

Estados Financieros Intermedios

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Santiago, Chile

30 de septiembre de 2022 y 2021 y el 31 de diciembre de 2021

INDICE

Estados Financieros Intermedios

Estados de Situación Financiera	1
Estados de Resultados Integrales por Función	2
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto	4
Estados de Flujos de Efectivo	5

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Nota 1 - Información general.....	6
Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros Intermedios y criterios contables aplicados	6
Nota 3 - Cambios contables.....	29
Nota 4 - Efectivo y equivalentes al efectivo.....	29
Nota 5 - Otros activos financieros	30
Nota 6 - Otros activos no financieros corriente y no corriente.....	30
Nota 7 - Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto	30
Nota 8 - Impuestos corrientes e impuestos diferidos.....	32
Nota 9 - Propiedad, planta y equipos.....	34
Nota 10 - Activos intangibles distintos de la plusvalía	36
Nota 11 - Activos por derecho de uso	36
Nota 12 - Otros Pasivos financieros corrientes	37
Nota 13 - Pasivos arrendamientos financieros corrientes y no corrientes.....	38
Nota 14 - Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.....	39
Nota 15 - Otras provisiones.....	39
Nota 16 - Provisiones por beneficios a los empleados.....	40
Nota 17 - Otros pasivos no financieros	41
Nota 18 - Patrimonio	41
Nota 19 - Operaciones con partes relacionadas	42
Nota 20 - Ingresos de actividades ordinarias.....	44
Nota 21 - Costo de ventas	44
Nota 22 - Otros ingresos	45
Nota 23 - Otros gastos por función.....	45
Nota 24 - Gasto de administración	46
Nota 25 - Costo financiero	46
Nota 26 - Administración de riesgo.....	47
Nota 27 - Contingencias y compromisos.....	48
Nota 28 - Hechos relevantes	49
Nota 29 - Hechos posteriores	49

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(En miles de pesos - M\$)

		30-09-2022	31-12-2021
ACTIVOS	Notas	M\$	M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y efectivo equivalente	4	1.778.979	531.345
Otros activos financieros	5	926.562	813.181
Otros activos no financieros	6	74.050	114.710
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto	7	9.660.085	10.569.286
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	19a	16.208	199.554
Activos por impuestos	8	-	5.062
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>12.455.884</u>	<u>12.233.138</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedad, planta y equipos, neto	9	14.306	41.725
Activos intangibles distintos de la plusvalía	10	117.682	2.402
Impuestos diferidos	8c	107.415	141.258
Activos por derecho de uso	11	-	22.221
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		<u>239.403</u>	<u>207.606</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>12.695.287</u>	<u>12.440.744</u>
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros	12	5.791.322	5.872.453
Pasivos por arrendamiento financiero	13	-	25.176
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	14	1.252.420	1.456.423
Otras provisiones	15	19.453	17.690
Cuentas y documentos por pagar a entidades relacionadas	19b	10.639	51.544
Pasivos por impuestos corrientes		-	-
Provisiones por beneficios a los empleados	16	26.709	24.974
Otros pasivos no financieros	17	9.345	64.065
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>7.109.888</u>	<u>7.512.325</u>
PATRIMONIO:			
Capital pagado	18a	4.651.259	4.651.259
Otras reservas	18c	(42.033)	(25.039)
Dividendo mínimo		-	-
Resultados acumulados		302.199	(617.781)
Ganancias (Pérdidas) del período		673.974	919.980
TOTAL PATRIMONIO NETO		<u>5.585.399</u>	<u>4.928.419</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		<u>12.695.287</u>	<u>12.440.744</u>

Las notas adjuntas números 1 a 29 forman parte integral de estos Estados Financieros Intermedios.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 Y 2021

(En miles de pesos - M\$)

	Notas	Por los periodos de tres meses terminados al			
		30/09/2022 M\$	30/09/2021 M\$	30/09/2022 M\$	30/09/2021 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	20	13.312.496	16.451.193	3.513.994	11.375.092
Costo de ventas	21	(12.414.191)	(14.859.897)	(3.246.957)	(10.306.017)
Ganancia bruta		<u>898.305</u>	<u>1.591.296</u>	<u>267.037</u>	<u>1.069.075</u>
Otros ingresos	22	19.182	31.804	323	11.688
Gastos de administración	24	(698.024)	(583.868)	(213.641)	(206.006)
Otros gastos, por función	23	(303.258)	(466.628)	(118.691)	(138.258)
Otras ganancias (pérdidas)		-	-	-	-
Ganancia (pérdida) de actividades operacionales		<u>(83.795)</u>	<u>572.604</u>	<u>(64.972)</u>	<u>736.499</u>
Costos financieros	25	(4.369)	(3.769)	(1.111)	(996)
Ingresos Financieros		29.652	245.064	67.312	3.703
Resultado por unidad de reajuste		<u>772.616</u>	<u>123.379</u>	<u>243.177</u>	<u>38.839</u>
Ganancia (pérdida) antes de impuestos		<u>714.104</u>	<u>937.278</u>	<u>244.406</u>	<u>778.045</u>
Ganancia (pérdida) por impuestos a las ganancias	8e	(40.129)	(206.076)	(12.198)	(193.947)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		<u>673.975</u>	<u>731.202</u>	<u>232.208</u>	<u>584.098</u>
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas		-	-	-	-
Ganancia (pérdida) del periodo		<u>673.975</u>	<u>731.202</u>	<u>232.208</u>	<u>584.098</u>

Las notas adjuntas números 1 a 29 forman parte integral de estos Estados Financieros Intermedios.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 Y 2021

(En miles de pesos - M\$)

	30/09/2022	30/09/2021	Por los periodos de tres meses terminados al	
	M\$	M\$	30/09/2022	30/09/2021
			M\$	M\$
GANANCIA (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO	673.975	731.202	232.208	584.098
OTROS RESULTADOS INTEGRALES:				
Instrumentos de inversión disponibles para la venta, neto de otros ajustes	<u>(23.279)</u>	<u>(19.195)</u>	<u>(59.430)</u>	<u>(32.329)</u>
Otros resultados integrales antes de impuesto a la renta	(23.279)	(19.195)	(59.430)	(32.329)
Impuesto a la renta relacionado con otros resultados integrales	<u>6.284</u>	<u>5.182</u>	<u>16.046</u>	<u>8.728</u>
Total de otros resultados integrales	<u>(16.995)</u>	<u>(14.013)</u>	<u>(43.384)</u>	<u>(23.601)</u>
RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO	<u>656.980</u>	<u>717.189</u>	<u>188.824</u>	<u>560.497</u>

Las notas adjuntas números 1 a 29 forman parte integral de estos Estados Financieros Intermedios.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 Y 2021

(En miles de pesos - M\$)

	Capital Pagado M\$	Otras reservas M\$	Utilidades retenidas			Patrimonio total M\$
			Resultado retenido de ejercicios anteriores M\$	Utilidades del período M\$	Provisión para dividendos mínimos M\$	
Saldo inicial el 1 de enero de 2022	4.651.259	(25.039)	(617.781)	919.980	-	4.928.419
Distribución resultado ejercicio anterior	-	-	919.980	(919.980)	-	-
Reserva reconocimiento a valor justo bono vivienda leasing	-	(23.279)	-	-	-	(23.279)
Impuesto diferido por otros resultados integrales	-	6.284	-	-	-	6.284
Resultado integral del período	-	-	-	673.975	-	673.975
Patrimonio al 30 de septiembre de 2022	4.651.259	(42.034)	302.199	673.975	-	5.585.399

	Capital Pagado M\$	Otras reservas M\$	Utilidades retenidas			Patrimonio total M\$
			Resultado retenido de ejercicios anteriores M\$	Utilidades del período M\$	Provisión para dividendos mínimos M\$	
Saldo inicial el 1 de enero de 2021	4.651.259	-	(552.287)	(65.494)	-	4.033.478
Distribución resultado ejercicio anterior	-	-	(65.494)	65.494	-	-
Reserva reconocimiento a valor justo bono vivienda leasing	-	(19.195)	-	-	-	(19.195)
Impuesto diferido por otros resultados integrales	-	5.182	-	-	-	5.182
Resultado integral del período	-	-	-	731.202	-	731.202
Patrimonio al 30 de septiembre de 2021	4.651.259	(14.013)	(617.781)	731.202	-	4.750.667

Las notas adjuntas números 1 a 29 forman parte integral de estos Estados Financieros Intermedios.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
 POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 Y 2021
 (En miles de pesos - M\$)

	Nota N°	30-09-2022 M\$	30-09-2021 M\$
Estado de flujos de efectivo			
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		13.944.430	15.997.631
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		2.731.134	3.375.974
Otros cobros por actividades de operación		102.900	72.021
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(15.046.593)	(19.984.943)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(343.668)	(268.811)
Otros pagos por actividades de operación		(140.901)	(866.016)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) la operación		1.247.302	(1.674.144)
Intereses recibidos		95.468	488
Otras entradas (salidas) de efectivo		(82.011)	30.350
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		1.260.759	(1.643.306)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Préstamos de entidades relacionadas	19	17.094	-
Compras de propiedades, planta y equipo	9	-	(10.915)
Compras de activos intangibles	10	-	-
Cobros a entidades relacionadas	19	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		(129.419)	(10.915)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de préstamos			
Importes procedentes de préstamos de corto plazo		1.527.909	2.976.645
Préstamos de entidades relacionadas		-	8.866.494
Reembolsos de préstamos		(1.367.132)	-
Pagos de préstamos a entidades relacionadas		(44.483)	(10.824.775)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		116.294	1.018.364
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo,		1.247.634	(635.857)
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		1.247.634	(635.857)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	4	531.345	968.152
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	4	1.778.979	332.295

Las notas adjuntas números 1 a 29 forman parte integral de estos Estados Financieros Intermedios.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021 y el 31 de diciembre de 2021

1. INFORMACION GENERAL

Inmobiliaria Casanuestra S.A., en adelante la Sociedad, es una Sociedad anónima cerrada constituida por escritura pública de fecha 2 de Abril de 2015. Su objeto social es la adquisición y construcción de viviendas, para darlas en arrendamiento con promesa de compraventa y realizar todas las operaciones que la Ley N°19.281 y sus modificaciones permita a las Sociedades inmobiliarias.

La Sociedad se constituyó como filial de Capital S.A., teniendo como finalidad principal realizar toda clase de operaciones e inversiones, sin más exclusiones que las mencionadas en las leyes y normas que regulan su actividad dictadas por la Comisión para el Mercado Financiero.

Esta Sociedad fue inscrita en el Registro Especial de Entidades Informantes de la Comisión para el Mercado Financiero con el N°360 de fecha 9 de julio de 2015.

