodicidad semanal un seguimiento a su situación de caja, tanto para cubrir sus necesidades inmediatas de fondos, como para aquellas necesidades de mediano y largo plazo, en diversos escenarios previsibles por la administración.

Riesgo Mercado

La gestión del riesgo de mercado tiene la finalidad de establecer y determinar el efecto adverso a la gestión de la sociedad respecto a las fluctuaciones propias del mercado, lo que está relacionado con variables macroeconómicas que afectan la capacidad de pago de los arrendatarios promitentes compradores. Lo anterior es mitigado por la Sociedad con la relación de deuda a garantía que siempre será un incentivo a la buena voluntad de pago de los arrendatarios promitentes compradores.

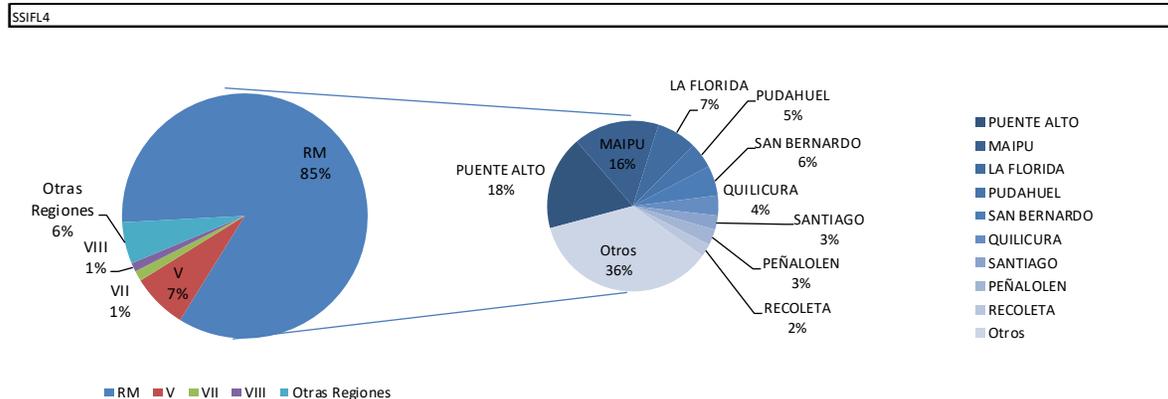
Riesgo de Inflación

La cuenta en participación posee todos sus contratos de leasing en Unidades de Fomento (UF), por lo tanto, posee un bajo riesgo de inflación, relacionado con la caja que acumula la recaudación de los aportes en peso y que reparte trimestralmente.

Riesgo precio de activos

Este riesgo tiene relación a la variación en el valor del inmueble al inicio del leasing (valor de adquisición) respecto a la tasación de la propiedad durante el año de vigencia del leasing. Dado que, ante una desvalorización importante del inmueble, podría generar una cesación de pago por parte de los poseedores del leasing.

Para mitigar este riesgo, se realizan valorizaciones periódicas de las propiedades, junto con mantener una diversificación geográfica de las inversiones (ver gráfico siguiente).



Distribuciones geográficas a nivel nacional y detalle a nivel de la RM, por cada cuenta

De acuerdo al gráfico adjunto, la mayor concentración geográfica se da en la Región Metropolitana 85% sobre el total de contratos de leasing habitacional); y en ésta, la comuna de Puente Alto posee la mayor cantidad de inmuebles, aproximadamente un 18% sobre la región.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IV

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Los saldos de efectivo y equivalentes del efectivo al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se presentan a continuación:

Concepto	Moneda	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Saldo en Banco	Peso chileno	-	6.261
Fondo Mutuo	Peso chileno	336.726	351.489
Caja	Peso chileno	-	19.400
Total		336.726	377.150

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Los saldos de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corresponden a cuotas por cobrar y respecto a la morosidad de los Arrendatarios Promitentes Compradores son los siguientes:

Concepto	Moneda	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Subtotal deudores comerciales	Peso chileno	578.854	548.678
Deterioro cuentas por cobrar	Peso chileno	(161.677)	(96.830)
Total deudores comerciales		417.177	451.848

Vencidas y no pagadas	Moneda	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Cuotas por cobrar			
Vencidas menos de tres meses	Peso chileno	73.100	80.907
Vencidas entre cuatro y seis meses	Peso chileno	32.940	35.255
Vencidas entre siete y doce meses	Peso chileno	37.522	34.716
Vencidas mayor a doce meses	Peso chileno	99.090	62.113
Total		242.652	212.991

Por vencer	Moneda	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Otras cuentas por cobrar			
Con vencimiento menor de tres meses	Peso chileno	117.118	115.482
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso chileno	219.084	220.205
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso chileno	-	-
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso chileno	-	-
Total		336.202	335.687

Además, se presenta conciliación de Deterioro cuentas por cobrar:

Concepto	Moneda	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Provisión al principio del año	Peso chileno	(96.830)	(87.394)
Movimiento del año	Peso chileno	(64.847)	(9.436)
Provisión al final del año		(161.677)	(96.830)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IV

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR, (CONTINUACIÓN)

Según la taxonomía CL-CI 2012 presentamos la siguiente información:

Tramos de morosidad	N° clientes al 31/12/2018	Monto cartera al 31/12/2018 M\$	N° clientes al 31/12/2017	Monto cartera al 31/12/2017 M\$
Al día	245	-	242	-
1-30 días	55	704.572	71	955.291
31-60 días	30	327.778	35	391.707
61-90 días	15	194.800	22	310.439
91-120 días	15	137.624	11	143.046
121-150 días	9	153.437	13	154.014
151-180 días	7	72.105	9	119.698
181-210 días	3	38.578	8	87.486
211-250 días	3	35.990	2	30.966
> 250 días	36	584.538	32	577.823
Total	418	2.249.422	445	2.770.470

Clientes = Arrendatarios Promitentes Compradores

NOTA 7.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

La Sociedad no mantiene transacciones vigentes con entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

NOTA 8.- ACTIVOS DISPONIBLES PARA LA VENTA

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no existen activos disponibles para la venta.

NOTA 9.- OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las cuentas de leasing por cobrar neto, son las siguientes:

Activos financieros

	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Leasing por cobrar neto, corriente		
Con vencimiento menor de tres meses	116.416	113.505
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	114.114	116.769
Con vencimiento entre siete y doce meses	231.991	241.314
Total	462.521	471.588

Activos financieros no corrientes

	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
leasing por cobrar neto, no corriente		
Con vencimiento mayor a doce meses	4.477.539	5.073.368
Total	4.477.539	5.073.368

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IV

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 9.- OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

Para las operaciones de leasing financiero se incluye la siguiente conciliación:

31 de diciembre de 2018

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	462.521	527.857	990.378	-
Entre 1 y 5 períodos	2.008.803	1.553.366	-	3.562.169
Más de 5 períodos	2.468.736	977.530	-	3.446.266
Total	4.940.060	3.058.753	990.378	7.008.435

31 de diciembre 2017

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo M\$	Largo plazo M\$
Hasta 1 año	471.588	595.978	1.067.566	-
Entre 1 y 5 períodos	2.050.697	1.828.575	-	3.879.272
Más de 5 períodos	3.022.671	1.322.859	-	4.345.530
Total	5.544.956	3.747.412	1.067.566	8.224.802

NOTA 10.- CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2018, y 2017 las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar son las siguientes:

Concepto	Moneda	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Participación y otras por pagar a San Sebastián	Peso chileno	19.613	21.890
Por pagar a participes*	Peso chileno	272.717	338.117
Otras cuentas por pagar	Peso chileno	5.083	11.150
Auditorías	Peso chileno	345	447
Total	Peso chileno	297.758	371.604

*Corresponde a devolución de amortización más capital a los participes

NOTA 11.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el patrimonio neto atribuible a los accionistas son las siguientes:

31/12/2018 Participes	Participación	Capital suscrito M\$	Capital pagado M\$
Sociedad de responsabilidad limitada 1	15%	502.221	502.221
Sociedad de responsabilidad limitada 2	15%	502.221	502.221
Sociedad anónima cerrada 2	70%	2.343.695	2.343.695
Total	100%	3.348.137	3.348.137
Disminución por otras distribuciones a los propietarios		692.168	692.168
Capital suscrito y Pagado Inicial 2017		4.040.305	4.040.305

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IV

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 11.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS, (CONTINUACIÓN)

31/12/2017 Participes	Participación	Capital suscrito M\$	Capital pagado M\$
Sociedad de responsabilidad limitada 1	15%	606.046	606.046
Sociedad de responsabilidad limitada 2	15%	606.046	606.046
Sociedad anónima cerrada 2	70%	2.828.213	2.828.213
Total	100 %	4.040.305	4.040.305

Se trata de personas jurídicas, constituidas en conformidad a la legislación chilena y domiciliada en Chile. No hay relación entre dichas Sociedades y San Sebastián Inmobiliaria S.A. de conformidad a lo dispuesto en el artículo 100 de la Ley 18.045 de Mercado de Valores.

El capital disminuye con el tiempo ya que está conformado por aportes que los partícipes integraron y que trimestralmente se amortiza, conforme a la recaudación efectiva deducidos los gastos, el que se compone de capital más intereses (resultados acumulados).

NOTA 12.- RESULTADOS ACUMULADOS

Los resultados acumulados Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 son las siguientes:

Concepto	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Utilidades Acumuladas	1.962.045	1.913.430
Devolución utilidades	(471.770)	(604.440)
Utilidad del Ejercicio	557.793	653.055
Total	2.048.068	1.962.045

Se trata de personas jurídicas, constituidas en conformidad a la legislación chilena y domiciliada en Chile. No hay relación entre dichas Sociedades y San Sebastián Inmobiliaria S.A. de conformidad a lo dispuesto en el artículo 100 de la Ley 18.045 de Mercado de Valores.

NOTA 13.- INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos ordinarios al 31 de diciembre de 2018 y 2017, son las siguientes:

Concepto	01/01/2018 31/12/2018 M\$	01/01/2017 31/12/2017 M\$
Intereses leasing	589.759	662.905
Interés penal ganado	7.963	10.686
Totales	597.722	673.591

NOTA 14.- COSTOS DE EXPLOTACION

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los costos de explotación son:

Concepto	01/01/2018 31/12/2018 M\$	01/01/2017 31/12/2017 M\$
Gasto gestora	(72.984)	(82.008)
Totales	(72.984)	(82.008)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IV

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 15.- GASTOS DE ADMINISTRACION

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los gastos de administración son las siguientes:

Concepto	01/01/2018 31/12/2018 M\$	01/01/2017 31/12/2017 M\$
Asesorías	(27.202)	(22.485)
Deterioro cuentas por cobrar	(64.847)	(9.436)
Auditorías	(1.223)	(1.334)
Legales	(3.234)	(2.831)
Totales	(96.506)	(36.086)

NOTA 16.- OTRAS GANANCIAS (PERDIDAS)

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las otras ganancias son las siguientes:

Concepto	01/01/2018 31/12/2018 M\$	01/01/2017 31/12/2017 M\$
Otros ingresos	-	-
Otros gastos	(20.742)	(8.444)
Totales	(20.742)	(8.444)

NOTA 17.- INGRESOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los ingresos financieros son los siguientes:

Concepto	01/01/2018 31/12/2018 M\$	01/01/2017 31/12/2017 M\$
Interés Fondo mutuo	5.168	4.087
Totales	5.168	4.087

NOTA 18.- RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los resultados por unidad de reajuste son:

Concepto	01/01/2018 31/12/2018 M\$	01/01/2017 31/12/2017 M\$
Reajuste por UF Leasing	145.135	101.915
Totales	145.135	101.915

NOTA 19.- CONTINGENCIA Y COMPROMISOS

Al 31 de diciembre de 2018, están en fase de aprobación final por el SERNAC, las Bases de Arreglo que ponen termino al juicio ROL C – 4052, ante el 2º Jugador Civil de Santiago. El contenido de estas Bases no tiene relevancia económica ni efectos financieros sobre los activos, pasivos o resultado de esta compañía.

NOTA 20.- CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2018, la cuenta en participación IV no presenta cauciones obtenidas por terceros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IV

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 21.- SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2018, la cuenta en participación IV no ha sido sancionada por ninguna autoridad.

NOTA 22.- HECHOS RELEVANTES

Al 31 de diciembre de 2018, no existen hechos relevantes.

NOTA 23.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de enero de 2019 y la fecha de presentación de los estados financieros, no han ocurrido hechos posteriores significativos que puedan afectar la presentación de los presentes estados financieros.

NOTA 24.- MEDIO AMBIENTE

Debido a la naturaleza de las operaciones que la cuenta en participación IV desarrolla, no afecta en forma directa o indirecta el medio ambiente, por lo tanto, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros no tiene comprometidos recursos.

NOTA 25.- ANALISIS RAZONADO (NO AUDITADO)

	31/12/2018	31/12/2017
ACTIVOS	M\$	M\$
Activo corriente	1.216.424	1.300.586
Leasing por cobrar a más de 12 meses	4.477.539	5.073.368
Total	5.693.963	6.373.954

	31/12/2018	31/12/2017
ACTIVOS	M\$	M\$
Pasivo corriente	297.758	371.604
Patrimonio	5.396.205	6.002.350
Total	5.693.963	6.373.954

	31/12/2018	31/12/2017
Datos	M\$	M\$
Cartera Leasing	5.138.153	5.829.519
Cartera leasing bruta	5.299.830	5.873.429
Cartera morosa	2.249.422	2.770.470
Provisión deudores incobrables	161.677	43.910
Ganancia (perdida)	557.793	653.055
Ganancia (perdida) act. Oper.	428.232	555.497
Ganancia bruta	524.738	591.583
Gastos de administración	96.506	36.086
Ingresos actividades ordinarias	597.722	673.591
Intereses y reajustes	150.303	106.002

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IV

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 25.- ANALISIS RAZONADO, (CONTINUACIÓN) (NO AUDITADO)

Indicador	2018	2017
1.- LIQUIDEZ CORRIENTE		
(Activo Corriente/Pasivo Corriente) (Veces)	4,1	3,5
2.- RAZON ACIDA		
(Activo Corriente-Existencias)/ (Pasivo Corriente) (veces)	4,1	3,5
3.- ENDEUDAMIENTO		
(Total deuda / Patrimonio) %	5,5%	6,2%
4.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO C/P		
Proporción de la Deuda Corto plazo / Deuda Total	1	1
5.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO L/P		
Proporción de la Deuda Largo Plazo/ Deuda Total	0	0
6.- RESULTADO DESPUES DE IMPUESTO		
Ganancia Perdida después de impuestos (M\$)	557.793	653.055
7.- CALIDAD DE ACTIVOS		
7.a) Cartera Leasing / Total activos	90,2%	91,5%
7.b) Cartera Leasing morosa / cartera leasing bruta	42,4%	47,2%
7.c) Cartera Leasing morosa / Patrimonio total	41,7%	46,2%
7.d) Castigos / Cartera leasing bruta	-	-
7.e) Provisión cartera leasing / cartera leasing bruta	3,1%	0,7%
7.f) Provisión cartera leasing / cartera leasing morosa	7,2%	1,6%
7.g) Cartera Leasing renegociada / Cartera leasing bruta	-	-
7.h) Cartera Leasing renegociada / Patrimonio total	-	-

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IV

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 25.- ANALISIS RAZONADO, (CONTINUACIÓN) (NO AUDITADO)

Indicador	2018	2017
8.a) Intereses y reajustes netos / Cartera Leasing	2,9%	1,8%
8.b) Ganancia bruta / Cartera leasing	10,2%	10,1%
8.c) Ganancias (perdidas) de act. oper. / Cartera leasing	8,3%	9,5%
8.d) Ganancias (perdidas) / Cartera leasing	10,9%	11,2%
8.e) Ganancias (perdidas) / (patrimonio total – ganancias)	11,5%	12,2%
8.f) Ganancias (perdidas) / Total de activos	9,8%	10,2%
8.g) Ganancia bruta / Ingresos de actividades ordinarias	87,8%	87,8%
8.h) Ganancias (perdidas) de act. Oper. / Ing de act. ordin.	71,6%	82,5%
8.i) Ganancias (perdidas) / Ingresos de actividad ordinarias	93,3%	97,0%
8.j) Gastos de administ. / Ingresos de actividad ordinaria	16,1%	5,4%
8.k) Gastos de administ. / Ganancia bruta	18,4%	6,1%

SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
Estados Financieros cuenta en participación V
Correspondiente a los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017

CUENTA EN PARTICIPACION V
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017
Expresados en miles de pesos chilenos

Activos	Notas	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(5)	202.065	243.840
Otros activos financieros	(8)	360.796	323.899
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(6)	552.992	642.634
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Total activos corrientes		1.115.853	1.210.373
Activos no corrientes			
Otros activos financieros	(8)	4.566.949	4.948.007
Total de activos no corrientes		4.566.949	4.948.007
Total de activos		5.682.802	6.158.380

Patrimonios y pasivos	Notas	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(9)	218.751	260.854
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Pasivos corrientes Total		218.751	260.854
Pasivos no corrientes			
Total de pasivos no corrientes		-	-
Total pasivos		218.751	260.854
Patrimonio			
Capital emitido	(10)	4.005.078	4.498.517
Ganancias (pérdidas) acumuladas	(11)	1.458.973	1.399.009
Patrimonio total		5.464.051	5.897.526
Total de patrimonio y pasivos		5.682.802	6.158.380

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACION V
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017
Expresados en miles de pesos chilenos

	Notas	01/01/2018 31/12/2018 M\$	01/01/2017 31/12/2017 M\$
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	(12)	579.772	630.675
Costos de ventas	(13)	(70.867)	(76.873)
Ganancia bruta		508.905	553.802
Gastos de administración	(14)	(140.296)	(54.377)
Otras ganancias (pérdidas)	(15)	(12.667)	14.102
Ingresos financieros	(16)	3.767	3.432
Resultados por unidades de reajuste	(17)	153.105	97.134
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		512.814	614.093
Ganancia (pérdida)		512.814	614.093
Estado resultados integrales			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		512.814	614.093
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Resultado integral		512.814	614.093

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACION V
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2018

	Capital emitido M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Patrimonio total M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2018	4.498.517	-	1.399.009	5.897.526	5.897.526
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-
Saldo Inicial Re expresado	4.498.517	-	1.399.009	5.897.526	5.897.526
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-	-
Ganancia	-	-	512.814	512.814	512.814
Otro resultado integral	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	512.814	512.814	512.814
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-
Aportes	-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	(493.439)	-	(452.850)	(946.289)	(946.289)
Total de cambios en patrimonio	(493.439)	-	59.964	(433.475)	(433.475)
Saldo final período actual 31/12/2018	4.005.078	-	1.458.973	5.464.051	5.464.051

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACION V
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, (continuación)
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2017

	Capital emitido M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Patrimonio total M\$
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2017	4.979.412	-	1.306.220	6.285.632	6.285.632
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-
Saldo Inicial Re expresado	4.979.412	-	1.306.220	6.285.632	6.285.632
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	-	614.093	614.093	614.093
Otro resultado integral	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	614.093	614.093	614.093
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-
Aportes	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios	(480.895)	-	(521.304)	(1.002.199)	(1.002.199)
Total de cambios en patrimonio	(480.895)	-	92.789	(388.106)	(388.106)
Saldo Final Período Actual 31/12/2017	4.498.517	-	1.399.009	5.897.526	5.897.526

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACION V
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO
Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017
Expresados en miles de pesos chilenos

	Notas	01/01/2018 31/12/2018 M\$	01/01/2017 31/12/2017 M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de regalías, cuotas, Comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		1.136.911	1.157.018
Otros cobros por actividades de operación		-	74.989
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(125.521)	(135.340)
Otros pagos por actividades de operación		(72.166)	(78.451)
Intereses recibidos		3.767	3.432
Otras entradas (salidas) de efectivo		757	482
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		943.748	1.022.130
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de patrimonio			
Pagos por otras participaciones en el patrimonio		(985.523)	(1.149.226)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(985.523)	(1.149.226)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		(41.775)	(127.096)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año		243.840	370.936
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año		202.065	243.840

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION V

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 1.- ENTIDAD QUE REPORTA

La cuenta en participación V tiene al 31 de diciembre de 2018, 360 contratos, estos han sido generados directamente por San Sebastián Inmobiliaria S.A. El objetivo de los contratos de asociación o cuenta en Participación es permitir a los partícipes y a San Sebastián Inmobiliaria S.A., en su calidad de gestora, participar en la actividad de generación y adquisición, directa o indirectamente, de contratos de leasing habitacional regidos por la Ley 19.281 (en adelante "CLH"). Con la celebración o adquisición de los CLH, la gestora adquiere los inmuebles objeto de dichos contratos pasando a ser titular de todos los derechos que emanan de los CLH, entre ellos los aportes mensuales que incluyen el derecho a percibir las rentas de arrendamiento, aportes, primas de seguros, intereses y gastos por concepto de morosidades.

Por otra parte, San Sebastián Inmobiliaria S.A., en adelante "la gestora", celebrará con una securitizadora un contrato que regulará la securitización y transferencia de los activos acopiados, es decir de los CLH y los Inmuebles a ellos asociados, con todos los derechos que de ellos emanan. En virtud de esto, la gestora, tiene el propósito principal de constituir una cartera de CLH (en adelante la Cartera), por un monto mínimo determinado y cederla a dicha securitizadora para que ésta, a partir de la cartera, emita títulos de deuda de securitización (en adelante los "bonos") en los términos y condiciones que se pactan en los contratos de asociación y dentro del plazo común previsto en los mismos.

Los CLH objeto de la cartera de activos elegibles (activos que adquiere o genera la gestora de acuerdo a pautas y criterios previamente determinados) deberán ser incorporados por la securitizadora a un patrimonio separado con una anticipación mínima de 30 días a la fecha fijada para emitir los bonos.

De este modo, el destino inmediato de los fondos obtenidos a través de los contratos de asociación es la adquisición y generación de CLH para la conformación de la cartera. El destino mediato de los mismos es la adquisición de los bonos.

La conclusión perseguida del negocio acordado es repartir entre los partícipes las ganancias o pérdidas que se obtengan de los flujos provenientes de los CLH adquiridos mientras ellos no sean transferidos al patrimonio separado de la señalada sociedad securitizadora y distribuir entre los mismos partícipes los bonos emitidos por este último.

Se señala, además, que esta cuenta corresponde a nuevos contratos de asociación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION V

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS

2.1 Bases de Preparación

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

Los estados financieros fueron aprobados por Sesión Extraordinaria de Directorio el 27 de marzo de 2019.

Los estados financieros presentados por la V cuenta en participación, comprenden:

-Estados de situación financieros:

El estado de situación financiera se presenta clasificando los saldos en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

El estado de situación financiera clasificado se presenta para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

- Estado de resultados integrales por función:

El estado de resultados integrales por función se presenta, para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

- Estado de flujos de efectivo:

El estado de flujos de efectivo se presenta, utilizando el método directo, para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

-Estado de cambios en el Patrimonio neto:

El estado de cambios en el Patrimonio neto se presenta para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

2.2 Moneda Funcional

Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en miles de pesos, siendo el peso chileno la moneda funcional de la cuenta en participación.

2.3 Base de conversión

Los activos y pasivos en unidades de fomento (UF), han sido convertidos a pesos chilenos (moneda reporte CLP) a los tipos de cambio observados a la fecha de cada cierre.

2.4 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros comprende el efectivo en caja, cuentas corrientes bancarias, y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez, que no tienen riesgo de cambios en su valor.

Para efectos de la presentación del estado de flujo de efectivo se clasificarán los flujos, según norma IAS 7 como se detalla a continuación:

- Actividades de financiación son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por la entidad.
- Actividades de inversión son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en los equivalentes al efectivo.
- Actividades de operación son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION V

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

2.5 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Corresponden a deudas comerciales por cobrar de la entidad. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción. Posteriormente el reconocimiento inicial es valorizado al costo amortizado, deduciendo cualquier provisión por deterioro del valor de los mismos.

Para efectos de presentación en este ítem se refleja las cuotas devengadas, vencidas y no pagadas, las cuales se han evaluado para determinar su deterioro.

2.6 Contratos Leasing

La Cuenta en Participación ha entregado viviendas en arriendo con promesa de compraventa, mediante suscripción de contratos con personas naturales. De acuerdo a las características de las cláusulas de los contratos, se han registrado como operaciones de Leasing Habitacional, clasificados como cuotas a cobrar, en activos a corto y largo plazo, netas de los intereses diferidos por Leasing.

2.7 Otros activos financieros

(i) Reconocimiento y medición inicial

Inicialmente, la Cuenta en Participación reconoce un activo o pasivo financiero a valor razonable más, en el caso de una partida no valorizada posteriormente al valor razonable con cambio en resultados, los costos de transacción que son atribuibles directamente a su adquisición o emisión.

ii) Clasificación

De acuerdo con NIIF 9, la Cuenta en Participación clasifica sus instrumentos financieros en las categorías utilizadas para efectos de su gestión y valorización: i) a valor razonable con efectos en resultados, ii) a valor razonable con efecto en otros resultados integrales y, iii) a costo amortizado. Esta clasificación depende de la intención con que se adquieren dichos activos.

La Cuenta en Participación clasifica los activos financieros sobre la base del:

- modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros, y
- de las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Cuenta en Participación ha clasificado sus inversiones como al costo amortizado.

Un activo financiero es clasificado como a valor razonable con efecto en resultados si es adquirido principalmente con el propósito de su negociación (venta o recompra en el corto plazo) o es parte de una cartera de inversiones financieras identificables que son administradas en conjunto y para las cuales existe evidencia de un escenario real reciente de realización de beneficios de corto plazo. Los derivados también son clasificados como a valor razonable con efecto en resultados. La Cuenta en Participación adoptó la política de no utilizar contabilidad de cobertura.

(iii) Baja

La Cuenta en Participación da de baja en su Estado de Situación Financiera un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivos contractuales por el activo financiero durante una transacción en que se transfieren todos los riesgos y beneficios de propiedad del activo financiero. Toda participación en activos financieros transferidos que es creada o retenida por la Cuenta en Participación es reconocida como un activo o un pasivo separado. Cuando se da de baja en cuentas un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo (o el valor en libros asignado a la porción del activo transferido), y la suma de (i) la contraprestación recibida (incluyendo cualquier activo nuevo obtenido menos cualquier pasivo nuevo asumido) y (ii) cualquier ganancia o pérdida acumulativa que haya sido reconocida en el otro resultado integral, se reconoce en la utilidad del ejercicio.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION V

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

(iv) Compensación

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, de manera que se presente en el Estado de Situación Financiera su monto neto, cuando y sólo cuando la Cuenta en Participación tiene el derecho, exigible legalmente, de compensar los montos reconocidos y la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

(v) Valorización a costo amortizado

El costo amortizado de un activo financiero o de un pasivo financiero reconocido bajo este criterio es la medida inicial de dicho activo o pasivo menos los reembolsos del capital, más o menos la amortización acumulada calculada bajo el método de la tasa de interés efectiva de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, y menos cualquier disminución por deterioro.

(vi) Medición de valor razonable

El valor razonable de un activo o pasivo financiero es el monto por el cual puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en condiciones de independencia mutua. La Cuenta en Participación estima el valor razonable de sus instrumentos usando precios cotizados en el mercado activo para ese instrumento. Un mercado es denominado activo si los precios cotizados se encuentran fácil y regularmente disponibles y representan transacciones reales y que ocurren regularmente sobre una base independiente. Si el mercado de un instrumento financiero no fuera activo, se determinará el valor razonable utilizando una técnica de valorización.

Entre las técnicas de valorización se incluye el uso de transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, si estuvieran disponibles, así como las referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente igual, el descuento de los flujos de efectivo y los modelos de fijación de precio de opciones. La Cuenta en Participación incorporará todos los factores que considerarían los participantes en el mercado para establecer el precio y será coherente con las metodologías económicas generalmente aceptadas para calcular el precio de los instrumentos financieros.

(vii) Identificación y medición del deterioro

La Norma NIIF 9 reemplaza el modelo de 'pérdida incurrida' de la Norma NIC 39 por un modelo de 'pérdida crediticia esperada'. El nuevo modelo de deterioro aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado, a los activos contractuales y a las inversiones de deuda al Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio. Bajo la Norma NIIF 9, las pérdidas crediticias se reconocen anticipadamente, a diferencia de la Norma NIC 39.

La Cuenta en Participación no posee activos financieros medidos al costo amortizado, ni activos contractuales o inversiones de deuda al Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales, por lo que no reconoce un deterioro por pérdida esperada.

2.8 Provisiones

Una provisión se reconoce cuando se tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un suceso pasado y es probable que exista una salida de recursos que incorporen beneficios económicos futuros por cancelar tal obligación y se pueda realizar una estimación fiable del monto de la obligación.

2.9 Activos disponibles para la venta

Para efectos de la contabilización de las viviendas recuperadas por el no pago de los arrendatarios promitentes compradores se utilizará el método de activos disponibles para la venta, el que se calcula en base al saldo deudor original y deducida la amortización acumulada hasta la fecha de recupero del bien raíz y sumados los gastos en que se ha incurrido para recuperar dicha vivienda.

2.10 Pasivos financieros

La Cuenta en Participación reconoce los instrumentos de deuda emitidos en la fecha en que se originan. Todos los otros pasivos financieros, son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la que la Cuenta en Participación se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento. La Cuenta en Participación da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION V

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

Estos pasivos financieros mantenidos son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

2.11 Ingresos actividades ordinarias

Se reconoce aquí los intereses devengados a la fecha de los contratos de leasing disponibles y vigentes. Además, en este ítem se incluirá los intereses penales que a la fecha han ingresado por concepto de cobro de cuotas atrasadas a los arrendatarios promitentes compradores.

NOTA 3.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

- i) *Existen normas y modificaciones a normas e interpretaciones que son de aplicación obligatoria por primera vez a partir de los períodos iniciados al 1 de enero de 2018.*

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9, Instrumentos Financieros.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
Nuevas Interpretaciones	
CINIIF 22: Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
Enmiendas a NIIFs	
NIC 40: Transferencias de Propiedades de Inversión (Modificaciones a NIC 40, Propiedades de Inversión).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
NIIF 9, Instrumentos Financieros, y NIIF 4, Contratos de Seguro: Modificaciones a NIIF 4.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018, para entidades que adoptan la exención temporaria, entidades que aplican el enfoque overlay y entidades que aplican full NIIF 9.
NIIF 2, Pagos Basados en Acciones: Aclaración de contabilización de ciertos tipos de transacciones de pagos basados en acciones.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 15, Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes: Modificación clarificando requerimientos y otorgando liberación adicional de transición para empresas que implementan la nueva norma.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
Ciclo de mejoras anuales a las Normas NIIF 2014-2016. Modificaciones a NIIF 1 y NIC 28.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.

Aplicación de NIIF 9 Instrumentos financieros

La nueva Norma incluye tres categorías de clasificación principales para los activos financieros: medidos al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI), y al valor razonable con cambios en resultados (VRCR). La clasificación de los activos financieros bajo la Norma NIIF 9 por lo general se basa en el modelo de negocios en el que un activo financiero es gestionado y en sus características de flujo de efectivo contractual. Bajo la Norma NIIF 9, los derivados incorporados en contratos en los que el principal es un activo financiero dentro del alcance de la norma nunca se separan. En cambio, se evalúa la clasificación del instrumento financiero híbrido tomado como un todo.

La Norma NIIF 9 reemplaza el modelo de 'pérdida incurrida' por un nuevo modelo de 'pérdida crediticia esperada' (PCE). El nuevo modelo de deterioro aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado, los activos del contrato y las inversiones de deuda al VRCORI, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio.

Considerando la operatoria e historia de La Cuenta en Participación, ha determinado que el nuevo modelo de deterioro no tuvo efecto significativo en los activos financieros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION V

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 3.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES (CONTINUACION)

Aplicación de NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes

La Norma NIIF 15 establece un marco conceptual completo para determinar si deben reconocerse ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y en qué monto. Reemplazó a la Norma NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias, la Norma NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones relacionadas. Bajo la Norma NIIF 15, los ingresos se reconocen cuando el cliente obtenga el control de los bienes o servicios. La determinación de la oportunidad de la transferencia del control - en un momento determinado o a lo largo del tiempo - requiere juicio.

Lo Anteriormente señalado no genera impactos en La Cuenta en Participación, dado que éste reconoce ingresos por los resultados a valor justo e interés por sus instrumentos financieros a valor razonable con efecto en resultados, situación que queda fuera del alcance de la NIIF 15.

j) Las siguientes nuevas normas, enmiendas e interpretaciones han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16: Arrendamientos.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican NIIF 15 en o antes de esa fecha.
NIIF 17: Contratos de Seguro.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2021. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican NIIF 9 y NIIF 15 en o antes de esa fecha.
Nuevas Interpretaciones	
CINIIF 23: Incertidumbre sobre Tratamientos Tributarios.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
Enmiendas a NIIFs	
NIC 28: Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
NIIF 9: Cláusulas de prepago con compensación negativa.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
Modificaciones de Planes, Reducciones y Liquidaciones (Modificaciones a NIC 19, Beneficios a Empleados).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
NIIF 10, Estados Financieros Consolidados, y NIC 28, Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos: Transferencia o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
Ciclo de mejoras anuales a las Normas NIIF 2015-2017. Modificaciones a NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.

IFRS 16 “Arrendamientos”

Emitida el 13 de enero de 2016, esta Norma requiere que las empresas contabilicen todos los arrendamientos en sus estados financieros a contar del 1 de enero de 2019. Las empresas con arrendamientos operativos tendrán más activos, pero también una deuda mayor. Mientras mayor es el portfolio de arrendamientos de la empresa, mayor será el impacto en las métricas de reporte.

La Norma es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2019, permitiéndose la adopción anticipada.

La Norma NIIF 16 reemplaza las guías sobre arrendamientos existentes incluyendo la Norma NIC 17 Arrendamientos, la CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo Contiene un Arrendamiento, la Norma SIC-15 Arrendamientos Operativos – Incentivos y la Norma SIC 27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION V

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 3.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES (CONTINUACION)

CINIIF 23 Incertidumbre sobre Tratamientos Tributario

Esta interpretación, emitida el 7 de junio de 2017, orienta la determinación de utilidades (pérdidas) tributarias, bases tributarias, pérdidas tributarias no utilizadas, créditos tributarios no utilizados y tasas de impuestos cuando hay incertidumbre respecto de los tratamientos de impuesto a las ganancias bajo NIC 12.

Específicamente considera:

- Si los tratamientos tributarios debieran considerarse en forma colectiva.
- Los supuestos relativos a la fiscalización de la autoridad tributaria.
- La determinación de la ganancia (pérdida) tributaria, las bases imponibles, las pérdidas tributarias no utilizadas, los créditos tributarios no utilizados y las tasas de impuestos.
- El efecto de los cambios en los hechos y circunstancias.

La interpretación es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2019, permitiéndose la adopción anticipada.

La Administración de La Cuenta en Participación estima que estas modificaciones serán adoptadas en sus estados financieros para el período que comenzará el 1 de enero de 2019. La Administración evaluó los impactos generados que podría generar la mencionada norma, concluyendo que no afectará significativamente los estados financieros.

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

San Sebastián Inmobiliaria S.A., por la cuenta en participación V está sujeta a políticas de administración de riesgo dadas por la gerencia general, el Directorio y el comité de riesgo provisto por Progressa Consultores Inmobiliarios S.A. obteniendo de esta manera los objetivos y lineamientos para identificar, medir, reportar, mitigar y controlar los riesgos a los cuales la empresa se encuentra expuesta.

El Comité de inversiones de San Sebastián está integrado por Progressa Consultores Inmobiliarios S.A. y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. La relación de Progressa con San Sebastián Inmobiliaria S.A. es una relación de asesoría y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. tiene una relación de subordinación y dependencia con esta misma.

Riesgo

La gestión del riesgo financiero se enfoca a la administración de las cuentas por participación administradas por la Inmobiliaria; dichas cuentas están expuestas a las condiciones financieras de sus contrapartes con quienes establece relaciones comerciales.

En su marco general, considera que los contratos de Leasing Habitacional serán denominados en Unidades de Fomento (UF). Que el plazo máximo de las operaciones será de 240 meses (20 años). Que el ahorro previo mínimo será el equivalente al 25% del valor de la propiedad para operaciones de Leasing que consideren subsidio habitacional. En caso de que no opere el subsidio habitacional, el ahorro previo mínimo será del 15% y del 30% para operaciones de Leaseback. El valor de la propiedad será determinado por el menor valor entre el precio de la compraventa y el valor de tasación de la propiedad. No existirá a priori un monto máximo para el valor de las casas o departamentos a comprar, sólo operan, dado el caso, las restricciones de precio de la vivienda establecidas por el MINVU para el beneficio de subsidio habitacional, el cual se otorga, en la modalidad de leasing habitacional, para viviendas de hasta UF2.000. De conformidad a lo establecido en el Artículo 42 de la ley 19.281, que regula el otorgamiento de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, son obligatorios los seguros de desgravamen e incendio con adicional de sismo. Es optativo el seguro de desempleo o incapacidad laboral. Por último, se considera que el titular deberá ser persona natural, mayor de 18 años, de nacionalidad chilena o, en caso de ser extranjero, contar con residencia definitiva en Chile. La edad máxima del titular, al momento de la firma de la escritura, será aquella que sumada al plazo del contrato no exceda los 80 años. La vivienda objeto del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa deberá tener destino habitacional o mixto. Sin perjuicio de ello, se podrá establecer en la vivienda una oficina profesional, un pequeño comercio o un taller artesanal siempre que su principal destino subsista como habitacional y cuente con la autorización previa de la Sociedad Inmobiliaria y de la Dirección de Obras Municipales respectiva. El monto de la renta a pagar no podrá exceder el 25% del ingreso líquido. Los ingresos líquidos corresponderán al saldo resultante de restar los descuentos legales al total de haberes del Titular. Adicionalmente, la carga financiera mensual del titular no podrá exceder el 50% del ingreso líquido. Para este efecto, no se considera dentro de la renta el pago de los seguros de incendio, desgravamen y cesantía o incapacidad temporal.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION V

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

Política de cobranza:

Etapa 1: Mes N

El vencimiento de las rentas ocurre el primer día del mes "N", El cliente tiene plazo para pagar hasta el día 10 del mes (o el día hábil siguiente). Si al día 13 del mes "N" no se verifica el pago de la renta correspondiente se inicia la primera etapa del proceso de cobranza telefónica o (tele cobranza). En la acción de "tele cobranza" se contacta telefónicamente al cliente con el objetivo de generar un compromiso de pago de la renta. El mensaje telefónico enfatiza la conveniencia de pagar cuanto antes la renta a fin de evitar el costo de intereses por mora. Se indica expresamente que a contar del día 25 del mes se devengarán gastos de cobranza. Si el arrendatario manifiesta su imposibilidad de pago inmediato, se busca obtener un compromiso de pago en virtud del cual el cliente debe regularizar su morosidad en un plazo máximo de 3 meses. Este compromiso de pago exige el pago oportuno en los 3 meses siguientes. Si no se logra establecer un compromiso de pagos, el día 25 del mismo mes, si la renta adeuda aún no está regularizada, se despacha una carta cobranza, en la que se indica la renta adeuda vigente y se solicita el pago de dicha renta morosa dentro del mes N.

