

INMOBILIARIA MAPSA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2012 Y AL 31 DE DICIEMBRE 2011

CONTENIDO:

- ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
- ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
- ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
- ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
- NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.

INMOBILIARIA MAPSA S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADO

AL 30.09.2012 Y AL 31.12.2011
(En miles de Pesos)

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	NOTA N°	30.09.2012	31.12.2011
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y el Equivalente al Efectivo	5	47.316	40.711
Otros Activos Financieros Corrientes	6	2.883.539	2.813.115
Otros Activos no Financieros, Corrientes	7	110.570	222.142
Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar Corrientes		-	-
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, Corriente		-	-
Inventarios		-	-
Activos Biológicos Corrientes		-	-
Activos por Impuestos Corrientes	8	114.034	125.137
Total de Activos Corrientes distintos de los Activos o Grupos de Activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios.		3.155.459	3.201.105
Activos no Corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos pa la venta		-	-
Activos no Corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios		-	-
Activos no Corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios		-	-
ACTIVOS CORRIENTES TOTALES		3.155.459	3.201.105
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros Activos Financieros no Corrientes	9	351.643	396.187
Otros Activos no Financieros no Corrientes	10	250.716	297.385
Derechos por cobrar no Corrientes		-	-
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas No Corriente		-	-
Inversiones contabilizadas utilizando el Método de la Participación		-	-
Activos intangibles distinto de la plusvalía		-	-
Plusvalía		-	-
Propiedades, Plantas y Equipos Activos biológicos, no corrientess	11	5.112	7.756
Propiedad de Inversión		-	-
Activos de Impuestos Diferidos		-	-
TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTES		607.471	701.328
TOTAL DE ACTIVOS		3.762.930	3.902.433

INMOBILIARIA MAPSA S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADO

AL 30.09.2012 Y AL 31.12.2011

(En miles de Pesos)

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	NOTA N°	30.09.2012	31.12.2011
PATRIMONIO Y PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Otros Pasivos Financieros Corrientes		-	-
Cuentas Comerciales y Otras Cuentas por Pagar Corrientes	12	137.471	161.120
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, Corriente	14	17.007	31.584
Otras Provisiones Corrientes	13	47.431	42.126
Pasivos por Impuestos Corrientes		-	-
Provisiones Corrientes por beneficios a los empleados		-	-
Total de Pasivos Corrientes distintos de los pasivos incluidos en grupos de Activos para su disposición clasificados como mantenidos para la Venta		201.909	234.830
Pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición Clasificados como mantenidos para la venta		-	-
Pasivos Corrientes Totales		201.909	234.830
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros Pasivos Financieros no Corrientes		-	-
Pasivos no Corrientes		-	-
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, No Corriente		-	-
Otras Provisiones a largo plazo		-	-
Pasivos por Impuestos Diferidos		-	-
Provisiones no Corrientes por beneficios a los empleados		-	-
Otros Pasivos no Financieros no Corrientes	15	6.180	12.896
Total de Pasivos no Corrientes		6.180	12.896
Activos de Impuestos Diferidos		-	-
TOTAL PASIVOS		208.089	247.726
PATRIMONIO			
Capital Emitido	16	3.349.609	3.349.609
Ganancias (pérdidas) Acumuladas		120.603	220.286
Primas de Emisión		-	-
Acciones Propias en Cartera		-	-
Otras Participaciones en Patrimonio		-	-
Otras Reservas		84.629	84.812
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		-	-
Participaciones no Controladoras		-	-
Patrimonio Total		3.554.841	3.654.707
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS		3.762.930	3.902.433

INMOBILIARIA MAPSA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

**Por los Períodos Terminados al 30 de Septiembre del 2012 y 30 de Septiembre
2011
(En miles de Pesos)**

GANANCIA (PERDIDA) DE OPERACIONES	NOTA	01 ENERO AL 30 SEPTIEMBRE DE		01.07. - 30.09	01.07. - 30.09
		2012	2011	2012	2011
		MS\$	MS\$	MS\$	MS\$
Ingresos Ordinarios, Total		851.622	1.090.874	237.649	388.076
Costo de Ventas		-202.701	-205.524	-68.597	-77.413
MARGEN BRUTO		648.921	885.350	169.052	310.663
Gastos de Administración		-414.342	-480.427	-132.993	-153.338
Costos Financieros (de Actividades no Financieras)		-127.568	-222.407	-35.745	-126.669
Participación en Ganancia (Pérdida) de Asociadas y Negocios Conjunto.		-	-		
Contabilizadas por el Método de la Participación		-	-		
Diferencias de Cambio		-	-		
Otras Ganancias (Pérdidas)		13.306	-18.703	8.000	-2.485
GANANCIAS (PÉRDIDA) ANTES DEL IMPUESTO		120.317	163.813	8.314	28.171
Gasto (Ingreso) por Impuesto a las Ganancias		-	-		
GANANCIA (PÉRDIDA)		120.317	163.813	8.314	28.171