Los accionistas y su participación en la Sociedad son los siguientes:

	Participación	
	30/09/2022	31/12/2021
	%	%
Capital S.A	99,99	99,99
Grupo Security S.A.	0,01	0,01

2. BASES DE PREPARACION Y PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

a) Período contable

Los presentes Estados Financieros Intermedios cubren los siguientes períodos:

- Estados de Situación Financiera por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto los periodos terminados al 30 de septiembre de 2022 y 2021.
- Estados de Resultados Integrales por Función los periodos terminados al 30 de septiembre de 2022 y 2021, y por los tres meses terminados al 30 de septiembre de 2022 y 2021.
- Estados de Otros Resultados Integrales los periodos terminados al 30 de septiembre de 2022 y 2021, y por los tres meses terminados al 30 de septiembre de 2022 y 2021.
- Estados de Flujos de Efectivo Directo los periodos terminados al 30 de septiembre de 2022 y 2021.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021 y el 31 de diciembre de 2021

2. BASES DE PREPARACION Y PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (CONTINUACIÓN)

b) Bases de preparación

Los presentes Estados Financieros Intermedios al 30 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por la International Accounting Standards Board (en adelante “IASB”) e instrucciones de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF). De existir discrepancias entre las NIIF y las instrucciones de la Comisión para el Mercado Financiero, priman estas últimas sobre las primeras.

Estos Estados Financieros Intermedios reflejan fielmente la situación de la Sociedad al 30 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021, los resultados de sus operaciones al 30 de septiembre de 2022 y 2021, y los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo al 30 de septiembre de 2022 y 2021.

Los Estados Financieros Intermedios han sido aprobados por el Directorio en Sesión celebrada el 14 de noviembre de 2022.

c) Saldo de unidades reajustables (Base de conversión)

Los activos y pasivos reajustables contractualmente en Unidades de Fomento (UF) se convierten al valor equivalente en pesos que presente el cierre de los Estados Financieros Intermedios y se presentan sus resultados como ingresos o gastos según corresponda. Los valores de la UF son los siguientes:

	30-09-2022	31-12-2021
	\$	\$
Unidad de Fomento	<u>34.258,23</u>	<u>30.991,74</u>

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021 y el 31 de diciembre de 2021

2. BASES DE PREPARACION Y PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (CONTINUACION)

d) Moneda funcional

La Sociedad, de acuerdo a la aplicación de la Norma Internacional de Contabilidad NIC 21, ha definido como su moneda funcional el peso chileno, el cual es la moneda del entorno económico principal en el cual opera.

e) Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo reconocido en los Estados Financieros Intermedios 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, con vencimiento menor a 90 días.

f) Estado de flujos de efectivo

La Sociedad elabora su flujo de efectivo por el método directo conforme a la Circular N° 2.058, donde la citada circular señala que a contar de los Estados Financieros de marzo de 2013 se comienza a presentar en forma comparativa el Estado de Flujos Efectivo Directo y quedando opcional el método indirecto bajo criterio de la Administración, de acuerdo con lo señalado por la Comisión para el Mercado Financiero.

En la preparación del Estado de Flujos de Efectivo de la Sociedad se utilizan las siguientes definiciones:

Flujo de efectivo: Entradas y salidas de dinero en efectivo y/o equivalentes de efectivo, entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

Flujos operacionales: Flujos de efectivo y/o equivalentes de efectivo originados por las operaciones normales de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiamiento.

Flujos de inversión: Flujos de efectivo y equivalentes de efectivo originados en la adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos de largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y equivalente de efectivo de la Sociedad.

Flujos de financiamiento: Flujos de efectivo y equivalentes de efectivo originados en aquellas actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de los flujos operacionales.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021 y el 31 de diciembre de 2021

2. BASES DE PREPARACION Y PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (CONTINUACION)

g) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Corresponden a cuotas de arrendamiento por cobrar a clientes de la Sociedad. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción, posteriormente al reconocimiento inicial, son valorizados al costo amortizado, deduciendo cualquier provisión por deterioro del valor de los mismos.

El deterioro se determina en base a un modelo de provisiones simplificado, de acuerdo a NIIF 9, debidamente aprobado por el Directorio.

h) Otros activos no financieros

Corresponden principalmente a:

- Emisión de vales vistas que se utilizan para el pago de la adquisición de las viviendas que se entregarán en arriendo con promesa de compraventa.
- Activos adquiridos para leasing, los cuales corresponden a los bienes que se encuentran en proceso de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces. Una vez terminado este trámite pasarán a nombre de la Sociedad y se formaliza el contrato de leasing con el cliente.

i) Criterios de valorización de activos y pasivos financieros

A contar del 1 de enero de 2018, la Sociedad ha aplicado las disposiciones establecidas en NIIF 9, que establece que para efectos de clasificación y medición de sus activos financieros, debe considerar su modelo de negocios para gestionar sus instrumentos financieros y las características de los flujos contractuales de dichos instrumentos. La Sociedad ha clasificado sus activos financieros en las siguientes categorías:

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021 y el 31 de diciembre de 2021

2. BASES DE PREPARACION Y PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (CONTINUACION)

j) Criterios de valorización de activos y pasivos financieros (continuación)

- Activos financieros a costo amortizado

En esta categoría se clasifican aquellos instrumentos financieros que forman parte de un modelo de negocios cuyo objetivo es mantenerlos para obtener los flujos de efectivo contractuales. Asimismo, las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que corresponden a pagos de capital e intereses.

- Activos financieros a valor razonable con cambios en Otros resultados integrales

En esta categoría se clasifican aquellos instrumentos financieros que forman parte de un modelo de negocios cuyo objetivo es mantenerlos para obtener los flujos de efectivo contractuales o bien, para vender dichos activos financieros. Asimismo, las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que corresponden a pagos de capital e intereses. Adicionalmente, la Sociedad puede optar por designar inversiones en instrumentos de patrimonio, como activos financieros a valor razonable con efecto en Otros resultados integrales. En cualquier otro caso, se registran a valor razonable con efecto en resultados.

- Activos financieros a valor razonable con Cambios en resultados

Los activos financieros se miden a valor razonable con cambios en resultados, a menos que se clasifiquen a Costo amortizado o a Valor razonable con efecto en Otros resultados integrales. Adicionalmente, la Sociedad puede hacer una designación irrevocable al momento del reconocimiento inicial, como activo financiero a valor razonable por resultados, si con esto se eliminan asimetrías contables.

La Sociedad clasifica todos sus pasivos a costo amortizado, excepto lo siguiente:

- Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados, incluyendo los derivados, que se miden con posterioridad a su valor razonable.
- Pasivos financieros que surgen de una transferencia de activos que no cumplen las condiciones para ser dados de baja o sean registrados con el enfoque de implicación continuada.
- Pasivos financieros que surgen de contratos de garantía financiera.
- Pasivos financieros originados por compromisos de concesión de préstamos a una tasa inferior a la de mercado.
- Pasivos financieros provenientes de una combinación de negocios.

La Sociedad puede optar por designar un pasivo a valor razonable con efectos en resultados, en el reconocimiento inicial, si con ello se eliminan asimetrías contables o bien, si un grupo de instrumentos financieros se gestionan y miden sobre la base del valor razonable como parte de su modelo de negocios.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021 y el 31 de diciembre de 2021

2. BASES DE PREPARACION Y PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (CONTINUACION)

j) Contratos de leasing

La Sociedad entrega viviendas en arriendo con promesa de compra y venta mediante suscripción de contratos con personas naturales. De acuerdo a las características de las cláusulas de los contratos, se registran como operaciones de leasing financiero, clasificados como cuotas a cobrar (contratos de arriendo con promesa de compra y venta), en activos a corto y largo plazo, según corresponda, netas de los intereses diferidos por leasing.

Según lo establecido en la NIIF 16, se reconoce al inicio de arrendamiento un activo y un pasivo en el balance al valor justo del bien arrendado, o a su valor actual de los pagos mínimos del leasing si este fuese menor. Los costos directos de la operación se incluirán como mayor valor del activo.

Los costos directos iniciales se incluyen en la medición inicial del saldo por cobrar de leasing financiero y reducen el monto de ingresos reconocidos en el plazo del leasing, en base a la determinación de la tasa efectiva.

Estas transacciones se presentarán en el rubro “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar”.

k) Política de Valorización Contratos de Leasing Habitacional (CLH)

El modelo de negocios de la Sociedad contempla la originación de CLH valorizados a costo amortizado, los cuales son posteriormente vendidos.

Para efectos de determinar el precio de venta, dado que el mercado secundario de CLH existe, pero no ofrece estadísticas de precios y tasas públicas, la Sociedad ha decidido construir su propio modelo de valoración de CLH, el que debe entenderse en conjunto con su política de provisiones que captura el riesgo de no pago de los créditos.

Al 30 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021, la Sociedad constituyó provisiones de incobrabilidad, en base a un modelo de provisiones simplificado basado en NIIF 9.

La Sociedad presenta este tipo de operaciones bajo el rubro “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar”.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021 y el 31 de diciembre de 2021

2. BASES DE PREPARACION Y PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (CONTINUACION)

l) Política de Valorización Contratos de Mutuos Hipotecarios Endosables (MHE)

El modelo de negocios de la Sociedad contempla la originación de MHE valorizado a costo amortizado, los cuales son posteriormente vendidos.

Para efectos de determinar el precio de venta, dado que el mercado secundario de MHE existe, pero no ofrece estadísticas de precios y tasas públicas asociados al nicho específico que explota el modelo de negocios de la Sociedad, la sociedad ha decidido construir un propio modelo de valoración de MHE, el que debe entenderse en conjunto con su política de provisiones que captura el riesgo de no pago de los créditos. Complementariamente, la estadística que publica la CMF de mercado secundario de los MHE (normalmente ubicado en estratos distintos de la población) es utilizada como referencia.

Al 30 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021, la Sociedad constituyó provisiones de incobrabilidad, en base a un modelo de provisiones simplificado basado en NIIF 9.

La Sociedad presenta este tipo de operaciones bajo el rubro “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar”.

m) Política de Valorización Bono Vivienda Leasing (BVL)

Los Bonos Vivienda Leasing (BVL) son el medio de pago que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) usa para pagar los subsidios al pie de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa (subsidio de leasing habitacional), regulado por el Título IV D.S. N° 120, (V. y U.) de 1995 que reglamenta los Títulos III, IV y V de la Ley N°19.281 sobre Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa.

Estos instrumentos son endosables, emitidos por el MINVU o el SERVIU, en forma desmaterializada, en Unidades de Fomento, cuyas características y requisitos son definidas por la Comisión para el Mercado Financiero, de tal forma que puedan ser transados en el mercado formal de valores y puedan ser adquiridos por inversionistas institucionales. Los subsidios de leasing se otorgan a 8, 12, 15 o 20 años, con distintas tasas de emisión y contemplando pagos en cuotas trimestrales.