Etapa 2: Mes N+1

Si se mantiene la renta adeuda del mes N, existirá acción de "Tele cobranza" durante los 10 primeros días del mes N+1. (Podría generarse un plan de pagos no superior a tres meses). Si el día 15 del mes N+1 se detecta que el arrendatario (que no tiene plan de pagos) aún no ha pagado la renta del mes N y por ende tampoco ha pagado la renta del mes N+1, las acciones son las siguientes:

- Informe al Boletín Comercial de la renta impaga correspondiente al mes N.
- Carpeta se envía al Abogado, para citación por carta, en carácter prejudicial. El objetivo es lograr la regularización de la renta morosa dentro del mes N+1. El Abogado está facultado para generar plan de pagos no superior a cuatro meses.

Al cerrar esta etapa hay tres posibilidades:

- 1) Arrendatario se puso al día con las rentas impagas.
- 2) Arrendatario tiene plan de pagos
- 3) Arrendatario pasa a cobro judicial.

Etapa 3: Mes N+2

Durante los 10 primeros días del mes N+2, Abogado informa de los resultados de las citaciones. Respecto de los arrendatarios que no lograron acuerdo de pago, Abogado solicita liquidación de deuda para cobro judicial. Además, en el mismo plazo, se remite carta al arrendatario informándole que la mora se encuentra publicada en el Boletín Comercial.

Etapa 4: Cobranza Judicial

El proceso de cobranza judicial se gatillará al momento de vencerse la III cuota morosa del arrendatario. Los procedimientos de Cobranza Judicial y recuperación de bienes inmuebles llevados a cabo por la San Sebastián Inmobiliaria S.A. se resumen en: (i) El área de operaciones selecciona los arrendatarios con tres o más cuotas impagas, (ii) Se solicitan los certificados de Hipotecas y Gravámenes, recabando todos los antecedentes necesarios para la confección de la demanda, (iii) Se confecciona la solicitud de designación de árbitro la que se ingresa a distribución a la Corte de Apelaciones de respectiva, (iv) Posteriormente, se envía demanda de resolución para conocimiento y revisión del representante de la sociedad, (v) Cada 30 días se emite un registro sobre el avance de cada causa, (vi) Si no hay manifiesta voluntad de pago, luego de dictada la sentencia, el abogado podrá solicitar el lanzamiento del deudor y el alzamiento del arrendamiento de la propiedad debidamente inscrita. Es importante señalar que a la fecha San Sebastián Inmobiliaria S.A. nunca ha solicitado el lanzamiento del arrendatario, pues la política de cobranza se ha enfocado en buscar, en primer término, el pago efectivo de la deuda morosa. Si el cliente está en situación de incapacidad de pagar, se busca conjuntamente una solución consensuada como por ejemplo permitir al cliente que venda la vivienda o que ceda los derechos a un tercero, en cuyo caso el cesionario debe pagar íntegramente el saldo moroso.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION V

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

Riesgo Financiero Contraparte

Este riesgo está relacionado a la posibilidad de incumplimiento en las obligaciones de parte de los arrendatarios prominentes compradores, de los leasing inmobiliarios, los cuales son gestionados a través de la Inmobiliaria para cada una de las cuentas en participación (en adelante las cuentas).

Cabe señalar que la cuenta se encuentra cerrada a su nivel de inversión, es decir, esta cuenta no posee nuevos ingresos de leasing inmobiliarios, dado lo anterior se aprecia una disminución en la exposición de ambas cuentas.

El máximo nivel de inversión para cada cuenta en participación es aquel que resulta de sumar los compromisos de inversión de todos los contratos de asociación o cuentas en participación individuales de dicha cuenta en participación.

Para mitigar la exposición de cada cartera, la inmobiliaria ha implementado una serie de políticas respecto al financiamiento de arriendos con promesa de compraventa, los cuales incorporan distintos niveles de evaluación, en base a criterios pre-establecidos sobre los potenciales arrendatarios promitentes compradores.

El valor comercial de una propiedad se determina en base a una tasación experta que se realiza con un tasador autorizado por San Sebastián Inmobiliaria S.A. El valor comercial de la propiedad al momento de ser recibida en pago por la resciliación de una operación, por sentencia judicial o transacción extrajudicial es el saldo deudor de esa operación considerando también los gastos generados en la recuperación de dicho inmueble (costas judiciales y procesales, servicios impagos, cuotas en mora, intereses penales, seguros impagos, etc.).

Cabe señalar, además, que cada cuenta posee distintas etapas dentro de su ciclo de vida:

- Cuenta abierta a inversión, o en período de inversión, donde el nivel máximo de inversión todavía no es alcanzado, es decir que mes a mes, se incorporan nuevos contratos de leasing a la cartera total. En este caso el nivel de exposición va en aumento hasta la extinción de este período.
- Cuenta cerrada, no se agregan nuevos contratos de leasing habitacional, y el nivel de inversión de la cartera va en descenso.

Cuenta en Participación	Estado	Exposición MM\$ al 31 de diciembre de 2018	Exposición MM\$ al 31 de diciembre de 2017
SSIFL5	Cerrada	8.513	9.452

Por otra parte, la cuenta en participación posee activas políticas de cobranza y gestión con sus arrendatarios promitentes compradores, los cuales mantienen niveles controlados de mora para cada una de las carteras.

A continuación, se adjunta el porcentaje entre las cuotas devengadas vencidas y no pagadas respecto al total de la cartera neta.

Cuenta en Participación	Mora a 30 días	Mora a 60 días	Mora a 90 días	Mora superior a 120 días
SSIFL5	0,30%	0,26%	0,22%	4,82%

Riesgo de recaudación

Este riesgo tiene relación con la posibilidad de no pago por parte de la empresa encargada de realizar la recaudación de los pagos asociados a los contratos de arriendo con promesa de compraventa. Para este efecto San Sebastián Inmobiliaria S.A. ha encargado la recaudación a empresas de reconocido prestigio en el medio nacional tales como Sencillo, Servipag y Unired, con las que tiene un contrato de prestación de servicios, y realiza un monitoreo diario de la gestión de pagos. Por otro lado, la gestión de cobranza normal se ejecuta con la asesoría de Progressa Consultores Inmobiliarios S.A. cuyo riesgo se mitiga tanto porque sus ingresos están indexados al desempeño de la cartera, como porque los ingresos recaudados por las citadas entidades recaudadoras recaen directamente en las cuentas corrientes individuales de cada cuenta en participación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION V

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

Riesgo de Liquidez

Se refiere a la exposición de las cuentas en participación que administra, de responder a los requerimientos de pagos en efectivo, tanto a sus proveedores como a los vendedores de viviendas que adquiere con motivo de darlas en arrendamiento con promesa de compraventa.

En la naturaleza de la estructura del negocio, la sociedad, cuenta con políticas de gestión de liquidez que mitigan el incumplimiento oportuno de sus obligaciones. En efecto, la sociedad en su período de inversión, solicita los aportes de capital previamente comprometidos a sus partícipes con la debida anticipación a la celebración de las compraventas para celebrar nuevos contratos de leasing habitacional. Por otro lado, y al cabo de su período de inversión, no tiene obligaciones de pago en efectivo con sus partícipes si no que el compromiso de devolver, en aportes trimestrales, todo el beneficio neto percibido y el capital amortizado de su cartera de contratos de leasing habitacional acumulado en el trimestre inmediatamente anterior. La sociedad realiza con una periodicidad semanal un seguimiento a su situación de caja, tanto para cubrir sus necesidades inmediatas de fondos, como para aquellas necesidades de mediano y largo plazo, en diversos escenarios previsibles por la administración.

Riesgo Mercado

La gestión del riesgo de mercado tiene la finalidad de establecer y determinar el efecto adverso a la gestión de la sociedad respecto a las fluctuaciones propias del mercado, lo que está relacionado con variables macroeconómicas que afectan la capacidad de pago de los arrendatarios promitentes compradores. Lo anterior es mitigado por la Sociedad con la relación de deuda a garantía que siempre será un incentivo a la buena voluntad de pago de los arrendatarios promitentes compradores.

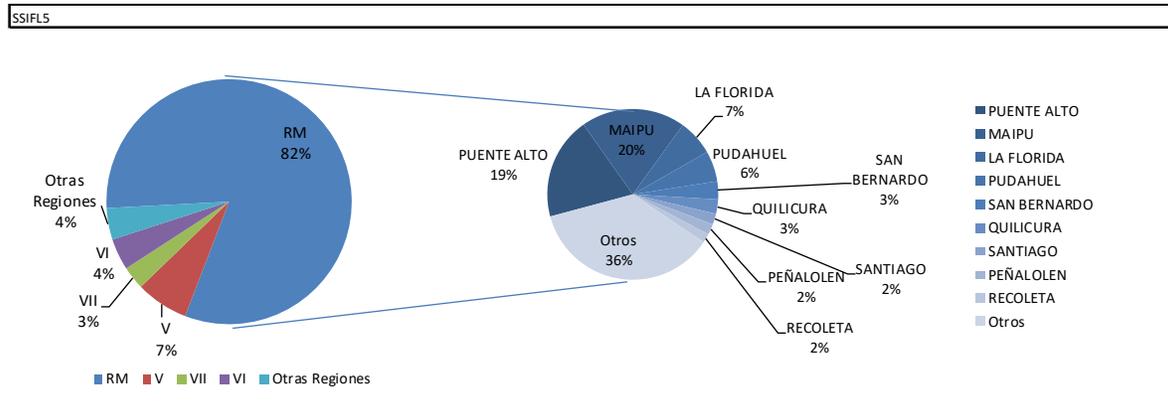
Riesgo de Inflación

La cuenta en participación posee todos sus contratos de leasing en Unidades de Fomento (UF), por lo tanto, posee un bajo riesgo de inflación, relacionado con la caja que acumula la recaudación de los aportes en peso y que reparte trimestralmente.

Riesgo precio de activos

Este riesgo tiene relación a la variación en el valor del inmueble al inicio del leasing (valor de adquisición) respecto a la tasación de la propiedad durante el año de vigencia del leasing. Dado que, ante una desvalorización importante del inmueble, podría generar una cesación de pago por parte de los poseedores del leasing.

Para mitigar este riesgo, se realizan valorizaciones periódicas de las propiedades, junto con mantener una diversificación geográfica de las inversiones (ver gráfico siguiente).



Distribuciones geográficas a nivel nacional y detalle a nivel de la RM, por cada cuenta

De acuerdo al gráfico adjunto, la mayor concentración geográfica se da en la Región Metropolitana (82% sobre el total de contratos de leasing habitacional); y en ésta, las comunas de Puente Alto y Maipú poseen la mayor cantidad de inmuebles, aproximadamente un 19% sobre la región.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION V

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Los saldos de efectivo y equivalentes del efectivo al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se presentan a continuación:

Concepto	Moneda	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Saldos en banco	Peso chileno	2.140	10.045
Fondo Mutuo	Peso chileno	199.925	224.884
Caja	Peso chileno	-	8.911
Total		202.065	243.840

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Los saldos de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corresponden a cuotas por cobrar y respecto a la morosidad de los Arrendatarios Promitentes Compradores son los siguientes:

Concepto	Moneda	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Subtotal deudores comerciales	Peso chileno	847.999	824.055
Deterioro cuentas por cobrar	Peso chileno	(295.007)	(181.421)
Total deudores comerciales		552.992	642.634

Vencidas y no pagadas	Moneda	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Cuotas por cobrar			
Vencidas menos de tres meses	Peso chileno	96.434	92.745
Vencidas entre cuatro y seis meses	Peso chileno	48.778	44.603
Vencidas entre siete y doce meses	Peso chileno	56.322	47.062
Vencidas mayor a doce meses	Peso chileno	197.625	134.360
Total		399.159	318.770

Por vencer	Moneda	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Otras cuentas por cobrar			
Con vencimiento menor de tres meses	Peso chileno	94.163	97.165
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso chileno	354.677	408.120
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso chileno	-	-
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso chileno	-	-
Total		448.840	505.285

Además, se presenta conciliación de Deterioro cuentas por cobrar:

Concepto	Moneda	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Provisión al principio del año	Peso chileno	(181.421)	(149.147)
Movimiento del año	Peso chileno	(113.586)	(32.274)
Provisión al final del año		(295.007)	(181.421)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION V

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR, (CONTINUACIÓN)

Según la taxonomía CL-CI 2012 presentamos la siguiente información:

Tramos de morosidad	N° clientes al 31/12/2018	Monto cartera al 31/12/2018 M\$	N° clientes al 31/12/2017	Monto cartera al 31/12/2017 M\$
Al día	157	-	173	-
1 a 30 días	54	689.910	53	724.792
31 a 60 días	32	431.016	28	405.944
61 a 90 días	26	361.286	23	360.233
91 a 120 días	15	243.254	22	370.255
121 a 150 días	12	156.386	15	287.310
151 a 180 días	2	30.869	7	167.166
181 a 210 días	12	221.036	4	64.911
211 a 250 días	5	68.533	2	19.676
> 250 días	45	977.919	43	822.159
Total	360	3.180.209	370	3.222.446

Clientes = Arrendatarios Promitentes Compradores

NOTA 7.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

La Sociedad no mantiene transacciones vigentes con entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

NOTA 8.- OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las cuentas de leasing por cobrar neto, son las siguientes:

Otros Activos financieros

	Moneda	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Leasing por cobrar neto, corriente			
Con vencimiento menor de tres meses	Peso chileno	86.381	77.548
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso chileno	88.878	79.789
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso chileno	185.537	166.562
Total		360.796	323.899

Otros Activos financieros no corrientes

	Moneda	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Leasing por cobrar neto, no corriente			
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso chileno	4.566.949	4.948.007
Total		4.566.949	4.948.007

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION V

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 8.- OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

Para las operaciones de leasing financiero se incluye la siguiente conciliación:

Al 31 de diciembre de 2018

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	360.796	532.751	893.547	-
Entre 1 y 5 períodos	1.593.051	1.696.625	-	3.289.676
Más de 5 períodos	2.973.898	1.356.318	-	4.330.216
Total	4.927.745	3.585.694	893.547	7.619.892

Al 31 de diciembre de 2017

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	323.899	573.766	897.665	-
Entre 1 y 5 períodos	1.524.812	1.880.498	-	3.405.310
Más de 5 períodos	3.423.195	1.726.085	-	5.149.280
Total	5.271.906	4.180.349	897.665	8.554.590

Cabe señalar que no existen acuerdos de arriendos significativos ya que, ya que todos los contratos son individualizados por corresponder a contratos de arriendo con promesa de compraventa, con personas naturales, acogidos a la ley 19.281.

NOTA 9.- CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar son las siguientes:

Concepto	Moneda	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Participación y otras por pagar a San Sebastián	Peso chileno	19.448	20.815
Por pagar a partícipes*	Peso chileno	192.752	217.366
Otras cuentas por pagar	Peso chileno	6.206	22.226
Auditorías	Peso chileno	345	447
Total		218.751	260.854

*Corresponde a devolución de amortización más capital a los partícipes

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION V

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 10.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el patrimonio neto atribuible a los accionistas son las siguientes: cabe señalar que todavía no se completa el total de los aportes por esta razón el capital suscrito varía.

31/12/2018 Participes	Participación por el aporte	Capital pagado M\$
Sociedad de responsabilidad limitada 1	15,57%	623.591
Sociedad anónima cerrada 2	8,20%	328.416
Sociedad de responsabilidad limitada 5	4,43%	177.425
Sociedad de responsabilidad limitada 6	11,57%	463.388
Sociedad de responsabilidad limitada 7	5,09%	203.858
Sociedad anónima cerrada 3	3,70%	148.188
Sociedad anónima cerrada 4	16,39%	656.432
Sociedad anónima cerrada 5*	1,39%	55.671
Sociedad por acciones 1	7,25%	290.368
Persona Jurídica de Derecho Privado 1	23,13%	926.374
Sociedad de responsabilidad limitada 12	3,28%	131.367
Total	100%	4.005.078
Disminución por otras distribuciones a los propietarios		493.439
Capital al principio año		4.498.517

31/12/2017 Participes	Participación por el aporte	Capital pagado M\$
Sociedad de responsabilidad limitada 1	15,57%	701.769
Sociedad anónima cerrada 2	8,20%	368.878
Sociedad de responsabilidad limitada 5	4,43%	197.935
Sociedad de responsabilidad limitada 6	11,57%	521.828
Sociedad de responsabilidad limitada 7	5,09%	229.424
Sociedad anónima cerrada 3	3,70%	166.445
Sociedad anónima cerrada 4	16,39%	737.757
Sociedad anónima cerrada 5*	1,39%	62.979
Sociedad por acciones 1	7,25%	323.893
Persona Jurídica de Derecho Privado 1	23,13%	1.039.158
Sociedad de responsabilidad limitada 12	3,28%	148.451
Total	100%	4.498.517

Se trata de personas jurídicas, constituidas en conformidad a la legislación chilena y domiciliada en Chile. No hay relación entre dichas Sociedades y San Sebastián Inmobiliaria S.A. de conformidad a lo dispuesto en el artículo 100 de la Ley 18.045 de Mercado de Valores.

*San Sebastián Inmobiliaria S.A. es participe en la cuenta V.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION V

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 11.- RESULTADOS ACUMULADOS

Los resultados acumulados Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 son las siguientes:

Concepto	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Utilidades Acumuladas	1.399.009	1.306.220
Devolución utilidades	(452.850)	(521.304)
Utilidad del Ejercicio	512.814	614.093
Total	1.458.973	1.399.009

NOTA 12.- INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos ordinarios al 31 de diciembre de 2018 y 2017, son las siguientes:

Concepto	01/01/2018 31/12/2018 M\$	01/01/2017 31/12/2017 M\$
Intereses leasing	570.566	621.376
Interés penal ganado	9.206	9.299
Totales	579.772	630.675

NOTA 13.- COSTOS DE EXPLOTACION

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los costos de explotación son:

Concepto	01/01/2018 31/12/2018 M\$	01/01/2017 31/12/2017 M\$
Gasto gestora	(70.867)	(76.873)
Totales	(70.867)	(76.873)

NOTA 14.- GASTOS DE ADMINISTRACION

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los gastos de administración son las siguientes:

Concepto	01/01/2018 31/12/2018 M\$	01/01/2017 31/12/2017 M\$
Asesorías	(22.348)	(18.086)
Deterioro cuentas por cobrar	(113.585)	(32.275)
Auditorias	(1.223)	(1.334)
Legales	(3.140)	(2.682)
Totales	(140.296)	(54.377)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION V

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 15. – OTRAS GANANCIAS (PERDIDAS)

Al de 31 de diciembre de 2018 y 2017 las otras ganancias son las siguientes:

Concepto	01/01/2018 31/12/2018 M\$	01/01/2017 31/12/2017 M\$
Otros ingresos	-	15.281
Otros gastos	(12.667)	(1.179)
Totales	(12.667)	14.102

NOTA 16.- INGRESOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los ingresos financieros son los siguientes:

Concepto	01/01/2018 31/12/2018 M\$	01/01/2017 31/12/2017 M\$
Interés Fondo mutuo	3.767	3.432
Totales	3.767	3.432

NOTA 17.- RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

Al de 31 de diciembre de 2018 y 2017 los resultados por unidad de reajuste son:

Concepto	01/01/2018 31/12/2018 M\$	01/01/2017 31/12/2017 M\$
Reajuste por UF Leasing	153.105	97.134
Totales	153.105	97.134

NOTA 18.- CONTINGENCIA Y COMPROMISOS

Al 31 de diciembre de 2018, están en fase de aprobación final por el SERNAC, las Bases de Arreglo que ponen termino al juicio ROL C – 4052, ante el 2º Juegador Civil de Santiago. El contenido de estas Bases no tiene relevancia económica ni efectos financieros sobre los activos, pasivos o resultado de esta compañía.

NOTA 19.- CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2018, la cuenta en participación V no presenta cauciones obtenidas por terceros.

NOTA 20.- SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2018, la cuenta en participación V no ha sido sancionada por ninguna autoridad.

NOTA 21.- HECHOS RELEVANTES

Al 31 de diciembre de 2018, no existen hechos relevantes.

NOTA 22.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de enero de 2019 y la fecha de presentación de los estados financieros, no han ocurrido hechos posteriores significativos que puedan afectar la presentación de los presentes estados financieros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION V

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 23.- ANALISIS RAZONADO (NO AUDITADO)

	31/12/2018	31/12/2017
ACTIVOS	M\$	M\$
Activo corriente	1.115.853	1.210.373
leasing por cobrar a más de 12 meses	4.566.949	4.948.007
Total	5.682.802	6.158.380
PASIVOS	31/12/2018	31/12/2017
	M\$	M\$
Pasivo corriente	218.751	260.854
Patrimonio	5.464.051	5.897.526
Total	5.682.802	6.158.380

	31/12/2018	31/12/2017
Datos	M\$	M\$
Cartera Leasing	5.126.060	5.506.420
Cartera leasing bruta	5.421.067	5.687.841
Cartera morosa	3.180.209	3.222.446
Provisión deudores incobrables	295.007	181.421
Ganancia (perdida)	512.814	614.093
Ganancia (perdida) act. Oper.	368.609	499.425
Ganancia bruta	508.905	553.802
Gastos de administración	140.296	54.377
Ingresos actividades ordinarias	579.772	630.675
Intereses y reajustes	156.872	100.566

Indicador	2018	2017
1.- LIQUIDEZ CORRIENTE		
(Activo Corriente/Pasivo Corriente) (Veces)	5,1	4,6
2.- RAZON ACIDA		
(Activo Corriente-Existencias)/ (Pasivo Corriente) (veces)	5,1	4,6
3.- ENDEUDAMIENTO		
(Total deuda / Patrimonio) %	4,0%	4,4%
4.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO C/P		
Proporción de la Deuda Corto plazo / Deuda Total	1	1
5.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO L/P		
Proporción de la Deuda Largo Plazo/ Deuda Total	-	-
6.- RESULTADO DESPUES DE IMPUESTO		
Ganancia Perdida después de impuestos (M\$)	512.814	614.093

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION V

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 23.- ANALISIS RAZONADO (NO AUDITADO), (CONTINUACIÓN)

Indicador	2018	2017
7.- CALIDAD DE ACTIVOS		
7.a) Cartera Leasing / Total activos	90,2%	89,4%
7.b) Cartera Leasing morosa / cartera leasing bruta	58,7%	56,7%
7.c) Cartera Leasing morosa / Patrimonio total	58,2%	54,6%
7.d) Castigos / Cartera leasing bruta		
7.e) Provisión cartera leasing / cartera leasing bruta	5,4%	3,2%
7.f) Provisión cartera leasing / cartera leasing morosa	9,3%	5,6%
7.g) Cartera Leasing renegociada / Cartera leasing bruta		
8.- RENTABILIDAD DE LOS ACTIVOS		
8.a) Intereses y reajustes netos / Cartera Leasing	3,1%	1,8%
8.b) Ganancia bruta / Cartera leasing	9,9%	10,1%
8.c) Ganancias (perdidas) de act. oper. / Cartera leasing	7,2%	9,1%
8.d) Ganancias (perdidas) / Cartera leasing	10,0%	11,2%
8.e) Ganancias (perdidas) / (patrimonio total – ganancias)	10,4%	11,6%
8.f) Ganancias (perdidas) / Total de activos	9,0%	10,0%
8.g) Ganancia bruta / Ingresos de actividades ordinarias	87,8%	87,8%
8.h) Ganancias (perdidas) de act. Oper. / Ing de act. ordin.	63,6%	79,2%
8.j) Gastos de administ. / Ingresos de actividad ordinaria	24,2%	8,6%
8.k) Gastos de administ. / Ganancia bruta	27,6%	9,8%

SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
Estados Financieros cuenta en participación VI
Correspondiente a los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017

CUENTA EN PARTICIPACION VI
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017
Expresados en miles de pesos chilenos

Activos	Notas	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(5)	174.525	333.275
Otros activos financieros	(8)	275.579	257.533
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(6)	660.558	631.433
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Total activos corrientes		1.110.662	1.222.241
Activos no corrientes			
Otros activos financieros	(8)	4.497.627	4.964.337
Total de activos no corrientes		4.497.627	4.964.337
Total de activos		5.608.289	6.186.578

Patrimonios y pasivos	Notas	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(9)	159.008	432.219
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Pasivos corrientes Total		159.008	432.219
Pasivos no corrientes			
Total de pasivos no corrientes		-	-
Total pasivos		159.008	432.219
Patrimonio			
Capital emitido	(10)	4.115.537	4.553.704
Ganancias (pérdidas) acumuladas	(11)	1.333.744	1.200.655
Patrimonio total		5.449.281	5.754.359
Total de patrimonio y pasivos		5.608.289	6.186.578

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACION VI
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE RESULTADO INTEGRALES
Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017
Expresados en miles de pesos chilenos

	Notas	01/01/2018 31/12/2018 M\$	01/01/2017 31/12/2017 M\$
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	(12)	565.326	621.968
Costos de ventas	(13)	(65.349)	(69.596)
Ganancia bruta		499.977	552.372
Gastos de administración	(14)	(84.686)	(72.294)
Otras ganancias (pérdidas)	(15)	(19.287)	(14.625)
Ingresos financieros	(16)	3.175	2.146
Resultados por unidades de reajuste	(17)	154.920	101.640
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		554.099	569.239
Ganancia (pérdida)		554.099	569.239
Estado resultados integrales			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		554.099	569.239
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Resultado integral		554.099	569.239

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACION VI
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2018

	Capital emitido M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Patrimonio total M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2018	4.553.704	-	1.200.655	5.754.359	5.754.359
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-
Saldo Inicial Re expresado	4.553.704	-	1.200.655	5.754.359	5.754.359
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-	-
Ganancia	-	-	554.099	554.099	554.099
Otro resultado integral	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	554.099	554.099	554.099
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-
Aportes	-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	(438.167)	-	(421.010)	(859.177)	(859.177)
Total de cambios en patrimonio	(438.167)	-	133.089	(305.078)	(305.078)
Saldo final período actual 31/12/2018	4.115.537	-	1.333.744	5.449.281	5.449.281

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACION VI
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
 Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, (continuación)
 Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2017

	Capital emitido M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Patrimonio total M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2017	5.009.026	-	1.142.766	6.151.792	6.151.792
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-
Saldo Inicial Re expresado	5.009.026	-	1.142.766	6.151.792	6.151.792
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-	-
Ganancia	-	-	569.239	569.239	569.239
Otro resultado integral	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	569.239	569.239	569.239
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-
Aportes	-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	(455.322)	-	(511.350)	(966.672)	(966.672)
Total de cambios en patrimonio	(455.322)	-	57.889	(397.433)	(397.433)
Saldo final período actual 31/12/2017	4.553.704	-	1.200.655	5.754.359	5.754.359

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACION VI
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO
Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017
Expresados en miles de pesos chilenos

	01/01/2018	01/01/2017
	31/12/2018	31/12/2017
	M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de regalías, cuotas, Comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	1.209.482	1.128.426
Otros cobros por actividades de operación	-	29.930
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(156.014)	(155.740)
Otros pagos por actividades de operación	(66.334)	(70.442)
Intereses recibidos	3.442	2.146
Otras entradas (salidas) de efectivo	(895)	(699)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	989.681	933.621
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de patrimonio		
Pagos por otras participaciones en el patrimonio	(1.148.431)	(817.286)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(1.148.431)	(817.286)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(158.750)	116.335
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	333.275	216.940
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	174.525	333.275

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VI

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 1.- ENTIDAD QUE REPORTA

La cuenta en participación VI tiene al 31 de diciembre de 2018, 297 contratos, estos han sido generados directamente por San Sebastián Inmobiliaria S.A. El objetivo de los contratos de asociación o cuenta en Participación es permitir a los partícipes y a San Sebastián Inmobiliaria S.A., en su calidad de gestora, participar en la actividad de generación y adquisición, directa o indirectamente, de contratos de leasing habitacional regidos por la Ley 19.281 (en adelante "CLH"). Con la celebración o adquisición de los CLH, la gestora adquiere los inmuebles objeto de dichos contratos pasando a ser titular de todos los derechos que emanan de los CLH, entre ellos los aportes mensuales que incluyen el derecho a percibir las rentas de arrendamiento, aportes, primas de seguros, intereses y gastos por concepto de morosidades.

Por otra parte, San Sebastián Inmobiliaria S.A., en adelante "la gestora", celebrará con una securitizadora un contrato que regulará la securitización y transferencia de los activos acopiados, es decir de los CLH y los Inmuebles a ellos asociados, con todos los derechos que de ellos emanan. En virtud de esto, la gestora, tiene el propósito principal de constituir una cartera de CLH (en adelante la Cartera), por un monto mínimo determinado y cederla a dicha securitizadora para que ésta, a partir de la cartera, emita títulos de deuda de securitización (en adelante los "bonos") en los términos y condiciones que se pactan en los contratos de asociación y dentro del plazo común previsto en los mismos.

Los CLH objeto de la cartera de activos elegibles (activos que adquiere o genera la gestora de acuerdo a pautas y criterios previamente determinados) deberán ser incorporados por la securitizadora a un patrimonio separado con una anticipación mínima de 30 días a la fecha fijada para emitir los bonos.

De este modo, el destino inmediato de los fondos obtenidos a través de los contratos de asociación es la adquisición y generación de CLH para la conformación de la cartera. El destino mediato de los mismos es la adquisición de los bonos.

La conclusión perseguida del negocio acordado es repartir entre los partícipes las ganancias o pérdidas que se obtengan de los flujos provenientes de los CLH adquiridos mientras ellos no sean transferidos al patrimonio separado de la señalada sociedad securitizadora y distribuir entre los mismos partícipes los bonos emitidos por este último.

Se señala, además, que esta cuenta corresponde a nuevos contratos de asociación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VI

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS

2.1 Bases de Preparación

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

Los estados financieros fueron aprobados por Sesión Extraordinaria de Directorio el 27 de marzo de 2019.

Los estados financieros presentados por la VI cuenta en participación, comprenden:

-Estados de situación financieros:

El estado de situación financiera se presenta clasificando los saldos en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

El estado de situación financiera clasificado se presenta para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

- Estado de resultados integrales por función:

El estado de resultados integrales por función se presenta, para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

- Estado de flujos de efectivo:

El estado de flujos de efectivo se presenta, utilizando el método directo, para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

-Estado de cambios en el Patrimonio neto:

El estado de cambios en el Patrimonio neto se presenta para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

2.2 Moneda Funcional

Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en miles de pesos, siendo el peso chileno la moneda funcional de la cuenta en participación.

2.3 Base de conversión

Los activos y pasivos en unidades de fomento (UF), han sido convertidos a pesos chilenos (moneda reporte CLP) a los tipos de cambio observados a la fecha de cada cierre.

2.4 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros comprende el efectivo en caja, cuentas corrientes bancarias, y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez, que no tienen riesgo de cambios en su valor.

Para efectos de la presentación del estado de flujo de efectivo se clasificarán los flujos, según norma IAS 7 como se detalla a continuación:

- Actividades de financiación son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por la entidad.
- Actividades de inversión son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en los equivalentes al efectivo.
- Actividades de operación son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VI

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

2.5 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Corresponden a deudas comerciales por cobrar de la entidad. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción. Posteriormente el reconocimiento inicial es valorizado al costo amortizado, deduciendo cualquier provisión por deterioro del valor de los mismos.

Para efectos de presentación en este ítem se refleja las cuotas devengadas, vencidas y no pagadas, las cuales se han evaluado para determinar su deterioro.

2.6 Contratos Leasing

La Cuenta en Participación ha entregado viviendas en arriendo con promesa de compraventa, mediante suscripción de contratos con personas naturales. De acuerdo a las características de las cláusulas de los contratos, se han registrado como operaciones de Leasing Habitacional, clasificados como cuotas a cobrar, en activos a corto y largo plazo, netas de los intereses diferidos por Leasing.

2.7 Otros activos financieros

(i) Reconocimiento y medición inicial

Inicialmente, la Cuenta en Participación reconoce un activo o pasivo financiero a valor razonable más, en el caso de una partida no valorizada posteriormente al valor razonable con cambio en resultados, los costos de transacción que son atribuibles directamente a su adquisición o emisión.

ii) Clasificación

De acuerdo con NIIF 9, la Cuenta en Participación clasifica sus instrumentos financieros en las categorías utilizadas para efectos de su gestión y valorización: i) a valor razonable con efectos en resultados, ii) a valor razonable con efecto en otros resultados integrales y, iii) a costo amortizado. Esta clasificación depende de la intención con que se adquieren dichos activos.

La Cuenta en Participación clasifica los activos financieros sobre la base del:

- modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros, y
- de las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Cuenta en Participación ha clasificado sus inversiones como al costo amortizado.

Un activo financiero es clasificado como a valor razonable con efecto en resultados si es adquirido principalmente con el propósito de su negociación (venta o recompra en el corto plazo) o es parte de una cartera de inversiones financieras identificables que son administradas en conjunto y para las cuales existe evidencia de un escenario real reciente de realización de beneficios de corto plazo. Los derivados también son clasificados como a valor razonable con efecto en resultados. La Cuenta en Participación adoptó la política de no utilizar contabilidad de cobertura.

(iii) Baja

La Cuenta en Participación da de baja en su Estado de Situación Financiera un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivos contractuales por el activo financiero durante una transacción en que se transfieren todos los riesgos y beneficios de propiedad del activo financiero. Toda participación en activos financieros transferidos que es creada o retenida por la Cuenta en Participación es reconocida como un activo o un pasivo separado. Cuando se da de baja en cuentas un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo (o el valor en libros asignado a la porción del activo transferido), y la suma de (i) la contraprestación recibida (incluyendo cualquier activo nuevo obtenido menos cualquier pasivo nuevo asumido) y (ii) cualquier ganancia o pérdida acumulativa que haya sido reconocida en el otro resultado integral, se reconoce en la utilidad del ejercicio.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VI

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

(iv) Compensación

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, de manera que se presente en el Estado de Situación Financiera su monto neto, cuando y sólo cuando la Cuenta en Participación tiene el derecho, exigible legalmente, de compensar los montos reconocidos y la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

(v) Valorización a costo amortizado

El costo amortizado de un activo financiero o de un pasivo financiero reconocido bajo este criterio es la medida inicial de dicho activo o pasivo menos los reembolsos del capital, más o menos la amortización acumulada calculada bajo el método de la tasa de interés efectiva de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, y menos cualquier disminución por deterioro.

(vi) Medición de valor razonable

El valor razonable de un activo o pasivo financiero es el monto por el cual puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en condiciones de independencia mutua. La Cuenta en Participación estima el valor razonable de sus instrumentos usando precios cotizados en el mercado activo para ese instrumento. Un mercado es denominado activo si los precios cotizados se encuentran fácil y regularmente disponibles y representan transacciones reales y que ocurren regularmente sobre una base independiente. Si el mercado de un instrumento financiero no fuera activo, se determinará el valor razonable utilizando una técnica de valorización.

Entre las técnicas de valorización se incluye el uso de transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, si estuvieran disponibles, así como las referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente igual, el descuento de los flujos de efectivo y los modelos de fijación de precio de opciones. La Cuenta en Participación incorporará todos los factores que considerarían los participantes en el mercado para establecer el precio y será coherente con las metodologías económicas generalmente aceptadas para calcular el precio de los instrumentos financieros.

(vii) Identificación y medición del deterioro

La Norma NIIF 9 reemplaza el modelo de 'pérdida incurrida' de la Norma NIC 39 por un modelo de 'pérdida crediticia esperada'. El nuevo modelo de deterioro aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado, a los activos contractuales y a las inversiones de deuda al Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio. Bajo la Norma NIIF 9, las pérdidas crediticias se reconocen anticipadamente, a diferencia de la Norma NIC 39.

La Cuenta en Participación no posee activos financieros medidos al costo amortizado, ni activos contractuales o inversiones de deuda al Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales, por lo que no reconoce un deterioro por pérdida esperada.

2.8 Provisiones

Una provisión se reconoce cuando se tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un suceso pasado y es probable que exista una salida de recursos que incorporen beneficios económicos futuros por cancelar tal obligación y se pueda realizar una estimación fiable del monto de la obligación.

2.9 Activos disponibles para la venta

Para efectos de la contabilización de las viviendas recuperadas por el no pago de los arrendatarios promitentes compradores se utilizará el método de activos disponibles para la venta, el que se calcula en base al saldo deudor original y deducida la amortización acumulada hasta la fecha de recupero del bien raíz y sumados los gastos en que se ha incurrido para recuperar dicha vivienda.

2.10 Pasivos financieros

La Cuenta en Participación reconoce los instrumentos de deuda emitidos en la fecha en que se originan. Todos los otros pasivos financieros, son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la que la Cuenta en Participación se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento. La Cuenta en Participación da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VI

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

Estos pasivos financieros mantenidos son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

2.11 Ingresos actividades ordinarias

Se reconoce aquí los intereses devengados a la fecha de los contratos de leasing disponibles y vigentes. Además, en este ítem se incluirá los intereses penales que a la fecha han ingresado por concepto de cobro de cuotas atrasadas a los arrendatarios promitentes compradores.