La Sociedad debe aceptar estos BVL como medio de pago a valor par para efectos de computarlos como pago parcial de precio de la vivienda que promete vender al promitente comprador.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021 y el 31 de diciembre de 2021

2. BASES DE PREPARACION Y PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (CONTINUACION)

m) Política de Valorización Bono Vivienda Leasing (BVL) (continuación)

Amparado en el modelo de negocios, la Sociedad contempla el mantenimiento de estos instrumentos en cartera catalogados como a “Valor Razonable” con efectos en otros resultados integrales y valorizados según lo indicado por la normativa vigente (NIIF 9).

Se entenderá por valor de mercado, el valor presente de los flujos futuros descontados a la tasa de mercado relevante, tasa que resulta del promedio ponderado de las transacciones para el mismo instrumento que se efectúen en los mercados secundarios formales, según lo informado por un proveedor externo de precios.

Dada la poca liquidez actual de los papeles en el mercado, esta Sociedad estima que la tasa de mercado relevante puede no reflejar adecuadamente los antecedentes fundamentales del instrumento. En este sentido, la Sociedad estima que la política de valoración utilizada es una representación conservadora del valor económico del instrumento.

La sociedad presenta este tipo de instrumento bajo el rubro Otros Activos Financieros.

n) Transacciones con entidades relacionadas

Corresponden a transacciones que se registran por el efectivo recibido y pagado de entidades relacionadas, neto de los costos incurridos en la transacción. Se valorizan a su costo amortizado, utilizando el método de interés efectivo.

Para el deterioro de los instrumentos financieros identificados (cuentas por cobrar con entidades relacionadas), se aplicará el enfoque simplificado. La Sociedad considera solo un tramo para dichas cuentas, debido a que no tienen vencimiento ni intereses asociados. Para dichas cuentas se considera como pérdida esperada un 0%, esto debido a la naturaleza de las transacciones.

o) Anticipo de Clientes

Corresponde a los pagos recibidos por adelantado de los clientes por concepto de gastos operacionales que se encuentran en proceso de evaluación para el otorgamiento de contratos de leasing habitacional.

Se presentan en el rubro “Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar”.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021 y el 31 de diciembre de 2021

2. BASES DE PREPARACION Y PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (CONTINUACION)

p) 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.

q) Política de provisión de incobrabilidad

La metodología para determinar la provisión de morosidad contempla la garantía asociada al contrato de arriendo con promesa de compra y venta permita, y un factor de recuperación que se aplica al valor de la tasación.

Adicionalmente se consideran costos asociados, tales como judiciales, de liquidación y mora. Se determina el valor promedio de recuperaciones, netos de todos los costos, para que se aplique al valor de la tasación, de manera de poder ir ajustando por los ciclos económicos y las condiciones en que pueda encontrarse cada vivienda al momento de su liquidación. El factor de recuperación se ajusta trimestralmente, incluyendo las nuevas transacciones que se vayan produciendo durante el año.

Corresponde a un modelo de provisiones simplificado basado en un enfoque de pérdida esperada, según lo establece la NIIF 9.

r) Cuentas y documentos por pagar

Los proveedores se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valorizan a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Si la diferencia entre el valor razonable y el valor nominal es poco significativa, se valorizan a su valor nominal.

s) Ingresos de actividades ordinarias

El 28 de mayo de 2014, el IASB publicó la NIIF 15, Ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 establece un modelo único integral para que las entidades utilicen para contabilizar los ingresos que se originan de contratos con clientes.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021 y el 31 de diciembre de 2021

2. BASES DE PREPARACION Y PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (CONTINUACION)

t) Ingresos de actividades ordinarias (continuación)

El principio central de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer los ingresos para representar la transferencia de bienes prometidos o servicios a clientes en un importe que refleja la consideración a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de esos bienes o servicios. Específicamente, la norma introduce un enfoque de cinco pasos para el reconocimiento de ingresos:

Paso 1: Identificar el contrato con el cliente;

Paso 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;

Paso 3: Determinar el precio de la transacción;

Paso 4: Asignar el precio de transacción de las obligaciones de ejecución de los contratos;

Paso 5: Reconocer el ingreso cuando (o como) la entidad satisface una obligación de desempeño.

Bajo la NIIF 15, una entidad reconoce ingresos cuando se satisface una obligación de desempeño, es decir, cuando el control de los bienes o servicios subyacentes a la obligación de desempeño particular es transferida al cliente.

t) Ingresos y gastos por comisiones

Los ingresos y gastos por comisiones se reconocen en los resultados con criterios distintos según sea su naturaleza. Los más significativos son:

- Los que corresponden a un acto singular, son reconocidos cuando se produce el acto que los origina.
- Los que tienen su origen en transacciones o servicios que se prolongan a lo largo del tiempo, son reconocidos durante la vida de tales transacciones o servicios.

u) Dividendos mínimos

La Sociedad constituye provisión por dividendos mínimos equivalente al 30% de las utilidades (correspondiente a la línea “Utilidad del Período” del Estado de Resultados Integrales), que corresponde al porcentaje mínimo de distribución establecido por la Ley de Sociedades Anónimas, siempre y cuando la Junta de Accionista no determine lo contrario y la Sociedad no registre pérdidas acumuladas.

Al 31 de diciembre de 2021 no se ha constituido provisión por tener pérdida acumulada en los períodos.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021 y el 31 de diciembre de 2021

2. BASES DE PREPARACION Y PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (CONTINUACION)

v) Indemnización por años de servicio

La Sociedad registra indemnizaciones por años de servicios sólo cuando éstas efectivamente se producen o cuando se dispone de un plan formal y detallado en el que se identifican las modificaciones fundamentales que se van a realizar, y siempre que se haya comenzado a ejecutar dicho plan o se haya anunciado públicamente sus principales características, o se desprendan hechos objetivos sobre su ejecución. Al 30 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021, la Sociedad no tiene pactado con su personal indemnizaciones a todo evento.

w) Impuesto a la renta e impuestos diferidos

Al 30 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021, el cargo por impuesto corriente a la fecha, se calcula sobre la base de las leyes tributarias vigente a la fecha del estado de situación financiera.

Los impuestos diferidos originados por diferencias temporarias y otros eventos que crean diferencias entre la base contable y tributaria de activos y pasivos, se registran de acuerdo con las normas establecidas en la NIC 12. Por tanto, estos se determinan utilizando las tasas de impuestos aplicables, a la fecha en que se esperan reversar los correspondientes activos o pasivos por impuestos diferidos.

Con fecha 24 de febrero de 2020, entró en vigencia la Ley N°21.210 que “Moderniza la Legislación Tributaria”, la cual define un único Régimen de General de Tributación, según lo dispuesto en la letra A) del nuevo artículo 14 de la Ley de Impuesto Renta, vigente a contar del 1° de enero de 2020, cuya tasa de impuesto de primera categoría, corresponde a un 27%, para rentas que se obtengan a contar de la dicha fecha.

La Sociedad reconoce un activo por impuestos diferidos, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras contra las que cargar esas diferencias temporarias deducibles.

x) Arrendamiento Financiero NIIF 16

En enero de 2016 el International Accounting Standards Board emitió la nueva NIIF 16 que venía a reemplazar y derogar la IAS 17, la IFRIC 4, SIC 15 “Arrendamientos operativos-Incentivos” y SIC 27 “Evaluación de la esencia de las transacciones que adoptan la forma legal de un arrendamiento”. NIIF 16 efectúa una distinción entre arrendamientos y contratos de servicios sobre la base de si un activo identificado es controlado por un cliente. La sociedad ha adoptado esta nueva norma a partir de su entrada en vigencia, el 1 de enero de 2019.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021 y el 31 de diciembre de 2021

2. BASES DE PREPARACION Y PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (CONTINUACION)

Al 30 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021, el Derecho por arrendamiento se amortiza linealmente en el plazo del contrato. Asimismo, la Obligación por arrendamiento financiero se registra de acuerdo a la metodología de costo amortizado.

y) Propiedades, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo se contabilizan utilizando el modelo del costo, que corresponde a un método contable en el cual las propiedades, planta y equipo se registran al costo menos la depreciación acumulada posterior y menos las pérdidas acumuladas por deterioro de valor.

La depreciación se determina aplicando el método lineal sobre el costo de los activos menos su valor residual.

La depreciación de cada período se registra contra el resultado del período y es calculada en función de los años de vida útil estimada de los diferentes bienes.

La utilidad o pérdida resultante de la enajenación o el retiro de un activo se calcula como la diferencia entre el precio de venta y el valor libro del activo, y se reconoce en la cuenta de resultados.

El método de depreciación, el valor residual asignados a los activos y la estimación de vidas útiles asignadas son revisados por la Administración al cierre de presentación de cada estado financiero.

z) Activos intangibles

Los activos intangibles corresponden principalmente a licencias de software y software computacional que han sido adquiridos como paquetes computacionales. Su valorización se realiza a su costo de adquisición menos amortización acumulada y de las pérdidas por deterioro de valor que experimenten. La amortización se calcula usando el método lineal, distribuyéndose a lo largo de la vida útil estimada del activo. Dicha vida útil estimada es de 3 años y ha sido determinada en función del plazo que se espera se obtenga de los beneficios económicos futuros.

Los desembolsos posteriores son activados sólo cuando aumentan los beneficios económicos futuros del activo. Todos los otros desembolsos, tales como marcas, plusvalía, capacitaciones u otros generados internamente son reconocidos en resultado cuando se incurre en ellos.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021 y el 31 de diciembre de 2021

2. BASES DE PREPARACION Y PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (CONTINUACION)

z) Activos intangibles (Continuación)

El método de amortización, el valor residual asignados a los activos y la estimación de vidas útiles asignadas son revisados por la Administración al cierre de cada estado financiero.

aa) Otros pasivos financieros corrientes y no corrientes

Los otros pasivos financieros están constituidos en su totalidad por créditos bancarios y líneas de créditos, los cuales se valoran devengando los intereses que igualan el valor presente de las obligaciones con el valor futuro a cancelar, usando el método de la tasa de interés efectivo.

bb) Nuevas Normas, Interpretaciones y Enmiendas aplicadas por primera vez

Para la presentación de los Estados Financieros Intermedios en conformidad con IFRS, se debe cumplir con todos los criterios establecidos en IAS 1, la cual establece, entre otros, describir las políticas contables aplicadas por la compañía informante.

Asimismo, IAS 8 en su párrafo 28 requiere revelar las normas que han entrado en vigencia en el período y que han sido aplicadas por primera vez, describiendo el impacto que representa en los Estados Financieros Intermedios, incluyendo aquellos efectos retrospectivos, según lo dispuesto en cada nueva norma y lo establecido en la propia IAS 28.

Nuevas Normas, Interpretaciones y Enmiendas emitidas pero que aún no han entrado en vigencia

Para la presentación de los Estados Financieros Intermedios en conformidad con IFRS, se debe cumplir con todos los criterios establecidos en IAS 1, la cual establece, entre otros, describir las políticas contables aplicadas por la compañía informante.