NOTA 3.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

- k) *Existen normas y modificaciones a normas e interpretaciones que son de aplicación obligatoria por primera vez a partir de los períodos iniciados al 1 de enero de 2018.*

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9, Instrumentos Financieros.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
Nuevas Interpretaciones	
CINIIF 22: Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
Enmiendas a NIIFs	
NIC 40: Transferencias de Propiedades de Inversión (Modificaciones a NIC 40, Propiedades de Inversión).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
NIIF 9, Instrumentos Financieros, y NIIF 4, Contratos de Seguro: Modificaciones a NIIF 4.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018, para entidades que adoptan la exención temporaria, entidades que aplican el enfoque overlay y entidades que aplican full NIIF 9.
NIIF 2, Pagos Basados en Acciones: Aclaración de contabilización de ciertos tipos de transacciones de pagos basados en acciones.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 15, Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes: Modificación clarificando requerimientos y otorgando liberación adicional de transición para empresas que implementan la nueva norma.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
Ciclo de mejoras anuales a las Normas NIIF 2014-2016. Modificaciones a NIIF 1 y NIC 28.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.

Aplicación de NIIF 9 Instrumentos financieros

La nueva Norma incluye tres categorías de clasificación principales para los activos financieros: medidos al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI), y al valor razonable con cambios en resultados (VRCR). La clasificación de los activos financieros bajo la Norma NIIF 9 por lo general se basa en el modelo de negocios en el que un activo financiero es gestionado y en sus características de flujo de efectivo contractual. Bajo la Norma NIIF 9, los derivados incorporados en contratos en los que el principal es un activo financiero dentro del alcance de la norma nunca se separan. En cambio, se evalúa la clasificación del instrumento financiero híbrido tomado como un todo.

La Norma NIIF 9 reemplaza el modelo de 'pérdida incurrida' por un nuevo modelo de 'pérdida crediticia esperada' (PCE). El nuevo modelo de deterioro aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado, los activos del contrato y las inversiones de deuda al VRCORI, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio.

Considerando la operatoria e historia de La Cuenta en Participación, ha determinado que el nuevo modelo de deterioro no tuvo efecto significativo en los activos financieros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VI

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 3.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES (CONTINUACION)

Aplicación de NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes

La Norma NIIF 15 establece un marco conceptual completo para determinar si deben reconocerse ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y en qué monto. Reemplazó a la Norma NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias, la Norma NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones relacionadas. Bajo la Norma NIIF 15, los ingresos se reconocen cuando el cliente obtenga el control de los bienes o servicios. La determinación de la oportunidad de la transferencia del control - en un momento determinado o a lo largo del tiempo - requiere juicio.

Lo Anteriormente señalado no genera impactos en La Cuenta en Participación, dado que éste reconoce ingresos por los resultados a valor justo e interés por sus instrumentos financieros a valor razonable con efecto en resultados, situación que queda fuera del alcance de la NIIF 15.

l) Las siguientes nuevas normas, enmiendas e interpretaciones han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16: Arrendamientos.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican NIIF 15 en o antes de esa fecha.
NIIF 17: Contratos de Seguro.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2021. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican NIIF 9 y NIIF 15 en o antes de esa fecha.
Nuevas Interpretaciones	
CINIIF 23: Incertidumbre sobre Tratamientos Tributarios.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
Enmiendas a NIIFs	
NIC 28: Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
NIIF 9: Cláusulas de prepago con compensación negativa.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
Modificaciones de Planes, Reducciones y Liquidaciones (Modificaciones a NIC 19, Beneficios a Empleados).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
NIIF 10, Estados Financieros Consolidados, y NIC 28, Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos: Transferencia o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
Ciclo de mejoras anuales a las Normas NIIF 2015-2017. Modificaciones a NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.

IFRS 16 “Arrendamientos”

Emitida el 13 de enero de 2016, esta Norma requiere que las empresas contabilicen todos los arrendamientos en sus estados financieros a contar del 1 de enero de 2019. Las empresas con arrendamientos operativos tendrán más activos, pero también una deuda mayor. Mientras mayor es el portfolio de arrendamientos de la empresa, mayor será el impacto en las métricas de reporte.

La Norma es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2019, permitiéndose la adopción anticipada.

La Norma NIIF 16 reemplaza las guías sobre arrendamientos existentes incluyendo la Norma NIC 17 Arrendamientos, la CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo Contiene un Arrendamiento, la Norma SIC-15 Arrendamientos Operativos – Incentivos y la Norma SIC 27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VI

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 3.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES (CONTINUACION)

CINIIF 23 Incertidumbre sobre Tratamientos Tributario

Esta interpretación, emitida el 7 de junio de 2017, orienta la determinación de utilidades (pérdidas) tributarias, bases tributarias, pérdidas tributarias no utilizadas, créditos tributarios no utilizados y tasas de impuestos cuando hay incertidumbre respecto de los tratamientos de impuesto a las ganancias bajo NIC 12.

Específicamente considera:

- Si los tratamientos tributarios debieran considerarse en forma colectiva.
- Los supuestos relativos a la fiscalización de la autoridad tributaria.
- La determinación de la ganancia (pérdida) tributaria, las bases imponibles, las pérdidas tributarias no utilizadas, los créditos tributarios no utilizados y las tasas de impuestos.
- El efecto de los cambios en los hechos y circunstancias.

La interpretación es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2019, permitiéndose la adopción anticipada.

La Administración de La Cuenta en Participación estima que estas modificaciones serán adoptadas en sus estados financieros para el período que comenzará el 1 de enero de 2019. La Administración evaluó los impactos generados que podría generar la mencionada norma, concluyendo que no afectará significativamente los estados financieros.

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

San Sebastián Inmobiliaria S.A., por la cuenta en participación VI está sujeta a políticas de administración de riesgo dadas por la gerencia general, el Directorio y el comité de riesgo provisto por Progressa Consultores Inmobiliarios S.A. obteniendo de esta manera los objetivos y lineamientos para identificar, medir, reportar, mitigar y controlar los riesgos a los cuales la empresa se encuentra expuesta.

El Comité de inversiones de San Sebastián está integrado por Progressa Consultores Inmobiliarios S.A. y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. La relación de Progressa con San Sebastián Inmobiliaria S.A. es una relación de asesoría y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. tiene una relación de subordinación y dependencia con esta misma.

Riesgo

La gestión del riesgo financiero se enfoca a la administración de las cuentas por participación administradas por la Inmobiliaria; dichas cuentas están expuestas a las condiciones financieras de sus contrapartes con quienes establece relaciones comerciales.

En su marco general, considera que los contratos de Leasing Habitacional serán denominados en Unidades de Fomento (UF). Que el plazo máximo de las operaciones será de 240 meses (20 años). Que el ahorro previo mínimo será el equivalente al 25% del valor de la propiedad para operaciones de Leasing que consideren subsidio habitacional. En caso de que no opere el subsidio habitacional, el ahorro previo mínimo será del 15% y del 30% para operaciones de Leaseback. El valor de la propiedad será determinado por el menor valor entre el precio de la compraventa y el valor de tasación de la propiedad. No existirá a priori un monto máximo para el valor de las casas o departamentos a comprar, sólo operan, dado el caso, las restricciones de precio de la vivienda establecidas por el MINVU para el beneficio de subsidio habitacional, el cual se otorga, en la modalidad de leasing habitacional, para viviendas de hasta UF2.000. De conformidad a lo establecido en el Artículo 42 de la ley 19.281, que regula el otorgamiento de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, son obligatorios los seguros de desgravamen e incendio con adicional de sismo. Es optativo el seguro de desempleo o incapacidad laboral. Por último, se considera que el titular deberá ser persona natural, mayor de 18 años, de nacionalidad chilena o, en caso de ser extranjero, contar con residencia definitiva en Chile. La edad máxima del titular, al momento de la firma de la escritura, será aquella que sumada al plazo del contrato no exceda los 80 años. La vivienda objeto del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa deberá tener destino habitacional o mixto. Sin perjuicio de ello, se podrá establecer en la vivienda una oficina profesional, un pequeño comercio o un taller artesanal siempre que su principal destino subsista como habitacional y cuente con la autorización previa de la Sociedad Inmobiliaria y de la Dirección de Obras Municipales respectiva. El monto de la renta a pagar no podrá exceder el 25% del ingreso líquido. Los ingresos líquidos corresponderán al saldo resultante de restar los descuentos legales al total de haberes del Titular. Adicionalmente, la carga financiera mensual del titular no podrá exceder el 50% del ingreso líquido. Para este efecto, no se considera dentro de la renta el pago de los seguros de incendio, desgravamen y cesantía o incapacidad temporal.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VI

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

Política de cobranza:

Etapa 1: Mes N

El vencimiento de las rentas ocurre el primer día del mes "N", El cliente tiene plazo para pagar hasta el día 10 del mes (o el día hábil siguiente). Si al día 13 del mes "N" no se verifica el pago de la renta correspondiente se inicia la primera etapa del proceso de cobranza telefónica o (tele cobranza). En la acción de "tele cobranza" se contacta telefónicamente al cliente con el objetivo de generar un compromiso de pago de la renta. El mensaje telefónico enfatiza la conveniencia de pagar cuanto antes la renta a fin de evitar el costo de intereses por mora. Se indica expresamente que a contar del día 25 del mes se devengarán gastos de cobranza. Si el arrendatario manifiesta su imposibilidad de pago inmediato, se busca obtener un compromiso de pago en virtud del cual el cliente debe regularizar su morosidad en un plazo máximo de 3 meses. Este compromiso de pago exige el pago oportuno en los 3 meses siguientes. Si no se logra establecer un compromiso de pagos, el día 25 del mismo mes, si la renta adeuda aún no está regularizada, se despacha una carta cobranza, en la que se indica la renta adeuda vigente y se solicita el pago de dicha renta morosa dentro del mes N.

Etapa 2: Mes N+1

Si se mantiene la renta adeuda del mes N, existirá acción de "Tele cobranza" durante los 10 primeros días del mes N+1. (Podría generarse un plan de pagos no superior a tres meses). Si el día 15 del mes N+1 se detecta que el arrendatario (que no tiene plan de pagos) aún no ha pagado la renta del mes N y por ende tampoco ha pagado la renta del mes N+1, las acciones son las siguientes:

- Informe al Boletín Comercial de la renta impaga correspondiente al mes N.
- Carpeta se envía al Abogado, para citación por carta, en carácter prejudicial. El objetivo es lograr la regularización de la renta morosa dentro del mes N+1. El Abogado está facultado para generar plan de pagos no superior a cuatro meses.

Al cerrar esta etapa hay tres posibilidades:

- 1) Arrendatario se puso al día con las rentas impagas.
- 2) Arrendatario tiene plan de pagos
- 3) Arrendatario pasa a cobro judicial.

Etapa 3: Mes N+2

Durante los 10 primeros días del mes N+2, Abogado informa de los resultados de las citaciones. Respecto de los arrendatarios que no lograron acuerdo de pago, Abogado solicita liquidación de deuda para cobro judicial. Además, en el mismo plazo, se remite carta al arrendatario informándole que la mora se encuentra publicada en el Boletín Comercial.

Etapa 4: Cobranza Judicial

El proceso de cobranza judicial se gatillará al momento de vencerse la III cuota morosa del arrendatario. Los procedimientos de Cobranza Judicial y recuperación de bienes inmuebles llevados a cabo por la San Sebastián Inmobiliaria S.A. se resumen en: (i) El área de operaciones selecciona los arrendatarios con tres o más cuotas impagas, (ii) Se solicitan los certificados de Hipotecas y Gravámenes, recabando todos los antecedentes necesarios para la confección de la demanda, (iii) Se confecciona la solicitud de designación de árbitro la que se ingresa a distribución a la Corte de Apelaciones de respectiva, (iv) Posteriormente, se envía demanda de resolución para conocimiento y revisión del representante de la sociedad, (v) Cada 30 días se emite un registro sobre el avance de cada causa, (vi) Si no hay manifiesta voluntad de pago, luego de dictada la sentencia, el abogado podrá solicitar el lanzamiento del deudor y el alzamiento del arrendamiento de la propiedad debidamente inscrita. Es importante señalar que a la fecha San Sebastián Inmobiliaria S.A. nunca ha solicitado el lanzamiento del arrendatario, pues la política de cobranza se ha enfocado en buscar, en primer término, el pago efectivo de la deuda morosa. Si el cliente está en situación de incapacidad de pagar, se busca conjuntamente una solución consensuada como por ejemplo permitir al cliente que venda la vivienda o que ceda los derechos a un tercero, en cuyo caso el cesionario debe pagar íntegramente el saldo moroso.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VI

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

Riesgo Financiero Contraparte

Este riesgo está relacionado a la posibilidad de incumplimiento en las obligaciones de parte de los arrendatarios prominentes compradores, de los leasing inmobiliarios, los cuales son gestionados a través de la Inmobiliaria para cada una de las cuentas en participación (en adelante las cuentas).

Cabe señalar que la cuenta se encuentra cerrada a su nivel de inversión, es decir, esta cuenta no posee nuevos ingresos de leasing inmobiliarios, dado lo anterior se aprecia una disminución en la exposición de ambas cuentas.

El máximo nivel de inversión para cada cuenta en participación es aquel que resulta de sumar los compromisos de inversión de todos los contratos de asociación o cuentas en participación individuales de dicha cuenta en participación.

Para mitigar la exposición de cada cartera, la inmobiliaria ha implementado una serie de políticas respecto al financiamiento de arriendos con promesa de compraventa, los cuales incorporan distintos niveles de evaluación, en base a criterios pre-establecidos sobre los potenciales arrendatarios promitentes compradores.

El valor comercial de una propiedad se determina en base a una tasación experta que se realiza con un tasador autorizado por San Sebastián Inmobiliaria S.A. El valor comercial de la propiedad al momento de ser recibida en pago por la resciliación de una operación, por sentencia judicial o transacción extrajudicial es el saldo deudor de esa operación considerando también los gastos generados en la recuperación de dicho inmueble (costas judiciales y procesales, servicios impagos, cuotas en mora, intereses penales, seguros impagos, etc.).

Cabe señalar, además, que cada cuenta posee distintas etapas dentro de su ciclo de vida:

- Cuenta abierta a inversión, o en período de inversión, donde el nivel máximo de inversión todavía no es alcanzado, es decir que mes a mes, se incorporan nuevos contratos de leasing a la cartera total. En este caso el nivel de exposición va en aumento hasta la extinción de este período.
- Cuenta cerrada, no se agregan nuevos contratos de leasing habitacional, y el nivel de inversión de la cartera va en descenso.

Cuenta en Participación	Estado	Exposición MM\$ Al 31 de diciembre de 2018	Exposición MM\$ al 31 de diciembre de 2017
SSIFL6	Cerrada	8.718	9.907

Por otra parte, la cuenta en participación posee activas políticas de cobranza y gestión con sus arrendatarios promitentes compradores, los cuales mantienen niveles controlados de mora para cada una de las carteras.

A continuación, se adjunta el porcentaje entre las cuotas devengadas vencidas y no pagadas respecto al total de la cartera neta.

Cuenta en Participación	Mora a 30 días	Mora a 60 días	Mora a 90 días	Mora superior a 120 días
SSIFL6	0,29%	0,18%	0,19%	4,47%

Riesgo de recaudación

Este riesgo tiene relación con la posibilidad de no pago por parte de la empresa encargada de realizar la recaudación de los pagos asociados a los contratos de arriendo con promesa de compraventa. Para este efecto San Sebastián Inmobiliaria S.A. ha encargado la recaudación a empresas de reconocido prestigio en el medio nacional tales como Sencillo, Servipag y Unired, con las que tiene un contrato de prestación de servicios, y realiza un monitoreo diario de la gestión de pagos. Por otro lado, la gestión de cobranza normal se ejecuta con la asesoría de Progressa Consultores Inmobiliarios S.A. cuyo riesgo se mitiga tanto porque sus ingresos están indexados al desempeño de la cartera, como porque los ingresos recaudados por las citadas entidades recaudadoras recaen directamente en las cuentas corrientes individuales de cada cuenta en participación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VI

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

Riesgo de Liquidez

Se refiere a la exposición de las cuentas en participación que administra, de responder a los requerimientos de pagos en efectivo, tanto a sus proveedores como a los vendedores de viviendas que adquiere con motivo de darlas en arrendamiento con promesa de compraventa.

En la naturaleza de la estructura del negocio, la sociedad, cuenta con políticas de gestión de liquidez que mitigan el incumplimiento oportuno de sus obligaciones. En efecto, la sociedad en su período de inversión, solicita los aportes de capital previamente comprometidos a sus partícipes con la debida anticipación a la celebración de las compraventas para celebrar nuevos contratos de leasing habitacional. Por otro lado, y al cabo de su período de inversión, no tiene obligaciones de pago en efectivo con sus partícipes si no que el compromiso de devolver, en aportes trimestrales, todo el beneficio neto percibido y el capital amortizado de su cartera de contratos de leasing habitacional acumulado en el trimestre inmediatamente anterior. La sociedad realiza con una periodicidad semanal un seguimiento a su situación de caja, tanto para cubrir sus necesidades inmediatas de fondos, como para aquellas necesidades de mediano y largo plazo, en diversos escenarios previsible por la administración.

Riesgo Mercado

La gestión del riesgo de mercado tiene la finalidad de establecer y determinar el efecto adverso a la gestión de la sociedad respecto a las fluctuaciones propias del mercado, lo que está relacionado con variables macroeconómicas que afectan la capacidad de pago de los arrendatarios promitentes compradores. Lo anterior es mitigado por la Sociedad con la relación de deuda a garantía que siempre será un incentivo a la buena voluntad de pago de los arrendatarios promitentes compradores.

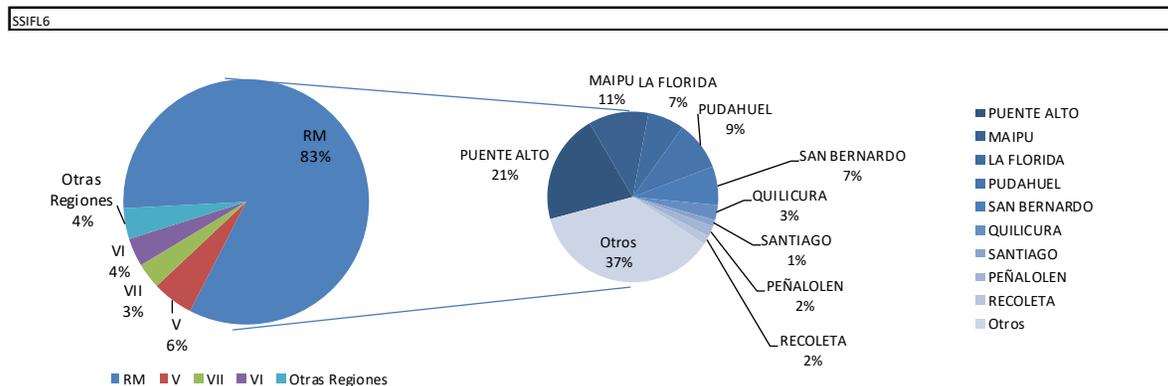
Riesgo de Inflación

La cuenta en participación posee todos sus contratos de leasing en Unidades de Fomento (UF), por lo tanto, posee un bajo riesgo de inflación, relacionado con la caja que acumula la recaudación de los aportes en peso y que reparte trimestralmente.

Riesgo precio de activos

Este riesgo tiene relación a la variación en el valor del inmueble al inicio del leasing (valor de adquisición) respecto a la tasación de la propiedad durante el año de vigencia del leasing. Dado que, ante una desvalorización importante del inmueble, podría generar una cesación de pago por parte de los poseedores del leasing.

Para mitigar este riesgo, se realizan valorizaciones periódicas de las propiedades, junto con mantener una diversificación geográfica de las inversiones (ver gráfico siguiente).



Distribuciones geográficas a nivel nacional y detalle a nivel de la RM, por cada cuenta

De acuerdo al gráfico adjunto, la mayor concentración geográfica se da en la Región Metropolitana (83% sobre el total de contratos de leasing habitacional); y en ésta, la comuna de Puente Alto posee la mayor cantidad de inmuebles, aproximadamente un 21% sobre la región.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VI

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Los saldos de efectivo y equivalentes del efectivo al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se presentan a continuación:

Concepto	Moneda	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Saldos en banco	Peso chileno	16.519	4.438
Fondo Mutuo	Peso chileno	135.477	298.814
Inversión renta fija	Peso chileno	22.529	6.616
Caja central	Peso chileno	-	23.407
Total		174.525	333.275

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Los saldos de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corresponden a cuotas por cobrar y respecto a la morosidad de los Arrendatarios Promitentes Compradores son los siguientes:

Concepto	Moneda	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Subtotal deudores comerciales	Peso chileno	956.585	867.195
Deterioro cuentas por cobrar	Peso chileno	(296.027)	(235.762)
Total deudores comerciales	Peso chileno	660.558	631.433

Vencidas y no pagadas	Moneda	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Cuotas por cobrar			
Vencidas menos de tres meses	Peso chileno	85.630	90.898
Vencidas entre cuatro y seis meses	Peso chileno	48.185	49.995
Vencidas entre siete y doce meses	Peso chileno	57.522	73.084
Vencidas mayor a doce meses	Peso chileno	188.343	162.678
Total		379.680	376.655

Por vencer	Moneda	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Otras cuentas por cobrar			
Con vencimiento menor de tres meses	Peso chileno	81.727	138.683
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso chileno	495.178	351.857
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso chileno	-	-
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso chileno	-	-
Total		576.905	490.540

Concepto	Moneda	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Provisión al principio del año	Peso chileno	(235.762)	(180.567)
Movimiento del año	Peso chileno	(60.265)	(55.195)
Provisión al final del año		(296.027)	(235.762)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VI

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR, (CONTINUACIÓN)

Según la taxonomía CL-CI 2012 presentamos la siguiente información:

Tramos de morosidad	N° clientes al 31/12/2018	Monto cartera al 31/12/2018 M\$	N° clientes al 31/12/2017	Monto cartera al 31/12/2017 M\$
Al día	135	-	131	-
1 a 30 días	35	545.826	53	905.662
31 a 60 días	24	421.211	26	435.644
61 a 90 días	16	270.098	19	335.814
91 a 120 días	10	156.941	9	122.428
121 a 150 días	14	267.309	12	232.844
151 a 180 días	9	183.569	5	91.873
181 a 210 días	3	61.475	6	128.955
211 a 250 días	6	82.741	-	-
Más de 250	45	1.066.406	56	1.316.075
Total	297	3.055.576	317	3.569.295

Clientes = Arrendatarios Promitentes Compradores

NOTA 7.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

La Sociedad no mantiene transacciones vigentes con entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

NOTA 8.- OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las cuentas de leasing por cobrar neto, son las siguientes:

Leasing por cobrar neto, corriente	Moneda	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Con vencimiento menor de tres meses	Peso Chileno	66.011	61.685
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso Chileno	67.897	63.450
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso Chileno	141.671	132.398
Total		275.579	257.533

Leasing por cobrar neto, no corriente	Moneda	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso Chileno	4.497.627	4.964.337
Total		4.497.627	4.964.337

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VI

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 8.- OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

Para las operaciones de leasing financiero se incluye la siguiente conciliación:

Al 31 de diciembre de 2018

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	275.579	515.932	791.511	-
Entre 1 y 5 períodos	1.298.638	1.715.140	-	3.013.778
Más de 5 períodos	3.198.989	1.713.238	-	4.912.227
Total	4.773.206	3.944.310	791.511	7.926.005

Al 31 de diciembre de 2017

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	257.533	566.902	824.435	-
Entre 1 y 5 períodos	1.267.587	1.929.848	-	3.197.435
Más de 5 períodos	3.696.750	2.188.826	-	5.885.576
Total	5.221.870	4.685.576	824.435	9.083.011

Cabe señalar que no existen acuerdos de arriendos significativos ya que, ya que todos los contratos son individualizados por corresponder a contratos de arriendo con promesa de compraventa, con personas naturales, acogidos a la ley 19.281.

NOTA 9.- CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar son:

Concepto	Moneda	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Participación y otras por pagar a San Sebastián	Peso chileno	18.130	19.119
Otras cuentas por pagar	Peso chileno	1.320	7.984
Por pagar a partícipes*	Peso chileno	139.213	404.669
Auditorías	Peso chileno	345	447
Total		159.008	432.219

*Corresponde a devolución de amortización más capital a los partícipes

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VI

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 10.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el patrimonio neto atribuible a los accionistas son las siguientes:

31/12/2018 Participes	Participación por el aporte	Capital pagado M\$
Persona Jurídica de Derecho Privado 1	32,50%	1.337.551
Sociedad de responsabilidad limitada 1	18,97%	780.717
Sociedad anónima cerrada 9	18,10%	744.912
Fondo inversión privado 5	11,04%	454.355
Sociedad de responsabilidad limitada 8	3,61%	148.571
Sociedad anónima cerrada 6	3,61%	148.571
Sociedad de responsabilidad limitada 35	2,28%	93.834
Sociedad de responsabilidad limitada 41	2,02%	83.134
Sociedad anónima cerrada 18	1,58%	65.025
Sociedad de responsabilidad limitada 36	1,45%	59.675
Sociedad de responsabilidad limitada 38	1,32%	54.325
Sociedad de responsabilidad limitada 11	1,08%	44.448
Sociedad de responsabilidad limitada 10	0,90%	37.040
Sociedad de responsabilidad limitada 39	0,82%	33.747
Sociedad de responsabilidad limitada 9	0,72%	29.632
Total	100%	4.115.537
Disminución por otras distribuciones a los propietarios		438.167
Capital principio año 2017		4.553.704

Se trata de personas jurídicas, constituidas en conformidad a la legislación chilena y domiciliada en Chile. No hay relación entre dichas Sociedades y San Sebastián Inmobiliaria S.A. de conformidad a lo dispuesto en el artículo 100 de la Ley 18.045 de Mercado de Valores.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VI

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 10.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS, (CONTINUACIÓN)

31/12/2017 Participes	Participación por el aporte	Capital pagado M\$
Persona Jurídica de Derecho Privado 1	32,50%	1.480.864
Sociedad de responsabilidad limitada 1	18,97%	864.293
Sociedad anónima cerrada 9	18,10%	822.854
Sociedad anónima cerrada 19	11,04%	502.729
Sociedad de responsabilidad limitada 8	3,61%	164.389
Sociedad anónima cerrada 6	3,61%	164.389
Sociedad de responsabilidad limitada 35	2,28%	103.824
Sociedad de responsabilidad limitada 41	2,02%	91.985
Sociedad anónima cerrada 18	1,58%	71.949
Sociedad de responsabilidad limitada 36	1,45%	66.029
Sociedad de responsabilidad limitada 38	1,32%	60.109
Sociedad de responsabilidad limitada 11	1,08%	49.180
Sociedad de responsabilidad limitada 10	0,90%	40.983
Sociedad de responsabilidad limitada 39	0,82%	37.340
Sociedad de responsabilidad limitada 9	0,72%	32.787
Total	100%	4.553.704

NOTA 11.- RESULTADOS ACUMULADOS

Los resultados acumulados Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 son las siguientes:

Concepto	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Utilidades Acumuladas	1.200.655	1.142.766
Devolución utilidades	(421.010)	(511.350)
Utilidad del Ejercicio	554.099	569.239
Total	1.333.744	1.200.655

NOTA 12.- INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos ordinarios al 31 de diciembre de 2018 y 2017, son las siguientes:

Concepto	01/01/2018 31/12/2018 M\$	01/01/2017 31/12/2017 M\$
Intereses leasing	555.074	609.562
Interés penal ganado	10.252	12.406
Totales	565.326	621.968

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VI

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 13.- COSTOS DE EXPLOTACION

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los costos de explotación son:

Concepto	01/01/2018 31/12/2018 M\$	01/01/2017 31/12/2017 M\$
Gasto gestora	(65.349)	(69.596)
Totales	(65.349)	(69.596)

NOTA 14.- GASTOS DE ADMINISTRACION

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los gastos de administración son las siguientes:

Concepto	01/01/2018 31/12/2018 M\$	01/01/2017 31/12/2017 M\$
Asesorías	(17.580)	(13.099)
Deterioro cuentas por cobrar	(60.265)	(55.195)
Auditorias	(1.223)	(1.334)
Legales	(5.618)	(2.666)
Totales	(84.686)	(72.294)

NOTA 15.- OTRAS GANANCIAS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las otras ganancias son las siguientes:

Concepto	01/01/2018 31/12/2018 M\$	01/01/2017 31/12/2017 M\$
Otros ingresos	792	-
Otros gastos	(20.079)	(14.625)
Totales	(19.287)	(14.625)

NOTA 16.- INGRESOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los ingresos financieros son los siguientes:

Concepto	01/01/2018 31/12/2018 M\$	01/01/2017 31/12/2017 M\$
Interés Fondo mutuo	3.442	2.056
Interés Renta fija	(267)	90
Totales	3.175	2.146

NOTA 17.- RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, resultados por unidad de reajuste son los siguientes:

Concepto	01/01/2018 31/12/2018 M\$	01/01/2017 31/12/2017 M\$
Reajuste por UF Leasing	154.920	101.640
Totales	154.920	101.640

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VI

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 18.- CONTINGENCIA Y COMPROMISOS

Al 31 de diciembre de 2018, están en fase de aprobación final por el SERNAC, las Bases de Arreglo que ponen termino al juicio ROL C – 4052, ante el 2º Juegador Civil de Santiago. El contenido de estas Bases no tiene relevancia económica ni efectos financieros sobre los activos, pasivos o resultado de esta compañía.

NOTA 19.- CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2018, la cuenta en participación VI no presenta cauciones obtenidas por terceros.

NOTA 20.- SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2018, la cuenta en participación VI no ha sido sancionada por ninguna autoridad.

NOTA 21.- HECHOS RELEVANTES

Al 31 de diciembre de 2018, no existen hechos relevantes.

NOTA 22.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de enero de 2019 y la fecha de presentación de los estados financieros, no han ocurrido hechos posteriores significativos que puedan afectar la presentación de los presentes estados financieros.

NOTA 23.- ANALISIS RAZONADO (NO AUDITADO)

	31/12/2018	31/12/2017
ACTIVOS	M\$	M\$
Activo corriente	1.110.662	1.222.241
leasing por cobrar a más de 12 meses	4.497.627	4.964.337
Total	5.608.289	6.186.578
PASIVOS	M\$	M\$
Pasivo corriente	159.008	432.219
Patrimonio	5.449.281	5.754.359
Total	5.608.289	6.186.578

	31/12/2018	31/12/2017
Datos	M\$	M\$
Cartera Leasing	4.938.586	5.441.181
Cartera leasing bruta	5.234.613	5.737.208
Cartera morosa	3.055.576	3.569.295
Provisión deudores incobrables	296.027	235.762
Ganancia (perdida)	554.099	569.239
Ganancia (perdida) act. Oper.	415.291	480.078
Ganancia bruta	499.977	552.372
Gastos de administración	84.686	72.294
Ingresos actividades ordinarias	565.326	621.968
Intereses y reajustes	158.095	103.786

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VI

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 23.- ANALISIS RAZONADO, (CONTINUACIÓN) (NO AUDITADO)

Indicador	2018	2017
1.- LIQUIDEZ CORRIENTE		
(Activo Corriente/Pasivo Corriente) (Veces)	7,0	2,8
2.- RAZON ACIDA		
(Activo Corriente-Existencias)/ (Pasivo Corriente) (veces)	7,0	2,8
3.- ENDEUDAMIENTO		
(Total deuda / Patrimonio) %	2,9%	7,5%
4.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO C/P		
Proporción de la Deuda Corto plazo / Deuda Total	1	1
5.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO L/P		
Ganancia Perdida después de impuestos (M\$)	-	-
6.- RESULTADO DESPUES DE IMPUESTO		
Ganancia Perdida después de impuestos (M\$)	554.099	569.239
7.- CALIDAD DE ACTIVOS		
7.a) Cartera Leasing / Total activos	88,0%	88,0%
7.b) Cartera Leasing morosa / cartera leasing bruta	58,4%	62,2%
7.c) Cartera Leasing morosa / Patrimonio total	56,1%	62,0%
7.d) Castigos / Cartera leasing bruta	-	-
7.e) Provisión cartera leasing / cartera leasing bruta	5,7%	4,1%
7.f) Provisión cartera leasing / cartera leasing morosa	9,7%	6,6%
7.g) Cartera Leasing renegociada / Cartera leasing bruta	-	-

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VI

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 23.- ANALISIS RAZONADO, (CONTINUACIÓN) (NO AUDITADO)

Indicador	2018	2017
8.- RENTABILIDAD DE LOS ACTIVOS		
8.a) Intereses y reajustes netos / Cartera Leasing	3,2%	1,9%
8.b) Ganancia bruta / Cartera leasing	10,1%	10,2%
8.c) Ganancias (perdidas) de act. oper. / Cartera leasing	8,4%	8,8%
8.d) Ganancias (perdidas) / Cartera leasing	11,3%	10,5%
8.e) Ganancias (perdidas) / (patrimonio total – ganancias)	11,4%	11,0%
8.f) Ganancias (perdidas) / Total de activos	9,9%	9,2%
8.g) Ganancia bruta / Ingresos de actividades ordinarias	88,4%	88,8%
8.h) Ganancias (perdidas) de act. Oper. / Ing de act. ordin.	73,5%	77,2%
8.i) Ganancias (perdidas) / Ingresos de actividad ordinarias	98,3%	91,5%
8.j) Gastos de administ. / Ingresos de actividad ordinaria	15,0%	11,6%
8.k) Gastos de administ. / Ganancia bruta	16,9%	13,1%

SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
Estados Financieros cuenta en participación VII
Correspondiente a los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017

CUENTA EN PARTICIPACION VII
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017
Expresados en miles de pesos chilenos

Activos	Notas	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(5)	231.481	373.959
Otros activos financieros	(8)	258.068	234.507
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(6)	416.403	320.393
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Total activos corrientes		905.952	928.859
Activos no corrientes			
Otros activos financieros	(8)	4.885.227	5.249.817
Total de activos no corrientes		4.885.227	5.249.817
Total de activos		5.791.179	6.178.676

Patrimonios y pasivos	Notas	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(9)	236.067	317.540
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Pasivos corrientes Total		236.067	317.540
Pasivos no corrientes			
Total de pasivos no corrientes		-	-
Total pasivos		236.067	317.540
Patrimonio			
Capital emitido	(10)	4.423.252	4.872.861
Ganancias (pérdidas) acumuladas	(11)	1.131.860	988.275
Patrimonio total		5.555.112	5.861.136
Total de patrimonio y pasivos		5.791.179	6.178.676

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

**CUENTA EN PARTICIPACION VII
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017
Expresados en miles de pesos chilenos**

	Notas	01/01/2018 31/12/2018 M\$	01/01/2017 31/12/2017 M\$
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	(12)	594.998	636.953
Costos de ventas	(13)	(68.156)	(71.474)
Ganancia bruta		526.842	565.479
Gastos de administración	(14)	(87.996)	(98.270)
Otras ganancias (pérdidas)	(15)	(1.368)	4.350
Ingresos financieros	(16)	5.410	4.295
Resultados por unidades de reajuste	(17)	154.851	102.655
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		597.739	578.509
Ganancia (pérdida)		597.739	578.509
Estado resultados integrales			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		597.739	578.509
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Resultado integral		597.739	578.509

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACION VII
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2018

	Capital emitido M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Patrimonio total M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2018	4.872.861	-	988.275	5.861.136	5.861.136
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-
Saldo Inicial Re expresado	4.872.861	-	988.275	5.861.136	5.861.136
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-	-
Ganancia	-	-	597.739	597.739	597.739
Otro resultado integral	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	597.739	597.739	597.739
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-
Aportes	-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	(449.609)	-	(454.154)	(903.763)	(903.763)
Total de cambios en patrimonio	(449.609)	-	143.585	(306.024)	(306.024)
Saldo final período actual 31/12/2018	4.423.252	-	1.131.860	5.555.112	5.555.112

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACION VII
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, (continuación)
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2017

	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
Saldo inicial período actual 01/01/2017	5.249.228	-	886.948	6.136.176	6.136.176
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-
Saldo Inicial Re expresado	5.249.228	-	886.948	6.136.176	6.136.176
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-	-
Ganancia	-	-	578.509	578.509	578.509
Otro resultado integral	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	578.509	578.509	578.509
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-
Aportes	-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	(376.367)	-	(477.182)	(853.549)	(853.549)
Total de cambios en patrimonio	(376.367)	-	101.327	(275.040)	(275.040)
Saldo final período actual 31/12/2017	4.872.861	-	988.275	5.861.136	5.861.136

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACION VII
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO
Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017
Expresados en miles de pesos chilenos

	01/01/2018	01/01/2017
	31/12/2018	31/12/2017
	M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de regalías, cuotas, Comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	1.019.685	1.055.970
Otros cobros por actividades de operación	-	34.489
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(129.703)	(122.357)
Otros pagos por actividades de operación	(68.679)	(72.714)
Intereses recibidos	6.898	4.295
Otras entradas (salidas) de efectivo	6	(1.800)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	828.207	897.883
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de patrimonio		
Pagos por otras participaciones en el patrimonio	(970.685)	(775.591)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(970.685)	(775.591)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(142.478)	122.292
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	373.959	251.667
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	231.481	373.959

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VII

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 1.- ENTIDAD QUE REPORTA

La cuenta en participación VII tiene al 31 de diciembre de 2018, 269 contratos, estos han sido generados directamente por San Sebastián Inmobiliaria S.A. El objetivo de los contratos de asociación o cuenta en Participación es permitir a los partícipes y a San Sebastián Inmobiliaria S.A., en su calidad de gestora, participar en la actividad de generación y adquisición, directa o indirectamente, de contratos de leasing habitacional regidos por la Ley 19.281 (en adelante "CLH"). Con la celebración o adquisición de los CLH, la gestora adquiere los inmuebles objeto de dichos contratos pasando a ser titular de todos los derechos que emanan de los CLH, entre ellos los aportes mensuales que incluyen el derecho a percibir las rentas de arrendamiento, aportes, primas de seguros, intereses y gastos por concepto de morosidades.

Por otra parte, San Sebastián Inmobiliaria S.A., en adelante "la gestora", celebrará con una securitizadora un contrato que regulará la securitización y transferencia de los activos acopiados, es decir de los CLH y los Inmuebles a ellos asociados, con todos los derechos que de ellos emanan. En virtud de esto, la gestora, tiene el propósito principal de constituir una cartera de CLH (en adelante la Cartera), por un monto mínimo determinado y cederla a dicha securitizadora para que ésta, a partir de la cartera, emita títulos de deuda de securitización (en adelante los "bonos") en los términos y condiciones que se pactan en los contratos de asociación y dentro del plazo común previsto en los mismos.

Los CLH objeto de la cartera de activos elegibles (activos que adquiere o genera la gestora de acuerdo a pautas y criterios previamente determinados) deberán ser incorporados por la securitizadora a un patrimonio separado con una anticipación mínima de 30 días a la fecha fijada para emitir los bonos.

De este modo, el destino inmediato de los fondos obtenidos a través de los contratos de asociación es la adquisición y generación de CLH para la conformación de la cartera. El destino mediato de los mismos es la adquisición de los bonos.

La conclusión perseguida del negocio acordado es repartir entre los partícipes las ganancias o pérdidas que se obtengan de los flujos provenientes de los CLH adquiridos mientras ellos no sean transferidos al patrimonio separado de la señalada sociedad securitizadora y distribuir entre los mismos partícipes los bonos emitidos por este último.

Se señala, además, que esta cuenta corresponde a nuevos contratos de asociación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VII

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS

2.1 Bases de Preparación

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

Los estados financieros fueron aprobados por Sesión Extraordinaria de Directorio el 27 de marzo de 2019.

Los estados financieros presentados por la VII cuenta en participación, comprenden:

-Estados de situación financieros:

El estado de situación financiera se presenta clasificando los saldos en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

El estado de situación financiera clasificado se presenta para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

- Estado de resultados integrales por función :

El estado de resultados integrales por función se presenta, para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

- Estado de flujos de efectivo:

El estado de flujos de efectivo se presenta, utilizando el método directo, para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

-Estado de cambios en el Patrimonio neto:

El estado de cambios en el Patrimonio neto se presenta para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

2.2 Moneda Funcional

Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en miles de pesos, siendo el peso chileno la moneda funcional de la cuenta en participación.

2.3 Base de conversión

Los activos y pasivos en unidades de fomento (UF), han sido convertidos a pesos chilenos (moneda reporte CLP) a los tipos de cambio observados a la fecha de cada cierre.

2.4 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros comprende el efectivo en caja, cuentas corrientes bancarias, y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez, que no tienen riesgo de cambios en su valor.

Para efectos de la presentación del estado de flujo de efectivo se clasificarán los flujos, según norma IAS 7 como se detalla a continuación:

- Actividades de financiación son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por la entidad.
- Actividades de inversión son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en los equivalentes al efectivo.
- Actividades de operación son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VII

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

2.5 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Corresponden a deudas comerciales por cobrar de la entidad. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción. Posteriormente el reconocimiento inicial es valorizado al costo amortizado, deduciendo cualquier provisión por deterioro del valor de los mismos.

Para efectos de presentación en este ítem se refleja las cuotas devengadas, vencidas y no pagadas, las cuales se han evaluado para determinar su deterioro.

2.6 Contratos Leasing

La Cuenta en Participación ha entregado viviendas en arriendo con promesa de compraventa, mediante suscripción de contratos con personas naturales. De acuerdo a las características de las cláusulas de los contratos, se han registrado como operaciones de Leasing Habitacional, clasificados como cuotas a cobrar, en activos a corto y largo plazo, netas de los intereses diferidos por Leasing.

2.7 Otros activos financieros

(i) Reconocimiento y medición inicial

Inicialmente, la Cuenta en Participación reconoce un activo o pasivo financiero a valor razonable más, en el caso de una partida no valorizada posteriormente al valor razonable con cambio en resultados, los costos de transacción que son atribuibles directamente a su adquisición o emisión.

ii) Clasificación

De acuerdo con NIIF 9, la Cuenta en Participación clasifica sus instrumentos financieros en las categorías utilizadas para efectos de su gestión y valorización: i) a valor razonable con efectos en resultados, ii) a valor razonable con efecto en otros resultados integrales y, iii) a costo amortizado. Esta clasificación depende de la intención con que se adquieren dichos activos.

La Cuenta en Participación clasifica los activos financieros sobre la base del:

- modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros, y
- de las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Cuenta en Participación ha clasificado sus inversiones como al costo amortizado.

Un activo financiero es clasificado como a valor razonable con efecto en resultados si es adquirido principalmente con el propósito de su negociación (venta o recompra en el corto plazo) o es parte de una cartera de inversiones financieras identificables que son administradas en conjunto y para las cuales existe evidencia de un escenario real reciente de realización de beneficios de corto plazo. Los derivados también son clasificados como a valor razonable con efecto en resultados. La Cuenta en Participación adoptó la política de no utilizar contabilidad de cobertura.

(iii) Baja

La Cuenta en Participación da de baja en su Estado de Situación Financiera un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivos contractuales por el activo financiero durante una transacción en que se transfieren todos los riesgos y beneficios de propiedad del activo financiero. Toda participación en activos financieros transferidos que es creada o retenida por la Cuenta en Participación es reconocida como un activo o un pasivo separado. Cuando se da de baja en cuentas un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo (o el valor en libros asignado a la porción del activo transferido), y la suma de (i) la contraprestación recibida (incluyendo cualquier activo nuevo obtenido menos cualquier pasivo nuevo asumido) y (ii) cualquier ganancia o pérdida acumulativa que haya sido reconocida en el otro resultado integral, se reconoce en la utilidad del ejercicio.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VII

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

(iv) Compensación

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, de manera que se presente en el Estado de Situación Financiera su monto neto, cuando y sólo cuando la Cuenta en Participación tiene el derecho, exigible legalmente, de compensar los montos reconocidos y la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

(v) Valorización a costo amortizado

El costo amortizado de un activo financiero o de un pasivo financiero reconocido bajo este criterio es la medida inicial de dicho activo o pasivo menos los reembolsos del capital, más o menos la amortización acumulada calculada bajo el método de la tasa de interés efectiva de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, y menos cualquier disminución por deterioro.

(vi) Medición de valor razonable

El valor razonable de un activo o pasivo financiero es el monto por el cual puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en condiciones de independencia mutua. La Cuenta en Participación estima el valor razonable de sus instrumentos usando precios cotizados en el mercado activo para ese instrumento. Un mercado es denominado activo si los precios cotizados se encuentran fácil y regularmente disponibles y representan transacciones reales y que ocurren regularmente sobre una base independiente. Si el mercado de un instrumento financiero no fuera activo, se determinará el valor razonable utilizando una técnica de valorización.

Entre las técnicas de valorización se incluye el uso de transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, si estuvieran disponibles, así como las referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente igual, el descuento de los flujos de efectivo y los modelos de fijación de precio de opciones. La Cuenta en Participación incorporará todos los factores que considerarían los participantes en el mercado para establecer el precio y será coherente con las metodologías económicas generalmente aceptadas para calcular el precio de los instrumentos financieros.

(vii) Identificación y medición del deterioro

La Norma NIIF 9 reemplaza el modelo de 'pérdida incurrida' de la Norma NIC 39 por un modelo de 'pérdida crediticia esperada'. El nuevo modelo de deterioro aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado, a los activos contractuales y a las inversiones de deuda al Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio. Bajo la Norma NIIF 9, las pérdidas crediticias se reconocen anticipadamente, a diferencia de la Norma NIC 39.

La Cuenta en Participación no posee activos financieros medidos al costo amortizado, ni activos contractuales o inversiones de deuda al Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales, por lo que no reconoce un deterioro por pérdida esperada.

2.8 Provisiones

Una provisión se reconoce cuando se tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un suceso pasado y es probable que exista una salida de recursos que incorporen beneficios económicos futuros por cancelar tal obligación y se pueda realizar una estimación fiable del monto de la obligación.

2.9 Activos disponibles para la venta

Para efectos de la contabilización de las viviendas recuperadas por el no pago de los arrendatarios promitentes compradores se utilizará el método de activos disponibles para la venta, el que se calcula en base al saldo deudor original y deducida la amortización acumulada hasta la fecha de recupero del bien raíz y sumados los gastos en que se ha incurrido para recuperar dicha vivienda.

2.10 Pasivos financieros

La Cuenta en Participación reconoce los instrumentos de deuda emitidos en la fecha en que se originan. Todos los otros pasivos financieros, son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la que la Cuenta en Participación se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento. La Cuenta en Participación da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VII

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

Estos pasivos financieros mantenidos son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

2.11 Ingresos actividades ordinarias

Se reconoce aquí los intereses devengados a la fecha de los contratos de leasing disponibles y vigentes. Además, en este ítem se incluirá los intereses penales que a la fecha han ingresado por concepto de cobro de cuotas atrasadas a los arrendatarios promitentes compradores.

NOTA 3.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

- m) *Existen normas y modificaciones a normas e interpretaciones que son de aplicación obligatoria por primera vez a partir de los períodos iniciados al 1 de enero de 2018.*

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9, Instrumentos Financieros.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
Nuevas Interpretaciones	
CINIIF 22: Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
Enmiendas a NIIFs	
NIC 40: Transferencias de Propiedades de Inversión (Modificaciones a NIC 40, Propiedades de Inversión).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
NIIF 9, Instrumentos Financieros, y NIIF 4, Contratos de Seguro: Modificaciones a NIIF 4.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018, para entidades que adoptan la exención temporaria, entidades que aplican el enfoque overlay y entidades que aplican full NIIF 9.
NIIF 2, Pagos Basados en Acciones: Aclaración de contabilización de ciertos tipos de transacciones de pagos basados en acciones.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 15, Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes: Modificación clarificando requerimientos y otorgando liberación adicional de transición para empresas que implementan la nueva norma.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
Ciclo de mejoras anuales a las Normas NIIF 2014-2016. Modificaciones a NIIF 1 y NIC 28.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.

Aplicación de NIIF 9 Instrumentos financieros

La nueva Norma incluye tres categorías de clasificación principales para los activos financieros: medidos al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI), y al valor razonable con cambios en resultados (VRCR). La clasificación de los activos financieros bajo la Norma NIIF 9 por lo general se basa en el modelo de negocios en el que un activo financiero es gestionado y en sus características de flujo de efectivo contractual. Bajo la Norma NIIF 9, los derivados incorporados en contratos en los que el principal es un activo financiero dentro del alcance de la norma nunca se separan. En cambio, se evalúa la clasificación del instrumento financiero híbrido tomado como un todo.

La Norma NIIF 9 reemplaza el modelo de 'pérdida incurrida' por un nuevo modelo de 'pérdida crediticia esperada' (PCE). El nuevo modelo de deterioro aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado, los activos del contrato y las inversiones de deuda al VRCORI, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio.

Considerando la operatoria e historia de La Cuenta en Participación, ha determinado que el nuevo modelo de deterioro no tuvo efecto significativo en los activos financieros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VII

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 3.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES (CONTINUACION)

Aplicación de NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes

La Norma NIIF 15 establece un marco conceptual completo para determinar si deben reconocerse ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y en qué monto. Reemplazó a la Norma NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias, la Norma NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones relacionadas. Bajo la Norma NIIF 15, los ingresos se reconocen cuando el cliente obtenga el control de los bienes o servicios. La determinación de la oportunidad de la transferencia del control - en un momento determinado o a lo largo del tiempo - requiere juicio.

Lo Anteriormente señalado no genera impactos en La Cuenta en Participación, dado que éste reconoce ingresos por los resultados a valor justo e interés por sus instrumentos financieros a valor razonable con efecto en resultados, situación que queda fuera del alcance de la NIIF 15.

n) Las siguientes nuevas normas, enmiendas e interpretaciones han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16: Arrendamientos.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican NIIF 15 en o antes de esa fecha.
NIIF 17: Contratos de Seguro.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2021. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican NIIF 9 y NIIF 15 en o antes de esa fecha.
Nuevas Interpretaciones	
CINIIF 23: Incertidumbre sobre Tratamientos Tributarios.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
Enmiendas a NIIFs	
NIC 28: Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
NIIF 9: Cláusulas de prepago con compensación negativa.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
Modificaciones de Planes, Reducciones y Liquidaciones (Modificaciones a NIC 19, Beneficios a Empleados).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
NIIF 10, Estados Financieros Consolidados, y NIC 28, Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos: Transferencia o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
Ciclo de mejoras anuales a las Normas NIIF 2015-2017. Modificaciones a NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.

IFRS 16 “Arrendamientos”

Emitida el 13 de enero de 2016, esta Norma requiere que las empresas contabilicen todos los arrendamientos en sus estados financieros a contar del 1 de enero de 2019. Las empresas con arrendamientos operativos tendrán más activos, pero también una deuda mayor. Mientras mayor es el portfolio de arrendamientos de la empresa, mayor será el impacto en las métricas de reporte.

La Norma es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2019, permitiéndose la adopción anticipada.

La Norma NIIF 16 reemplaza las guías sobre arrendamientos existentes incluyendo la Norma NIC 17 Arrendamientos, la CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo Contiene un Arrendamiento, la Norma SIC-15 Arrendamientos Operativos – Incentivos y la Norma SIC 27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VII

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 3.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES (CONTINUACION)

CINIIF 23 Incertidumbre sobre Tratamientos Tributario

Esta interpretación, emitida el 7 de junio de 2017, orienta la determinación de utilidades (pérdidas) tributarias, bases tributarias, pérdidas tributarias no utilizadas, créditos tributarios no utilizados y tasas de impuestos cuando hay incertidumbre respecto de los tratamientos de impuesto a las ganancias bajo NIC 12.

Específicamente considera:

- Si los tratamientos tributarios debieran considerarse en forma colectiva.
- Los supuestos relativos a la fiscalización de la autoridad tributaria.
- La determinación de la ganancia (pérdida) tributaria, las bases imponibles, las pérdidas tributarias no utilizadas, los créditos tributarios no utilizados y las tasas de impuestos.
- El efecto de los cambios en los hechos y circunstancias.

La interpretación es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2019, permitiéndose la adopción anticipada.

La Administración de La Cuenta en Participación estima que estas modificaciones serán adoptadas en sus estados financieros para el período que comenzará el 1 de enero de 2019. La Administración evaluó los impactos generados que podría generar la mencionada norma, concluyendo que no afectará significativamente los estados financieros.

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

San Sebastián Inmobiliaria S.A., por la cuenta en participación VII está sujeta a políticas de administración de riesgo dadas por la gerencia general, el Directorio y el comité de riesgo provisto por Progressa Consultores Inmobiliarios S.A. obteniendo de esta manera los objetivos y lineamientos para identificar, medir, reportar, mitigar y controlar los riesgos a los cuales la empresa se encuentra expuesta.

El Comité de inversiones de San Sebastián está integrado por Progressa Consultores Inmobiliarios S.A. y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. La relación de Progressa con San Sebastián Inmobiliaria S.A. es una relación de asesoría y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. tiene una relación de subordinación y dependencia con esta misma.

Riesgo

La gestión del riesgo financiero se enfoca a la administración de las cuentas por participación administradas por la Inmobiliaria; dichas cuentas están expuestas a las condiciones financieras de sus contrapartes con quienes establece relaciones comerciales.

En su marco general, considera que los contratos de Leasing Habitacional serán denominados en Unidades de Fomento (UF). Que el plazo máximo de las operaciones será de 240 meses (20 años). Que el ahorro previo mínimo será el equivalente al 25% del valor de la propiedad para operaciones de Leasing que consideren subsidio habitacional. En caso de que no opere el subsidio habitacional, el ahorro previo mínimo será del 15% y del 30% para operaciones de Leaseback. El valor de la propiedad será determinado por el menor valor entre el precio de la compraventa y el valor de tasación de la propiedad. No existirá a priori un monto máximo para el valor de las casas o departamentos a comprar, sólo operan, dado el caso, las restricciones de precio de la vivienda establecidas por el MINVU para el beneficio de subsidio habitacional, el cual se otorga, en la modalidad de leasing habitacional, para viviendas de hasta UF2.000. De conformidad a lo establecido en el Artículo 42 de la ley 19.281, que regula el otorgamiento de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, son obligatorios los seguros de desgravamen e incendio con adicional de sismo. Es optativo el seguro de desempleo o incapacidad laboral. Por último, se considera que el titular deberá ser persona natural, mayor de 18 años, de nacionalidad chilena o, en caso de ser extranjero, contar con residencia definitiva en Chile. La edad máxima del titular, al momento de la firma de la escritura, será aquella que sumada al plazo del contrato no exceda los 80 años. La vivienda objeto del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa deberá tener destino habitacional o mixto. Sin perjuicio de ello, se podrá establecer en la vivienda una oficina profesional, un pequeño comercio o un taller artesanal siempre que su principal destino subsista como habitacional y cuente con la autorización previa de la Sociedad Inmobiliaria y de la Dirección de Obras Municipales respectiva. El monto de la renta a pagar no podrá exceder el 25% del ingreso líquido. Los ingresos líquidos corresponderán al saldo resultante de restar los descuentos legales al total de haberes del Titular. Adicionalmente, la carga financiera mensual del titular no podrá exceder el 50% del ingreso líquido. Para este efecto, no se considera dentro de la renta el pago de los seguros de incendio, desgravamen y cesantía o incapacidad temporal.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VII

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

Política de cobranza:

Etapa 1: Mes N

El vencimiento de las rentas ocurre el primer día del mes "N", El cliente tiene plazo para pagar hasta el día 10 del mes (o el día hábil siguiente). Si al día 13 del mes "N" no se verifica el pago de la renta correspondiente se inicia la primera etapa del proceso de cobranza telefónica o (tele cobranza). En la acción de "tele cobranza" se contacta telefónicamente al cliente con el objetivo de generar un compromiso de pago de la renta. El mensaje telefónico enfatiza la conveniencia de pagar cuanto antes la renta a fin de evitar el costo de intereses por mora. Se indica expresamente que a contar del día 25 del mes se devengarán gastos de cobranza. Si el arrendatario manifiesta su imposibilidad de pago inmediato, se busca obtener un compromiso de pago en virtud del cual el cliente debe regularizar su morosidad en un plazo máximo de 3 meses. Este compromiso de pago exige el pago oportuno en los 3 meses siguientes. Si no se logra establecer un compromiso de pagos, el día 25 del mismo mes, si la renta adeuda aún no está regularizada, se despacha una carta cobranza, en la que se indica la renta adeuda vigente y se solicita el pago de dicha renta morosa dentro del mes N.

Etapa 2: Mes N+1

Si se mantiene la renta adeuda del mes N, existirá acción de "Tele cobranza" durante los 10 primeros días del mes N+1. (Podría generarse un plan de pagos no superior a tres meses). Si el día 15 del mes N+1 se detecta que el arrendatario (que no tiene plan de pagos) aún no ha pagado la renta del mes N y por ende tampoco ha pagado la renta del mes N+1, las acciones son las siguientes:

- Informe al Boletín Comercial de la renta impaga correspondiente al mes N.
- Carpeta se envía al Abogado, para citación por carta, en carácter prejudicial. El objetivo es lograr la regularización de la renta morosa dentro del mes N+1. El Abogado está facultado para generar plan de pagos no superior a cuatro meses.

Al cerrar esta etapa hay tres posibilidades:

- 1) Arrendatario se puso al día con las rentas impagas.
- 2) Arrendatario tiene plan de pagos
- 3) Arrendatario pasa a cobro judicial.

Etapa 3: Mes N+2

Durante los 10 primeros días del mes N+2, Abogado informa de los resultados de las citaciones. Respecto de los arrendatarios que no lograron acuerdo de pago, Abogado solicita liquidación de deuda para cobro judicial. Además, en el mismo plazo, se remite carta al arrendatario informándole que la mora se encuentra publicada en el Boletín Comercial.

Etapa 4: Cobranza Judicial

El proceso de cobranza judicial se gatillará al momento de vencerse la III cuota morosa del arrendatario. Los procedimientos de Cobranza Judicial y recuperación de bienes inmuebles llevados a cabo por la San Sebastián Inmobiliaria S.A. se resumen en: (i) El área de operaciones selecciona los arrendatarios con tres o más cuotas impagas, (ii) Se solicitan los certificados de Hipotecas y Gravámenes, recabando todos los antecedentes necesarios para la confección de la demanda, (iii) Se confecciona la solicitud de designación de árbitro la que se ingresa a distribución a la Corte de Apelaciones de respectiva, (iv) Posteriormente, se envía demanda de resolución para conocimiento y revisión del representante de la sociedad, (v) Cada 30 días se emite un registro sobre el avance de cada causa, (vi) Si no hay manifiesta voluntad de pago, luego de dictada la sentencia, el abogado podrá solicitar el lanzamiento del deudor y el alzamiento del arrendamiento de la propiedad debidamente inscrita. Es importante señalar que a la fecha San Sebastián Inmobiliaria S.A. nunca ha solicitado el lanzamiento del arrendatario, pues la política de cobranza se ha enfocado en buscar, en primer término, el pago efectivo de la deuda morosa. Si el cliente está en situación de incapacidad de pagar, se busca conjuntamente una solución consensuada como por ejemplo permitir al cliente que venda la vivienda o que ceda los derechos a un tercero, en cuyo caso el cesionario debe pagar íntegramente el saldo moroso.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VII

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

Riesgo Financiero Contraparte

Este riesgo está relacionado a la posibilidad de incumplimiento en las obligaciones de parte de los arrendatarios prominentes compradores, de los leasing inmobiliario, los cuales son gestionados a través de la Inmobiliaria para cada una de las cuentas en participación (en adelante las cuentas).

Cabe señalar que la cuenta se encuentra cerrada a su nivel de inversión, es decir, esta cuenta no posee nuevos ingresos de leasing inmobiliarios, dado lo anterior se aprecia una disminución en la exposición de ambas cuentas.

El máximo nivel de inversión para cada cuenta en participación es aquel que resulta de sumar los compromisos de inversión de todos los contratos de asociación o cuentas en participación individuales de dicha cuenta en participación.

Para mitigar la exposición de cada cartera, la inmobiliaria ha implementado una serie de políticas respecto al financiamiento de arriendos con promesa de compraventa, los cuales incorporan distintos niveles de evaluación, en base a criterios pre-establecidos sobre los potenciales arrendatarios promitentes compradores.

El valor comercial de una propiedad se determina en base a una tasación experta que se realiza con un tasador autorizado por San Sebastián Inmobiliaria S.A. El valor comercial de la propiedad al momento de ser recibida en pago por la resciliación de una operación, por sentencia judicial o transacción extrajudicial es el saldo deudor de esa operación considerando también los gastos generados en la recuperación de dicho inmueble (costas judiciales y procesales, servicios impagos, cuotas en mora, intereses penales, seguros impagos, etc.).

Cabe señalar, además, que cada cuenta posee distintas etapas dentro de su ciclo de vida:

- Cuenta abierta a inversión, o en período de inversión, donde el nivel máximo de inversión todavía no es alcanzado, es decir que mes a mes, se incorporan nuevos contratos de leasing a la cartera total. En este caso el nivel de exposición va en aumento hasta la extinción de este período.
- Cuenta cerrada, no se agregan nuevos contratos de leasing habitacional, y el nivel de inversión de la cartera va en descenso.

Cuenta en Participación	Estado	Exposición MM\$ Al 31 de diciembre de 2018	Exposición MM\$ al 31 de diciembre de 2017
SSIFL7	Cerrada	9.710	10.751

Por otra parte, la cuenta en participación posee activas políticas de cobranza y gestión con sus arrendatarios promitentes compradores, los cuales mantienen niveles controlados de mora para cada una de las carteras.

A continuación, se adjunta el porcentaje entre las cuotas devengadas vencidas y no pagadas respecto al total de la cartera neta.

Cuenta en Participación	Mora a 30 días	Mora a 60 días	Mora a 90 días	Mora superior a 120 días
SSIFL7	0,23%	0,17%	0,21%	3,82%

Riesgo de recaudación

Este riesgo tiene relación con la posibilidad de no pago por parte de la empresa encargada de realizar la recaudación de los pagos asociados a los contratos de arriendo con promesa de compraventa. Para este efecto San Sebastián Inmobiliaria S.A. ha encargado la recaudación a empresas de reconocido prestigio en el medio nacional tales como Sencillo, Servipag y Unired, con las que tiene un contrato de prestación de servicios, y realiza un monitoreo diario de la gestión de pagos. Por otro lado, la gestión de cobranza normal se ejecuta con la asesoría de Progressa Consultores Inmobiliarios S.A. cuyo riesgo se mitiga tanto porque sus ingresos están indexados al desempeño de la cartera, como porque los ingresos recaudados por las citadas entidades recaudadoras recaen directamente en las cuentas corrientes individuales de cada cuenta en participación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VII

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

Riesgo de Liquidez

Se refiere a la exposición de las cuentas en participación que administra, de responder a los requerimientos de pagos en efectivo, tanto a sus proveedores como a los vendedores de viviendas que adquiere con motivo de darlas en arrendamiento con promesa de compraventa.

En la naturaleza de la estructura del negocio, la sociedad, cuenta con políticas de gestión de liquidez que mitigan el incumplimiento oportuno de sus obligaciones. En efecto, la sociedad en su período de inversión, solicita los aportes de capital previamente comprometidos a sus partícipes con la debida anticipación a la celebración de las compraventas para celebrar nuevos contratos de leasing habitacional. Por otro lado, y al cabo de su período de inversión, no tiene obligaciones de pago en efectivo con sus partícipes si no que el compromiso de devolver, en aportes trimestrales, todo el beneficio neto percibido y el capital amortizado de su cartera de contratos de leasing habitacional acumulado en el trimestre inmediatamente anterior. La sociedad realiza con una periodicidad semanal un seguimiento a su situación de caja, tanto para cubrir sus necesidades inmediatas de fondos, como para aquellas necesidades de mediano y largo plazo, en diversos escenarios previsibles por la administración.

Riesgo Mercado

La gestión del riesgo de mercado tiene la finalidad de establecer y determinar el efecto adverso a la gestión de la sociedad respecto a las fluctuaciones propias del mercado, lo que está relacionado con variables macroeconómicas que afectan la capacidad de pago de los arrendatarios promitentes compradores. Lo anterior es mitigado por la Sociedad con la relación de deuda a garantía que siempre será un incentivo a la buena voluntad de pago de los arrendatarios promitentes compradores.

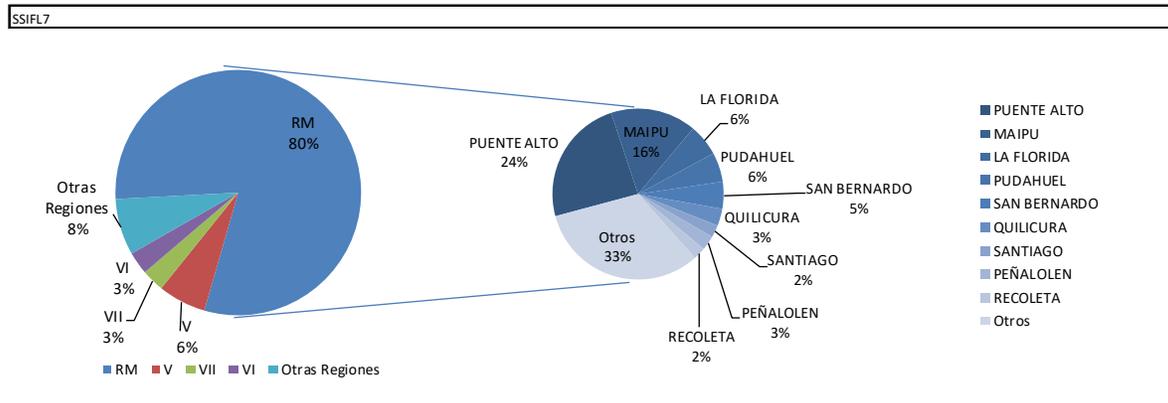
Riesgo de Inflación

La cuenta en participación posee todos sus contratos de leasing en Unidades de Fomento (UF), por lo tanto, posee un bajo riesgo de inflación, relacionado con la caja que acumula la recaudación de los aportes en peso y que reparte trimestralmente.

Riesgo precio de activos

Este riesgo tiene relación a la variación en el valor del inmueble al inicio del leasing (valor de adquisición) respecto a la tasación de la propiedad durante el año de vigencia del leasing. Dado que, ante una desvalorización importante del inmueble, podría generar una cesación de pago por parte de los poseedores del leasing.

Para mitigar este riesgo, se realizan valorizaciones periódicas de las propiedades, junto con mantener una diversificación geográfica de las inversiones (ver gráfico siguiente).



Distribuciones geográficas a nivel nacional y detalle a nivel de la RM, por cada cuenta

De acuerdo al gráfico adjunto, la mayor concentración geográfica se da en la Región Metropolitana (80% sobre el total de número de contratos de leasing habitacional); y en ésta, la comuna de Puente Alto posee la mayor cantidad de inmuebles, aproximadamente un 24% sobre la región.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VII

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Los saldos de efectivo y equivalentes del efectivo al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se presentan a continuación:

Concepto	Moneda	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Saldos en banco	Peso chileno	3.822	3.710
Fondo Mutuo	Peso chileno	206.004	340.808
Inversión RF	Peso chileno	21.655	23.144
Caja	Peso chileno	-	6.297
Total		231.481	373.959

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Los saldos de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corresponden a cuotas por cobrar y respecto a la morosidad de los Arrendatarios Promitentes Compradores son los siguientes:

Concepto	Moneda	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Subtotal deudores comerciales	Peso Chileno	678.119	514.901
Deterioro cuentas por cobrar	Peso Chileno	(261.716)	(194.508)
Total deudores comerciales		416.403	320.393

Vencidas y no pagadas			
Concepto	Moneda	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Cuotas por cobrar			
Vencidas menos de tres meses	Peso Chileno	89.600	86.956
Vencidas entre cuatro y seis meses	Peso Chileno	45.783	51.577
Vencidas entre siete y doce meses	Peso Chileno	58.982	63.304
Vencidas mayor a doce meses	Peso Chileno	169.853	131.204
Total		364.218	333.041

Por vencer			
Concepto	Moneda	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Otras cuentas por cobrar			
Con vencimiento menor de tres meses	Peso Chileno	90.451	88.925
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso Chileno	223.450	92.935
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso Chileno	-	-
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso Chileno	-	-
Total		313.901	181.860

Concepto	Moneda	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Provisión al principio del año	Peso chileno	(194.508)	(109.872)
Movimiento del año	Peso chileno	(67.208)	(84.636)
Provisión al final del año		(261.716)	(194.508)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VII

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR, (CONTINUACIÓN)

Según la taxonomía CL-CI 2012 presentamos la siguiente información:

Tramos de morosidad	N° clientes al 31/12/2018	Monto cartera al 31/12/2018 M\$	N° clientes al 31/12/2017	Monto cartera al 31/12/2017 M\$
Al día	116	-	133	-
1 a 30 días	31	658.686	31	659.417
31 a 60 días	29	552.724	21	377.077
61 a 90 días	20	392.732	14	248.306
91 a 120 días	13	247.896	14	239.392
121 a 150 días	5	99.542	10	207.865
151 a 180 días	2	54.259	7	172.944
181 a 210 días	7	127.628	3	88.116
211 a 250 días	4	82.883	7	116.205
250 mas	42	1.133.265	44	1.164.170
Total	269	3.349.615	284	3.273.492

Cientes = Arrendatarios Promitentes Compradores

NOTA 7.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

La Sociedad no mantiene transacciones vigentes con entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

NOTA 8.- OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las cuentas de leasing por cobrar neto, son las siguientes:

Leasing por cobrar neto, corriente	Moneda	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Con vencimiento menor de tres meses	Peso Chileno	61.842	56.197
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso Chileno	63.592	57.786
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso Chileno	132.634	120.524
Total		258.068	234.507

Leasing por cobrar neto, no corriente	Moneda	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso Chileno	4.885.227	5.249.817
Total		4.885.227	5.249.817

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VII

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 8.- OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

Para las operaciones de leasing financiero se incluye la siguiente conciliación:

Al 31 de diciembre de 2018

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	258.068	551.824	809.892	-
Entre 1 y 5 períodos	1.260.713	1.873.816	-	3.134.529
Más de 5 períodos	3.624.615	2.141.004	-	5.765.519
Total	5.143.396	4.566.644	809.892	8.900.048

Al 31 de diciembre de 2017

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	234.507	591.280	825.787	-
Entre 1 y 5 períodos	1.212.911	2.054.678	-	3.267.589
Más de 5 períodos	4.036.906	2.620.980	-	6.657.886
Total	5.484.324	5.266.938	825.787	9.925.475

Cabe señalar que no existen acuerdos de arriendos significativos ya que, ya que todos los contratos son individualizados por corresponder a contratos de arriendo con promesa de compraventa, con personas naturales, acogidos a la ley 19.281.

NOTA 9.- CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar son las siguientes:

Concepto	Moneda	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Participación y otras por pagar a San Sebastián	Peso Chileno	18.863	19.357
Otras cuentas por pagar	Peso Chileno	1.894	15.849
Auditorías	Peso Chileno	345	447
Por pagar a partícipes*	Peso Chileno	214.965	281.887
Total		236.067	317.540

*Corresponde a devolución de amortización más capital a los partícipes

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VII

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 10.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el patrimonio neto atribuible a los accionistas son las siguientes:

31/12/2018 Participes	Participación por el aporte	Capital pagado M\$
Persona jurídica de derecho privado 1	16,44%	727.185
Sociedad de responsabilidad limitada 13	14,79%	654.199
Persona natural 1	9,86%	436.133
Sociedad de responsabilidad limitada 6	7,07%	312.724
Sociedad anónima cerrada 7	6,58%	291.050
Persona natural 2	4,93%	218.066
Sociedad anónima cerrada 6	4,93%	218.066
Sociedad anónima cerrada 8	4,93%	218.066
Sociedad de responsabilidad limitada 18	3,30%	145.967
Sociedad por acciones 10	3,29%	145.525
Sociedad de responsabilidad limitada 15	3,29%	145.525
Sociedad de responsabilidad limitada 17	2,79%	123.409
Sociedad anónima cerrada 3	2,63%	116.332
Sociedad de responsabilidad limitada 16	2,56%	113.235
Sociedad de responsabilidad limitada 14	1,76%	77.849
Sociedad de responsabilidad limitada 22	1,64%	72.541
Sociedad de responsabilidad limitada 12	1,48%	65.464
Persona natural 3	2,14%	94.658
Sociedad de responsabilidad limitada 19	1,38%	61.041
Persona natural 7	0,92%	40.694
Persona natural 4	0,72%	31.847
Persona natural 6	0,66%	29.193
Sociedad de responsabilidad limitada 20	0,66%	29.193
Sociedad de responsabilidad limitada 9	0,66%	29.193
Persona natural 5	0,59%	26.097
Total	100%	4.423.252
Devolución capital		449.609
Capital principio año 2017		4.872.861

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VII

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 10.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS, (CONTINUACIÓN)

	31/12/2017 Participes	Participación por el aporte	Capital pagado M\$
Persona jurídica de derecho privado 1		16,44%	801.098
Sociedad de responsabilidad limitada 13		14,79%	720.210
Persona natural 1		9,86%	480.464
Sociedad de responsabilidad limitada 6		7,07%	344.511
Sociedad anónima cerrada 7		6,58%	320.634
Persona natural 2		4,93%	240.232
Sociedad anónima cerrada 6		4,93%	240.232
Sociedad anónima cerrada 8		4,93%	240.232
Sociedad de responsabilidad limitada 18		3,30%	160.804
Sociedad por acciones 10		3,29%	160.318
Sociedad de responsabilidad limitada 15		3,29%	160.318
Sociedad de responsabilidad limitada 17		2,79%	135.952
Sociedad anónima cerrada 3		2,63%	128.156
Sociedad de responsabilidad limitada 16		2,56%	124.746
Sociedad de responsabilidad limitada 14		1,76%	86.249
Sociedad de responsabilidad limitada 22		1,64%	79.915
Sociedad de responsabilidad limitada 12		1,48%	72.118
Persona natural 3		1,45%	70.656
Sociedad de responsabilidad limitada 19		1,38%	67.245
Persona natural 7		0,92%	44.831
Persona natural 4		0,72%	35.084
Sociedad de responsabilidad limitada 21		0,69%	33.623
Persona natural 6		0,66%	32.161
Sociedad de responsabilidad limitada 20		0,66%	32.161
Sociedad de responsabilidad limitada 9		0,66%	32.161
Persona natural 5		0,59%	28.750
Total		100%	4.872.861

Se trata de personas jurídicas, constituidas en conformidad a la legislación chilena y domiciliada en Chile. No hay relación entre dichas Sociedades y San Sebastián Inmobiliaria S.A. de conformidad a lo dispuesto en el artículo 100 de la Ley 18.045 de Mercado de Valores.

NOTA 11.- RESULTADOS ACUMULADOS

Los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 son las siguientes:

Concepto	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Utilidades Acumuladas	988.275	886.948
Devolución utilidades	(454.154)	(477.182)
Utilidad del Ejercicio	597.739	578.509
Total	1.131.860	988.275

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VII

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 12.- INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos ordinarios al 31 de diciembre de 2018 y 2017, son las siguientes:

Concepto	01/01/2018 31/12/2018 M\$	01/01/2017 31/12/2017 M\$
Intereses leasing	584.889	628.923
Interés penal	10.109	8.030
Totales	594.998	636.953

NOTA 13.- COSTOS DE EXPLOTACION

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los costos de explotación son:

Concepto	01/01/2018 31/12/2018 M\$	01/01/2017 31/12/2017 M\$
Gasto gestora	(68.156)	(71.474)
Totales	(68.156)	(71.474)

NOTA 14.- GASTOS DE ADMINISTRACION

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los gastos de administración son las siguientes:

Concepto	01/01/2018 31/12/2018 M\$	01/01/2017 31/12/2017 M\$
Asesorías	(16.286)	(9.532)
Deterioro cuentas por cobrar	(67.209)	(84.636)
Auditorías	(1.223)	(1.334)
Legales	(3.278)	(2.768)
Totales	(87.996)	(98.270)

NOTA 15. - OTRAS GANANCIAS (PERDIDAS)

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las otras ganancias (pérdidas) son las siguientes:

Concepto	01/01/2018 31/12/2018 M\$	01/01/2017 31/12/2017 M\$
Otros ingresos	-	9.728
Otros gastos	(1.368)	(5.378)
Totales	(1.368)	4.350

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VII

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 16.- INGRESOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los ingresos financieros son los siguientes:

Concepto	01/01/2018 31/12/2018 M\$	01/01/2017 31/12/2017 M\$
Interés Fondo mutuo	6.898	4.693
Interés Renta fija	(1.488)	(398)
Totales	5.410	4.295

NOTA 17.- RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los resultados por unidad de reajuste son:

Concepto	01/01/2018 31/12/2018 M\$	01/01/2017 31/12/2017 M\$
Reajuste por UF Leasing	154.851	102.655
Totales	154.851	102.655

NOTA 18.- CONTINGENCIA Y COMPROMISOS

Al 31 de diciembre de 2018, están en fase de aprobación final por el SERNAC, las Bases de Arreglo que ponen termino al juicio ROL C – 4052, ante el 2º Jugador Civil de Santiago. El contenido de estas Bases no tiene relevancia económica ni efectos financieros sobre los activos, pasivos o resultado de esta compañía.