Por otra parte, IAS 8 en su párrafo 30 requiere revelar información sobre un inminente cambio en una política contable, en caso de que la entidad tenga todavía pendiente la aplicación de una norma nueva ya emitida, pero que aún no haya entrado en vigencia. Además, requiere revelar información pertinente, ya sea conocida o razonablemente estimada, para evaluar el posible impacto que la aplicación de una nueva norma tendrá sobre los Estados Financieros Intermedios de la entidad, en el periodo de aplicación inicial.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021 y el 31 de diciembre de 2021

2. BASES DE PREPARACION Y PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (CONTINUACION)

Las normas, interpretaciones y enmiendas a IFRS que entraron en vigencia a la fecha de los Estados Financieros Intermedios, su naturaleza e impactos se detallan a continuación:

	Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 3	Referencia al Marco Conceptual	1 de enero de 2022
IAS 16	Propiedad, planta y equipo: productos obtenidos antes del uso previsto	1 de enero de 2022
IAS 37	Contratos onerosos – costo del cumplimiento de un contrato	1 de enero de 2022
IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16, IAS 41	Mejoras anuales a las normas 2018-2020	1 de enero de 2022

IFRS 3 Referencia al Marco Conceptual

En mayo 2020, el IASB emitió enmiendas a la norma IFRS 3 Combinaciones de Negocios – Referencia al Marco Conceptual. Estas enmiendas están destinadas a reemplazar la referencia a una versión anterior del Marco Conceptual del IASB (Marco de 1989) con una referencia a la versión actual emitida en marzo 2018 sin cambiar significativamente sus requerimientos.

Las enmiendas agregan una excepción al principio de reconocimiento de la NIIF 3 para evitar el problema de las ganancias o pérdidas potenciales del “día 2” que surgen de pasivos y pasivos contingentes que estarían dentro del alcance de la NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes o la CINIIF 21 Gravámenes, si se incurren por separado. La excepción requiere que las entidades apliquen los criterios de la NIC 37 o la CINIIF 21, respectivamente, en lugar del Marco Conceptual, para determinar si existe una obligación presente en la fecha de adquisición.

Al mismo tiempo, las enmiendas añaden un nuevo párrafo a la NIIF 3 para aclarar que los activos contingentes no califican para el reconocimiento en la fecha de adquisición.

Las enmiendas deben aplicarse de forma prospectiva.

La aplicación de esta norma no tuvo impacto en el cierre de los Estados Financieros Intermedios.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021 y el 31 de diciembre de 2021

2. BASES DE PREPARACION Y PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (CONTINUACION)

IAS 16 Propiedad, plata y equipo: cobros antes del uso previsto

La enmienda prohíbe a las entidades deducir del costo de un elemento de propiedad, planta y equipo (PP&E), cualquier producto de la venta de elementos producidos mientras se lleva ese activo a la ubicación y condición necesarias para que pueda operar de la manera prevista por la administración. En su lugar, una entidad reconoce los ingresos de la venta de dichos elementos y los costos de producción de esos elementos en el resultado del periodo.

La enmienda debe aplicarse retroactivamente solo a los elementos de PP&E disponibles para su uso en o después del comienzo del primer período presentado cuando la entidad aplica la enmienda por primera vez.

La aplicación de esta norma no tuvo impacto en el cierre de los Estados Financieros Intermedios.

IAS 16 Propiedad, plata y equipo: Productos Obtenidos antes del Uso Previsto

La enmienda prohíbe a las entidades deducir del costo de un elemento de propiedad, planta y equipo, cualquier venta obtenida al llevar ese activo a la ubicación y condiciones necesarias para que pueda operar en la forma prevista por la gerencia. En su lugar, una entidad reconocerá los productos procedentes de la venta de esos elementos, y su costo, en el resultado del periodo, de acuerdo con las normas aplicables.

La enmienda será efectiva para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. La enmienda debe ser aplicada retrospectivamente sólo a los elementos de propiedades, planta y equipo disponibles para su uso en o después del comienzo del primer periodo presentado en los Estados Financieros Intermedios en los que la entidad aplique por primera vez la enmienda.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2022, sin embargo, no tiene un impacto en los Estados Financieros Intermedios de la entidad.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021 y el 31 de diciembre de 2021

2. BASES DE PREPARACION Y PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (CONTINUACION)

IAS 37 Contratos onerosos – costo de cumplimiento de un contrato

En mayo 2020, el IASB emitió enmiendas a la norma IAS 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes para especificar los costos que una entidad necesita incluir al evaluar si un contrato es oneroso o genera pérdidas.

Las enmiendas están destinadas a proporcionar claridad y ayudar a garantizar la aplicación consistente de la norma. Las entidades que aplicaron previamente el enfoque de costo incremental verán un aumento en las provisiones para reflejar la inclusión de los costos relacionados directamente con las actividades del contrato, mientras que las entidades que previamente reconocieron las provisiones por pérdidas contractuales utilizando la guía de la norma anterior, IAS 11 Contratos de Construcción, deberán excluir la asignación de costos indirectos de sus provisiones. Se requerirá juicio para determinar qué costos están "directamente relacionados con las actividades del contrato", pero creemos que la guía en la IFRS 15 será relevante.

Las enmiendas deben aplicarse de forma prospectiva a los contratos para los que una entidad aún no ha cumplido con todas sus obligaciones al comienzo del período anual sobre el que se informa en el que aplica por primera vez las enmiendas (la fecha de la aplicación inicial). Se permite la aplicación anticipada y esta debe revelarse.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2022, sin embargo, no tiene un impacto en los Estados Financieros Intermedios de la entidad.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021 y el 31 de diciembre de 2021

2. BASES DE PREPARACION Y PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (CONTINUACION)

IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 e IAS 41 Mejoras anuales a las normas NIIF 2018 - 2020

El IASB ha emitido “Mejoras anuales a los estándares IFRS 2018–2020”. El pronunciamiento contiene enmiendas a cuatro Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) como resultado del proyecto de mejoras anuales de IASB.

IFRS 1: Subsidiaria como adoptante por primera vez. La enmienda permite que una subsidiaria que opte por aplicar el párrafo D16(a) de la IFRS 1, mida las diferencias de conversión acumuladas utilizando los montos informados en los Estados Financieros Intermedios consolidados de la matriz, con base en la fecha de transición a las IFRS de la matriz, si no se realizaron ajustes para la consolidación y para los efectos de la combinación de negocios en la que la controladora adquirió la subsidiaria. Esta modificación también aplica a una asociada o negocio conjunto que opte por aplicar el párrafo D16(a) de la IFRS 1.

IFRS 9: Comisiones en la prueba del '10 por ciento' para la baja de pasivos financieros. La enmienda aclara que las comisiones que una entidad incluye al evaluar si los términos de un pasivo financiero nuevo o modificado son sustancialmente diferentes de los términos del pasivo financiero original. Estas comisiones incluyen sólo las pagadas o recibidas entre el prestatario y el prestamista, incluidas las comisiones pagadas o recibidas por el prestatario o el prestamista en nombre del otro. No hay una modificación similar propuesta para la NIC 39.

Una entidad aplica la modificación a los pasivos financieros que se modifican o intercambian a partir del comienzo del periodo anual sobre el que se informa en el que la entidad aplica por primera vez la modificación.

Ejemplos ilustrativos que acompañan a la IFRS 16: Incentivos de arrendamiento. La enmienda elimina la ilustración de los pagos del arrendador en relación con las mejoras de la propiedad arrendada en el Ejemplo ilustrativo 13 que acompaña a la IFRS 16. Esto elimina la confusión potencial con respecto al tratamiento de los incentivos de arrendamiento al aplicar la IFRS 16.

IAS 41: Tributación en las mediciones del valor razonable. La enmienda elimina el requisito del párrafo 22 de la NIC 41 de que las entidades excluyan los flujos de efectivo para impuestos al medir el valor razonable de los activos dentro del alcance de la NIC 41.

La entidad realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021 y el 31 de diciembre de 2021

2. BASES DE PREPARACION Y PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (CONTINUACION)

NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS (NORMAS, INTERPRETACIONES Y ENMIENDAS) CONTABLES CON APLICACIÓN EFECTIVA PARA PERIODOS ANUALES INICIADOS EN O DESPUES DEL 1 DE ENERO DE 2023

Las normas e interpretaciones, así como las enmiendas a IFRS, que han sido emitidas, pero aún no han entrado en vigencia a la fecha de estos Estados Financieros Intermedios, se encuentran detalladas a continuación. La Compañía no ha aplicado estas normas en forma anticipada:

	Normas e Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 17	Contratos de Seguro	1 de enero de 2023

En mayo de 2017, el IASB emitió la IFRS 17 Contratos de Seguros, una nueva norma de contabilidad específica para contratos de seguros que cubre el reconocimiento, la medición, presentación y revelación. Una vez entre en vigencia sustituirá a IFRS 4 Contratos de Seguro emitida en 2005. La nueva norma aplica a todos los tipos de contratos de seguro, independientemente del tipo de entidad que los emiten, así como a ciertas garantías e instrumentos financieros con determinadas características de participación discrecional. Algunas excepciones dentro del alcance podrán ser aplicadas.

En diciembre de 2021, el IASB modificó la NIIF 17 para agregar una opción de transición para una "superposición de clasificación" para abordar las posibles asimetrías contables entre los activos financieros y los pasivos por contratos de seguro en la información comparativa presentada en la aplicación inicial de la NIIF 17.

Si una entidad elige aplicar la superposición de clasificación, sólo puede hacerlo para períodos comparativos a los que aplica la NIIF 17 (es decir, desde la fecha de transición hasta la fecha de aplicación inicial de la NIIF 17).

IFRS 17 será efectiva para periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2023, requiriéndose cifras comparativas. La aplicación anticipada es permitida, siempre que la entidad aplique IFRS 9 Instrumentos Financieros, en o antes de la fecha en la que se aplique por primera vez IFRS 17.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021 y el 31 de diciembre de 2021

2. BASES DE PREPARACION Y PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (CONTINUACION)

La entidad realizará la evaluación del impacto de la enmienda previo a que entre en vigencia.

	Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
IAS 1	Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes	1 de enero de 2023
IAS 8	Definición de la estimación contable	1 de enero de 2023
IAS 1	Revelación de políticas contables	1 de enero de 2023
IAS 12	Impuestos diferidos relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción	1 de enero de 2023
IFRS 10 e IAS 28	Estados Financieros Intermedios Consolidados – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	Por determinar

IAS 1 Presentación de Estados Financieros Intermedios – Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes

En junio 2020, el IASB emitió enmiendas a los párrafos 69 al 76 de IAS 1 para especificar los requerimientos para la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.