NOTA 19.- CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2018, la cuenta en participación VII no presenta cauciones obtenidas por terceros.

NOTA 20.- SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2018, la cuenta en participación VII no ha sido sancionada por ninguna autoridad.

NOTA 21.- HECHOS RELEVANTES

Al 31 de diciembre de 2018, no existen hechos relevantes.

NOTA 22.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de enero de 2019 y la fecha de presentación de los estados financieros, no han ocurrido hechos posteriores significativos que puedan afectar la presentación de los presentes estados financieros.

NOTA 23.- MEDIO AMBIENTE

Debido a la naturaleza de las operaciones que la cuenta en participación VII desarrolla, no afecta en forma directa o indirecta el medio ambiente, por lo tanto, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros no tiene comprometidos recursos.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VII

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 24.- ANALISIS RAZONADO (NO AUDITADO)

	31/12/2018	31/12/2017
ACTIVOS	M\$	M\$
Activo corriente	905.952	928.859
Leasing por cobrar, más de 12 meses.	4.885.227	5.249.817
Total	5.791.179	6.178.676
PASIVOS	M\$	M\$
Pasivo corriente	236.067	317.540
Patrimonio	5.555.112	5.861.136
Total	5.791.179	6.178.676

	31/12/2018	31/12/2017
Datos	M\$	M\$
Cartera Leasing	5.336.248	5.711.782
Cartera leasing bruta	5.597.964	5.906.290
Cartera morosa	3.349.615	3.273.492
Provisión deudores incobrables	261.716	194.508
Ganancia (perdida)	597.739	578.509
Ganancia (perdida) act. Oper.	438.846	467.209
Ganancia bruta	526.842	565.479
Gastos de administración	87.996	98.270
Ingresos actividades ordinarias	594.998	636.953
Intereses y reajustes	160.261	106.950

Indicador	2018	2017
1.- LIQUIDEZ CORRIENTE		
(Activo Corriente/Pasivo Corriente) (Veces)	3,8	2,9
2.- RAZON ACIDA		
(Activo Corriente-Existencias)/ (Pasivo Corriente) (veces)	3,8	2,9
3.- ENDEUDAMIENTO		
(Total deuda / Patrimonio) %	4,2%	5,4%
4.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO C/P		
Proporción de la Deuda Corto plazo / Deuda Total	1	1
5.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO L/P		
Proporción de la Deuda Largo Plazo/ Deuda Total	1	1
6.- RESULTADO DESPUES DE IMPUESTO		
Ganancia Perdida después de impuestos (M\$)	597.739	578.509

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VII

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 24.- ANALISIS RAZONADO, (CONTINUACIÓN) (NO AUDITADO)

Indicador	2018	2017
7.- CALIDAD DE ACTIVOS		
7.a) Cartera Leasing / Total activos	92,1%	92,4%
7.b) Cartera Leasing morosa / cartera leasing bruta	59,8%	55,4%
7.c) Cartera Leasing morosa / Patrimonio total	60,3%	55,9%
7.d) Castigos / Cartera leasing bruta	-	-
7.e) Provisión cartera leasing / cartera leasing bruta	4,7%	3,3%
7.f) Provisión cartera leasing / cartera leasing morosa	7,8%	5,9%
7.g) Cartera Leasing renegociada / Cartera leasing bruta	-	-
8.- RENTABILIDAD DE LOS ACTIVOS		
8.a) Intereses y reajustes netos / Cartera Leasing	3,0%	1,9%
8.b) Ganancia bruta / Cartera leasing	9,9%	9,9%
8.c) Ganancias (perdidas) de act. oper. / Cartera leasing	8,2%	8,2%
8.d) Ganancias (perdidas) / Cartera leasing	11,2%	10,1%
8.e) Ganancias (perdidas) / (patrimonio total – ganancias)	12,1%	11,0%
8.f) Ganancias (perdidas) / Total de activos	10,3%	9,4%
8.g) Ganancia bruta / Ingresos de actividades ordinarias	88,5%	88,8%
8.h) Ganancias (perdidas) de act. Oper. / Ing de act. ordin.	73,8%	73,4%
8.i) Ganancias (perdidas) / Ingresos de actividad ordinarias	100,6%	90,8%
8.j) Gastos de administ. / Ingresos de actividad ordinaria	14,8%	15,4%
8.k) Gastos de administ. / Ganancia bruta	16,7%	17,4%

SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
Estados Financieros cuenta en participación VIII
Correspondiente a los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017

CUENTA EN PARTICIPACION VIII
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017
Expresados en miles de pesos chilenos

Activos	Notas	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(5)	315.974	360.012
Otros activos financieros	(8)	219.972	196.105
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(6)	413.948	432.281
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Total activos corrientes		949.894	988.398
Activos no corrientes			
Otros activos financieros	(8)	5.265.855	5.542.768
Total de activos no corrientes		5.265.855	5.542.768
Total de activos		6.215.749	6.531.166

Patrimonios y pasivos	Notas	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(9)	160.581	275.790
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Pasivos corrientes Total		160.581	275.790
Pasivos no corrientes			
Total de pasivos no corrientes		-	-
Total pasivos		160.581	275.790
Patrimonio			
Capital emitido	(10)	5.234.276	5.568.943
Ganancias (pérdidas) acumuladas	(11)	820.892	686.433
Patrimonio total		6.055.168	6.255.376
Total de patrimonio y pasivos		6.215.749	6.531.166

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACION VIII
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE RESULTADO INTEGRALES
Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017
Expresados en miles de pesos chilenos

Notas	01/01/2018 31/12/2018 M\$	01/01/2017 31/12/2017 M\$
Ganancia (pérdida)		
Ingresos de actividades ordinarias	(12) 621.508	665.880
Costos de ventas	(13) (69.275)	(74.413)
Ganancia bruta	552.233	591.467
Gastos de administración	(14) (199.597)	(71.622)
Otras ganancias (pérdidas)	(15) (4.948)	(4.786)
Ingresos financieros	(16) 11.704	4.734
Resultados por unidades de reajuste	(17) 170.419	105.057
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	529.811	624.850
Ganancia (pérdida)	529.811	624.850
Estado resultados integrales		
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	529.811	624.850
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	-	-
Resultado integral	529.811	624.850

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACION VIII
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2018

	Capital emitido M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Patrimonio total M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2018	5.568.943	-	686.433	6.255.376	6.255.376
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-
Saldo Inicial Re expresado	5.568.943	-	686.433	6.255.376	6.255.376
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-	-
Ganancia	-	-	529.811	529.811	529.811
Otro resultado integral	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	529.811	529.811	529.811
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-
Aportes	-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	(334.667)	-	(395.352)	(730.019)	(730.019)
Total de cambios en patrimonio	(334.667)	-	134.459	(200.208)	(200.208)
Saldo final período actual 31/12/2018	5.234.276	-	820.892	6.055.168	6.055.168

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACION VIII
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, (continuación)
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2017

	Capital emitido M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Patrimonio total M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2017	5.962.388	-	549.358	6.511.746	6.511.746
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-
Saldo Inicial Re expresado	5.962.388	-	549.358	6.511.746	6.511.746
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-	-
Ganancia	-	-	624.850	624.850	624.850
Otro resultado integral	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	624.850	624.850	624.850
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-
Aportes	-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	(393.445)	-	(487.775)	(881.220)	(881.220)
Total de cambios en patrimonio	(393.445)	-	137.075	(256.370)	(256.370)
Saldo final período actual 31/12/2017	5.568.943	-	686.433	6.255.376	6.255.376

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACION VIII
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO
Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017
Expresados en miles de pesos chilenos

	01/01/2018	01/01/2017
	31/12/2018	31/12/2017
	M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de regalías, cuotas, Comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	922.059	946.811
Otros cobros por actividades de operación	43.474	125.416
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(111.442)	(108.233)
Otros pagos por actividades de operación	(70.613)	(74.939)
Intereses recibidos	9.899	4.734
Otras entradas (salidas) de efectivo	(373)	491
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	793.004	894.280
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Pagos por otras participaciones en el patrimonio	(837.042)	(765.941)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(837.042)	(765.941)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(44.038)	128.339
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	360.012	231.673
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	315.974	360.012

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VIII

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 1.- ENTIDAD QUE REPORTA

La cuenta en participación VIII tiene al 31 de diciembre de 2018, 260 contratos, estos han sido generados directamente por San Sebastián Inmobiliaria S.A. El objetivo de los contratos de asociación o cuenta en Participación es permitir a los partícipes y a San Sebastián Inmobiliaria S.A., en su calidad de gestora, participar en la actividad de generación y adquisición, directa o indirectamente, de contratos de leasing habitacional regidos por la Ley 19.281 (en adelante "CLH"). Con la celebración o adquisición de los CLH, la gestora adquiere los inmuebles objeto de dichos contratos pasando a ser titular de todos los derechos que emanan de los CLH, entre ellos los aportes mensuales que incluyen el derecho a percibir las rentas de arrendamiento, aportes, primas de seguros, intereses y gastos por concepto de morosidades.

Por otra parte, San Sebastián Inmobiliaria S.A., en adelante "la gestora", celebrará con una securitizadora un contrato que regulará la securitización y transferencia de los activos acopiados, es decir de los CLH y los Inmuebles a ellos asociados, con todos los derechos que de ellos emanan. En virtud de esto, la gestora, tiene el propósito principal de constituir una cartera de CLH (en adelante la Cartera), por un monto mínimo determinado y cederla a dicha securitizadora para que ésta, a partir de la cartera, emita títulos de deuda de securitización (en adelante los "bonos") en los términos y condiciones que se pactan en los contratos de asociación y dentro del plazo común previsto en los mismos.

Los CLH objeto de la cartera de activos elegibles (activos que adquiere o genera la gestora de acuerdo a pautas y criterios previamente determinados) deberán ser incorporados por la securitizadora a un patrimonio separado con una anticipación mínima de 30 días a la fecha fijada para emitir los bonos.

De este modo, el destino inmediato de los fondos obtenidos a través de los contratos de asociación es la adquisición y generación de CLH para la conformación de la cartera. El destino mediato de los mismos es la adquisición de los bonos.

La conclusión perseguida del negocio acordado es repartir entre los partícipes las ganancias o pérdidas que se obtengan de los flujos provenientes de los CLH adquiridos mientras ellos no sean transferidos al patrimonio separado de la señalada sociedad securitizadora y distribuir entre los mismos partícipes los bonos emitidos por este último.

Se señala, además, que esta cuenta corresponde a nuevos contratos de asociación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VIII

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS.

2.1 Bases de Preparación

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

Los estados financieros fueron aprobados por Sesión Extraordinaria de Directorio el 27 de marzo de 2019.

Los estados financieros presentados por la VIII cuenta en participación, comprenden:

-Estados de situación financieros:

El estado de situación financiera se presenta clasificando los saldos en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

El estado de situación financiera clasificado se presenta para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

- Estado de resultados integrales por función:

El estado de resultados integrales por función se presenta, para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

- Estado de flujos de efectivo:

El estado de flujos de efectivo se presenta, utilizando el método directo, para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

-Estado de cambios en el Patrimonio neto:

El estado de cambios en el Patrimonio neto se presenta para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

2.2 Moneda Funcional

Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en miles de pesos, siendo el peso chileno la moneda funcional de la cuenta en participación.

2.3 Base de conversión

Los activos y pasivos en unidades de fomento (UF), han sido convertidos a pesos chilenos (moneda reporte CLP) a los tipos de cambio observados a la fecha de cada cierre.

2.4 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros comprende el efectivo en caja, cuentas corrientes bancarias, y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez, que no tienen riesgo de cambios en su valor.

Para efectos de la presentación del estado de flujo de efectivo se clasificarán los flujos, según norma IAS 7 como se detalla a continuación:

- Actividades de financiación son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por la entidad.
- Actividades de inversión son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en los equivalentes al efectivo.
- Actividades de operación son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VII

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

2.5 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Corresponden a deudas comerciales por cobrar de la entidad. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción. Posteriormente el reconocimiento inicial es valorizado al costo amortizado, deduciendo cualquier provisión por deterioro del valor de los mismos.

Para efectos de presentación en este ítem se refleja las cuotas devengadas, vencidas y no pagadas, las cuales se han evaluado para determinar su deterioro.

2.6 Contratos Leasing

La Cuenta en Participación ha entregado viviendas en arriendo con promesa de compraventa, mediante suscripción de contratos con personas naturales. De acuerdo a las características de las cláusulas de los contratos, se han registrado como operaciones de Leasing Habitacional, clasificados como cuotas a cobrar, en activos a corto y largo plazo, netas de los intereses diferidos por Leasing.

2.7 Otros activos financieros

(i) Reconocimiento y medición inicial

Inicialmente, la Cuenta en Participación reconoce un activo o pasivo financiero a valor razonable más, en el caso de una partida no valorizada posteriormente al valor razonable con cambio en resultados, los costos de transacción que son atribuibles directamente a su adquisición o emisión.

ii) Clasificación

De acuerdo con NIIF 9, la Cuenta en Participación clasifica sus instrumentos financieros en las categorías utilizadas para efectos de su gestión y valorización: i) a valor razonable con efectos en resultados, ii) a valor razonable con efecto en otros resultados integrales y, iii) a costo amortizado. Esta clasificación depende de la intención con que se adquieren dichos activos.

La Cuenta en Participación clasifica los activos financieros sobre la base del:

- modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros, y
- de las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Cuenta en Participación ha clasificado sus inversiones como al costo amortizado.

Un activo financiero es clasificado como a valor razonable con efecto en resultados si es adquirido principalmente con el propósito de su negociación (venta o recompra en el corto plazo) o es parte de una cartera de inversiones financieras identificables que son administradas en conjunto y para las cuales existe evidencia de un escenario real reciente de realización de beneficios de corto plazo. Los derivados también son clasificados como a valor razonable con efecto en resultados. La Cuenta en Participación adoptó la política de no utilizar contabilidad de cobertura.

(iii) Baja

La Cuenta en Participación da de baja en su Estado de Situación Financiera un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivos contractuales por el activo financiero durante una transacción en que se transfieren todos los riesgos y beneficios de propiedad del activo financiero. Toda participación en activos financieros transferidos que es creada o retenida por la Cuenta en Participación es reconocida como un activo o un pasivo separado. Cuando se da de baja en cuentas un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo (o el valor en libros asignado a la porción del activo transferido), y la suma de (i) la contraprestación recibida (incluyendo cualquier activo nuevo obtenido menos cualquier pasivo nuevo asumido) y (ii) cualquier ganancia o pérdida acumulativa que haya sido reconocida en el otro resultado integral, se reconoce en la utilidad del ejercicio.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VIII

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

(iv) Compensación

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, de manera que se presente en el Estado de Situación Financiera su monto neto, cuando y sólo cuando la Cuenta en Participación tiene el derecho, exigible legalmente, de compensar los montos reconocidos y la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

(v) Valorización a costo amortizado

El costo amortizado de un activo financiero o de un pasivo financiero reconocido bajo este criterio es la medida inicial de dicho activo o pasivo menos los reembolsos del capital, más o menos la amortización acumulada calculada bajo el método de la tasa de interés efectiva de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, y menos cualquier disminución por deterioro.

(vi) Medición de valor razonable

El valor razonable de un activo o pasivo financiero es el monto por el cual puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en condiciones de independencia mutua. La Cuenta en Participación estima el valor razonable de sus instrumentos usando precios cotizados en el mercado activo para ese instrumento. Un mercado es denominado activo si los precios cotizados se encuentran fácil y regularmente disponibles y representan transacciones reales y que ocurren regularmente sobre una base independiente. Si el mercado de un instrumento financiero no fuera activo, se determinará el valor razonable utilizando una técnica de valorización.

Entre las técnicas de valorización se incluye el uso de transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, si estuvieran disponibles, así como las referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente igual, el descuento de los flujos de efectivo y los modelos de fijación de precio de opciones. La Cuenta en Participación incorporará todos los factores que considerarían los participantes en el mercado para establecer el precio y será coherente con las metodologías económicas generalmente aceptadas para calcular el precio de los instrumentos financieros.

(vii) Identificación y medición del deterioro

La Norma NIIF 9 reemplaza el modelo de 'pérdida incurrida' de la Norma NIC 39 por un modelo de 'pérdida crediticia esperada'. El nuevo modelo de deterioro aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado, a los activos contractuales y a las inversiones de deuda al Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio. Bajo la Norma NIIF 9, las pérdidas crediticias se reconocen anticipadamente, a diferencia de la Norma NIC 39.

La Cuenta en Participación no posee activos financieros medidos al costo amortizado, ni activos contractuales o inversiones de deuda al Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales, por lo que no reconoce un deterioro por pérdida esperada.

2.8 Provisiones

Una provisión se reconoce cuando se tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un suceso pasado y es probable que exista una salida de recursos que incorporen beneficios económicos futuros por cancelar tal obligación y se pueda realizar una estimación fiable del monto de la obligación.

2.9 Activos disponibles para la venta

Para efectos de la contabilización de las viviendas recuperadas por el no pago de los arrendatarios promitentes compradores se utilizará el método de activos disponibles para la venta, el que se calcula en base al saldo deudor original y deducida la amortización acumulada hasta la fecha de recupero del bien raíz y sumados los gastos en que se ha incurrido para recuperar dicha vivienda.

2.10 Pasivos financieros

La Cuenta en Participación reconoce los instrumentos de deuda emitidos en la fecha en que se originan. Todos los otros pasivos financieros, son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la que la Cuenta en Participación se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento. La Cuenta en Participación da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VIII

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

Estos pasivos financieros mantenidos son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

2.11 Ingresos actividades ordinarias

Se reconoce aquí los intereses devengados a la fecha de los contratos de leasing disponibles y vigentes. Además, en este ítem se incluirá los intereses penales que a la fecha han ingresado por concepto de cobro de cuotas atrasadas a los arrendatarios promitentes compradores.

NOTA 3.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

- o) Existen normas y modificaciones a normas e interpretaciones que son de aplicación obligatoria por primera vez a partir de los períodos iniciados al 1 de enero de 2018.**

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9, Instrumentos Financieros.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
Nuevas Interpretaciones	
CINIIF 22: Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
Enmiendas a NIIFs	
NIC 40: Transferencias de Propiedades de Inversión (Modificaciones a NIC 40, Propiedades de Inversión).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
NIIF 9, Instrumentos Financieros, y NIIF 4, Contratos de Seguro: Modificaciones a NIIF 4.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018, para entidades que adoptan la exención temporaria, entidades que aplican el enfoque overlay y entidades que aplican full NIIF 9.
NIIF 2, Pagos Basados en Acciones: Aclaración de contabilización de ciertos tipos de transacciones de pagos basados en acciones.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 15, Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes: Modificación clarificando requerimientos y otorgando liberación adicional de transición para empresas que implementan la nueva norma.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
Ciclo de mejoras anuales a las Normas NIIF 2014-2016. Modificaciones a NIIF 1 y NIC 28.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.

Aplicación de NIIF 9 Instrumentos financieros

La nueva Norma incluye tres categorías de clasificación principales para los activos financieros: medidos al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI), y al valor razonable con cambios en resultados (VRCR). La clasificación de los activos financieros bajo la Norma NIIF 9 por lo general se basa en el modelo de negocios en el que un activo financiero es gestionado y en sus características de flujo de efectivo contractual. Bajo la Norma NIIF 9, los derivados incorporados en contratos en los que el principal es un activo financiero dentro del alcance de la norma nunca se separan. En cambio, se evalúa la clasificación del instrumento financiero híbrido tomado como un todo.

La Norma NIIF 9 reemplaza el modelo de 'pérdida incurrida' por un nuevo modelo de 'pérdida crediticia esperada' (PCE). El nuevo modelo de deterioro aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado, los activos del contrato y las inversiones de deuda al VRCORI, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio.

Considerando la operatoria e historia de La Cuenta en Participación, ha determinado que el nuevo modelo de deterioro no tuvo efecto significativo en los activos financieros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VIII

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 3.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES (CONTINUACION)

Aplicación de NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes

La Norma NIIF 15 establece un marco conceptual completo para determinar si deben reconocerse ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y en qué monto. Reemplazó a la Norma NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias, la Norma NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones relacionadas. Bajo la Norma NIIF 15, los ingresos se reconocen cuando el cliente obtenga el control de los bienes o servicios. La determinación de la oportunidad de la transferencia del control - en un momento determinado o a lo largo del tiempo - requiere juicio.

Lo Anteriormente señalado no genera impactos en La Cuenta en Participación, dado que éste reconoce ingresos por los resultados a valor justo e interés por sus instrumentos financieros a valor razonable con efecto en resultados, situación que queda fuera del alcance de la NIIF 15.

p) Las siguientes nuevas normas, enmiendas e interpretaciones han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16: Arrendamientos.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican NIIF 15 en o antes de esa fecha.
NIIF 17: Contratos de Seguro.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2021. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican NIIF 9 y NIIF 15 en o antes de esa fecha.
Nuevas Interpretaciones	
CINIIF 23: Incertidumbre sobre Tratamientos Tributarios.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
Enmiendas a NIIFs	
NIC 28: Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
NIIF 9: Cláusulas de prepago con compensación negativa.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
Modificaciones de Planes, Reducciones y Liquidaciones (Modificaciones a NIC 19, Beneficios a Empleados).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
NIIF 10, Estados Financieros Consolidados, y NIC 28, Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos: Transferencia o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
Ciclo de mejoras anuales a las Normas NIIF 2015-2017. Modificaciones a NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.

IFRS 16 “Arrendamientos”

Emitida el 13 de enero de 2016, esta Norma requiere que las empresas contabilicen todos los arrendamientos en sus estados financieros a contar del 1 de enero de 2019. Las empresas con arrendamientos operativos tendrán más activos, pero también una deuda mayor. Mientras mayor es el portfolio de arrendamientos de la empresa, mayor será el impacto en las métricas de reporte.

La Norma es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2019, permitiéndose la adopción anticipada.

La Norma NIIF 16 reemplaza las guías sobre arrendamientos existentes incluyendo la Norma NIC 17 Arrendamientos, la CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo Contiene un Arrendamiento, la Norma SIC-15 Arrendamientos Operativos – Incentivos y la Norma SIC 27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VIII

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 3.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES (CONTINUACION)

CINIIF 23 Incertidumbre sobre Tratamientos Tributario

Esta interpretación, emitida el 7 de junio de 2017, orienta la determinación de utilidades (pérdidas) tributarias, bases tributarias, pérdidas tributarias no utilizadas, créditos tributarios no utilizados y tasas de impuestos cuando hay incertidumbre respecto de los tratamientos de impuesto a las ganancias bajo NIC 12.

Específicamente considera:

- Si los tratamientos tributarios debieran considerarse en forma colectiva.
- Los supuestos relativos a la fiscalización de la autoridad tributaria.
- La determinación de la ganancia (pérdida) tributaria, las bases imponibles, las pérdidas tributarias no utilizadas, los créditos tributarios no utilizados y las tasas de impuestos.
- El efecto de los cambios en los hechos y circunstancias.

La interpretación es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2019, permitiéndose la adopción anticipada.

La Administración de La Cuenta en Participación estima que estas modificaciones serán adoptadas en sus estados financieros para el período que comenzará el 1 de enero de 2019. La Administración evaluó los impactos generados que podría generar la mencionada norma, concluyendo que no afectará significativamente los estados financieros.

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

San Sebastián Inmobiliaria S.A., por la cuenta en participación VIII está sujeta a políticas de administración de riesgo dadas por la gerencia general, el Directorio y el comité de riesgo provisto por Progressa Consultores Inmobiliarios S.A. obteniendo de esta manera los objetivos y lineamientos para identificar, medir, reportar, mitigar y controlar los riesgos a los cuales la empresa se encuentra expuesta.

El Comité de inversiones de San Sebastián está integrado por Progressa Consultores Inmobiliarios S.A. y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. La relación de Progressa con San Sebastián Inmobiliaria S.A. es una relación de asesoría y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. tiene una relación de subordinación y dependencia con esta misma.

Riesgo

La gestión del riesgo financiero se enfoca a la administración de las cuentas por participación administradas por la Inmobiliaria; dichas cuentas están expuestas a las condiciones financieras de sus contrapartes con quienes establece relaciones comerciales.

En su marco general, considera que los contratos de Leasing Habitacional serán denominados en Unidades de Fomento (UF). Que el plazo máximo de las operaciones será de 240 meses (20 años). Que el ahorro previo mínimo será el equivalente al 25% del valor de la propiedad para operaciones de Leasing que consideren subsidio habitacional. En caso de que no opere el subsidio habitacional, el ahorro previo mínimo será del 15% y del 30% para operaciones de Leaseback. El valor de la propiedad será determinado por el menor valor entre el precio de la compraventa y el valor de tasación de la propiedad. No existirá a priori un monto máximo para el valor de las casas o departamentos a comprar, sólo operan, dado el caso, las restricciones de precio de la vivienda establecidas por el MINVU para el beneficio de subsidio habitacional, el cual se otorga, en la modalidad de leasing habitacional, para viviendas de hasta UF2.000. De conformidad a lo establecido en el Artículo 42 de la ley 19.281, que regula el otorgamiento de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, son obligatorios los seguros de desgravamen e incendio con adicional de sismo. Es optativo el seguro de desempleo o incapacidad laboral. Por último, se considera que el titular deberá ser persona natural, mayor de 18 años, de nacionalidad chilena o, en caso de ser extranjero, contar con residencia definitiva en Chile. La edad máxima del titular, al momento de la firma de la escritura, será aquella que sumada al plazo del contrato no exceda los 80 años. La vivienda objeto del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa deberá tener destino habitacional o mixto. Sin perjuicio de ello, se podrá establecer en la vivienda una oficina profesional, un pequeño comercio o un taller artesanal siempre que su principal destino subsista como habitacional y cuente con la autorización previa de la Sociedad Inmobiliaria y de la Dirección de Obras Municipales respectiva. El monto de la renta a pagar no podrá exceder el 25% del ingreso líquido. Los ingresos líquidos corresponderán al saldo resultante de restar los descuentos legales al total de haberes del Titular. Adicionalmente, la carga financiera mensual del titular no podrá exceder el 50% del ingreso líquido. Para este efecto, no se considera dentro de la renta el pago de los seguros de incendio, desgravamen y cesantía o incapacidad temporal.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VIII

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

Política de cobranza:

Etapa 1: Mes N

El vencimiento de las rentas ocurre el primer día del mes "N", El cliente tiene plazo para pagar hasta el día 10 del mes (o el día hábil siguiente). Si al día 13 del mes "N" no se verifica el pago de la renta correspondiente se inicia la primera etapa del proceso de cobranza telefónica o (tele cobranza). En la acción de "tele cobranza" se contacta telefónicamente al cliente con el objetivo de generar un compromiso de pago de la renta. El mensaje telefónico enfatiza la conveniencia de pagar cuanto antes la renta a fin de evitar el costo de intereses por mora. Se indica expresamente que a contar del día 25 del mes se devengarán gastos de cobranza. Si el arrendatario manifiesta su imposibilidad de pago inmediato, se busca obtener un compromiso de pago en virtud del cual el cliente debe regularizar su morosidad en un plazo máximo de 3 meses. Este compromiso de pago exige el pago oportuno en los 3 meses siguientes. Si no se logra establecer un compromiso de pagos, el día 25 del mismo mes, si la renta adeuda aún no está regularizada, se despacha una carta cobranza, en la que se indica la renta adeuda vigente y se solicita el pago de dicha renta morosa dentro del mes N.

Etapa 2: Mes N+1

Si se mantiene la renta adeuda del mes N, existirá acción de "Tele cobranza" durante los 10 primeros días del mes N+1. (Podría generarse un plan de pagos no superior a tres meses). Si el día 15 del mes N+1 se detecta que el arrendatario (que no tiene plan de pagos) aún no ha pagado la renta del mes N y por ende tampoco ha pagado la renta del mes N+1, las acciones son las siguientes:

- Informe al Boletín Comercial de la renta impaga correspondiente al mes N.
- Carpeta se envía al Abogado, para citación por carta, en carácter prejudicial. El objetivo es lograr la regularización de la renta morosa dentro del mes N+1. El Abogado está facultado para generar plan de pagos no superior a cuatro meses.

Al cerrar esta etapa hay tres posibilidades:

- 1) Arrendatario se puso al día con las rentas impagas.
- 2) Arrendatario tiene plan de pagos
- 3) Arrendatario pasa a cobro judicial.

Etapa 3: Mes N+2

Durante los 10 primeros días del mes N+2, Abogado informa de los resultados de las citaciones. Respecto de los arrendatarios que no lograron acuerdo de pago, Abogado solicita liquidación de deuda para cobro judicial. Además, en el mismo plazo, se remite carta al arrendatario informándole que la mora se encuentra publicada en el Boletín Comercial.

Etapa 4: Cobranza Judicial

El proceso de cobranza judicial se gatillará al momento de vencerse la III cuota morosa del arrendatario. Los procedimientos de Cobranza Judicial y recuperación de bienes inmuebles llevados a cabo por la San Sebastián Inmobiliaria S.A. se resumen en: (i) El área de operaciones selecciona los arrendatarios con tres o más cuotas impagas, (ii) Se solicitan los certificados de Hipotecas y Gravámenes, recabando todos los antecedentes necesarios para la confección de la demanda, (iii) Se confecciona la solicitud de designación de árbitro la que se ingresa a distribución a la Corte de Apelaciones de respectiva, (iv) Posteriormente, se envía demanda de resolución para conocimiento y revisión del representante de la sociedad, (v) Cada 30 días se emite un registro sobre el avance de cada causa, (vi) Si no hay manifiesta voluntad de pago, luego de dictada la sentencia, el abogado podrá solicitar el lanzamiento del deudor y el alzamiento del arrendamiento de la propiedad debidamente inscrita. Es importante señalar que a la fecha San Sebastián Inmobiliaria S.A. nunca ha solicitado el lanzamiento del arrendatario, pues la política de cobranza se ha enfocado en buscar, en primer término, el pago efectivo de la deuda morosa. Si el cliente está en situación de incapacidad de pagar, se busca conjuntamente una solución consensuada como por ejemplo permitir al cliente que venda la vivienda o que ceda los derechos a un tercero, en cuyo caso el cesionario debe pagar íntegramente el saldo moroso.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VIII

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

Riesgo Financiero Contraparte

Este riesgo está relacionado a la posibilidad de incumplimiento en las obligaciones de parte de los arrendatarios prominentes compradores, de los leasing inmobiliarios, los cuales son gestionados a través de la Inmobiliaria para cada una de las cuentas en participación (en adelante las cuentas).

Cabe señalar que la cuenta se encuentra cerrada a su nivel de inversión, es decir, esta cuenta no posee nuevos ingresos de leasing inmobiliarios, dado lo anterior se aprecia una disminución en la exposición de ambas cuentas.

El máximo nivel de inversión para cada cuenta en participación es aquel que resulta de sumar los compromisos de inversión de todos los contratos de asociación o cuentas en participación individuales de dicha cuenta en participación.

Para mitigar la exposición de cada cartera, la inmobiliaria ha implementado una serie de políticas respecto al financiamiento de arriendos con promesa de compraventa, los cuales incorporan distintos niveles de evaluación, en base a criterios pre-establecidos sobre los potenciales arrendatarios promitentes compradores.

El valor comercial de una propiedad se determina en base a una tasación experta que se realiza con un tasador autorizado por San Sebastián Inmobiliaria S.A. El valor comercial de la propiedad al momento de ser recibida en pago por la resciliación de una operación, por sentencia judicial o transacción extrajudicial es el saldo deudor de esa operación considerando también los gastos generados en la recuperación de dicho inmueble (costas judiciales y procesales, servicios impagos, cuotas en mora, intereses penales, seguros impagos, etc.).

Cabe señalar, además, que cada cuenta posee distintas etapas dentro de su ciclo de vida:

- Cuenta abierta a inversión, o en período de inversión, donde el nivel máximo de inversión todavía no es alcanzado, es decir que mes a mes, se incorporan nuevos contratos de leasing a la cartera total. En este caso el nivel de exposición va en aumento hasta la extinción de este período.
- Cuenta cerrada, no se agregan nuevos contratos de leasing habitacional, y el nivel de inversión de la cartera va en descenso.

Cuenta en Participación	Estado	Exposición MM\$ al 31 de diciembre de 2018	Exposición MM\$ al 31 de diciembre de 2017
SSIFL8	Cerrada	10.923	11.884

Por otra parte, la cuenta en participación posee activas políticas de cobranza y gestión con sus arrendatarios promitentes compradores, los cuales mantienen niveles controlados de mora para cada una de las carteras.

A continuación, se adjunta el porcentaje entre las cuotas devengadas vencidas y no pagadas respecto al total de la cartera neta.

Cuenta en Participación	Mora a 30 días	Mora a 60 días	Mora a 90 días	Mora superior a 120 días
SSIFL8	0,21%	0,17%	0,18%	3,52%

Riesgo de recaudación

Este riesgo tiene relación con la posibilidad de no pago por parte de la empresa encargada de realizar la recaudación de los pagos asociados a los contratos de arriendo con promesa de compraventa. Para este efecto San Sebastián Inmobiliaria S.A. ha encargado la recaudación a empresas de reconocido prestigio en el medio nacional tales como Sencillo, Servipag y Unired, con las que tiene un contrato de prestación de servicios, y realiza un monitoreo diario de la gestión de pagos. Por otro lado, la gestión de cobranza normal se ejecuta con la asesoría de Progressa Consultores Inmobiliarios S.A. cuyo riesgo se mitiga tanto porque sus ingresos están indexados al desempeño de la cartera, como porque los ingresos recaudados por las citadas entidades recaudadoras recaen directamente en las cuentas corrientes individuales de cada cuenta en participación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VIII

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

Riesgo de Liquidez

Se refiere a la exposición de las cuentas en participación que administra, de responder a los requerimientos de pagos en efectivo, tanto a sus proveedores como a los vendedores de viviendas que adquiere con motivo de darlas en arrendamiento con promesa de compraventa.

En la naturaleza de la estructura del negocio, la sociedad, cuenta con políticas de gestión de liquidez que mitigan el incumplimiento oportuno de sus obligaciones. En efecto, la sociedad en su período de inversión, solicita los aportes de capital previamente comprometidos a sus partícipes con la debida anticipación a la celebración de las compraventas para celebrar nuevos contratos de leasing habitacional. Por otro lado, y al cabo de su período de inversión, no tiene obligaciones de pago en efectivo con sus partícipes si no que el compromiso de devolver, en aportes trimestrales, todo el beneficio neto percibido y el capital amortizado de su cartera de contratos de leasing habitacional acumulado en el trimestre inmediatamente anterior. La sociedad realiza con una periodicidad semanal un seguimiento a su situación de caja, tanto para cubrir sus necesidades inmediatas de fondos, como para aquellas necesidades de mediano y largo plazo, en diversos escenarios previsibles por la administración.

Riesgo Mercado

La gestión del riesgo de mercado tiene la finalidad de establecer y determinar el efecto adverso a la gestión de la sociedad respecto a las fluctuaciones propias del mercado, lo que está relacionado con variables macroeconómicas que afectan la capacidad de pago de los arrendatarios promitentes compradores. Lo anterior es mitigado por la Sociedad con la relación de deuda a garantía que siempre será un incentivo a la buena voluntad de pago de los arrendatarios promitentes compradores.

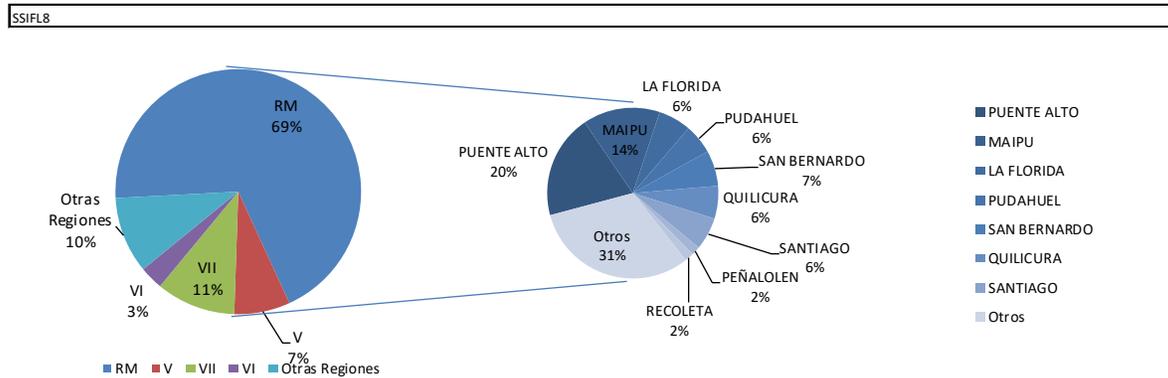
Riesgo de Inflación

La cuenta en participación posee todos sus contratos de leasing en Unidades de Fomento (UF), por lo tanto, posee un bajo riesgo de inflación, relacionado con la caja que acumula la recaudación de los aportes en peso y que reparte trimestralmente.

Riesgo precio de activos

Este riesgo tiene relación a la variación en el valor del inmueble al inicio del leasing (valor de adquisición) respecto a la tasación de la propiedad durante el año de vigencia del leasing. Dado que, ante una desvalorización importante del inmueble, podría generar una cesación de pago por parte de los poseedores del leasing.

Para mitigar este riesgo, se realizan valorizaciones periódicas de las propiedades, junto con mantener una diversificación geográfica de las inversiones (ver gráfico siguiente).



Distribuciones geográficas a nivel nacional y detalle a nivel de la RM, por cada cuenta

De acuerdo al gráfico adjunto, la mayor concentración geográfica se da en la Región Metropolitana (69% sobre el total de número de contratos de leasing habitacional); y en ésta, la comuna de Puente Alto posee la mayor cantidad de inmuebles, aproximadamente un 20% sobre la región.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VIII

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Los saldos de efectivo y equivalentes del efectivo al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se presentan a continuación:

Concepto	Moneda	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Saldos en banco	Peso Chileno	1.369	4.393
Fondo Mutuo	Peso Chileno	226.077	309.892
Inversión RF	Peso Chileno	88.528	43.249
Caja	Peso Chileno	-	2.478
Total		315.974	360.012

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Los saldos de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corresponden a cuotas por cobrar y respecto a la morosidad de los Arrendatarios Promitentes Compradores son los siguientes:

Concepto	Moneda	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Subtotal deudores comerciales	Peso Chileno	688.849	525.685
Deterioro cuentas por cobrar	Peso Chileno	(274.901)	(93.404)
Total deudores comerciales		413.948	432.281

Vencidas y no pagadas	Moneda	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Cuotas por cobrar			
Vencidas entre cuatro y seis meses	Peso Chileno	98.389	89.353
Vencidas entre siete y doce meses	Peso Chileno	58.760	47.711
Vencidas mayor a doce meses	Peso Chileno	81.899	54.161
Vencidas mayor a doce meses	Peso Chileno	140.043	39.243
Total		379.091	230.468

Por vencer	Moneda	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Otras cuentas por cobrar			
Con vencimiento menor de tres meses	Peso Chileno	111.779	170.716
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso Chileno	197.979	124.501
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso Chileno	-	-
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso Chileno	-	-
		309.758	295.217

Concepto	Moneda	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Provisión al principio del año	Peso Chileno	(93.404)	(33.956)
Movimiento del año	Peso Chileno	(181.497)	(59.448)
Provisión al final del año		(274.901)	(93.404)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VIII

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR, (CONTINUACIÓN)

Según la taxonomía CL-CI 2012 presentamos la siguiente información:

Tramos de morosidad	N° clientes al 31/12/2018	Monto cartera al 31/12/2018 M\$	N° clientes al 31/12/2017	Monto cartera al 31/12/2017 M\$
Al día	104	-	125	-
1 a 30 días	34	724.617	33	708.987
31 a 60 días	25	511.541	18	409.660
61 a 90 días	15	376.544	18	412.383
91 a 120 días	4	95.762	11	264.409
121 a 150 días	8	166.940	11	285.651
151 a 180 días	6	116.047	5	133.458
181 a 210 días	3	53.018	4	76.340
211 a 250 días	6	215.905	5	136.113
Mas 250 días	55	1.509.027	40	1.023.063
Total	260	3.769.401	270	3.450.064

Clientes = Arrendatarios Promitentes Compradores

NOTA 7.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

La Sociedad no mantiene transacciones vigentes con entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

NOTA 8.- OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las cuentas de leasing por cobrar neto, son las siguientes:

Leasing por cobrar neto, corriente	Moneda	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Con vencimiento menor de tres meses	Peso Chileno	52.747	47.025
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso Chileno	54.217	48.335
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso Chileno	113.008	100.745
Total		219.972	196.105

Leasing por cobrar neto, no corriente	Moneda	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso Chileno	5.265.855	5.542.768
Total		5.265.855	5.542.768

Para las operaciones de leasing financiero se incluye la siguiente conciliación:

Al 31 de diciembre de 2018

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	219.972	589.220	809.192	-
Entre 1 y 5 períodos	1.137.072	2.070.481	-	3.207.553
Más de 5 períodos	4.128.783	2.777.757	-	6.906.540
Total	5.485.827	5.437.458	809.192	10.114.093

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VIII

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 8.- OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

Al 31 de diciembre de 2017

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	196.105	618.253	814.358	-
Entre 1 y 5 períodos	1.040.321	2.217.107	-	3.257.428
Más de 5 períodos	4.502.447	3.310.007	-	7.812.454
Total	5.738.873	6.145.367	814.358	11.069.882

NOTA 9.- CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar son:

Concepto	Moneda	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Participación y otras por pagar a San Sebastián	Peso Chileno	18.893	20.240
Por pagar a participes*	Peso Chileno	139.902	246.924
Otras cuentas por pagar	Peso Chileno	1.441	8.179
Auditorias	Peso Chileno	345	447
Total		160.581	275.790

*Corresponde a devolución de amortización más capital a los participes

NOTA 10.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el patrimonio neto atribuible a los accionistas son las siguientes, cabe señalar que todavía no se completa el total de los aportes por esta razón el capital suscrito varía.

	31/12/2018 Participes	Participación por el aporte	Capital pagado M\$
Persona Jurídica de Derecho Privado 1		15,18%	794.563
Sociedad anónima cerrada 2		15,18%	794.563
Sociedad anónima cerrada 9		9,11%	476.843
Sociedad anónima cerrada 6		9,11%	476.843
Sociedad de responsabilidad limitada 6		6,08%	318.244
Persona natural 8		4,55%	238.160
Sociedad anónima cerrada 10		4,55%	238.160
Sociedad anónima cerrada 7		4,56%	238.683
Sociedad de responsabilidad limitada 24		4,56%	238.683
Sociedad de responsabilidad limitada 25		4,55%	238.160
Persona Jurídica de Derecho Privado 2		3,64%	190.528
Sociedad anónima cerrada 11		1,82%	95.264
Sociedad de responsabilidad limitada 26		1,82%	95.264
Sociedad de responsabilidad limitada 23		1,52%	79.561
Sociedad de responsabilidad limitada 27		1,52%	79.561
Sociedad de responsabilidad limitada 28		1,52%	79.561
subtotal		89,27%	4.672.641

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VIII

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 10.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS, (CONTINUACIÓN)

31/12/2018 Participes	Participación por el aporte	Capital pagado M\$
Sociedad de responsabilidad limitada 29	1,52%	79.561
Sociedad de responsabilidad limitada 30	1,52%	79.561
Sociedad de responsabilidad limitada 31	1,52%	79.561
Sociedad de responsabilidad limitada 32	1,46%	76.420
Sociedad anónima cerrada 12	1,22%	63.857
Sociedad anónima cerrada 13	0,97%	50.772
Persona natural 9	0,76%	39.780
Sociedad anónima cerrada 3	0,61%	31.929
Sociedad de responsabilidad limitada 33	0,61%	31.929
Sociedad de responsabilidad limitada 34	0,30%	15.703
Sociedad por acciones 7	0,12%	6.281
Sociedad por acciones 2	0,12%	6.281
Total	100,00%	5.234.276
Disminución por otras distribuciones a los propietarios		334.667
Saldo al 2017		5.568.943

Se trata de personas jurídicas, constituidas en conformidad a la legislación chilena y domiciliada en Chile. No hay relación entre dichas Sociedades y San Sebastián Inmobiliaria S.A. de conformidad a lo dispuesto en el artículo 100 de la Ley 18.045 de Mercado de Valores.

31/12/2017 Participes	Participación por el aporte	Capital pagado M\$
Persona Jurídica de Derecho Privado 1	15,18%	845.367
Sociedad anónima cerrada 2	15,18%	845.367
Sociedad anónima cerrada 9	9,11%	507.333
Sociedad anónima cerrada 6	9,11%	507.333
Sociedad de responsabilidad limitada 6	6,08%	337.479
Persona natural 8	4,55%	253.943
Sociedad anónima cerrada 10	4,55%	253.943
Sociedad anónima cerrada 7	4,56%	253.943
Sociedad de responsabilidad limitada 24	4,56%	253.943
Sociedad de responsabilidad limitada 25	4,55%	253.943
Persona Jurídica de Derecho Privado 2	3,64%	202.710
Sociedad anónima cerrada 11	1,82%	101.355
Sociedad de responsabilidad limitada 26	1,82%	101.355
Sociedad de responsabilidad limitada 23	1,52%	84.647
Sociedad de responsabilidad limitada 27	1,52%	84.647
Sociedad de responsabilidad limitada 28	1,52%	84.647
Sociedad de responsabilidad limitada 29	1,52%	84.647
Sociedad de responsabilidad limitada 30	1,52%	84.647
Sociedad de responsabilidad limitada 31	1,52%	84.647
Subtotal	93,83%	5.225.896

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VIII

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 10.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS, (CONTINUACIÓN)

	31/12/2017 Participes	Participación por el aporte	Capital pagado M\$
Sociedad de responsabilidad limitada 32		1,46%	81.307
Sociedad anónima cerrada 12		1,22%	67.384
Sociedad anónima cerrada 13		0,97%	54.019
Persona natural 9		0,76%	42.324
Sociedad anónima cerrada 3		0,61%	33.970
Sociedad de responsabilidad limitada 33		0,61%	33.970
Sociedad de responsabilidad limitada 34		0,30%	16.707
Sociedad por acciones 7		0,12%	6.683
Sociedad por acciones 2		0,12%	6.683
Total		100,00%	5.568.943

NOTA 11.- RESULTADO ACUMULADO

Los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, son las siguientes:

Concepto	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Utilidades Acumuladas	686.433	549.358
Devolución utilidades	(395.352)	(487.775)
Utilidad del Ejercicio	529.811	624.850
Total	820.892	686.433

NOTA 12.- INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos ordinarios al 31 de diciembre de 2018 y 2017, son las siguientes:

Concepto	01/01/2018 31/12/2018 M\$	01/01/2017 31/12/2017 M\$
Intereses leasing	615.902	658.223
Intereses penales	5.606	7.657
Totales	621.508	665.880

NOTA 13.- COSTOS DE EXPLOTACION

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los costos de explotación son:

Concepto	01/01/2018 31/12/2018 M\$	01/01/2017 31/12/2017 M\$
Gasto gestora	(69.275)	(74.413)
Totales	(69.275)	(74.413)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VIII

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 14.- GASTOS DE ADMINISTRACION

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los gastos de administración son las siguientes:

Concepto	01/01/2018 31/12/2018 M\$	01/01/2017 31/12/2017 M\$
Asesorías	(14.397)	(7.940)
Deterioro cuentas por cobrar	(181.497)	(1.334)
Auditorías	(1.223)	(59.447)
Legales	(2.480)	(2.901)
Totales	(199.597)	(71.622)

NOTA 15. – OTRAS GANANCIAS (PERDIDAS)

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las otras ganancias son las siguientes:

Concepto	01/01/2018 31/12/2018 M\$	01/01/2017 31/12/2017 M\$
Otros ingresos	1.185	-
Otros gastos	(6.133)	(4.786)
Totales	(4.948)	(4.786)

NOTA 16.- INGRESOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los ingresos financieros son los siguientes:

Concepto	01/01/2018 31/12/2018 M\$	01/01/2017 31/12/2017 M\$
Interés fondo mutuo	9.899	4.553
Intereses renta fija	1.805	181
Totales	11.704	4.734

NOTA 17.- RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los resultados por unidad de reajuste son:

Concepto	01/01/2018 31/12/2018 M\$	01/01/2017 31/12/2017 M\$
Reajuste por UF Leasing	170.419	105.057
Totales	170.419	105.057

NOTA 18.- CONTINGENCIA Y COMPROMISOS

Al 31 de diciembre de 2018, están en fase de aprobación final por el SERNAC, las Bases de Arreglo que ponen termino al juicio ROL C – 4052, ante el 2º Juegador Civil de Santiago. El contenido de estas Bases no tiene relevancia económica ni efectos financieros sobre los activos, pasivos o resultado de esta compañía.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VIII

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 19.- CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2018, la cuenta en participación VIII no presenta cauciones obtenidas por terceros.

NOTA 20.- SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2018, la cuenta en participación VIII no ha sido sancionada por ninguna autoridad.

NOTA 21.- HECHOS RELEVANTES

Al 31 de diciembre de 2018, no existen hechos relevantes.

NOTA 22.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de enero de 2019 y la fecha de presentación de los estados financieros, no han ocurrido hechos posteriores significativos que puedan afectar la presentación de los presentes estados financieros.

NOTA 23.- MEDIO AMBIENTE

Debido a la naturaleza de las operaciones que la cuenta en participación VIII desarrolla, no afecta en forma directa o indirecta el medio ambiente, por lo tanto, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros no tiene comprometidos recursos.

NOTA 24.- ANALISIS RAZONADO (NO AUDITADO)

	31/12/2018	31/12/2017
ACTIVOS	M\$	M\$
Activo corriente	949.894	988.398
Leasing por cobrar, más de 12 meses.	5.265.855	5.542.768
Total	6.215.749	6.531.166
	31/12/2018	31/12/2017
PASIVOS	M\$	M\$
Pasivo corriente	160.581	275.790
Patrimonio	6.055.168	6.255.376
Total	6.215.749	6.531.166

	31/12/2018	31/12/2017
Datos	M\$	M\$
Cartera Leasing	5.701.796	6.046.653
Cartera leasing bruta	5.976.697	6.140.057
Cartera morosa	3.779.401	3.450.064
Provisión deudores incobrables	274.901	93.404
Ganancia (perdida)	529.811	624.850
Ganancia (perdida) act. Oper.	352.636	519.845
Ganancia bruta	552.233	591.467
Gastos de administración	199.597	71.622
Ingresos actividades ordinarias	621.508	665.880
Intereses y reajustes	182.123	109.791

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VIII

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 24.- ANALISIS RAZONADO, (CONTINUACIÓN) (NO AUDITADO)

Indicador	2018	2017
1.- LIQUIDEZ CORRIENTE		
(Activo Corriente/Pasivo Corriente) (Veces)	5,9	3,6
2.- RAZON ACIDA		
(Activo Corriente-Existencias)/ (Pasivo Corriente) (veces)	5,9	3,6
3.- ENDEUDAMIENTO		
(Total deuda / Patrimonio) %	2,7%	4,4%
4.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO C/P		
Proporción de la Deuda Corto plazo / Deuda Total	1	1
5.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO L/P		
Proporción de la Deuda Largo Plazo/ Deuda Total	-	-
6.- RESULTADO DESPUES DE IMPUESTO		
Ganancia Perdida después de impuestos (M\$)	529.811	624.850

Indicador	2018	2017
7.- CALIDAD DE ACTIVOS		
7.a) Cartera Leasing / Total activos	91,7%	92,6%
7.b) Cartera Leasing morosa / cartera leasing bruta	63,2%	56,2%
7.c) Cartera Leasing morosa / Patrimonio total	62,4%	55,2%
7.d) Castigos / Cartera leasing bruta	-	-
7.e) Provisión cartera leasing / cartera leasing bruta	4,6%	1,5%
7.f) Provisión cartera leasing / cartera leasing morosa	7,3%	2,7%
7.g) Cartera Leasing renegociada / Cartera leasing bruta	-	-

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VIII

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 24.- ANALISIS RAZONADO, (CONTINUACIÓN) (NO AUDITADO)

Indicador	2018	2017
8.- RENTABILIDAD DE LOS ACTIVOS		
8.a) Intereses y reajustes netos / Cartera Leasing	3,2%	1,8%
8.b) Ganancia bruta / Cartera leasing	9,7%	9,8%
8.c) Ganancias (perdidas) de act. oper. / Cartera leasing	6,2%	8,6%
8.d) Ganancias (perdidas) / Cartera leasing	9,3%	10,3%
8.e) Ganancias (perdidas) / (patrimonio total – ganancias)	9,6%	11,1%
8.f) Ganancias (perdidas) / Total de activos	8,5%	9,6%
8.g) Ganancia bruta / Ingresos de actividades ordinarias	88,9%	88,8%
8.h) Ganancias (perdidas) de act. Oper. / Ing de act. ordin.	56,7%	78,1%
8.i) Ganancias (perdidas) / Ingresos de actividad ordinarias	85,3%	93,8%
8.j) Gastos de administ. / Ingresos de actividad ordinaria	32,1%	10,8%
8.k) Gastos de administ. / Ganancia bruta	36,1%	12,1%

SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
Estados Financieros cuenta en participación IX
Correspondiente a los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017

CUENTA EN PARTICIPACION IX
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Por los períodos terminado al 31 de diciembre de 2018 y 2017
Expresados en miles de pesos chilenos

Activos	Notas	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(5)	173.196	231.907
Otros activos financieros	(8)	151.188	137.992
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(6)	253.478	162.403
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Activos disponibles para la venta			
Total activos corrientes		577.862	532.302
Activos no corrientes			
Otros activos financieros	(8)	4.792.086	5.053.712
Total de activos no corrientes		4.792.086	5.053.712
Total de activos		5.369.948	5.586.014

Patrimonios y pasivos	Notas	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(9)	122.425	173.658
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Pasivos corrientes Total		122.425	173.658
Pasivos no corrientes			
Total de pasivos no corrientes		-	-
Total pasivos		122.425	173.658
Patrimonio			
Capital emitido	(10)	4.688.861	5.008.631
Ganancias (pérdidas) acumuladas	(11)	558.662	403.725
Patrimonio total		5.247.523	5.412.356
Total de patrimonio y pasivos		5.369.948	5.586.014

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACION IX
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE RESULTADO INTEGRALES
Por los períodos terminado al 31 de diciembre de 2018 y 2017
Expresados en miles de pesos chilenos

	Notas	01/01/2018 31/12/2018 M\$	01/01/2017 31/12/2017 M\$
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	(12)	556.925	568.459
Costos de ventas	(13)	(62.680)	(66.751)
Ganancia bruta		494.245	501.708
Gastos de administración	(14)	(89.300)	(51.378)
Otras ganancias (pérdidas)	(15)	(3.764)	(4.919)
Ingresos financieros	(16)	3.394	13.503
Resultados por unidades de reajuste	(17)	140.855	86.810
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		545.430	545.724
Ganancia (pérdida)		545.430	545.724
Estado resultados integrales			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		545.430	545.724
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras			-
Resultado integral		545.430	545.724

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACION IX
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
Por los períodos terminado al 31 de diciembre de 2018 y 2017
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2018

	Capital emitido M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Patrimonio total M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2018	5.008.631	-	403.725	5.412.356	5.412.356
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-
Saldo Inicial Re expresado	5.008.631	-	403.725	5.412.356	5.412.356
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-	-
Ganancia	-	-	545.430	545.430	545.430
Otro resultado integral	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	545.430	545.430	545.430
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-
Aportes	-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	(319.770)	-	(390.493)	(710.263)	(710.263)
Total de cambios en patrimonio	(319.770)	-	154.937	(164.833)	(164.833)
Saldo final período actual 31/12/2018	4.688.861	-	558.662	5.247.523	5.247.523

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACION IX
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
Por los períodos terminado al 31 de diciembre de 2018 y 2017, (continuación)
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2017

	Capital emitido M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Patrimonio total M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2017	5.887.980	-	255.551	6.143.531	6.143.531
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-
Saldo Inicial Re expresado	5.887.980	-	255.551	6.143.531	6.143.531
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-	-
Ganancia	-	-	545.724	545.724	545.724
Otro resultado integral	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	545.724	545.724	545.724
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-
Aportes	-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	(879.349)	-	(397.550)	(1.276.899)	(1.276.899)
Total de cambios en patrimonio	(879.349)	-	148.174	(731.175)	(731.175)
Saldo final período actual 31/12/2017	5.008.631	-	403.725	5.412.356	5.412.356

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACION IX
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO
Por los períodos terminado al 31 de diciembre de 2018 y 2017
Expresados en miles de pesos chilenos

	01/01/2018	01/01/2017
	31/12/2018	31/12/2017
	M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de regalías, cuotas, Comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	852.924	692.735
Otros cobros por actividades de operación	-	121.547
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(95.417)	(790.557)
Otros pagos por actividades de operación	(63.605)	(65.864)
Intereses recibidos	3.394	13.503
Otras entradas (salidas) de efectivo	(252)	2.649
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	697.044	(25.987)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de patrimonio		
Pagos por otras participaciones en el patrimonio	(755.755)	(1.135.532)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(755.755)	(1.135.532)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(58.711)	(1.161.519)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	231.907	1.393.426
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	173.196	231.907

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IX

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 1.- ENTIDAD QUE REPORTA

La cuenta en participación IX tiene al 31 de diciembre de 2018, 202 contratos, estos han sido generados directamente por San Sebastián Inmobiliaria S.A. El objetivo de los contratos de asociación o cuenta en Participación es permitir a los partícipes y a San Sebastián Inmobiliaria S.A., en su calidad de gestora, participar en la actividad de generación y adquisición, directa o indirectamente, de contratos de leasing habitacional regidos por la Ley 19.281 (en adelante "CLH"). Con la celebración o adquisición de los CLH, la gestora adquiere los inmuebles objeto de dichos contratos pasando a ser titular de todos los derechos que emanan de los CLH, entre ellos los aportes mensuales que incluyen el derecho a percibir las rentas de arrendamiento, aportes, primas de seguros, intereses y gastos por concepto de morosidades.

Por otra parte, San Sebastián Inmobiliaria S.A., en adelante "la gestora", celebrará con una securitizadora un contrato que regulará la securitización y transferencia de los activos acopiados, es decir de los CLH y los Inmuebles a ellos asociados, con todos los derechos que de ellos emanan. En virtud de esto, la gestora, tiene el propósito principal de constituir una cartera de CLH (en adelante la Cartera), por un monto mínimo determinado y cederla a dicha securitizadora para que ésta, a partir de la cartera, emita títulos de deuda de securitización (en adelante los "bonos") en los términos y condiciones que se pactan en los contratos de asociación y dentro del plazo común previsto en los mismos.

Los CLH objeto de la cartera de activos elegibles (activos que adquiere o genera la gestora de acuerdo a pautas y criterios previamente determinados) deberán ser incorporados por la securitizadora a un patrimonio separado con una anticipación mínima de 30 días a la fecha fijada para emitir los bonos.

De este modo, el destino inmediato de los fondos obtenidos a través de los contratos de asociación es la adquisición y generación de CLH para la conformación de la cartera. El destino mediato de los mismos es la adquisición de los bonos.

La conclusión perseguida del negocio acordado es repartir entre los partícipes las ganancias o pérdidas que se obtengan de los flujos provenientes de los CLH adquiridos mientras ellos no sean transferidos al patrimonio separado de la señalada sociedad securitizadora y distribuir entre los mismos partícipes los bonos emitidos por este último.

Se señala, además, que esta cuenta corresponde a nuevos contratos de asociación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IX

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS.

2.1 Bases de Preparación

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

Los estados financieros fueron aprobados por Sesión Extraordinaria de Directorio el 27 de marzo de 2019.

Los estados financieros presentados por la IX cuenta en participación, comprenden:

-Estados de situación financieros:

El estado de situación financiera se presenta clasificando los saldos en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

El estado de situación financiera clasificado se presenta para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

- Estado de resultados integrales por función:

El estado de resultados integrales por función se presenta, para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

- Estado de flujos de efectivo:

El estado de flujos de efectivo se presenta, utilizando el método directo, para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

-Estado de cambios en el Patrimonio neto:

El estado de cambios en el Patrimonio neto se presenta para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

2.2 Moneda Funcional

Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en miles de pesos, siendo el peso chileno la moneda funcional de la cuenta en participación.

2.3 Base de conversión

Los activos y pasivos en unidades de fomento (UF), han sido convertidos a pesos chilenos (moneda reporte CLP) a los tipos de cambio observados a la fecha de cada cierre.

2.4 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros comprende el efectivo en caja, cuentas corrientes bancarias, y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez, que no tienen riesgo de cambios en su valor.

Para efectos de la presentación del estado de flujo de efectivo se clasificarán los flujos, según norma IAS 7 como se detalla a continuación:

- Actividades de financiación son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por la entidad.
- Actividades de inversión son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en los equivalentes al efectivo.
- Actividades de operación son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IX

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

2.5 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Corresponden a deudas comerciales por cobrar de la entidad. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción. Posteriormente el reconocimiento inicial es valorizado al costo amortizado, deduciendo cualquier provisión por deterioro del valor de los mismos.

Para efectos de presentación en este ítem se refleja las cuotas devengadas, vencidas y no pagadas, las cuales se han evaluado para determinar su deterioro.

2.6 Contratos Leasing

La Cuenta en Participación ha entregado viviendas en arriendo con promesa de compraventa, mediante suscripción de contratos con personas naturales. De acuerdo a las características de las cláusulas de los contratos, se han registrado como operaciones de Leasing Habitacional, clasificados como cuotas a cobrar, en activos a corto y largo plazo, netas de los intereses diferidos por Leasing.

2.7 Otros activos financieros

(i) Reconocimiento y medición inicial

Inicialmente, la Cuenta en Participación reconoce un activo o pasivo financiero a valor razonable más, en el caso de una partida no valorizada posteriormente al valor razonable con cambio en resultados, los costos de transacción que son atribuibles directamente a su adquisición o emisión.

ii) Clasificación

De acuerdo con NIIF 9, la Cuenta en Participación clasifica sus instrumentos financieros en las categorías utilizadas para efectos de su gestión y valorización: i) a valor razonable con efectos en resultados, ii) a valor razonable con efecto en otros resultados integrales y, iii) a costo amortizado. Esta clasificación depende de la intención con que se adquieren dichos activos.

La Cuenta en Participación clasifica los activos financieros sobre la base del:

- modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros, y
- de las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Cuenta en Participación ha clasificado sus inversiones como al costo amortizado.

Un activo financiero es clasificado como a valor razonable con efecto en resultados si es adquirido principalmente con el propósito de su negociación (venta o recompra en el corto plazo) o es parte de una cartera de inversiones financieras identificables que son administradas en conjunto y para las cuales existe evidencia de un escenario real reciente de realización de beneficios de corto plazo. Los derivados también son clasificados como a valor razonable con efecto en resultados. La Cuenta en Participación adoptó la política de no utilizar contabilidad de cobertura.

(iii) Baja

La Cuenta en Participación da de baja en su Estado de Situación Financiera un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivos contractuales por el activo financiero durante una transacción en que se transfieren todos los riesgos y beneficios de propiedad del activo financiero. Toda participación en activos financieros transferidos que es creada o retenida por la Cuenta en Participación es reconocida como un activo o un pasivo separado. Cuando se da de baja en cuentas un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo (o el valor en libros asignado a la porción del activo transferido), y la suma de (i) la contraprestación recibida (incluyendo cualquier activo nuevo obtenido menos cualquier pasivo nuevo asumido) y (ii) cualquier ganancia o pérdida acumulativa que haya sido reconocida en el otro resultado integral, se reconoce en la utilidad del ejercicio.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IX

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

(iv) Compensación

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, de manera que se presente en el Estado de Situación Financiera su monto neto, cuando y sólo cuando la Cuenta en Participación tiene el derecho, exigible legalmente, de compensar los montos reconocidos y la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

(v) Valorización a costo amortizado

El costo amortizado de un activo financiero o de un pasivo financiero reconocido bajo este criterio es la medida inicial de dicho activo o pasivo menos los reembolsos del capital, más o menos la amortización acumulada calculada bajo el método de la tasa de interés efectiva de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, y menos cualquier disminución por deterioro.

(vi) Medición de valor razonable

El valor razonable de un activo o pasivo financiero es el monto por el cual puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en condiciones de independencia mutua. La Cuenta en Participación estima el valor razonable de sus instrumentos usando precios cotizados en el mercado activo para ese instrumento. Un mercado es denominado activo si los precios cotizados se encuentran fácil y regularmente disponibles y representan transacciones reales y que ocurren regularmente sobre una base independiente. Si el mercado de un instrumento financiero no fuera activo, se determinará el valor razonable utilizando una técnica de valorización.

Entre las técnicas de valorización se incluye el uso de transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, si estuvieran disponibles, así como las referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente igual, el descuento de los flujos de efectivo y los modelos de fijación de precio de opciones. La Cuenta en Participación incorporará todos los factores que considerarían los participantes en el mercado para establecer el precio y será coherente con las metodologías económicas generalmente aceptadas para calcular el precio de los instrumentos financieros.

(vii) Identificación y medición del deterioro

La Norma NIIF 9 reemplaza el modelo de 'pérdida incurrida' de la Norma NIC 39 por un modelo de 'pérdida crediticia esperada'. El nuevo modelo de deterioro aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado, a los activos contractuales y a las inversiones de deuda al Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio. Bajo la Norma NIIF 9, las pérdidas crediticias se reconocen anticipadamente, a diferencia de la Norma NIC 39.

La Cuenta en Participación no posee activos financieros medidos al costo amortizado, ni activos contractuales o inversiones de deuda al Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales, por lo que no reconoce un deterioro por pérdida esperada.

2.8 Provisiones

Una provisión se reconoce cuando se tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un suceso pasado y es probable que exista una salida de recursos que incorporen beneficios económicos futuros por cancelar tal obligación y se pueda realizar una estimación fiable del monto de la obligación.

2.9 Activos disponibles para la venta

Para efectos de la contabilización de las viviendas recuperadas por el no pago de los arrendatarios promitentes compradores se utilizará el método de activos disponibles para la venta, el que se calcula en base al saldo deudor original y deducida la amortización acumulada hasta la fecha de recupero del bien raíz y sumados los gastos en que se ha incurrido para recuperar dicha vivienda.

2.10 Pasivos financieros

La Cuenta en Participación reconoce los instrumentos de deuda emitidos en la fecha en que se originan. Todos los otros pasivos financieros, son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la que la Cuenta en Participación se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento. La Cuenta en Participación da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IX

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

Estos pasivos financieros mantenidos son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

2.11 Ingresos actividades ordinarias

Se reconoce aquí los intereses devengados a la fecha de los contratos de leasing disponibles y vigentes. Además, en este ítem se incluirá los intereses penales que a la fecha han ingresado por concepto de cobro de cuotas atrasadas a los arrendatarios promitentes compradores.

NOTA 3.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

q) Existen normas y modificaciones a normas e interpretaciones que son de aplicación obligatoria por primera vez a partir de los períodos iniciados al 1 de enero de 2018.

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9, Instrumentos Financieros.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
Nuevas Interpretaciones	
CINIIF 22: Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
Enmiendas a NIIFs	
NIC 40: Transferencias de Propiedades de Inversión (Modificaciones a NIC 40, Propiedades de Inversión).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
NIIF 9, Instrumentos Financieros, y NIIF 4, Contratos de Seguro: Modificaciones a NIIF 4.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018, para entidades que adoptan la exención temporaria, entidades que aplican el enfoque overlay y entidades que aplican full NIIF 9.
NIIF 2, Pagos Basados en Acciones: Aclaración de contabilización de ciertos tipos de transacciones de pagos basados en acciones.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 15, Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes: Modificación clarificando requerimientos y otorgando liberación adicional de transición para empresas que implementan la nueva norma.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
Ciclo de mejoras anuales a las Normas NIIF 2014-2016. Modificaciones a NIIF 1 y NIC 28.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.

Aplicación de NIIF 9 Instrumentos financieros

La nueva Norma incluye tres categorías de clasificación principales para los activos financieros: medidos al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI), y al valor razonable con cambios en resultados (VRCR). La clasificación de los activos financieros bajo la Norma NIIF 9 por lo general se basa en el modelo de negocios en el que un activo financiero es gestionado y en sus características de flujo de efectivo contractual. Bajo la Norma NIIF 9, los derivados incorporados en contratos en los que el principal es un activo financiero dentro del alcance de la norma nunca se separan. En cambio, se evalúa la clasificación del instrumento financiero híbrido tomado como un todo.

La Norma NIIF 9 reemplaza el modelo de 'pérdida incurrida' por un nuevo modelo de 'pérdida crediticia esperada' (PCE). El nuevo modelo de deterioro aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado, los activos del contrato y las inversiones de deuda al VRCORI, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio.

Considerando la operatoria e historia de La Cuenta en Participación, ha determinado que el nuevo modelo de deterioro no tuvo efecto significativo en los activos financieros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IX

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 3.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES (CONTINUACION)

Aplicación de NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes

La Norma NIIF 15 establece un marco conceptual completo para determinar si deben reconocerse ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y en qué monto. Reemplazó a la Norma NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias, la Norma NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones relacionadas. Bajo la Norma NIIF 15, los ingresos se reconocen cuando el cliente obtenga el control de los bienes o servicios. La determinación de la oportunidad de la transferencia del control - en un momento determinado o a lo largo del tiempo - requiere juicio.

Lo Anteriormente señalado no genera impactos en La Cuenta en Participación, dado que éste reconoce ingresos por los resultados a valor justo e interés por sus instrumentos financieros a valor razonable con efecto en resultados, situación que queda fuera del alcance de la NIIF 15.

r) Las siguientes nuevas normas, enmiendas e interpretaciones han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16: Arrendamientos.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican NIIF 15 en o antes de esa fecha.
NIIF 17: Contratos de Seguro.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2021. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican NIIF 9 y NIIF 15 en o antes de esa fecha.
Nuevas Interpretaciones	
CINIIF 23: Incertidumbre sobre Tratamientos Tributarios.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
Enmiendas a NIIFs	
NIC 28: Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
NIIF 9: Cláusulas de prepago con compensación negativa.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
Modificaciones de Planes, Reducciones y Liquidaciones (Modificaciones a NIC 19, Beneficios a Empleados).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
NIIF 10, Estados Financieros Consolidados, y NIC 28, Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos: Transferencia o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
Ciclo de mejoras anuales a las Normas NIIF 2015-2017. Modificaciones a NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.

IFRS 16 “Arrendamientos”

Emitida el 13 de enero de 2016, esta Norma requiere que las empresas contabilicen todos los arrendamientos en sus estados financieros a contar del 1 de enero de 2019. Las empresas con arrendamientos operativos tendrán más activos, pero también una deuda mayor. Mientras mayor es el portfolio de arrendamientos de la empresa, mayor será el impacto en las métricas de reporte.

La Norma es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2019, permitiéndose la adopción anticipada.

La Norma NIIF 16 reemplaza las guías sobre arrendamientos existentes incluyendo la Norma NIC 17 Arrendamientos, la CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo Contiene un Arrendamiento, la Norma SIC-15 Arrendamientos Operativos – Incentivos y la Norma SIC 27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IX

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 3.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES (CONTINUACION)

CINIIF 23 Incertidumbre sobre Tratamientos Tributario

Esta interpretación, emitida el 7 de junio de 2017, orienta la determinación de utilidades (pérdidas) tributarias, bases tributarias, pérdidas tributarias no utilizadas, créditos tributarios no utilizados y tasas de impuestos cuando hay incertidumbre respecto de los tratamientos de impuesto a las ganancias bajo NIC 12.

Específicamente considera:

- Si los tratamientos tributarios debieran considerarse en forma colectiva.
- Los supuestos relativos a la fiscalización de la autoridad tributaria.
- La determinación de la ganancia (pérdida) tributaria, las bases imponibles, las pérdidas tributarias no utilizadas, los créditos tributarios no utilizados y las tasas de impuestos.
- El efecto de los cambios en los hechos y circunstancias.

La interpretación es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2019, permitiéndose la adopción anticipada.

La Administración de La Cuenta en Participación estima que estas modificaciones serán adoptadas en sus estados financieros para el período que comenzará el 1 de enero de 2019. La Administración evaluó los impactos generados que podría generar la mencionada norma, concluyendo que no afectará significativamente los estados financieros.

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

San Sebastián Inmobiliaria S.A., por la cuenta en participación IX está sujeta a políticas de administración de riesgo dadas por la gerencia general, el Directorio y el comité de riesgo provisto por Progressa Consultores Inmobiliarios S.A. obteniendo de esta manera los objetivos y lineamientos para identificar, medir, reportar, mitigar y controlar los riesgos a los cuales la empresa se encuentra expuesta.

El Comité de inversiones de San Sebastián está integrado por Progressa Consultores Inmobiliarios S.A. y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. La relación de Progressa con San Sebastián Inmobiliaria S.A. es una relación de asesoría y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. tiene una relación de subordinación y dependencia con esta misma.

Riesgo

La gestión del riesgo financiero se enfoca a la administración de las cuentas por participación administradas por la Inmobiliaria; dichas cuentas están expuestas a las condiciones financieras de sus contrapartes con quienes establece relaciones comerciales.

En su marco general, considera que los contratos de Leasing Habitacional serán denominados en Unidades de Fomento (UF). Que el plazo máximo de las operaciones será de 240 meses (20 años). Que el ahorro previo mínimo será el equivalente al 25% del valor de la propiedad para operaciones de Leasing que consideren subsidio habitacional. En caso de que no opere el subsidio habitacional, el ahorro previo mínimo será del 15% y del 30% para operaciones de Leaseback. El valor de la propiedad será determinado por el menor valor entre el precio de la compraventa y el valor de tasación de la propiedad. No existirá a priori un monto máximo para el valor de las casas o departamentos a comprar, sólo operan, dado el caso, las restricciones de precio de la vivienda establecidas por el MINVU para el beneficio de subsidio habitacional, el cual se otorga, en la modalidad de leasing habitacional, para viviendas de hasta UF2.000. De conformidad a lo establecido en el Artículo 42 de la ley 19.281, que regula el otorgamiento de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, son obligatorios los seguros de desgravamen e incendio con adicional de sismo. Es optativo el seguro de desempleo o incapacidad laboral. Por último, se considera que el titular deberá ser persona natural, mayor de 18 años, de nacionalidad chilena o, en caso de ser extranjero, contar con residencia definitiva en Chile. La edad máxima del titular, al momento de la firma de la escritura, será aquella que sumada al plazo del contrato no exceda los 80 años. La vivienda objeto del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa deberá tener destino habitacional o mixto. Sin perjuicio de ello, se podrá establecer en la vivienda una oficina profesional, un pequeño comercio o un taller artesanal siempre que su principal destino subsista como habitacional y cuente con la autorización previa de la Sociedad Inmobiliaria y de la Dirección de Obras Municipales respectiva. El monto de la renta a pagar no podrá exceder el 25% del ingreso líquido. Los ingresos líquidos corresponderán al saldo resultante de restar los descuentos legales al total de haberes del Titular. Adicionalmente, la carga financiera mensual del titular no podrá exceder el 50% del ingreso líquido. Para este efecto, no se considera dentro de la renta el pago de los seguros de incendio, desgravamen y cesantía o incapacidad temporal.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IX

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

Política de cobranza:

Etapa 1: Mes N

El vencimiento de las rentas ocurre el primer día del mes "N", El cliente tiene plazo para pagar hasta el día 10 del mes (o el día hábil siguiente). Si al día 13 del mes "N" no se verifica el pago de la renta correspondiente se inicia la primera etapa del proceso de cobranza telefónica o (tele cobranza). En la acción de "tele cobranza" se contacta telefónicamente al cliente con el objetivo de generar un compromiso de pago de la renta. El mensaje telefónico enfatiza la conveniencia de pagar cuanto antes la renta a fin de evitar el costo de intereses por mora. Se indica expresamente que a contar del día 25 del mes se devengarán gastos de cobranza. Si el arrendatario manifiesta su imposibilidad de pago inmediato, se busca obtener un compromiso de pago en virtud del cual el cliente debe regularizar su morosidad en un plazo máximo de 3 meses. Este compromiso de pago exige el pago oportuno en los 3 meses siguientes. Si no se logra establecer un compromiso de pagos, el día 25 del mismo mes, si la renta adeuda aún no está regularizada, se despacha una carta cobranza, en la que se indica la renta adeuda vigente y se solicita el pago de dicha renta morosa dentro del mes N.