Las enmiendas son efectivas para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2023. Las entidades deben considerar cuidadosamente si hay algún aspecto de las enmiendas que sugiera que los términos de sus acuerdos de préstamo existentes deben renegociarse. En este contexto, es importante resaltar que las enmiendas deben aplicarse retrospectivamente

La entidad realizará la evaluación del impacto de la enmienda previo a que entre en vigencia.

IAS 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores – Definición de Estimados Contables

En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la IAS 8, en las que introduce una nueva definición de "estimaciones contables". Las enmiendas aclaran la distinción entre cambios en estimaciones contables y cambios en las políticas contables y la corrección de errores. Además, aclaran cómo utilizan las entidades las técnicas de medición e insumos para desarrollar la contabilización de estimados.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021 y el 31 de diciembre de 2021

2. BASES DE PREPARACION Y PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (CONTINUACION)

La norma modificada aclara que los efectos sobre una estimación contable, producto de un cambio en un insumo o un cambio en una técnica de medición son cambios en las estimaciones contables, siempre que estas no sean el resultado de la corrección de errores de períodos anteriores. La definición anterior de un cambio en la estimación contable especificaba que los cambios en las estimaciones contables pueden resultar de nueva información o nuevos desarrollos. Por lo tanto, tales cambios no son correcciones de errores.

La enmienda será efectiva para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero 2023.

La entidad realizará la evaluación del impacto de la enmienda previo a que entre en vigencia.

IAS 1 Presentación de los Estados Financieros Intermedios - Revelación de Políticas Contables

En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la IAS 1 y a la Declaración de práctica de IFRS N°2 Realizar juicios de materialidad, en el que proporciona orientación y ejemplos para ayudar a las entidades a aplicar juicios de importancia relativa a las revelaciones de política contable.

Las modificaciones tienen como objetivo ayudar a las entidades a proporcionar revelaciones sobre políticas contables que sean más útiles por:

Reemplazar el requisito de que las entidades revelen sus políticas contables "significativas" con el requisito de revelar sus políticas contables "materiales".

Incluir orientación sobre cómo las entidades aplican el concepto de materialidad en la toma de decisiones sobre revelaciones de políticas contables

Al evaluar la importancia relativa de la información sobre políticas contables, las entidades deberán considerar tanto el tamaño de las transacciones como otros eventos o condiciones y la naturaleza de estos.

La enmienda será efectiva para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero 2023. Se permite la aplicación anticipada de las modificaciones a la NIC 1 siempre que se revele este hecho.

La entidad realizará la evaluación del impacto de la enmienda previo a que entre en vigencia.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021 y el 31 de diciembre de 2021

2. BASES DE PREPARACION Y PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (CONTINUACION)

IAS 12 Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción

En mayo de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 12, que reducen el alcance de la excepción de reconocimiento inicial según la NIC 12, de modo que ya no se aplique a transacciones que dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales.

Las modificaciones aclaran que cuando los pagos que liquidan un pasivo son deducibles a efectos fiscales, es cuestión de juicio (habiendo considerado la legislación fiscal aplicable) si dichas deducciones son atribuibles a efectos fiscales al pasivo reconocido en los Estados Financieros Intermedios (y gastos por intereses) o al componente de activo relacionado (y gastos por intereses). Este juicio es importante para determinar si existen diferencias temporarias en el reconocimiento inicial del activo y pasivo.

Asimismo, conforme a las modificaciones emitidas, la excepción en el reconocimiento inicial no aplica a transacciones que, en el reconocimiento inicial, dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales. Sólo aplica si el reconocimiento de un activo por arrendamiento y un pasivo por arrendamiento (o un pasivo por desmantelamiento y un componente del activo por desmantelamiento) dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles que no son iguales. No obstante, es posible que los activos y pasivos por impuestos diferidos resultantes no sean iguales (por ejemplo, si la entidad no puede beneficiarse de las deducciones fiscales o si se aplican tasas de impuestos diferentes a las diferencias temporarias imponibles y deducibles). En tales casos, una entidad necesitaría contabilizar la diferencia entre el activo y el pasivo por impuestos diferidos en resultados.

La enmienda será efectiva para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero 2023.

La entidad realizará la evaluación del impacto de la enmienda previo a que entre en vigencia.

IFRS 10 Estados Financieros Intermedios Consolidados e IAS 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto

Las enmiendas a IFRS 10 Estados Financieros Intermedios Consolidados e IAS 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos (2011) abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de IFRS 10 y los de IAS 28 (2011) en el tratamiento de la venta o la aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021 y el 31 de diciembre de 2021

2. BASES DE PREPARACION Y PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (CONTINUACION)

Las enmiendas, emitidas en septiembre de 2014, establecen que cuando la transacción involucra un negocio (tanto cuando se encuentra en una filial o no) se reconoce toda la ganancia o pérdida generada. Se reconoce una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso cuando los activos se encuentran en una filial.

La fecha de aplicación obligatoria de estas enmiendas está por determinar debido a que el IASB está a la espera de los resultados de su proyecto de investigación sobre la contabilización según el método de participación patrimonial. Estas enmiendas deben ser aplicadas en forma retrospectiva y se permite la adopción anticipada, lo cual debe ser revelado.

La entidad realizará la evaluación del impacto de la enmienda previo a que entre en vigencia.

cc) Reclasificaciones

Se realizó reclasificación al estado de resultado de septiembre 2021, según el siguiente detalle:

Rubro	Saldo reportado 30-09-2021	Reclasificación efectuada	Saldo reclasificado 30-09-2021
Costo de Venta	(14.832.709)	(27.188)	(14.859.897)
Costo financiero	(30.957)	27.188	(3.769)

3. CAMBIOS CONTABLES

En los Estados Financieros Intermedios al 30 de septiembre de 2022 no se presentan cambios contables respecto al ejercicio anterior.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021 y el 31 de diciembre de 2021

4. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

a) El detalle de los saldos incluidos bajo efectivo y efectivo equivalente es el siguiente:

	30-09-2022	31-12-2021
	M\$	M\$
Saldo caja	180	180
Cuentas bancarias	259.204	301.079
Fondos mutuos	1.518.375	230.086
Cuenta corriente inversiones	<u>1.220</u>	<u>-</u>
Totales efectivo y efectivo equivalente	<u>1.778.979</u>	<u>531.345</u>

b) El detalle de los Fondos Mutuos al 30 de septiembre de 2022 es el siguiente:

Nombre Fondo Mutuo	Serie	Valor Cuota	Saldo de Cuotas	Saldo
				M\$
Security Plus	E	1.217,4204	1.247.206,9451	1.518.375
Total				<u>1.518.375</u>

c) El detalle de los Fondos Mutuos al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

Nombre Fondo Mutuo	Serie	Valor Cuota	Saldo de Cuotas	Saldo
				M\$
Security Plus	A	1.708,72	134.653,75	<u>230.086</u>
Total				<u>230.086</u>

5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Al 30 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021, el detalle de Bonos Vivienda Leasing (BVL) es el siguiente:

	30-09-2022	31-12-2021
	M\$	M\$
Bono vivienda leasing (BVL)	<u>926.562</u>	<u>813.181</u>
Totales	<u>926.562</u>	<u>813.181</u>

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021 y el 31 de diciembre de 2021

6. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

Al 30 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021, el detalle de este rubro es el siguiente:

	30-09-2022	31-12-2021
	M\$	M\$
Deudores varios	35.795	83.458
Fondos a rendir	34.048	27.045
Garantía de arriendos	4.207	4.207
Totales	<u>74.050</u>	<u>114.710</u>

7. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR NETOS

a) El detalle de los deudores comerciales es el siguiente:

	30-09-2022	31-12-2021
	M\$	M\$
Leasing habitacional	1.669.055	1.361.108
Provisión cartera leasing	(17.112)	(2.013)
Deudores por mutuos hipotecarios	4.070.422	6.455.572
Provisión cartera mutuos hipotecarios	(113.394)	(53.548)
Doctos y cuentas por cobrar	4.051.114	2.808.167
Totales	<u>9.660.085</u>	<u>10.569.286</u>

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021 y el 31 de diciembre de 2021

7. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR NETOS (CONTINUACIÓN)

b) El movimiento de las operaciones de Leasing y su respectiva provisión de incobrable al 30 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

	Leasing Bruto M\$	Provisión M\$		Leasing Bruto M\$	Provisión M\$
Saldo Inicial	1.361.108	2.013	Saldo Inicial	1.656.965	800
Compras de Operaciones	5.212.386	15.099	Compras de Operaciones	6.521.944	1.213
Pago de dividendo o prepago	(279.634)	-	Pago de dividendo o prepago	(365.740)	-
Venta de operaciones	(4.809.358)	-	Venta de operaciones	(6.692.346)	-
Interes y reajuste	184.553	-	Interes y reajuste	240.285	-
Saldo 30-09-2022	1.669.055	17.112	Saldo 31-12-2021	1.361.108	2.013

c) El movimiento de cuentas por cobrar al 30 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	Cuenta por Cobrar M\$	Provisión M\$		Cuenta por Cobrar M\$	Provisión M\$
Saldo Inicial	9.263.739	53.548	Saldo Inicial	6.595.309	-
Compras de Operaciones	8.604.518	59.846	Compras de Operaciones	18.719.177	53.548
Venta de operaciones	(10.347.445)	-	Venta de operaciones	(12.912.145)	-
Pago de operaciones	(300.555)	-	Pago de operaciones	(4.684.949)	-
Intereses Reajuste	901.279	-	Intereses Reajuste	1.546.347	-
Saldo 30-09-2022	8.121.536	113.394	Saldo 31-12-2021	9.263.739	53.548

d) La estratificación de los deudores comerciales al 30 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

Estratificación de la cartera 30-09-2022											
	Al día	Entre 1 y 30 días	Entre 31 y 60 días	Entre 61 y 90 días	Entre 91 y 120 días	Entre 121 y 150 días	Entre 151 y 180 días	Entre 181 y 210 días	Entre 211 y 250 días	Más de 250 días	Total cartera por tramo
Número clientes cartera no repactada	329	14	5	6	12	-	-	-	-	-	366
Cartera no repactada bruta	7.847.576	521.084	248.073	307.757	866.101	-	-	-	-	-	9.790.591
Número clientes cartera repactada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Cartera repactada bruta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Total cartera bruta	7.847.576	521.084	248.073	307.757	866.101	-	-	-	-	-	9.790.591

Estratificación de la cartera 31-12-2021											
	Al día	Entre 1 y 30 días	Entre 31 y 60 días	Entre 61 y 90 días	Entre 91 y 120 días	Entre 121 y 150 días	Entre 151 y 180 días	Entre 181 y 210 días	Entre 211 y 250 días	Más de 250 días	Total cartera por tramo
Número clientes cartera no repactada	196	29	-	-	-	-	-	-	-	-	225
Cartera no repactada bruta	9.570.959	1.053.888	-	-	-	-	-	-	-	-	10.624.847
Número clientes cartera repactada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Cartera repactada bruta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Total cartera bruta	9.570.959	1.053.888	-	-	-	-	-	-	-	-	10.624.847