Etapa 2: Mes N+1

Si se mantiene la renta adeuda del mes N, existirá acción de "Tele cobranza" durante los 10 primeros días del mes N+1. (Podría generarse un plan de pagos no superior a tres meses). Si el día 15 del mes N+1 se detecta que el arrendatario (que no tiene plan de pagos) aún no ha pagado la renta del mes N y por ende tampoco ha pagado la renta del mes N+1, las acciones son las siguientes:

- Informe al Boletín Comercial de la renta impaga correspondiente al mes N.
- Carpeta se envía al Abogado, para citación por carta, en carácter prejudicial. El objetivo es lograr la regularización de la renta morosa dentro del mes N+1. El Abogado está facultado para generar plan de pagos no superior a cuatro meses.

Al cerrar esta etapa hay tres posibilidades:

- 1) Arrendatario se puso al día con las rentas impagas.
- 2) Arrendatario tiene plan de pagos
- 3) Arrendatario pasa a cobro judicial.

Etapa 3: Mes N+2

Durante los 10 primeros días del mes N+2, Abogado informa de los resultados de las citaciones. Respecto de los arrendatarios que no lograron acuerdo de pago, Abogado solicita liquidación de deuda para cobro judicial. Además, en el mismo plazo, se remite carta al arrendatario informándole que la mora se encuentra publicada en el Boletín Comercial.

Etapa 4: Cobranza Judicial

El proceso de cobranza judicial se gatillará al momento de vencerse la III cuota morosa del arrendatario. Los procedimientos de Cobranza Judicial y recuperación de bienes inmuebles llevados a cabo por la San Sebastián Inmobiliaria S.A. se resumen en: (i) El área de operaciones selecciona los arrendatarios con tres o más cuotas impagas, (ii) Se solicitan los certificados de Hipotecas y Gravámenes, recabando todos los antecedentes necesarios para la confección de la demanda, (iii) Se confecciona la solicitud de designación de árbitro la que se ingresa a distribución a la Corte de Apelaciones de respectiva, (iv) Posteriormente, se envía demanda de resolución para conocimiento y revisión del representante de la sociedad, (v) Cada 30 días se emite un registro sobre el avance de cada causa, (vi) Si no hay manifiesta voluntad de pago, luego de dictada la sentencia, el abogado podrá solicitar el lanzamiento del deudor y el alzamiento del arrendamiento de la propiedad debidamente inscrita. Es importante señalar que a la fecha San Sebastián Inmobiliaria S.A. nunca ha solicitado el lanzamiento del arrendatario, pues la política de cobranza se ha enfocado en buscar, en primer término, el pago efectivo de la deuda morosa. Si el cliente está en situación de incapacidad de pagar, se busca conjuntamente una solución consensuada como por ejemplo permitir al cliente que venda la vivienda o que ceda los derechos a un tercero, en cuyo caso el cesionario debe pagar íntegramente el saldo moroso.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IX

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

Riesgo Financiero Contraparte

Este riesgo está relacionado a la posibilidad de incumplimiento en las obligaciones de parte de los arrendatarios prominentes compradores, de los leasing inmobiliarios, los cuales son gestionados a través de la Inmobiliaria para cada una de las cuentas en participación (en adelante las cuentas).

Cabe señalar que la cuenta se encuentra cerrada a su nivel de inversión, es decir, esta cuenta no posee nuevos ingresos de leasing inmobiliarios, dado lo anterior se aprecia una disminución en la exposición de ambas cuentas.

El máximo nivel de inversión para cada cuenta en participación es aquel que resulta de sumar los compromisos de inversión de todos los contratos de asociación o cuentas en participación individuales de dicha cuenta en participación.

Para mitigar la exposición de cada cartera, la inmobiliaria ha implementado una serie de políticas respecto al financiamiento de arriendos con promesa de compraventa, los cuales incorporan distintos niveles de evaluación, en base a criterios pre-establecidos sobre los potenciales arrendatarios promitentes compradores.

El valor comercial de una propiedad se determina en base a una tasación experta que se realiza con un tasador autorizado por San Sebastián Inmobiliaria S.A. El valor comercial de la propiedad al momento de ser recibida en pago por la resciliación de una operación, por sentencia judicial o transacción extrajudicial es el saldo deudor de esa operación considerando también los gastos generados en la recuperación de dicho inmueble (costas judiciales y procesales, servicios impagos, cuotas en mora, intereses penales, seguros impagos, etc.).

Cabe señalar, además, que cada cuenta posee distintas etapas dentro de su ciclo de vida:

- Cuenta abierta a inversión, o en período de inversión, donde el nivel máximo de inversión todavía no es alcanzado, es decir que mes a mes, se incorporan nuevos contratos de leasing a la cartera total. En este caso el nivel de exposición va en aumento hasta la extinción de este período.
- Cuenta cerrada, no se agregan nuevos contratos de leasing habitacional, y el nivel de inversión de la cartera va en descenso.

Cuenta en Participación	Estado	Exposición MM\$ al 31 de diciembre de 2018	Exposición MM\$ al 31 de diciembre de 2017
SSIFL9	Cerrada	10.326	11.246

Por otra parte, la cuenta en participación posee activas políticas de cobranza y gestión con sus arrendatarios promitentes compradores, los cuales mantienen niveles controlados de mora para cada una de las carteras.

A continuación, se adjunta el porcentaje entre las cuotas devengadas vencidas y no pagadas respecto al total de la cartera neta.

Cuenta en Participación	Mora a 30 días	Mora a 60 días	Mora a 90 días	Mora superior a 120 días
SSIFL9	0,14%	0,18%	0,17%	2,11%

Riesgo de recaudación

Este riesgo tiene relación con la posibilidad de no pago por parte de la empresa encargada de realizar la recaudación de los pagos asociados a los contratos de arriendo con promesa de compraventa. Para este efecto San Sebastián Inmobiliaria S.A. ha encargado la recaudación a empresas de reconocido prestigio en el medio nacional tales como Sencillo, Servipag y Unired, con las que tiene un contrato de prestación de servicios, y realiza un monitoreo diario de la gestión de pagos. Por otro lado, la gestión de cobranza normal se ejecuta con la asesoría de Progressa Consultores Inmobiliarios S.A. cuyo riesgo se mitiga tanto porque sus ingresos están indexados al desempeño de la cartera, como porque los ingresos recaudados por las citadas entidades recaudadoras recaen directamente en las cuentas corrientes individuales de cada cuenta en participación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IX

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

Riesgo de Liquidez

Se refiere a la exposición de las cuentas en participación que administra, de responder a los requerimientos de pagos en efectivo, tanto a sus proveedores como a los vendedores de viviendas que adquiere con motivo de darlas en arrendamiento con promesa de compraventa.

En la naturaleza de la estructura del negocio, la sociedad, cuenta con políticas de gestión de liquidez que mitigan el incumplimiento oportuno de sus obligaciones. En efecto, la sociedad en su período de inversión, solicita los aportes de capital previamente comprometidos a sus partícipes con la debida anticipación a la celebración de las compraventas para celebrar nuevos contratos de leasing habitacional. Por otro lado, y al cabo de su período de inversión, no tiene obligaciones de pago en efectivo con sus partícipes si no que el compromiso de devolver, en aportes trimestrales, todo el beneficio neto percibido y el capital amortizado de su cartera de contratos de leasing habitacional acumulado en el trimestre inmediatamente anterior. La sociedad realiza con una periodicidad semanal un seguimiento a su situación de caja, tanto para cubrir sus necesidades inmediatas de fondos, como para aquellas necesidades de mediano y largo plazo, en diversos escenarios previsibles por la administración.

Riesgo Mercado

La gestión del riesgo de mercado tiene la finalidad de establecer y determinar el efecto adverso a la gestión de la sociedad respecto a las fluctuaciones propias del mercado, lo que está relacionado con variables macroeconómicas que afectan la capacidad de pago de los arrendatarios promitentes compradores. Lo anterior es mitigado por la Sociedad con la relación de deuda a garantía que siempre será un incentivo a la buena voluntad de pago de los arrendatarios promitentes compradores.

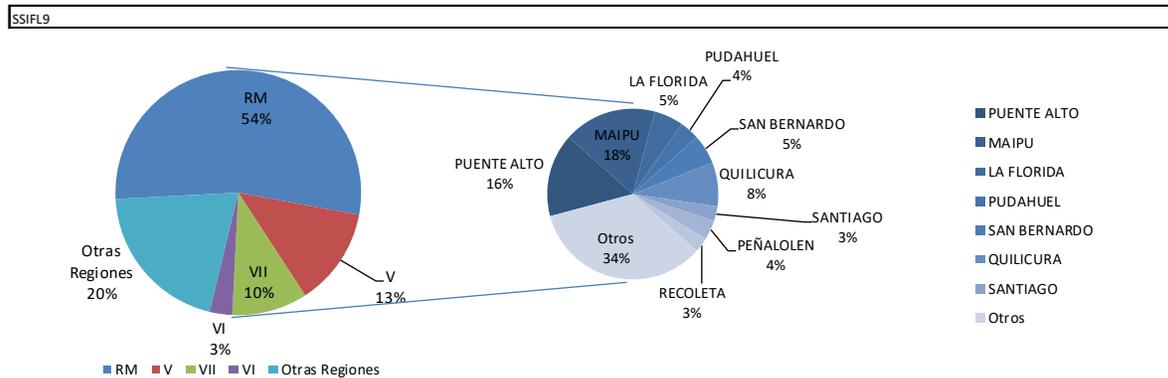
Riesgo de Inflación

La cuenta en participación posee todos sus contratos de leasing en Unidades de Fomento (UF), por lo tanto, posee un bajo riesgo de inflación, relacionado con la caja que acumula la recaudación de los aportes en peso y que reparte trimestralmente.

Riesgo precio de activos

Este riesgo tiene relación a la variación en el valor del inmueble al inicio del leasing (valor de adquisición) respecto a la tasación de la propiedad durante el año de vigencia del leasing. Dado que, ante una desvalorización importante del inmueble, podría generar una cesación de pago por parte de los poseedores del leasing.

Para mitigar este riesgo, se realizan valorizaciones periódicas de las propiedades, junto con mantener una diversificación geográfica de las inversiones (ver gráfico siguiente).



Distribuciones geográficas a nivel nacional y detalle a nivel de la RM, por cada cuenta

De acuerdo al gráfico adjunto, la mayor concentración geográfica se da en la Región Metropolitana (54% sobre el total de número de contratos de leasing habitacional); y en ésta, la comuna de Maipú posee la mayor cantidad de inmuebles, aproximadamente un 18% sobre la región.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IX

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Los saldos de efectivo y equivalentes del efectivo al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se presentan a continuación:

Concepto	Moneda	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Saldos en banco	Peso chileno	7.370	13.986
Fondo Mutuo	Peso chileno	165.826	209.514
Caja	Peso chileno	-	8.407
Total		173.196	231.907

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Los saldos de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corresponden a cuotas por cobrar y respecto a la morosidad de los Arrendatarios Promitentes Compradores son los siguientes:

Concepto	Moneda	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Subtotal deudores comerciales	Peso Chileno	348.291	184.790
Deterioro cuentas por cobrar	Peso Chileno	(94.813)	(22.387)
Total deudores comerciales		253.478	162.403

Vencidas y no pagadas			
Cuotas por cobrar	Moneda	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Vencidas menos de tres meses	Peso Chileno	89.038	69.098
Vencidas entre cuatro y seis meses	Peso Chileno	47.408	27.687
Vencidas entre siete y doce meses	Peso Chileno	48.079	19.965
Vencidas mayor a doce meses	Peso Chileno	28.626	2.422
Total		213.151	119.172

Por vencer			
Otras cuentas por cobrar	Moneda	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Con vencimiento menor de tres meses	Peso Chileno	73.844	64.923
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso Chileno	61.296	695
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso Chileno	-	-
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso Chileno	-	-
		135.140	65.618

Concepto	Moneda	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Provisión al principio del año	Peso Chileno	(22.387)	(131)
Movimiento del año	Peso Chileno	(72.426)	(22.256)
Provisión al final del año		(94.813)	(22.387)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IX

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR, (CONTINUACIÓN)

Según la taxonomía CL-CI 2012 presentamos la siguiente información:

Tramos de morosidad	N° clientes al 31/12/2018	Monto cartera al 31/12/2018 M\$	N° clientes al 31/12/2017	Monto cartera al 31/12/2017 M\$
Al día	74	-	97	-
1 a 30 días	34	814.897	30	716.646
31 a 60 días	17	523.580	32	828.100
61 a 90 días	15	360.083	11	290.742
91 a 120 días	11	304.900	7	243.624
121 a 150 días	8	268.006	6	158.068
151 a 180 días	6	176.147	8	201.951
181 a 210 días	3	88.456	4	79.017
211 a 250 días	4	140.542	3	76.837
Más de 250 días	30	853.922	11	356.270
Total	202	3.530.533	209	2.951.255

Clientes = Arrendatarios Promitentes Compradores

NOTA 7.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

La Sociedad no mantiene transacciones vigentes con entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

NOTA 8.- OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las cuentas de leasing por cobrar neto, son:

Leasing por cobrar neto, corriente	Moneda	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Con vencimiento menor de tres meses	Peso Chileno	36.280	33.115
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso Chileno	37.273	34.020
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso Chileno	77.635	70.857
Total		151.188	137.992

Leasing por cobrar neto, no corriente	Moneda	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso Chileno	4.792.086	5.053.712
Total		4.792.086	5.053.712

Para las operaciones de leasing financiero se incluye la siguiente conciliación:

Al 31 de diciembre de 2018

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	151.188	525.270	676.458	-
Entre 1 y 5 períodos	798.110	1.907.717	-	2.705.827
Más de 5 períodos	3.993.976	2.949.479	-	6.943.455
Total	4.943.274	5.382.466	676.458	9.649.282

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IX

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 8.- OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

Al 31 de diciembre de 2017

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	137.992	552.291	690.283	-
Entre 1 y 5 períodos	728.271	2.032.861	-	2.761.132
Más de 5 períodos	4.325.441	3.469.364	-	7.794.805
Total	5.191.704	6.054.516	690.283	10.555.937

NOTA 9.- CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar:

Concepto	Moneda	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Participación y otras por pagar a San Sebastián	Peso Chileno	17.180	17.934
Otras cuentas por pagar	Peso Chileno	1.695	5.091
Por pagar a participes*	Peso Chileno	103.205	150.186
Auditoría	Peso Chileno	345	447
Total		122.425	173.658

*Corresponde a devolución de amortización más capital a los participes

NOTA 10.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el patrimonio neto atribuible a los accionistas es:

	31/12/2018 Participes	Participación por el aporte	Capital pagado M\$
Sociedad de responsabilidad limitada 46		9,91%	464.667
Persona Jurídica de Derecho Privado 1		8,26%	387.300
Sociedad de responsabilidad limitada 51		6,60%	309.466
Sociedad de responsabilidad limitada 44		6,60%	309.466
Sociedad de responsabilidad limitada 45		6,60%	309.466
Persona natural 14		4,95%	232.099
Persona natural 21		3,96%	185.679
Persona natural 22		3,96%	185.679
Persona natural 24		3,96%	185.679
Sociedad por acciones 3		3,96%	185.679
Persona natural 1		3,30%	154.732
Sociedad de responsabilidad limitada 24		3,30%	154.732
Sociedad por acciones 6		3,30%	154.732
Sociedad de responsabilidad limitada 49		2,64%	123.786
Sociedad de responsabilidad limitada 42		2,15%	100.811
Sociedad de responsabilidad limitada 26		1,98%	92.839
Persona natural 23		1,98%	92.839
Sociedad de responsabilidad limitada 47		1,93%	90.495
sub total		79,34%	3.720.146

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IX

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 10.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS, (CONTINUACIÓN)

31/12/2018 Participes	Participación por el aporte	Capital pagado M\$
Persona natural 26	1,65%	77.366
Sociedad anónima cerrada 14	1,65%	77.366
Persona natural 11	1,32%	61.893
Persona natural 12	1,32%	61.893
Persona natural 15	1,32%	61.893
Persona natural 18	1,19%	55.797
Sociedad de responsabilidad limitada 35	1,16%	54.391
Sociedad por acciones 5	1,02%	47.826
Persona natural 17	0,61%	28.602
Persona natural 13	0,99%	46.420
Persona natural 16	0,99%	46.420
Sociedad de responsabilidad limitada 48	0,66%	30.946
Empresario individual responsabilidad limitada 1	0,66%	30.946
Persona natural 25	0,66%	30.946
Sociedad de responsabilidad limitada 33	0,66%	30.946
Sociedad de responsabilidad limitada 52	0,66%	30.946
Sociedad de responsabilidad limitada 53	0,66%	30.946
Sociedad de responsabilidad limitada 37	0,66%	30.946
Sociedad de responsabilidad limitada 50	0,56%	26.258
Sociedad por acciones 4	0,43%	20.162
Empresario individual responsabilidad limitada 2	0,33%	15.473
Persona natural 10	0,33%	15.473
Persona natural 19	0,33%	15.473
Persona natural 20	0,33%	15.473
Sociedad por acciones 2	0,13%	6.096
Persona natural 37	0,38%	17.818
Total	100%	4.688.861
Disminución por otras distribuciones a los propietarios		319.770
Saldo al 2017		5.008.631

31/12/2017 Participes	Participación por el aporte	Capital pagado M\$
Sociedad de responsabilidad limitada 46	9,91%	496.357
Persona Jurídica de Derecho Privado 1	8,26%	413.715
Sociedad de responsabilidad limitada 51	6,60%	330.570
Sociedad de responsabilidad limitada 44	6,60%	330.570
Sociedad de responsabilidad limitada 45	6,60%	330.570
Persona natural 14	4,95%	247.929
Persona natural 21	3,96%	198.342
Persona natural 22	3,96%	198.342
Persona natural 24	3,96%	198.342
sub total	54,8%	2.744.737

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IX

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 10.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS, (CONTINUACIÓN)

31/12/2017 Participes	Participación por el aporte	Capital pagado M\$
Sociedad por acciones 3	3,96%	198.342
Persona natural 1	3,30%	165.284
Sociedad de responsabilidad limitada 24	3,30%	165.284
Sociedad por acciones 6	3,30%	165.284
Sociedad de responsabilidad limitada 49	2,64%	132.228
Sociedad de responsabilidad limitada 42	2,15%	107.685
Sociedad de responsabilidad limitada 26	1,98%	99.171
Persona natural 23	1,98%	99.171
Sociedad de responsabilidad limitada 47	1,93%	96.666
Persona natural 26	1,65%	82.642
Sociedad anónima cerrada 14	1,65%	82.642
Persona natural 11	1,32%	66.114
Persona natural 12	1,32%	66.114
Persona natural 15	1,32%	66.114
Persona natural 18	1,19%	59.603
Sociedad de responsabilidad limitada 35	1,16%	58.100
Sociedad por acciones 5	1,02%	51.088
Persona natural 17	0,99%	49.585
Persona natural 13	0,99%	49.585
Persona natural 16	0,99%	49.585
Sociedad de responsabilidad limitada 48	0,66%	33.057
Empresario individual responsabilidad limitada 1	0,66%	33.057
Persona natural 25	0,66%	33.057
Sociedad de responsabilidad limitada 33	0,66%	33.057
Sociedad de responsabilidad limitada 52	0,66%	33.057
Sociedad de responsabilidad limitada 53	0,66%	33.057
Sociedad de responsabilidad limitada 37	0,66%	33.057
Sociedad de responsabilidad limitada 50	0,56%	28.048
Sociedad por acciones 4	0,43%	21.537
Empresario individual responsabilidad limitada 2	0,33%	16.528
Persona natural 10	0,33%	16.528
Persona natural 19	0,33%	16.528
Persona natural 20	0,33%	16.528
Sociedad por acciones 2	0,13%	6.511
Total	100,00%	5.008.631

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IX

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 11.- RESULTADO ACUMULADO

Los resultados acumulados Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, son las siguientes:

Concepto	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Utilidad acumulada	403.725	255.551
Utilidad del ejercicio	545.430	545.724
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	(390.493)	(397.550)
Total	558.662	403.725

NOTA 12.- INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos ordinarios al 31 de diciembre de 2018 y 2017, son las siguientes:

Concepto	01/01/2018 31/12/2018 M\$	01/01/2017 31/12/2017 M\$
Intereses leasing	550.866	565.805
Intereses penales	6.059	2.654
Totales	556.925	568.459

NOTA 13.- COSTOS DE EXPLOTACION

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los costos de explotación son:

Concepto	01/01/2018 31/12/2018 M\$	01/01/2017 31/12/2017 M\$
Gasto gestora	(62.680)	(66.751)
Totales	(62.680)	(66.751)

NOTA 14.- GASTOS DE ADMINISTRACION

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los gastos de administración son las siguientes:

Concepto	01/01/2018 31/12/2018 M\$	01/01/2017 31/12/2017 M\$
Asesorías	(12.510)	(25.142)
Auditoría y Legales	(4.364)	(3.981)
Deterioro	(72.426)	(22.255)
Totales	(89.300)	(51.378)

NOTA 15. – OTRAS GANANCIAS (PERDIDAS)

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las otras ganancias son las siguientes:

Concepto	01/01/2018 31/12/2018 M\$	01/01/2017 31/12/2017 M\$
Otros ingresos	272	-
Otros gastos	(4.036)	(4.919)
Totales	(3.764)	(4.919)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IX

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 16.- INGRESOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los ingresos financieros son los siguientes:

Concepto	01/01/2018 31/12/2018 M\$	01/01/2017 31/12/2017 M\$
Interés Fondo mutuo	3.394	13.503
Totales	3.394	13.503

NOTA 17.- RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los resultados por unidad de reajuste son:

Concepto	01/01/2018 31/12/2018 M\$	01/01/2017 31/12/2017 M\$
Reajuste por UF Leasing	140.855	86.810
Totales	140.855	86.810

NOTA 18.- CONTINGENCIA Y COMPROMISOS

Al 31 de diciembre de 2018, están en fase de aprobación final por el SERNAC, las Bases de Arreglo que ponen termino al juicio ROL C – 4052, ante el 2º Juegador Civil de Santiago. El contenido de estas Bases no tiene relevancia económica ni efectos financieros sobre los activos, pasivos o resultado de esta compañía.

NOTA 19.- CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2018, la cuenta en participación IX no presenta cauciones obtenidas por terceros.

NOTA 20.- SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2018, la cuenta en participación IX no ha sido sancionada por ninguna autoridad.

NOTA 21.- HECHOS RELEVANTES

Al 30 diciembre de 2018, no existen hechos relevantes.

NOTA 22.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de enero de 2019 y la fecha de presentación de los estados financieros, no han ocurrido hechos posteriores significativos que puedan afectar la presentación de los presentes estados financieros.

NOTA 23.- MEDIO AMBIENTE

Debido a la naturaleza de las operaciones que la cuenta en participación IX desarrolla, no afecta en forma directa o indirecta el medio ambiente, por lo tanto, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros no tiene comprometidos recursos.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IX

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 24.- ANALISIS RAZONADO (NO AUDITADO)

	31/12/2018	31/12/2017
ACTIVOS	M\$	M\$
Activo corriente	577.862	532.302
Leasing por cobrar, más de 12 meses.	4.792.086	5.053.712
Total	5.369.948	5.586.014
	31/12/2018	31/12/2017
PASIVOS	M\$	M\$
Pasivo corriente	122.425	173.658
Patrimonio	5.247.523	5.412.356
Total	5.369.948	5.586.014

	31/12/2018	31/12/2017
Datos	M\$	M\$
Cartera Leasing	5.135.456	5.353.412
Cartera leasing bruta	5.230.269	5.375.799
Cartera morosa	3.530.533	2.951.255
Provisión deudores incobrables	94.813	22.387
Ganancia (perdida)	545.430	545.724
Ganancia (perdida) act. Oper.	404.945	450.330
Ganancia bruta	494.245	501.708
Gastos de administración	89.300	51.378
Ingresos actividades ordinarias	556.925	568.459
Intereses y reajustes	144.249	100.313

Indicador	2018	2017
1.- LIQUIDEZ CORRIENTE		
(Activo Corriente/Pasivo Corriente) (Veces)	4,7	3,1
2.- RAZON ACIDA		
(Activo Corriente-Existencias)/ (Pasivo Corriente) (veces)	4,7	3,1
3.- ENDEUDAMIENTO		
(Total deuda / Patrimonio) %	2,3%	3,2%
4.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO C/P		
Proporción de la Deuda Corto plazo / Deuda Total	1	1
5.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO L/P		
Proporción de la Deuda Largo Plazo/ Deuda Total	-	-
6.- RESULTADO DESPUES DE IMPUESTO		
Ganancia Perdida después de impuestos (M\$)	545.430	545.724

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IX

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 24.- ANALISIS RAZONADO, (CONTINUACIÓN) (NO AUDITADO)

Indicador	2018	2017
7.- CALIDAD DE ACTIVOS		
7.a) Cartera Leasing / Total activos	95,6%	95,8%
7.b) Cartera Leasing morosa / cartera leasing bruta	67,5%	54,9%
7.c) Cartera Leasing morosa / Patrimonio total	67,3%	54,5%
7.d) Castigos / Cartera leasing bruta	-	-
7.e) Provisión cartera leasing / cartera leasing bruta	1,8%	0,4%
7.f) Provisión cartera leasing / cartera leasing morosa	2,7%	0,8%
7.g) Cartera Leasing renegociada / Cartera leasing bruta	-	-
8.- RENTABILIDAD DE LOS ACTIVOS		
8.a) Intereses y reajustes netos / Cartera Leasing	2,8%	1,9%
8.b) Ganancia bruta / Cartera leasing	9,6%	9,4%
8.c) Ganancias (perdidas) de act. oper. / Cartera leasing	7,9%	8,4%
8.d) Ganancias (perdidas) / Cartera leasing	10,6%	10,2%
8.e) Ganancias (perdidas) / (patrimonio total – ganancias)	11,6%	11,2%
8.f) Ganancias (perdidas) / Total de activos	10,2%	9,8%
8.g) Ganancia bruta / Ingresos de actividades ordinarias	88,7%	88,3%
8.h) Ganancias (perdidas) de act. Oper. / Ing de act. ordin.	72,7%	79,2%
8.i) Ganancias (perdidas) / Ingresos de actividad ordinarias	97,9%	96,0%
8.j) Gastos de administ. / Ingresos de actividad ordinaria	16,0%	9,0%
8.k) Gastos de administ. / Ganancia bruta	18,1%	10,2%

SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
Estados Financieros cuenta en participación X
Correspondiente a los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017

**CUENTA EN PARTICIPACION X
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Por los períodos terminado Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
Expresados en miles de pesos chilenos**

Activos	Notas	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(5)	319.281	1.948.013
Otros activos financieros	(8)	338.518	139.282
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(6)	704.220	105.968
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Activos disponibles para la venta			
Total activos corrientes		1.362.019	2.193.263
Activos no corrientes			
Otros activos financieros	(8)	6.995.143	5.821.335
Total de activos no corrientes		6.995.143	5.821.335
Total de activos		8.357.162	8.014.598
Patrimonios y pasivos			
Patrimonios y pasivos	Notas	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(9)	235.799	760.999
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Pasivos corrientes Total		235.799	760.999
Pasivos no corrientes			
Total de pasivos no corrientes		-	-
Total pasivos		235.799	760.999
Patrimonio			
Capital emitido	(10)	7.603.868	6.959.085
Ganancias (pérdidas) acumuladas	(11)	517.495	294.514
Patrimonio total		8.121.363	7.253.599
Total de patrimonio y pasivos		8.357.162	8.014.598

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

**CUENTA EN PARTICIPACION X
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE RESULTADO INTEGRALES**
Por los períodos terminado al 31 de diciembre de 2017 y 2018
Expresados en miles de pesos chilenos

Notas	01/01/2018 31/12/2018 M\$	01/01/2017 31/12/2017 M\$
Ganancia (pérdida)		
Ingresos de actividades ordinarias	(12) 1.126.245	324.025
Costos de ventas	(13) (93.638)	(42.565)
Ganancia bruta	1.032.607	281.460
Gastos de administración	(14) (604.690)	(59.262)
Otras ganancias (pérdidas)	(15) 134.630	(5.833)
Ingresos financieros	(16) 24.302	34.911
Resultados por unidades de reajuste	(17) 181.982	43.238
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	768.831	294.514
Ganancia (pérdida)	768.831	294.514
Estado resultados integrales		
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	768.831	294.514
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	-	-
Resultado integral	768.831	294.514

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

**CUENTA EN PARTICIPACION X
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
Por los períodos terminado al 31 de diciembre de 2017 y 2018
Expresados en miles de pesos chilenos**

Al 31 de diciembre de 2018

	Capital emitido M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Patrimonio total M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2018	6.959.085	-	294.514	7.253.599	7.253.599
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-
Saldo Inicial Re expresado	6.959.085	-	294.514	7.253.599	7.253.599
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-	-
Ganancia	-	-	768.831	768.831	768.831
Otro resultado integral	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	768.831	768.831	768.831
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-
Aportes	1.051.108	-	-	1.051.108	1.051.108
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	(406.325)	-	(545.850)	(952.175)	(952.175)
Total de cambios en patrimonio	644.783	-	223.981	867.764	867.764
Saldo final período actual 31/12/2018	7.603.868	-	517.495	8.121.363	8.121.363

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

**CUENTA EN PARTICIPACION X
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO, (CONTINUACIÓN)
Por los períodos terminado al 31 de diciembre de 2017 y 2018
Expresados en miles de pesos chilenos**

Al 31 de diciembre de 2017

	Capital emitido M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Patrimonio total M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2017	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-
Saldo Inicial Re expresado	-	-	-	-	-
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-	-
Ganancia	-	-	294.514	294.514	294.514
Otro resultado integral	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	294.514	294.514	294.514
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-
Aportes	6.959.085	-	-	6.959.085	6.959.085
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	-	-	-	-	-
Total de cambios en patrimonio	6.959.085	-	294.514	7.253.599	7.253.599
Saldo final período actual 31/12/2017	6.959.085	-	294.514	7.253.599	7.253.599

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

**CUENTA EN PARTICIPACION X
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2018
Expresados en miles de pesos chilenos**

	01/01/2018	01/01/2017
	31/12/2018	31/12/2017
	M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de regalías, cuotas, Comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	1.177.459	337.941
Otros cobros por actividades de operación	-	189.109
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(3.011.401)	(5.545.952)
Otros pagos por actividades de operación	(87.375)	(26.095)
Intereses recibidos	24.302	34.911
Otras entradas (salidas) de efectivo	1.132	(985)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(1.895.883)	(5.011.071)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	-	-
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de patrimonio	1.051.108	6.959.084
Pagos por otras participaciones en el patrimonio	(783.957)	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	267.151	6.959.084
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(1.628.732)	1.948.013
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	1.948.013	-
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	319.281	1.948.013

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION X

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 1.- ENTIDAD QUE REPORTA

La cuenta en participación X tiene al 31 de diciembre de 2018, 411 contratos, de los cuales 185 han sido generados directamente por San Sebastián Inmobiliaria S.A. y 226 adquiridos a Prohogar S.A. El objetivo de los contratos de asociación o cuenta en Participación es permitir a los partícipes y a San Sebastián Inmobiliaria S.A., en su calidad de gestora, participar en la actividad de generación y adquisición, directa o indirectamente, de contratos de leasing habitacional regidos por la Ley 19.281 (en adelante "CLH"). Con la celebración o adquisición de los CLH, la gestora adquiere los inmuebles objeto de dichos contratos pasando a ser titular de todos los derechos que emanan de los CLH, entre ellos los aportes mensuales que incluyen el derecho a percibir las rentas de arrendamiento, aportes, primas de seguros, intereses y gastos por concepto de morosidades.

Por otra parte, San Sebastián Inmobiliaria S.A., en adelante "la gestora", celebrará con una securitizadora un contrato que regulará la securitización y transferencia de los activos acopiados, es decir de los CLH y los Inmuebles a ellos asociados, con todos los derechos que de ellos emanan. En virtud de esto, la gestora, tiene el propósito principal de constituir una cartera de CLH (en adelante la Cartera), por un monto mínimo determinado y cederla a dicha securitizadora para que ésta, a partir de la cartera, emita títulos de deuda de securitización (en adelante los "bonos") en los términos y condiciones que se pactan en los contratos de asociación y dentro del plazo común previsto en los mismos.

Los CLH objeto de la cartera de activos elegibles (activos que adquiere o genera la gestora de acuerdo a pautas y criterios previamente determinados) deberán ser incorporados por la securitizadora a un patrimonio separado con una anticipación mínima de 30 días a la fecha fijada para emitir los bonos.

De este modo, el destino inmediato de los fondos obtenidos a través de los contratos de asociación es la adquisición y generación de CLH para la conformación de la cartera. El destino mediato de los mismos es la adquisición de los bonos.

La conclusión perseguida del negocio acordado es repartir entre los partícipes las ganancias o pérdidas que se obtengan de los flujos provenientes de los CLH adquiridos mientras ellos no sean transferidos al patrimonio separado de la señalada sociedad securitizadora y distribuir entre los mismos partícipes los bonos emitidos por este último.

Se señala, además, que esta cuenta corresponde a nuevos contratos de asociación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION X

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS.

2.1 Bases de Preparación

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

Los estados financieros fueron aprobados por Sesión Extraordinaria de Directorio el 27 de marzo de 2019.

Los estados financieros presentados por la décima cuenta en participación, comprenden:

-Estados de situación financieros:

El estado de situación financiera se presenta clasificando los saldos en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

El estado de situación financiera clasificado se presenta para los periodos terminados Al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

- Estado de resultados integrales por función:

El estado de resultados integrales por función se presenta, para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

- Estado de flujos de efectivo:

El estado de flujos de efectivo se presenta, utilizando el método directo, para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

-Estado de cambios en el Patrimonio neto:

El estado de cambios en el Patrimonio neto se presenta para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

2.2 Moneda Funcional

Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en miles de pesos, siendo el peso chileno la moneda funcional de la cuenta en participación.

2.3 Base de conversión

Los activos y pasivos en unidades de fomento (UF), han sido convertidos a pesos chilenos (moneda reporte CLP) a los tipos de cambio observados a la fecha de cada cierre.

2.4 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros comprende el efectivo en caja, cuentas corrientes bancarias, y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez, que no tienen riesgo de cambios en su valor.

Para efectos de la presentación del estado de flujo de efectivo se clasificarán los flujos, según norma IAS 7 como se detalla a continuación:

- Actividades de financiación son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por la entidad.
- Actividades de inversión son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en los equivalentes al efectivo.
- Actividades de operación son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION X

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

2.5 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Corresponden a deudas comerciales por cobrar de la entidad. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción. Posteriormente el reconocimiento inicial es valorizado al costo amortizado, deduciendo cualquier provisión por deterioro del valor de los mismos.

Para efectos de presentación en este ítem se refleja las cuotas devengadas, vencidas y no pagadas, las cuales se han evaluado para determinar su deterioro.

2.6 Contratos Leasing

La Cuenta en Participación ha entregado viviendas en arriendo con promesa de compraventa, mediante suscripción de contratos con personas naturales. De acuerdo a las características de las cláusulas de los contratos, se han registrado como operaciones de Leasing Habitacional, clasificados como cuotas a cobrar, en activos a corto y largo plazo, netas de los intereses diferidos por Leasing.

2.7 Otros activos financieros

(i) Reconocimiento y medición inicial

Inicialmente, la Cuenta en Participación reconoce un activo o pasivo financiero a valor razonable más, en el caso de una partida no valorizada posteriormente al valor razonable con cambio en resultados, los costos de transacción que son atribuibles directamente a su adquisición o emisión.

ii) Clasificación

De acuerdo con NIIF 9, la Cuenta en Participación clasifica sus instrumentos financieros en las categorías utilizadas para efectos de su gestión y valorización: i) a valor razonable con efectos en resultados, ii) a valor razonable con efecto en otros resultados integrales y, iii) a costo amortizado. Esta clasificación depende de la intención con que se adquieren dichos activos.

La Cuenta en Participación clasifica los activos financieros sobre la base del:

- modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros, y
- de las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Cuenta en Participación ha clasificado sus inversiones como al costo amortizado.

Un activo financiero es clasificado como a valor razonable con efecto en resultados si es adquirido principalmente con el propósito de su negociación (venta o recompra en el corto plazo) o es parte de una cartera de inversiones financieras identificables que son administradas en conjunto y para las cuales existe evidencia de un escenario real reciente de realización de beneficios de corto plazo. Los derivados también son clasificados como a valor razonable con efecto en resultados. La Cuenta en Participación adoptó la política de no utilizar contabilidad de cobertura.

(iii) Baja

La Cuenta en Participación da de baja en su Estado de Situación Financiera un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivos contractuales por el activo financiero durante una transacción en que se transfieren todos los riesgos y beneficios de propiedad del activo financiero. Toda participación en activos financieros transferidos que es creada o retenida por la Cuenta en Participación es reconocida como un activo o un pasivo separado. Cuando se da de baja en cuentas un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo (o el valor en libros asignado a la porción del activo transferido), y la suma de (i) la contraprestación recibida (incluyendo cualquier activo nuevo obtenido menos cualquier pasivo nuevo asumido) y (ii) cualquier ganancia o pérdida acumulativa que haya sido reconocida en el otro resultado integral, se reconoce en la utilidad del ejercicio.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION X

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

(iv) Compensación

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, de manera que se presente en el Estado de Situación Financiera su monto neto, cuando y sólo cuando la Cuenta en Participación tiene el derecho, exigible legalmente, de compensar los montos reconocidos y la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

(v) Valorización a costo amortizado

El costo amortizado de un activo financiero o de un pasivo financiero reconocido bajo este criterio es la medida inicial de dicho activo o pasivo menos los reembolsos del capital, más o menos la amortización acumulada calculada bajo el método de la tasa de interés efectiva de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, y menos cualquier disminución por deterioro.