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021 y el 31 de diciembre de 2021

8. IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS

a. Impuestos por recuperar

Al 30 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021, el detalle de impuestos por recuperar es el siguiente:

	30-09-2022	31-12-2021
	M\$	M\$
Crédito sence	-	5.062
Total	-	5.062

b. Impuesto a la renta

Al 30 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021, la Sociedad no ha constituido provisión por impuesto a la renta debido a que presenta pérdidas tributarias correspondientes a M\$186.700 y M\$431.929 respectivamente.

c. Impuestos diferidos

El detalle de los impuestos diferidos al 30 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	Impuestos diferidos			
	2022		2021	
	Activo	Pasivo	Activo	Pasivo
	Corriente	Corriente	Corriente	Corriente
	M\$	M\$	M\$	M\$
Provisión vacaciones	7.212	-	6.743	-
Otras provisiones de gastos	-	-	-	-
Activo fijo tributario leasing	268.920	-	611.821	-
Pérdida tributaria	50.409	-	116.621	-
Activo fijo	539	-	(6.040)	-
Deudores leasing	(165.904)	-	(529.726)	-
Ingresos anticipados (FOC)	(104.544)	-	(83.857)	-
Otros	35.236	-	16.435	-
Totales	91.868	-	131.997	-
Efecto en patrimonio (saldo deudor)	15.547	-	9.261	-
Total Activo por impuesto diferido	107.415	-	141.258	-

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021 y el 31 de diciembre de 2021

8. IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS (CONTINUACIÓN)

d. Efecto en resultado

La composición del abono neto a resultados por impuesto a la renta al 30 de septiembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

	Por los ejercicios terminados		Por el periodo tres meses	
	al 30-09-2022	al 30-09-2021	terminados 30-09-2022	terminados 30-09-2021
	M\$	M\$	M\$	M\$
Gasto tributario corriente:				
Impuestos diferidos:				
Efecto por activos o pasivos por impuesto diferido del ejercicio	(40.129)	(206.076)	(12.198)	(193.947)
Totales	(40.129)	(206.076)	(12.198)	(193.947)

e. Conciliación de la tasa efectiva

	30-09-2022	30-09-2021
	M\$	M\$
Utilidad (gasto) por Impuestos Utilizando la Tasa Legal		
Resultado antes de Impuestos a la Renta Depurado	714.104	937.278
Tasa legal de impuestos vigente	27,0%	27,0%
Utilidad (Gasto) por impuestos a la Renta utilizando tasa legal	(192.808)	(253.065)
Efecto diferencias permanentes	232.937	459.141
Utilidad (gasto) por impuestos utilizando la tasa efectiva	40.129	206.076
Tasa impositiva efectiva	-5,62%	-21,99%

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021 y el 31 de diciembre de 2021

9. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

Al 30 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021, la Sociedad registra activos fijos según el siguiente detalle:

Propiedades, Planta y Equipos, Neto	30-09-2022	31-12-2021
	M\$	M\$
Propiedades, Planta y Equipo, Neto	14.306	41.725
Máquinas y equipos de oficina, Neto	-	-
Equipos computacionales, Neto	13.702	17.297
Muebles de oficina, Neto	45	351
Mejoras de Bienes Arrendados, neto	559	24.077
Propiedades, Planta y Equipos, Bruto	30-09-2022	31-12-2021
	M\$	M\$
Propiedades, Planta y Equipo, Bruto	153.218	153.201
Máquinas y equipos de oficina, Bruto	5.071	5.071
Equipos computacionales, Bruto	31.118	31.101
Muebles de oficina, Bruto	2.857	2.857
Mejoras de bienes arrendados, bruto	114.172	114.172
Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor, Propiedades, Planta y Equipos	30-09-2022	31-12-2021
	M\$	M\$
Depreciación acumulada Propiedades, Planta y Equipo, Neto	138.912	111.476
Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor, Máquinas y equipos oficina	5.071	5.071
Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor, Equipos computacionales	17.416	13.804
Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor, Muebles de oficina	2.812	2.506
Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor, Mejoras de bienes arrendado:	113.613	90.095

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021 y el 31 de diciembre de 2021

9. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS (CONTINUACION)

Al 30 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021, el movimiento del rubro Activo Fijo es el siguiente:

Ejercicio Actual 30-09-2022	Máquinas y Equipos de oficina, Neto	Equipos computacionales, Neto	Muebles de oficina, Neto	Mejoras de bienes arrendados, neto	Total
Propiedades, Planta y Equipos, Saldo Inicial	-	17.297	351	24.077	41.725
Adiciones, Propiedades, Planta y Equipos	-	-	-	-	-
Gasto por Depreciación, Propiedad Planta y Equipos	-	(3.595)	(306)	(23.572)	(27.473)
Cambios en Propiedades, Planta y Equipos, Total	-	(3.595)	(306)	(23.518)	(27.419)
Propiedades, Planta y Equipos	-	13.702	45	559	14.306

Ejercicio Anterior 31-12-2021	Máquinas y Equipos de oficina, Neto	Equipos computacionales, Neto	Muebles de oficina, Neto	Mejoras de bienes arrendados, neto	Total
Propiedades, Planta y Equipos, Saldo Inicial	188	11.126	760	62.134	74.208
Adiciones, Propiedades, Planta y Equipos	-	10.915	-	-	10.915
Gasto por Depreciación, Propiedad Planta y Equipos	(188)	(4.744)	(409)	(38.057)	(43.398)
Cambios en Propiedades, Planta y Equipos, Total	(188)	6.171	(409)	(38.057)	(32.483)
Propiedades, Planta y Equipos	-	17.297	351	24.077	41.725

10. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA

Al 30 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021, la Sociedad registra softwares ascendentes a M\$ 117.682 y M\$ 2.402 respectivamente, según el siguiente detalle:

ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALIA

	30-09-2022 M\$			31-12-2021 M\$		
	Valor bruto	Amortización acum-Deterioro activo	Valor neto	Valor bruto	Amortización acum-Deterioro activo	Valor neto
Software	41.062	(40.204)	858	41.062	(38.660)	2.402
Proyecto en desarrollo	116.824	-	116.824	-	-	-
Totales	157.886	(40.204)	117.682	41.062	(38.660)	2.402

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021 y el 31 de diciembre de 2021

10. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA (CONTINUACIÓN)

Al 30 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021, el movimiento del rubro Activo intangible es el siguiente:

Ejercicio Actual 30-09-2022	Software	Total
Activos Intangibles Distintos de la Plusvalia, Saldo Inicial	2.402	2.402
Adiciones	116.824	116.824
Gasto por Amortización	(1.544)	(1.544)
Activo Intangibles	117.682	117.682
<hr/>		
Ejercicio Anterior 31-12-2021	Software	Total
Activos Intangibles Distintos de la Plusvalia, Saldo Inicial	4.461	4.461
Adiciones	-	-
Gasto por Amortización	(2.059)	(2.059)
Activo Intangibles	2.402	2.402

11. ACTIVOS POR DERECHO DE USO

La composición del presente rubro al 30 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

	30-09-2022	31-12-2021
	M\$	M\$
Derecho de Uso IFRS 16	-	164.433
Amortización Derecho de Uso IFRS 16	-	(142.212)
Total Activos por Derecho de Uso IFRS 16	-	22.221

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021 y el 31 de diciembre de 2021

12. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES

a) La composición del presente rubro al 30 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

	30-09-2022	31-12-2021
	M\$	M\$
Préstamo Banco Estado	4.708.084	4.625.778
Préstamo Banco Security	1.083.238	-
Préstamo Banco Consorcio	-	1.246.675
Totales	5.791.322	5.872.453

b) El detalle de las obligaciones bancarias al 30 de septiembre de 2022 es la siguiente:

RUT Entidad deudora	Nombre entidad deudora	País entidad deudora	Nombre entidad acreedora	País entidad acreedora	Tipo de moneda	Tipo de amortización	Tasa efectiva %	Tasa nominal %	Valor contable vencimiento		Total
									0-90 días	91 días -1 año	
76.459.878-4	Inmobiliaria Casanuestra S.A.	Chile	Banco Security	Chile	UF	Anual	2,30%	2,30%	1.083.238	-	-
76.459.878-4	Inmobiliaria Casanuestra S.A.	Chile	Banco Estado	Chile	UF	Anual	1,09%	1,09%	3.095.485	-	-
76.459.878-4	Inmobiliaria Casanuestra S.A.	Chile	Banco Estado	Chile	UF	Anual	1,10%	1,10%	1.612.599	-	-
Total									5.791.322	-	-

c) El detalle de las obligaciones bancarias al 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

RUT Entidad deudora	Nombre entidad deudora	País entidad deudora	Nombre entidad acreedora	País entidad acreedora	Tipo de moneda	Tipo de amortización	Tasa efectiva %	Tasa nominal %	Valor contable vencimiento		Total
									0-90 días	91 días -1 año	
76.459.878-4	Inmobiliaria Casanuestra S.A.	Chile	Banco Consorcio	Chile	UF	Anual	4,00%	4,00%	-	779.681	779.681
76.459.878-4	Inmobiliaria Casanuestra S.A.	Chile	Banco Consorcio	Chile	UF	Anual	4,16%	4,16%	-	466.994	466.994
76.459.878-4	Inmobiliaria Casanuestra S.A.	Chile	Banco Estado	Chile	UF	Anual	4,74%	4,74%	-	3.045.337	3.045.337
76.459.878-4	Inmobiliaria Casanuestra S.A.	Chile	Banco Estado	Chile	UF	Anual	6,30%	6,30%	-	1.580.441	1.580.441
Total									-	5.872.453	5.872.453

d) Al 30 de septiembre de 2022 el movimiento de los pasivos financieros separado entre flujos de financiación y otros conceptos, es el siguiente:

Pasivos que originan actividades de Financiamiento	Saldo al 31 de Diciembre de 2021	Movimientos que generan flujos de financiamiento				Movimientos que no generan flujos				Saldo al 30 de septiembre de 2022
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
		Nuevo Financiamiento	Pago de Intereses	Pago de Capital	Otros Conceptos	Amortización Mayor Valor Colocación Bonos	Variación UF	Variación Moneda Extranjera	Devengo de Intereses	
Obligaciones Bancarias	5.872.453	-	(252.477)	(1.320.045)	-	-	65.000	-	343.152	4.708.083
Bonos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Obligaciones Relacionadas	44.783	1.527.909	(18.746)	(531.000)	(44.783)	-	78.324	-	26.752	1.083.239
Totales	5.917.236	1.527.909	(271.223)	(1.851.045)	(44.783)	-	143.324	-	369.904	5.791.322

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021 y el 31 de diciembre de 2021

12. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES (CONTINUACIÓN)

e) Los flujos contractuales no descontados de los pasivos financieros al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, es el siguiente:

30 de Septiembre de 2022	Importe en libros M\$	Vencimientos					
		Menos de un mes	1 a 3 meses	3 meses a 1 año	1 a 3 años	3 a 5 años	Más de 5 años
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Pasivos financieros							
Otros pasivos financieros	5.791.321		5.885.343				
Pasivos por arrendamientos	-						
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	1.252.420	1.252.420					
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	10.639	10.639					
Otros pasivos no financieros	9.345	9.345					
Pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	-						
Otros pasivos financieros no corrientes	-						
Pasivos por arrendamientos no corrientes	-						
Cuentas por pagar no corrientes	-						
Cuentas por pagar a entidades relacionadas no corrientes	-						
Totales	7.063.725	1.272.404	5.885.343	-	-	-	-

31 de diciembre 2021	Importe en libros M\$	Vencimientos					
		Menos de un mes	1 a 3 meses	3 meses a 1 año	1 a 3 años	3 a 5 años	Más de 5 años
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Pasivos financieros							
Otros pasivos financieros	5.872.453	-	5.954.897	-	-	-	-
Pasivos por arrendamientos	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	1.456.423	1.456.423	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	51.544	51.544	-	-	-	-	-
Otros pasivos no financieros	36.032	36.032	-	-	-	-	-
Pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	-	-	-	-	-	-	-
Otros pasivos financieros no corrientes	-	-	-	-	-	-	-
Pasivos por arrendamientos no corrientes	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar no corrientes	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas no corrientes	-	-	-	-	-	-	-
Totales	7.416.452	1.543.999	5.954.897	-	-	-	-

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021 y el 31 de diciembre de 2021

13. PASIVOS POR ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS CORRIENTE Y NO CORRIENTE

La composición del presente rubro al 30 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

Corriente	30-09-2022	31-12-2021
	M\$	M\$
Obligaciones por arrendamientos IFRS 16	-	24.958
Intereses Diferidos por arrendamientos IFRS 16	-	218
Total Pasivos por Arrendamientos Corrientes IFRS 16	-	25.176
	Saldo	Saldo
	30-09-2022	31-12-2021
	M\$	M\$
Hasta 90 días	-	25.176
Más de 90 días hasta 1 año	-	-
Total Pasivos por Arrendamientos Corrientes IFRS 16	-	25.176

14. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

La composición del presente rubro al 30 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

	30-09-2022	31-12-2021
	M\$	M\$
Leasing originados por pagar	951.884	1.064.374
Anticipo clientes operación leasing	122.475	110.064
Anticipo clientes operación mutuo hipotecario	74.818	88.051
Depósitos por aclarar	8.115	10.473
Comisiones leasing y mutuos	78.256	117.159
Devolución seguros y buen pagador	-	65.384
Facturas por pagar	16.872	918
Totales	1.252.420	1.456.423

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021 y el 31 de diciembre de 2021

15. OTRAS PROVISIONES

- a) La composición del presente rubro al 30 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

	30-09-2022	31-12-2021
	M\$	M\$
Provisión Facturas	19.453	17.690
Totales	<u>19.453</u>	<u>17.690</u>

- b) El movimiento de estas provisiones al 30 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	30-09-2022	31-12-2021
	M\$	M\$
Saldo Inicial	17.690	19.386
Aumento	131.088	163.819
Disminución (Utilización)	(129.325)	(165.515)
Saldo Final	<u>19.453</u>	<u>17.690</u>

16. PROVISIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Al 30 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021, la Sociedad registra provisiones por concepto de vacaciones de sus empleados ascendente a M\$ 26.709 y M\$ 24.974 respectivamente:

	30-09-2022	31-12-2021
	M\$	M\$
Saldo inicial	24.974	10.916
Liberación	(3.128)	(1.575)
Constitución	<u>4.863</u>	<u>15.633</u>
Totales	<u>26.709</u>	<u>24.974</u>

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021 y el 31 de diciembre de 2021

17. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

Al 30 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021, la Sociedad registra por concepto de otros pasivos no financieros los siguientes:

	30-09-2022	31-12-2021
	M\$	M\$
Recaudación seguros	1.295	49.897
Imposiciones para AFP	6.581	6.518
Impuesto único al trabajador	1.274	1.359
Impuesto segunda categoría	195	755
Otros acreedores	-	5.536
Totales	9.345	64.065

18. PATRIMONIO

a) Capital social

Al 30 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021, el capital social está representado por 480.795 acciones ordinarias nominativas y sin valor nominal, suscritas y pagadas respectivamente.

En Junta Extraordinaria de Accionistas de fecha 3 de julio de 2019, se acordó aumentar el Capital de \$1.651.341.786, dividido en 170.694 acciones, a \$4.651.258.860, dividido en 480.795 acciones ordinarias, nominativas y sin valor nominal; esto es, en la suma de \$2.999.917.074, mediante la emisión de 310.101 nuevas acciones de pago.

b) Al 30 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021 la distribución de accionistas es la siguiente:

Acciones	2022			2021		
	N° acciones	% de participación	Capital Pagado M\$	N° acciones	% de participación	Capital Pagado M\$
Capital S.A.	480.789	99,99	4.651.201	480.789	99,99	4.651.201
Grupo Security S.A.	6	0,01	58	6	0,01	58
Total Patrimonio	480.795	100	4.651.259	480.795	100	4.651.259

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021 y el 31 de diciembre de 2021

18. PATRIMONIO (CONTINUACION)

c) Otras reservas

El movimiento de otras reservas al 30 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	<u>30-09-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Otras reservas	M\$	M\$
Saldo inicial	(25.039)	-
Reconocimiento a valor justo bono vivienda leasing	(23.279)	(34.300)
Impuesto diferido valor justo bono vivienda leasing	<u>6.284</u>	<u>9.261</u>
Saldo final	<u>(42.034)</u>	<u>(25.039)</u>

d) Dividendos

Durante los periodos terminados al 30 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021 no se han pagado dividendos a los accionistas.

19. OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS

a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

Al 30 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021, la Sociedad mantiene las siguientes cuentas por cobrar con entidades relacionadas:

Cuentas por cobrar relacionadas					
Sociedad	RUT	Naturaleza de la relación	Origen de la transacción	30-09-2022	31-12-2021
				M\$	M\$
Securitizadora Security S.A.	96.847.360-3	Matriz Común	Seguros por Cobrar	-	171.864
Seguros Vida Security Previsión S.A.	99.301.000-6	Matriz	Seguros por Cobrar	16.208	7.028
Securitizadora Security S.A.	96.847.360-3	Matriz Común	Gastos de Traspasos	-	17.247
Securitizadora Security S.A.	96.847.360-3	Matriz Común	Gasto Arriendo Piso 12	-	3.415
Securitizadora Security S.A.	96.847.360-3	Matriz Común	Comisión Bienes Recuperados	<u>-</u>	<u>-</u>
Totales				<u>16.208</u>	<u>199.554</u>

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021 y el 31 de diciembre de 2021

19. OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

Cuentas por pagar relacionadas					
Sociedad	RUT	Naturaleza de la relación	Origen de la transacción	30-06-2022	31-12-2021
				M\$	M\$
Securizadora Security S.A.	96.847.360-3	Matriz Común	Anticipo Cartera Leasing y Mutuo	-	44.784
Valores Security S.A.	96.515.580-5	Matriz	Servicio cuenta mandante	-	-
Capital S.A.	96.905.260-1	Matriz	Cuenta Corriente Payroll	8.722	6.760
Totales				8.722	51.544

Estas operaciones no devengan intereses y la moneda de origen es el peso chileno.

c) Transacciones con relacionadas

Rut	Sociedad	Tipo de relación	Naturaleza de la operación	Moneda	Monto 30-09-2022	Efecto en resultado	Monto 31-12-2021	Efecto en resultado
					M\$	(cargo)-abono	M\$	(cargo)-abono
96.847.360-3	Securizadora Security S.A.	Apoyo al Giro	Abono Compra.de cartera LH-MHI	UF	-	-	(8.869.220)	-
96.847.360-3	Securizadora Security S.A.	Apoyo al Giro	Pago Traspaso Cartera	Pesos	-	-	12.066.940	-
96.847.360-3	Securizadora Security S.A.	Apoyo al Giro	Venta de cartera MHE	UF	-	-	980.155	51.376
96.847.360-3	Securizadora Security S.A.	Apoyo al Giro	Venta de cartera LH	UF	-	-	537.018	82.842
96.847.360-3	Securizadora Security S.A.	Apoyo al Giro	Gastos de traspasos y GP	Pesos	-	-	17.247	-
96.847.360-3	Securizadora Security S.A.	Apoyo al Giro	Compra de cartera MHE	Pesos	-	-	732.658	-
96.847.360-3	Securizadora Security S.A.	Apoyo al Giro	Seguros	UF	-	-	171.864	-
96.847.360-3	Securizadora Security S.A.	Apoyo al Giro	Recuperación de Gastos	Pesos	18.583	18.583	31.513	31.513
99.301.000-6	Seguros Vida Security Previsión S.A.	Apoyo al Giro	Gastos de traspasos y GP	UF	16.208	-	7.028	-
97.053.000-2	Banco Security S.A.	Grupo	Interes y Reajuste Prestamo	UF	(107.126)	(107.126)	-	-
97.053.000-2	Banco Security S.A.	Grupo	Préstamo	Pesos	1.083.238	-	-	-
97.053.000-2	Banco Security S.A.	Grupo	Cargos Bancarios	Pesos	(2.663)	(2.663)	-	-
96.905.260-1	Capital S.A.	Por Propiedad	Servicios	Pesos	(79.547)	(79.547)	(67.182)	(67.182)
96.515.580-5	Valores Security S.A.	Apoyo al Giro	Servicio cuenta mandante	Pesos	(3.459)	(3.459)	(3.898)	(3.898)
96.515.580-5	Valores Security S.A.	Apoyo al Giro	Servicio Arriendo	Pesos	(6.737)	(6.737)	-	-
99.301.000-6	Seguros Vida Security Previsión S.A.	Apoyo al Giro	Venta de cartera MHE	UF	1.444.526	(27)	3.293.758	122.833
99.301.000-6	Seguros Vida Security Previsión S.A.	Apoyo al Giro	Gastos de traspasos y GP	Pesos	17.094	-	-	-
99.301.000-6	Seguros Vida Security Previsión S.A.	Apoyo al Giro	Gastos de traspasos y GP	Pesos	(29.689)	-	-	-
99.301.000-6	Seguros Vida Security Previsión S.A.	Apoyo al Giro	Servicio (Seguro y Arriendo)	Pesos	(8.230)	(8.230)	(11.027)	(11.027)

Todas las transacciones con entidades relacionadas son realizadas en condiciones normales de Mercado.

d) Contratos con partes relacionadas

La Sociedad mantiene contratos de servicios contables y de recursos humanos vigentes con Capital S.A., de administración cuenta mandante con Valores Security S.A., y de comisión por venta de bienes recuperados con Securizadora S.A.

e) Pagos al Directorio y personal clave de la Gerencia

El Directorio de la Sociedad no percibe remuneraciones.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021 y el 31 de diciembre de 2021

20. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021, la Sociedad presenta ingresos de actividades ordinarias por los siguientes conceptos:

	Por los ejercicios terminados		Por el periodo tres meses	
	al		terminados	
	30-09-2022	30-09-2021	30-09-2022	30-09-2021
	M\$	M\$	M\$	M\$
Venta Cartera Leasing	5.208.300	5.942.548	1.439.439	5.405.530
Venta Cartera Mutuos	7.882.074	10.176.820	2.010.505	5.902.907
Interés Devengado Cartera Leasing	58.750	138.712	20.961	17.298
Interés Devengado Cartera Mutuos	162.357	192.906	42.625	49.221
Interés Mora	1.015	207	464	136
Totales	13.312.496	16.451.193	3.513.994	11.375.092

21. COSTO VENTAS

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021 la Sociedad presenta costo de ventas por los siguientes conceptos:

	Por los ejercicios terminados		Por el periodo tres meses	
	al		terminados	
	30-09-2022	30-09-2021	30-09-2022	30-09-2021
	M\$	M\$	M\$	M\$
Venta Cartera Leasing	(4.812.348)	(4.996.439)	(1.593.275)	(4.542.263)
Venta Cartera Mutuo	(7.204.082)	(9.836.270)	(1.487.300)	(5.736.566)
Préstamos Bancarios	(397.761)	(27.188)	(166.382)	(27.188)
Totales	(12.414.191)	(14.859.897)	(3.246.957)	(10.306.017)

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021 y el 31 de diciembre de 2021

22. OTROS INGRESOS

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021, la Sociedad presenta otros ingresos por los siguientes conceptos:

	Por los ejercicios terminados al		Por el periodo tres meses terminados	
	30-09-2022	30-09-2021	30-09-2022	30-09-2021
	M\$	M\$	M\$	M\$
Subsidio Originación Minvu	-	-	-	-
Comisión Bienes Recuperados	-	-	-	-
Recuperación de gastos	18.859	21.756	-	10.361
Otros Ingresos	323	10.048	323	1.327
Totales	19.182	31.804	323	11.688

23. OTROS GASTOS POR FUNCIÓN

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021, la Sociedad presenta otros gastos por los siguientes conceptos:

	Por los ejercicios terminados al		Por el periodo tres meses terminados	
	30-09-2022	30-09-2021	30-09-2022	30-09-2021
	M\$	M\$	M\$	M\$
Comisiones Pagadas Mutuos	(84.814)	(245.696)	31.235	(76.784)
Comisiones Pagadas Leasing	(194.475)	(192.776)	(137.934)	(54.773)
Gastos Operacionales Casanuestra	(8.557)	(9.036)	(6.839)	(733)
Servicio de Administración Andes	(15.412)	(19.120)	(5.153)	(5.968)
Totales	(303.258)	(466.628)	(118.691)	(138.258)

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021 y el 31 de diciembre de 2021

24. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021, la Sociedad presenta los siguientes gastos de administración:

	Por los ejercicios terminados al		Por el periodo tres meses terminados	
	30-09-2022	30-09-2021	30-09-2022	30-09-2021
	M\$	M\$	M\$	M\$
Remuneraciones	(344.444)	(283.006)	(98.507)	(93.825)
Asesorías	(106.117)	(103.170)	(30.032)	(39.866)
Depreciación y amortización	(28.980)	(34.109)	(6.297)	(11.401)
Arriendos	(7.339)	-	(6.892)	-
Gastos de informática y comunicaciones	(32.410)	(14.128)	(9.447)	(3.022)
Publicidad y propaganda	(21.526)	(13.089)	(6.794)	-
Impuestos y contribuciones	(27.451)	(26.129)	(14.084)	(16.444)
Provisión de colocación	(80.256)	(21.350)	(36.310)	(6.885)
Gastos por contratos de arrendamiento IFRS 16	(21.048)	(39.731)	-	(13.261)
Gastos Generales	(28.453)	(49.156)	(5.278)	(21.302)
Total	(698.024)	(583.868)	(213.641)	(206.006)

25. COSTOS FINANCIEROS

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021 la Sociedad presenta costos financieros por los siguientes conceptos:

	Por los ejercicios terminados al		Por el periodo tres meses terminados	
	30-09-2022	30-09-2021	30-09-2022	30-09-2021
	M\$	M\$	M\$	M\$
Cargos bancarios	(4.369)	(3.769)	(1.111)	(996)
Totales	(4.369)	(3.769)	(1.111)	(996)

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021 y el 31 de diciembre de 2021

26. ADMINISTRACION DE RIESGO

La Sociedad monitorea los riesgos identificados en cada uno de los ciclos de negocio. Para esos efectos, las políticas han definido la utilización de diversas herramientas y sistemas de información desarrollada internamente.

La Sociedad se dedica a la originación de Contratos de Leasing Habitacional (CLH) y a la compra de Mutuos Hipotecarios Endosables (MHE). Tanto la originación de CLH como la compra sistémica de MHE tienen como objetivo la conformación de un portafolio de contratos de crédito voluminoso y diversificado que se ubica en los segmentos medios o medios bajos de la población y que generalmente cuentan con subsidio Fiscal.

Entre los riesgos identificados están:

Riesgo de crédito:

El riesgo de crédito es el riesgo asociado a la posibilidad de que una contraparte no sea capaz de pagar sus obligaciones al vencimiento. La Sociedad maneja políticas y procedimientos crediticios específicos al nicho de mercado al que apunta, basados en las mejores prácticas del mercado y con foco en la originación de créditos con subsidio habitacional.

Adicionalmente, los créditos otorgados cuentan con un subsidio al remate otorgado por el Estado, lo que mejora el factor de recuperación de los créditos incobrables.

Al 30 de septiembre de 2022, la composición de la cartera por tramo de morosidad es la siguiente:

Rango Mora	Número de Operaciones
Al día	119
Entre 1 y 3 cuotas vencidas	25
Más de 3 cuotas vencidas	20
Total	164

Riesgo de tasas de interés:

El riesgo de tasas de interés está relacionado con pérdidas ocasionadas por fluctuaciones en los niveles vigentes de tasas de interés de mercado sobre el valor razonable de activos financieros. El portafolio de Bonos Vivienda Leasing que tiene la Sociedad producto del pago de los subsidios está expuesto a riesgo de tasas de interés.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021 y el 31 de diciembre de 2021

26. ADMINISTRACION DE RIESGO (CONTINUACIÓN)

Riesgo de liquidez:

El riesgo de liquidez es el riesgo asociado a la posibilidad de que la Sociedad no sea capaz de generar suficientes recursos de efectivo para liquidar sus obligaciones al vencimiento.

El uso del capital líquido de la Sociedad se ha concentrado en financiar tanto el gasto operacional como los fondos necesarios para formalizar las operaciones de crédito y costear las comisiones de los agentes de ventas.

Además, el subsidio que otorga el Fisco a los deudores asociadas a las operaciones tiene la forma de un bono emitido por el MINVU (Bonos Vivienda Leasing o “BVL”). Tales bonos son entregados algunos meses después de que la Sociedad puso los fondos a disposición del vendedor de la propiedad, y por su poca liquidez en el mercado deben ser vendidos a descuento, generando un impacto en la liquidez de la Sociedad.

Para hacer frente a lo anterior, la Sociedad tiene líneas de crédito abiertas con entidades locales.

Riesgo Operacional:

El riesgo operacional está relacionado con pérdidas asociadas a fallas o insuficiencias en procesos, personas, sistemas internos o tecnología como consecuencia de acontecimientos externos.

La Sociedad cuenta con un proceso de originación que permite identificar y controlar los principales factores de riesgo en cada etapa.

27. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

a) Contratos de Leasing Habitacional y Mutuos Hipotecarios Endosables

La Sociedad mantiene activos que corresponden a Contratos de Leasing Habitacional y Mutuos Hipotecarios Endosables sobre los cuales existe un compromiso traspaso (venta) a Securitizadora Security S.A., en el marco del contrato de compraventa que mantiene vigente con esta misma.

Asimismo, la Sociedad mantiene vigente un Contrato de Originación con Agente Administrador de Mutuos Hipotecarios Andes S.A., en el cual la Sociedad se compromete a comprar todos los Mutuos Hipotecarios Endosables que se originen al amparo de dicho contrato.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021 y el 31 de diciembre de 2021

27. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS (CONTINUACIÓN)

b) Boletas de garantía y pagarés

Al 30 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021, la Sociedad mantiene Boletas Bancarias de Garantía por un monto de M\$10.000 y pagarés emitidos a su favor y tomadas por agentes de ventas por M\$82.000, a fin de respaldar posibles incumplimientos de los contratos que regulan las relaciones con dichos agentes.

28. HECHOS RELEVANTES

El Directorio de Inmobiliaria Casanuestra S.A. acordó en sesión de fecha 11 de abril de 2022 citar a los señores accionistas a Junta Ordinaria para el día 21 de abril de 2022, a las 15:00 horas, en las oficinas sociales ubicadas en Augusto Leguía Norte N° 100, piso 12, comuna de Las Condes, Santiago. La Junta Ordinaria de Accionistas tendrá por objeto tratar las siguientes materias:

1. Aprobación de la memoria correspondiente al año 2021 y el informe de los auditores externos al ejercicio correspondiente al 31 de diciembre de 2021;
2. La distribución de utilidades y reparto de dividendos del ejercicio;
3. La fijación de remuneración de los Directores para el año 2022;
4. Designación de los auditores externos de la Sociedad;
5. Información sobre transacciones con partes relacionadas en conformidad a los artículos 146 y siguientes de la Ley sobre Sociedades Anónimas;
6. Designación del diario en que se efectuarán las publicaciones legales; y
7. En general, todas las materias que de acuerdo con la ley sean propias de la Junta Ordinaria de Accionistas.

29. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 24 de octubre de 2022, don Francisco Silva Silva, comunicó su decisión de renunciar al cargo de Director y Presidente de la Sociedad, con efectos a partir de esta misma fecha.

En sesión ordinaria de Directorio celebrada con esta misma fecha, el Directorio de la Sociedad, junto con agradecer a don Francisco Silva Silva su dedicación y valioso aporte como Director y Presidente de la Sociedad, acordó designar a don Renato Peñafiel Muñoz como el nuevo Presidente del Directorio con efectos a partir de esta fecha.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021 y el 31 de diciembre de 2021

29. HECHOS POSTERIORES (CONTINUACIÓN)

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2022 y la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros, no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que pudiesen afectar en forma significativa los saldos en ellos presentados o su interpreta