(vi) Medición de valor razonable

El valor razonable de un activo o pasivo financiero es el monto por el cual puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en condiciones de independencia mutua. La Cuenta en Participación estima el valor razonable de sus instrumentos usando precios cotizados en el mercado activo para ese instrumento. Un mercado es denominado activo si los precios cotizados se encuentran fácil y regularmente disponibles y representan transacciones reales y que ocurren regularmente sobre una base independiente. Si el mercado de un instrumento financiero no fuera activo, se determinará el valor razonable utilizando una técnica de valorización.

Entre las técnicas de valorización se incluye el uso de transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, si estuvieran disponibles, así como las referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente igual, el descuento de los flujos de efectivo y los modelos de fijación de precio de opciones. La Cuenta en Participación incorporará todos los factores que considerarían los participantes en el mercado para establecer el precio y será coherente con las metodologías económicas generalmente aceptadas para calcular el precio de los instrumentos financieros.

(vii) Identificación y medición del deterioro

La Norma NIIF 9 reemplaza el modelo de 'pérdida incurrida' de la Norma NIC 39 por un modelo de 'pérdida crediticia esperada'. El nuevo modelo de deterioro aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado, a los activos contractuales y a las inversiones de deuda al Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio. Bajo la Norma NIIF 9, las pérdidas crediticias se reconocen anticipadamente, a diferencia de la Norma NIC 39.

La Cuenta en Participación no posee activos financieros medidos al costo amortizado, ni activos contractuales o inversiones de deuda al Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales, por lo que no reconoce un deterioro por pérdida esperada.

2.8 Provisiones

Una provisión se reconoce cuando se tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un suceso pasado y es probable que exista una salida de recursos que incorporen beneficios económicos futuros por cancelar tal obligación y se pueda realizar una estimación fiable del monto de la obligación.

2.9 Activos disponibles para la venta

Para efectos de la contabilización de las viviendas recuperadas por el no pago de los arrendatarios promitentes compradores se utilizará el método de activos disponibles para la venta, el que se calcula en base al saldo deudor original y deducida la amortización acumulada hasta la fecha de recupero del bien raíz y sumados los gastos en que se ha incurrido para recuperar dicha vivienda.

2.10 Pasivos financieros

La Cuenta en Participación reconoce los instrumentos de deuda emitidos en la fecha en que se originan. Todos los otros pasivos financieros, son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la que la Cuenta en Participación se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento. La Cuenta en Participación da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION X

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

Estos pasivos financieros mantenidos son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

2.11 Ingresos actividades ordinarias

Se reconoce aquí los intereses devengados a la fecha de los contratos de leasing disponibles y vigentes. Además, en este ítem se incluirá los intereses penales que a la fecha han ingresado por concepto de cobro de cuotas atrasadas a los arrendatarios promitentes compradores.

NOTA 3.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

s) *Existen normas y modificaciones a normas e interpretaciones que son de aplicación obligatoria por primera vez a partir de los períodos iniciados al 1 de enero de 2018.*

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9, Instrumentos Financieros.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
Nuevas Interpretaciones	
CINIIF 22: Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
Enmiendas a NIIFs	
NIC 40: Transferencias de Propiedades de Inversión (Modificaciones a NIC 40, Propiedades de Inversión).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
NIIF 9, Instrumentos Financieros, y NIIF 4, Contratos de Seguro: Modificaciones a NIIF 4.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018, para entidades que adoptan la exención temporaria, entidades que aplican el enfoque overlay y entidades que aplican full NIIF 9.
NIIF 2, Pagos Basados en Acciones: Aclaración de contabilización de ciertos tipos de transacciones de pagos basados en acciones.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 15, Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes: Modificación clarificando requerimientos y otorgando liberación adicional de transición para empresas que implementan la nueva norma.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
Ciclo de mejoras anuales a las Normas NIIF 2014-2016. Modificaciones a NIIF 1 y NIC 28.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.

Aplicación de NIIF 9 Instrumentos financieros

La nueva Norma incluye tres categorías de clasificación principales para los activos financieros: medidos al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI), y al valor razonable con cambios en resultados (VRCR). La clasificación de los activos financieros bajo la Norma NIIF 9 por lo general se basa en el modelo de negocios en el que un activo financiero es gestionado y en sus características de flujo de efectivo contractual. Bajo la Norma NIIF 9, los derivados incorporados en contratos en los que el principal es un activo financiero dentro del alcance de la norma nunca se separan. En cambio, se evalúa la clasificación del instrumento financiero híbrido tomado como un todo.

La Norma NIIF 9 reemplaza el modelo de 'pérdida incurrida' por un nuevo modelo de 'pérdida crediticia esperada' (PCE). El nuevo modelo de deterioro aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado, los activos del contrato y las inversiones de deuda al VRCORI, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio.

Considerando la operatoria e historia de La Cuenta en Participación, ha determinado que el nuevo modelo de deterioro no tuvo efecto significativo en los activos financieros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION X

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 3.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES (CONTINUACION)

Aplicación de NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes

La Norma NIIF 15 establece un marco conceptual completo para determinar si deben reconocerse ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y en qué monto. Reemplazó a la Norma NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias, la Norma NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones relacionadas. Bajo la Norma NIIF 15, los ingresos se reconocen cuando el cliente obtenga el control de los bienes o servicios. La determinación de la oportunidad de la transferencia del control - en un momento determinado o a lo largo del tiempo - requiere juicio.

Lo Anteriormente señalado no genera impactos en La Cuenta en Participación, dado que éste reconoce ingresos por los resultados a valor justo e interés por sus instrumentos financieros a valor razonable con efecto en resultados, situación que queda fuera del alcance de la NIIF 15.

t) *Las siguientes nuevas normas, enmiendas e interpretaciones han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:*

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16: Arrendamientos.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican NIIF 15 en o antes de esa fecha.
NIIF 17: Contratos de Seguro.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2021. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican NIIF 9 y NIIF 15 en o antes de esa fecha.
Nuevas Interpretaciones	
CINIIF 23: Incertidumbre sobre Tratamientos Tributarios.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
Enmiendas a NIIFs	
NIC 28: Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
NIIF 9: Cláusulas de prepago con compensación negativa.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
Modificaciones de Planes, Reducciones y Liquidaciones (Modificaciones a NIC 19, Beneficios a Empleados).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
NIIF 10, Estados Financieros Consolidados, y NIC 28, Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos: Transferencia o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
Ciclo de mejoras anuales a las Normas NIIF 2015-2017. Modificaciones a NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.

IFRS 16 “Arrendamientos”

Emitida el 13 de enero de 2016, esta Norma requiere que las empresas contabilicen todos los arrendamientos en sus estados financieros a contar del 1 de enero de 2019. Las empresas con arrendamientos operativos tendrán más activos, pero también una deuda mayor. Mientras mayor es el portfolio de arrendamientos de la empresa, mayor será el impacto en las métricas de reporte.

La Norma es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2019, permitiéndose la adopción anticipada.

La Norma NIIF 16 reemplaza las guías sobre arrendamientos existentes incluyendo la Norma NIC 17 Arrendamientos, la CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo Contiene un Arrendamiento, la Norma SIC-15 Arrendamientos Operativos – Incentivos y la Norma SIC 27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION X

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 3.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES (CONTINUACION)

CINIIF 23 Incertidumbre sobre Tratamientos Tributario

Esta interpretación, emitida el 7 de junio de 2017, orienta la determinación de utilidades (pérdidas) tributarias, bases tributarias, pérdidas tributarias no utilizadas, créditos tributarios no utilizados y tasas de impuestos cuando hay incertidumbre respecto de los tratamientos de impuesto a las ganancias bajo NIC 12.

Específicamente considera:

- Si los tratamientos tributarios debieran considerarse en forma colectiva.
- Los supuestos relativos a la fiscalización de la autoridad tributaria.
- La determinación de la ganancia (pérdida) tributaria, las bases imponibles, las pérdidas tributarias no utilizadas, los créditos tributarios no utilizados y las tasas de impuestos.
- El efecto de los cambios en los hechos y circunstancias.

La interpretación es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2019, permitiéndose la adopción anticipada.

La Administración de La Cuenta en Participación estima que estas modificaciones serán adoptadas en sus estados financieros para el período que comenzará el 1 de enero de 2019. La Administración evaluó los impactos generados que podría generar la mencionada norma, concluyendo que no afectará significativamente los estados financieros.

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

San Sebastián Inmobiliaria S.A., por la cuenta en participación X está sujeta a políticas de administración de riesgo dadas por la gerencia general, el Directorio y el comité de riesgo provisto por Progressa Consultores Inmobiliarios S.A. obteniendo de esta manera los objetivos y lineamientos para identificar, medir, reportar, mitigar y controlar los riesgos a los cuales la empresa se encuentra expuesta.

El Comité de inversiones de San Sebastián está integrado por Progressa Consultores Inmobiliarios S.A. y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. La relación de Progressa con San Sebastián Inmobiliaria S.A. es una relación de asesoría y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. tiene una relación de subordinación y dependencia con esta misma.

Riesgo

La gestión del riesgo financiero se enfoca a la administración de las cuentas por participación administradas por la Inmobiliaria; dichas cuentas están expuestas a las condiciones financieras de sus contrapartes con quienes establece relaciones comerciales.

En su marco general, considera que los contratos de Leasing Habitacional serán denominados en Unidades de Fomento (UF). Que el plazo máximo de las operaciones será de 240 meses (20 años). Que el ahorro previo mínimo será el equivalente al 25% del valor de la propiedad para operaciones de Leasing que consideren subsidio habitacional. En caso de que no opere el subsidio habitacional, el ahorro previo mínimo será del 15% y del 30% para operaciones de Leaseback. El valor de la propiedad será determinado por el menor valor entre el precio de la compraventa y el valor de tasación de la propiedad. No existirá a priori un monto máximo para el valor de las casas o departamentos a comprar, sólo operan, dado el caso, las restricciones de precio de la vivienda establecidas por el MINVU para el beneficio de subsidio habitacional, el cual se otorga, en la modalidad de leasing habitacional, para viviendas de hasta UF2.000. De conformidad a lo establecido en el Artículo 42 de la ley 19.281, que regula el otorgamiento de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, son obligatorios los seguros de desgravamen e incendio con adicional de sismo. Es optativo el seguro de desempleo o incapacidad laboral. Por último, se considera que el titular deberá ser persona natural, mayor de 18 años, de nacionalidad chilena o, en caso de ser extranjero, contar con residencia definitiva en Chile. La edad máxima del titular, al momento de la firma de la escritura, será aquella que sumada al plazo del contrato no exceda los 80 años. La vivienda objeto del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa deberá tener destino habitacional o mixto. Sin perjuicio de ello, se podrá establecer en la vivienda una oficina profesional, un pequeño comercio o un taller artesanal siempre que su principal destino subsista como habitacional y cuente con la autorización previa de la Sociedad Inmobiliaria y de la Dirección de Obras Municipales respectiva. El monto de la renta a pagar no podrá exceder el 25% del ingreso líquido. Los ingresos líquidos corresponderán al saldo resultante de restar los descuentos legales al total de haberes del Titular. Adicionalmente, la carga financiera mensual del titular no podrá exceder el 50% del ingreso líquido. Para este efecto, no se considera dentro de la renta el pago de los seguros de incendio, desgravamen y cesantía o incapacidad temporal.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION X

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

Política de cobranza:

Etapa 1: Mes N

El vencimiento de las rentas ocurre el primer día del mes "N", El cliente tiene plazo para pagar hasta el día 10 del mes (o el día hábil siguiente). Si al día 13 del mes "N" no se verifica el pago de la renta correspondiente se inicia la primera etapa del proceso de cobranza telefónica o (tele cobranza). En la acción de "tele cobranza" se contacta telefónicamente al cliente con el objetivo de generar un compromiso de pago de la renta. El mensaje telefónico enfatiza la conveniencia de pagar cuanto antes la renta a fin de evitar el costo de intereses por mora. Se indica expresamente que a contar del día 25 del mes se devengarán gastos de cobranza. Si el arrendatario manifiesta su imposibilidad de pago inmediato, se busca obtener un compromiso de pago en virtud del cual el cliente debe regularizar su morosidad en un plazo máximo de 3 meses. Este compromiso de pago exige el pago oportuno en los 3 meses siguientes. Si no se logra establecer un compromiso de pagos, el día 25 del mismo mes, si la renta adeuda aún no está regularizada, se despacha una carta cobranza, en la que se indica la renta adeuda vigente y se solicita el pago de dicha renta morosa dentro del mes N.

Etapa 2: Mes N+1

Si se mantiene la renta adeuda del mes N, existirá acción de "Tele cobranza" durante los 10 primeros días del mes N+1. (Podría generarse un plan de pagos no superior a tres meses). Si el día 15 del mes N+1 se detecta que el arrendatario (que no tiene plan de pagos) aún no ha pagado la renta del mes N y por ende tampoco ha pagado la renta del mes N+1, las acciones son las siguientes:

- Informe al Boletín Comercial de la renta impaga correspondiente al mes N.
- Carpeta se envía al Abogado, para citación por carta, en carácter prejudicial. El objetivo es lograr la regularización de la renta morosa dentro del mes N+1. El Abogado está facultado para generar plan de pagos no superior a cuatro meses.

Al cerrar esta etapa hay tres posibilidades:

- 1) Arrendatario se puso al día con las rentas impagas.
- 2) Arrendatario tiene plan de pagos
- 3) Arrendatario pasa a cobro judicial.

Etapa 3: Mes N+2

Durante los 10 primeros días del mes N+2, Abogado informa de los resultados de las citaciones. Respecto de los arrendatarios que no lograron acuerdo de pago, Abogado solicita liquidación de deuda para cobro judicial. Además, en el mismo plazo, se remite carta al arrendatario informándole que la mora se encuentra publicada en el Boletín Comercial.

Etapa 4: Cobranza Judicial

El proceso de cobranza judicial se gatillará al momento de vencerse la III cuota morosa del arrendatario. Los procedimientos de Cobranza Judicial y recuperación de bienes inmuebles llevados a cabo por la San Sebastián Inmobiliaria S.A. se resumen en: (i) El área de operaciones selecciona los arrendatarios con tres o más cuotas impagas, (ii) Se solicitan los certificados de Hipotecas y Gravámenes, recabando todos los antecedentes necesarios para la confección de la demanda, (iii) Se confecciona la solicitud de designación de árbitro la que se ingresa a distribución a la Corte de Apelaciones de respectiva, (iv) Posteriormente, se envía demanda de resolución para conocimiento y revisión del representante de la sociedad, (v) Cada 30 días se emite un registro sobre el avance de cada causa, (vi) Si no hay manifiesta voluntad de pago, luego de dictada la sentencia, el abogado podrá solicitar el lanzamiento del deudor y el alzamiento del arrendamiento de la propiedad debidamente inscrita. Es importante señalar que a la fecha San Sebastián Inmobiliaria S.A. nunca ha solicitado el lanzamiento del arrendatario, pues la política de cobranza se ha enfocado en buscar, en primer término, el pago efectivo de la deuda morosa. Si el cliente está en situación de incapacidad de pagar, se busca conjuntamente una solución consensuada como por ejemplo permitir al cliente que venda la vivienda o que ceda los derechos a un tercero, en cuyo caso el cesionario debe pagar íntegramente el saldo moroso.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION X

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

Riesgo Financiero Contraparte

Este riesgo está relacionado a la posibilidad de incumplimiento en las obligaciones de parte de los arrendatarios prominentes compradores, de los leasing inmobiliarios, los cuales son gestionados a través de la Inmobiliaria para cada una de las cuentas en participación (en adelante las cuentas).

Cabe señalar que la cuenta se encuentra cerrada a su nivel de inversión, es decir, esta cuenta no posee nuevos ingresos de leasing inmobiliarios, dado lo anterior se aprecia una disminución en la exposición de ambas cuentas.

El máximo nivel de inversión para cada cuenta en participación es aquel que resulta de sumar los compromisos de inversión de todos los contratos de asociación o cuentas en participación individuales de dicha cuenta en participación.

Para mitigar la exposición de cada cartera, la inmobiliaria ha implementado una serie de políticas respecto al financiamiento de arriendos con promesa de compraventa, los cuales incorporan distintos niveles de evaluación, en base a criterios pre-establecidos sobre los potenciales arrendatarios promitentes compradores.

El valor comercial de una propiedad se determina en base a una tasación experta que se realiza con un tasador autorizado por San Sebastián Inmobiliaria S.A. El valor comercial de la propiedad al momento de ser recibida en pago por la resciliación de una operación, por sentencia judicial o transacción extrajudicial es el saldo deudor de esa operación considerando también los gastos generados en la recuperación de dicho inmueble (costas judiciales y procesales, servicios impagos, cuotas en mora, intereses penales, seguros impagos, etc.).

Cabe señalar, además, que cada cuenta posee distintas etapas dentro de su ciclo de vida:

- Cuenta abierta a inversión, o en período de inversión, donde el nivel máximo de inversión todavía no es alcanzado, es decir que mes a mes, se incorporan nuevos contratos de leasing a la cartera total. En este caso el nivel de exposición va en aumento hasta la extinción de este período.
- Cuenta cerrada, no se agregan nuevos contratos de leasing habitacional, y el nivel de inversión de la cartera va en descenso.

Cuenta en Participación	Estado	Exposición MM\$ al 31 de diciembre de 2018	Exposición MM\$ al 31 de diciembre de 2017
SSIFL10	Abierta	14.669	13.240

Por otra parte, la cuenta en participación posee activas políticas de cobranza y gestión con sus arrendatarios promitentes compradores, los cuales mantienen niveles controlados de mora para cada una de las carteras.

A continuación, se adjunta el porcentaje entre las cuotas devengadas vencidas y no pagadas respecto al total de la cartera neta.

Cuenta en Participación	Mora a 30 días	Mora a 60 días	Mora a 90 días	Mora superior a 120 días
SSIFL10	0,21%	0,13%	0,17%	4,49%

Riesgo de recaudación

Este riesgo tiene relación con la posibilidad de no pago por parte de la empresa encargada de realizar la recaudación de los pagos asociados a los contratos de arriendo con promesa de compraventa. Para este efecto San Sebastián Inmobiliaria S.A. ha encargado la recaudación a empresas de reconocido prestigio en el medio nacional tales como Sencillo, Servipag y Unired, con las que tiene un contrato de prestación de servicios, y realiza un monitoreo diario de la gestión de pagos. Por otro lado, la gestión de cobranza normal se ejecuta con la asesoría de Progressa Consultores Inmobiliarios S.A. cuyo riesgo se mitiga tanto porque sus ingresos están indexados al desempeño de la cartera, como porque los ingresos recaudados por las citadas entidades recaudadoras recaen directamente en las cuentas corrientes individuales de cada cuenta en participación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION X

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

Riesgo de Liquidez

Se refiere a la exposición de las cuentas en participación que administra, de responder a los requerimientos de pagos en efectivo, tanto a sus proveedores como a los vendedores de viviendas que adquiere con motivo de darlas en arrendamiento con promesa de compraventa.

En la naturaleza de la estructura del negocio, la sociedad, cuenta con políticas de gestión de liquidez que mitigan el incumplimiento oportuno de sus obligaciones. En efecto, la sociedad en su período de inversión, solicita los aportes de capital previamente comprometidos a sus partícipes con la debida anticipación a la celebración de las compraventas para celebrar nuevos contratos de leasing habitacional. Por otro lado, y al cabo de su período de inversión, no tiene obligaciones de pago en efectivo con sus partícipes si no que el compromiso de devolver, en aportes trimestrales, todo el beneficio neto percibido y el capital amortizado de su cartera de contratos de leasing habitacional acumulado en el trimestre inmediatamente anterior. La sociedad realiza con una periodicidad semanal un seguimiento a su situación de caja, tanto para cubrir sus necesidades inmediatas de fondos, como para aquellas necesidades de mediano y largo plazo, en diversos escenarios previsible por la administración.

Riesgo Mercado

La gestión del riesgo de mercado tiene la finalidad de establecer y determinar el efecto adverso a la gestión de la sociedad respecto a las fluctuaciones propias del mercado, lo que está relacionado con variables macroeconómicas que afectan la capacidad de pago de los arrendatarios promitentes compradores. Lo anterior es mitigado por la Sociedad con la relación de deuda a garantía que siempre será un incentivo a la buena voluntad de pago de los arrendatarios promitentes compradores.

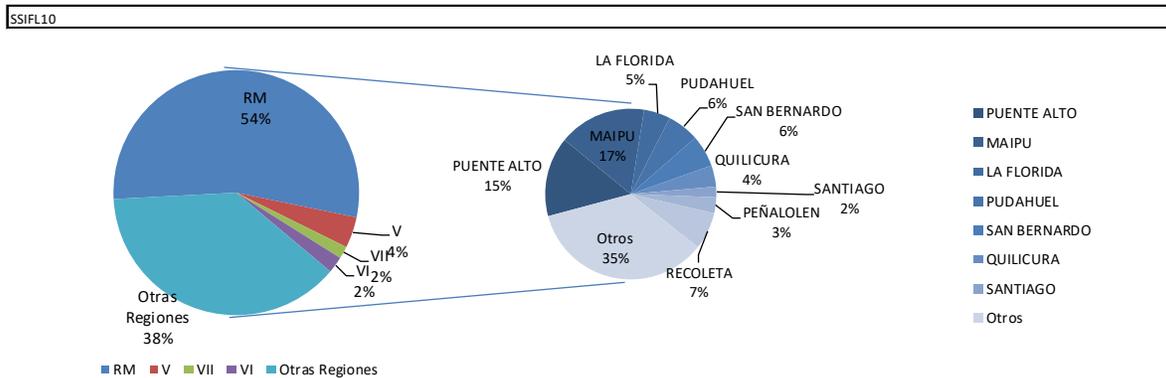
Riesgo de Inflación

La cuenta en participación posee todos sus contratos de leasing en Unidades de Fomento (UF), por lo tanto, posee un bajo riesgo de inflación, relacionado con la caja que acumula la recaudación de los aportes en peso y que reparte trimestralmente.

Riesgo precio de activos

Este riesgo tiene relación a la variación en el valor del inmueble al inicio del leasing (valor de adquisición) respecto a la tasación de la propiedad durante el año de vigencia del leasing. Dado que, ante una desvalorización importante del inmueble, podría generar una cesación de pago por parte de los poseedores del leasing.

Para mitigar este riesgo, se realizan valorizaciones periódicas de las propiedades, junto con mantener una diversificación geográfica de las inversiones (ver gráfico siguiente).



Distribuciones geográficas a nivel nacional y detalle a nivel de la RM, por cada cuenta

De acuerdo al gráfico adjunto, la mayor concentración geográfica se da en la Región Metropolitana (54% sobre el total de número de contratos de leasing habitacional); y la comuna de Maipú posee la mayor cantidad de inmuebles, aproximadamente un 17% sobre la región.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION X

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Los saldos de efectivo y equivalentes del efectivo al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se presentan a continuación:

Concepto	Moneda	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Saldos en banco	Peso chileno	594	206.502
Fondo Mutuo	Peso chileno	318.687	1.740.777
Caja	Peso chileno	-	734
Total		319.281	1.948.013

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Los saldos de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corresponden a cuotas por cobrar y respecto a la morosidad de los Arrendatarios Promitentes Compradores son los siguientes:

Concepto	Moneda	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Subtotal deudores comerciales	Peso Chileno	1.201.182	110.396
Deterioro cuentas por cobrar	Peso Chileno	(496.962)	(4.428)
Total deudores comerciales		704.220	105.968

Vencidas y no pagadas	Moneda	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Cuotas por cobrar			
Vencidas menos de tres meses	Peso Chileno	134.691	37.293
Vencidas entre cuatro y seis meses	Peso Chileno	78.992	6.310
Vencidas entre siete y doce meses	Peso Chileno	104.263	4.428
Vencidas mayor a doce meses	Peso Chileno	328.821	-
Total		646.767	48.031

Por vencer	Moneda	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Otras cuentas por cobrar			
Con vencimiento menor de tres meses	Peso Chileno	138.907	62.321
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso Chileno	1.318	44
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso Chileno	-	-
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso Chileno	414.190	-
		554.415	62.365

Concepto	Moneda	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Provisión al principio del año	Peso chileno	(4.428)	-
Movimiento del año	Peso chileno	(492.534)	(4.428)
Provisión al final del año		(496.962)	(4.428)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION X

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR, (CONTINUACIÓN)

Según la taxonomía CL-CI 2012 presentamos la siguiente información:

Tramos de morosidad	N° clientes al 31/12/2018	Monto cartera al 31/12/2018 M\$	N° clientes al 31/12/2017	Monto cartera al 31/12/2017 M\$
Al día	209	-	131	-
1 a 30 días	34	821.885	29	959.712
31 a 60 días	28	745.679	12	385.531
61 a 90 días	16	543.163	10	331.643
91 a 120 días	13	380.011	4	112.198
121 a 150 días	8	213.087	2	51.281
151 a 180 días	8	186.039	-	-
181 a 210 días	4	183.443	-	-
211 a 250 días	6	137.507	-	-
Más de 250 días	85	1.805.234	1	155.013
Total	411	5.016.048	189	1.995.378

Clientes = Arrendatarios Promitentes Compradores

NOTA 7.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

La Sociedad no mantiene transacciones vigentes con entidades relacionadas Al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

NOTA 8.- OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las cuentas de leasing por cobrar neto, son las siguientes:

Leasing por cobrar neto, corriente	Moneda	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Con vencimiento menor de tres meses	Peso Chileno	83.616	33.444
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso Chileno	84.153	34.346
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso Chileno	170.749	71.492
Total		338.518	139.282

Leasing por cobrar neto, no corriente	Moneda	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso Chileno	6.995.143	5.821.335
Total		6.995.143	5.821.335

Para las operaciones de leasing financiero se incluye la siguiente conciliación:

Al 31 de diciembre de 2018

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	338.518	762.713	1.101.231	-
Entre 1 y 5 períodos	1.583.222	2.655.295	-	4.238.517
Más de 5 períodos	5.411.921	3.917.084	-	9.329.005
Total	7.333.661	7.335.092	1.101.231	13.567.522

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION X

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 8.- OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

Al 31 de diciembre de 2017

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	139.282	625.571	764.853	-
Entre 1 y 5 períodos	732.010	2.327.402	-	3.059.412
Más de 5 períodos	5.089.325	4.326.951	-	9.416.276
Total	5.960.617	7.279.924	764.853	12.475.688

Cabe señalar que no existen acuerdos de arriendos significativos ya que, ya que todos los contratos son individualizados por corresponder a contratos de arriendo con promesa de compraventa, con personas naturales, acogidos a la ley 19.281

NOTA 9.- CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar son:

Concepto	Moneda	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Propiedades por pagar	Peso Chileno	-	741.002
Participación y otras por pagar a San Sebastián	Peso Chileno	25.544	18.238
Por pagar a partícipes*	Peso Chileno	199.147	-
Otras cuentas por pagar	Peso Chileno	10.429	1.312
Auditoría	Peso Chileno	679	447
Total		235.799	760.999

*Corresponde a devolución de amortización más capital a los partícipes

NOTA 10.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el patrimonio neto atribuible a los accionistas son las siguientes, cabe señalar que todavía no se completa el total de los aportes por esta razón el capital suscrito varía.

	31/12/2018 Partícipes	Participación por el aporte	Capital pagado M\$
Sociedad anónima cerrada 2		14,37%	1.092.676
Persona Jurídica de Derecho Privado 1		8,62%	655.453
Sociedad anónima cerrada 6		8,62%	655.453
Sociedad anónima cerrada 15		8,05%	612.111
Persona natural 8		5,75%	437.222
Sociedad de responsabilidad limitada 6		5,46%	415.171
Sociedad anónima cerrada 17		3,74%	284.385
Persona natural 33		3,45%	262.333
Sociedad de responsabilidad limitada 57		2,87%	218.231
Sociedad de responsabilidad limitada 63		2,87%	218.231
Sociedad anónima cerrada 7		2,87%	218.231
Sociedad de responsabilidad limitada 13		2,87%	218.231
Sociedad anónima cerrada 16		2,30%	174.889
sub total		71,84%	5.462.617

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION X

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 10.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS, (CONTINUACIÓN)

31/12/2018 Participes	Participación por el aporte	Capital pagado M\$
Persona natural 28	2,01%	152.838
Persona natural 36	1,44%	109.496
Sociedad de responsabilidad limitada 54	1,44%	109.496
Sociedad de responsabilidad limitada 60	1,44%	109.496
Persona Jurídica de Derecho Privado 3	1,44%	109.496
Sociedad de responsabilidad limitada 65	1,44%	109.496
Sociedad por acciones 9	1,44%	109.496
Persona natural 27	1,15%	87.444
Persona natural 10	1,15%	87.444
Persona natural 32	1,15%	87.444
Sociedad de responsabilidad limitada 48	1,15%	87.444
Sociedad de responsabilidad limitada 59	1,15%	87.444
Sociedad por acciones 8	1,15%	87.444
Sociedad de responsabilidad limitada 15	1,15%	87.444
Sociedad de responsabilidad limitada 61	1,15%	87.444
Persona natural 30	0,86%	65.393
Empresario individual responsabilidad limitada 2	0,87%	66.154
Persona natural 34	0,86%	65.394
Persona natural 35	0,86%	65.394
Sociedad de responsabilidad limitada 55	0,86%	65.394
Sociedad de responsabilidad limitada 62	0,86%	65.394
Sociedad de responsabilidad limitada 64	0,86%	65.394
Persona natural 29	0,57%	43.342
Persona natural 31	0,57%	43.342
Sociedad de responsabilidad limitada 56	0,57%	43.342
Sociedad de responsabilidad limitada 58	0,57%	43.342
Total	100,00%	7.603.868
Aporte participes		(1.051.108)
Disminución por otras distribuciones a los propietarios		406.325
Saldo al 2017		6.959.085

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION X

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 10.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS, (CONTINUACIÓN)

31/12/2017 Participes	Participación por el aporte	Capital pagado M\$
Sociedad anónima cerrada 2	14,37%	1.000.717
Persona Jurídica de Derecho Privado 1	8,62%	600.569
Sociedad anónima cerrada 6	8,62%	600.569
Sociedad anónima cerrada 15	8,05%	560.206
Persona natural 8	5,75%	400.147
Sociedad de responsabilidad limitada 6	5,46%	379.966
Sociedad anónima cerrada 17	3,74%	260.270
Persona natural 33	3,45%	240.088
Sociedad de responsabilidad limitada 57	2,87%	200.422
Sociedad de responsabilidad limitada 63	2,87%	200.422
Sociedad anónima cerrada 7	2,87%	200.422
Sociedad de responsabilidad limitada 13	2,87%	200.422
Sociedad anónima cerrada 16	2,30%	160.059
Persona natural 28	2,01%	139.878
Persona natural 36	1,44%	100.211
Sociedad de responsabilidad limitada 54	1,44%	100.211
Sociedad de responsabilidad limitada 60	1,44%	100.211
Persona Jurídica de Derecho Privado 3	1,44%	100.211
Sociedad de responsabilidad limitada 65	1,44%	100.211
Sociedad por acciones 9	1,44%	100.211
Persona natural 27	1,15%	80.029
Persona natural 10	1,15%	80.029
Persona natural 32	1,15%	77.942
Sociedad de responsabilidad limitada 48	1,15%	80.029
Sociedad de responsabilidad limitada 59	1,15%	80.029
Sociedad por acciones 8	1,15%	80.029
Sociedad de responsabilidad limitada 15	1,15%	77.942
Sociedad de responsabilidad limitada 61	1,15%	80.029
Persona natural 30	0,86%	59.848
Empresario individual responsabilidad limitada 2	0,87%	60.544
Persona natural 34	0,86%	59.152
Persona natural 35	0,86%	59.152
Sociedad de responsabilidad limitada 55	0,86%	59.152
Sociedad de responsabilidad limitada 62	0,86%	59.152
Sociedad de responsabilidad limitada 64	0,86%	59.152
Persona natural 29	0,57%	40.363
Persona natural 31	0,57%	40.363
Sociedad de responsabilidad limitada 56	0,57%	40.363
Sociedad de responsabilidad limitada 58	0,57%	40.363
sub total	100%	6.959.085

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION X

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 11.- RESULTADO ACUMULADO

Los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 son las siguientes:

Concepto	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Utilidad acumulada	294.514	-
Utilidad del ejercicio	768.831	294.514
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	(545.850)	-
Total	517.495	294.514

NOTA 12.- INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos ordinarios al 31 de diciembre de 2018 y 2017 son las siguientes:

Concepto	01/01/2018 31/12/2018 M\$	01/01/2017 31/12/2017 M\$
Intereses leasing	1.109.871	323.714
Intereses penales	16.374	311
Totales	1.126.245	324.025

NOTA 13.- COSTOS DE EXPLOTACION

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 los costos de explotación son:

Concepto	01/01/2018 31/12/2018 M\$	01/01/2017 31/12/2017 M\$
Gasto gestora	(93.638)	(42.565)
Totales	(93.638)	(42.565)

NOTA 14.- GASTOS DE ADMINISTRACION

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 los gastos de administración son las siguientes:

Concepto	01/01/2018 31/12/2018 M\$	01/01/2017 31/12/2017 M\$
Asesorías	(105.897)	(50.217)
Auditoria y legales	(6.259)	(4.617)
Deterioro	(492.534)	(4.428)
Totales	(604.690)	(59.262)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION X

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 15. – OTRAS GANANCIAS (PERDIDAS)

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 las otras ganancias son las siguientes:

Concepto	01/01/2018 31/12/2018 M\$	01/01/2017 31/12/2017 M\$
Otros ingresos	228.303	-
Otros gastos	(93.673)	(5.833)
Totales	134.630	(5.833)

NOTA 16.- INGRESOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 los ingresos financieros son los siguientes:

Concepto	01/01/2018 31/12/2018 M\$	01/01/2017 31/12/2017 M\$
Interés Fondo mutuo	24.302	34.911
Totales	24.302	34.911

NOTA 17.- RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 los resultados por unidad de reajuste son:

Concepto	01/01/2018 31/12/2018 M\$	01/01/2017 31/12/2017 M\$
Reajuste por UF Leasing	181.982	43.238
Totales	181.982	43.238

NOTA 18.- CONTINGENCIA Y COMPROMISOS

Al 31 de diciembre de 2018, están en fase de aprobación final por el SERNAC, las Bases de Arreglo que ponen termino al juicio ROL C – 4052, ante el 2º Jgador Civil de Santiago. El contenido de estas Bases no tiene relevancia económica ni efectos financieros sobre los activos, pasivos o resultado de esta compañía.

NOTA 19.- CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2018, la cuenta en participación X no presenta cauciones obtenidas por terceros.

NOTA 20.- SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2018, la cuenta en participación X no ha sido sancionada por ninguna autoridad.

NOTA 21.- HECHOS RELEVANTES

Al 31 de diciembre de 2018, no existen hechos relevantes.

NOTA 22.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de enero de 2019 y la fecha de presentación de los estados financieros, no han ocurrido hechos posteriores significativos que puedan afectar la presentación de los presentes estados financieros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION X

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 23.- MEDIO AMBIENTE

Debido a la naturaleza de las operaciones que la cuenta en participación IX desarrolla, no afecta en forma directa o indirecta el medio ambiente, por lo tanto, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros no tiene comprometidos recursos.

NOTA 24.- ANALISIS RAZONADO (NO AUDITADO)

	31/12/2018	31/12/2017
ACTIVOS	M\$	M\$
Activo corriente	1.362.019	2.193.263
Leasing por cobrar, más de 12 meses.	6.995.143	5.821.335
Total	8.357.162	8.014.598
	31/12/2018	31/12/2017
PASIVOS	M\$	M\$
Pasivo corriente	235.799	760.999
Patrimonio	8.121.363	7.253.599
Total	8.357.162	8.014.598

	31/12/2018	31/12/2017
Datos	M\$	M\$
Cartera Leasing	7.622.372	6.066.541
Cartera leasing bruta	8.119.334	6.070.969
Cartera morosa	5.016.048	1.995.378
Provisión deudores incobrables	496.962	4.428
Ganancia (perdida)	768.831	294.514
Ganancia (perdida) act. Oper.	427.917	222.198
Ganancia bruta	1.032.607	281.460
Gastos de administración	604.690	59.262
Ingresos actividades ordinarias	1.126.245	324.025
Intereses y reajustes	206.284	78.149

Indicador	2018	2017
1.- LIQUIDEZ CORRIENTE		
(Activo Corriente/Pasivo Corriente) (Veces)	5,8	2,9
2.- RAZON ACIDA		
(Activo Corriente-Existencias)/ (Pasivo Corriente) (veces)	5,8	2,9
3.- ENDEUDAMIENTO		
(Total deuda / Patrimonio) %	2,9%	10,5%

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION X

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

NOTA 24.- ANALISIS RAZONADO, (CONTINUACIÓN) (NO AUDITADO)

Indicador	2018	2017
7.- CALIDAD DE ACTIVOS		
7.a) Cartera Leasing / Total activos	91,2%	75,7%
7.b) Cartera Leasing morosa / cartera leasing bruta	61,8%	32,9%
7.c) Cartera Leasing morosa / Patrimonio total	61,8%	27,5%
7.d) Castigos / Cartera leasing bruta	-	-
7.e) Provisión cartera leasing / cartera leasing bruta	6,1%	0,1%
7.f) Provisión cartera leasing / cartera leasing morosa	9,9%	0,2%
7.g) Cartera Leasing renegociada / Cartera leasing bruta	-	-
8.- RENTABILIDAD DE LOS ACTIVOS		
8.a) Intereses y reajustes netos / Cartera Leasing	2,7%	1,3%
8.b) Ganancia bruta / Cartera leasing	13,5%	4,6%
8.c) Ganancias (perdidas) de act. oper. / Cartera leasing	5,6%	3,7%
8.d) Ganancias (perdidas) / Cartera leasing	10,1%	4,9%
8.e) Ganancias (perdidas) / (patrimonio total – ganancias)	10,5%	4,2%
8.f) Ganancias (perdidas) / Total de activos	9,2%	3,7%
8.g) Ganancia bruta / Ingresos de actividades ordinarias	91,7%	86,9%
8.h) Ganancias (perdidas) de act. Oper. / Ing de act. ordin.	38,0%	68,6%
8.i) Ganancias (perdidas) / Ingresos de actividad ordinarias	68,3%	90,9%
8.j) Gastos de administ. / Ingresos de actividad ordinaria	53,7%	18,3%
8.k) Gastos de administ. / Ganancia bruta	58,6%	21,1%