GANANCIA (PÉRDIDA) ATRIBUIBLE A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN EN EL PATRIMONIO NETO DE LA CONTROLADORA Y PARTICIPACIÓN MINORITARIA	NOTA	01 ENERO AL 30 SEPTIEMBRE DE		01.07. - 30.09	01.07. - 30.09
		2012	2011	2012	2011
		MS\$	MS\$	MS\$	MS\$
Ganancia (Pérdida) Atribuible a la Controladora		120.317	163.813	8.314	28.171
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participación Minoritaria		-	-		
GANANCIA (PÉRDIDA)		120.317	163.813	8.314	28.171

GANANCIAS POR ACCIÓN	NOTA	01 ENERO AL 30 SEPTIEMBRE DE		01.07. - 30.09	01.07. - 30.09
		2012	2011	2012	2011
		MS\$	MS\$	MS\$	MS\$
Ganancia (Pérdida) Por acción básica		0,15	0,20	0,01	0,04
GANANCIA (PÉRDIDA)		0,15	0,20	0,01	0,04

INMOBILIARIA MAPSA S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
(En miles de Pesos)

30.09.2012

	CAPITAL EMITIDO	OTRAS RESERVAS VARIAS	TOTAL OTRAS RESERVAS	GANANCIAS (PÉRDIDAS) ACUMULADAS	PATRIMONIO ATRIBUIBLE A LOS PROPIETARIOS DE LA CONTROLADORA	PATRIMONIO TOTAL
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2012	3.349.609	84.812	84.812	220.286	3.654.707	3.654.707
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-	-
Saldo Inicial Reexpresado	3.349.609	84.812	84.812	220.286	3.654.707	3.654.707
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	-	-	120.317	120.317	120.317
Otro resultado integral	-	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	-	120.317	120.317	120.317
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	(220.000)	(220.000)	(220.000)
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios En el patrimonio	-	(183)	(183)	-	(183)	(183)
Incremento (disminución) por transacciones de acciones en cartera	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por cambios en la participación de subsidiarias que no impliquen pérdida de control	-	-	-	-	-	-
Total de cambios en patrimonio	-	(183)	(183)	(99.683)	(99.866)	(99.866)
Saldo Final Período Actual 30/09/2012	3.349.609	84.629	84.629	120.603	3.554.841	3.554.841

30.09.2011

	CAPITAL EMITIDO	OTRAS RESERVAS VARIAS	TOTAL OTRAS RESERVAS	GANANCIAS (PÉRDIDAS) ACUMULADAS	PATRIMONIO ATRIBUIBLE A LOS PROPIETARIOS DE LA CONTROLADORA	PATRIMONIO TOTAL
Saldo Inicial Período Anterior 01/01/2011	3.349.609	83.351	83.351	1.078.497	4.511.457	4.511.457
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-	-
Saldo Inicial Reexpresado	3.349.609	83.351	83.351	1.078.497	4.511.457	4.511.457
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-	-	-
- Ganancia (pérdida)	-	-	-	163.813	163.813	163.813
- Otro resultado integral	-	-	-	-	-	-
- Resultado integral	-	-	-	163.813	163.813	163.813
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	(1.078.479)	(1.078.479)	(1.078.479)
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-	146	146	-	146	146
Incremento (disminución) por transacciones de acciones en cartera	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por cambios en la participación de subsidiarias que no impliquen pérdida de control	-	-	-	-	-	-
Total de cambios en patrimonio	-	146	146	(914.666)	(914.520)	(914.520)
Saldo Final Período Anterior 30/09/2011	3.349.609	83.497	83.497	163.831	3.596.937	3.596.937

INMOBILIARIA MAPSA S.A.

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2012 Y 30 DE SEPTIEMBRE DE 2011

(En miles de Pesos)

SVS Estado de Flujo de Efectivo Indirecto	01-01-2012	01-01-2011
	30-09-2012	30-09-2011
Estado de flujos de efectivo		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Ganancia (pérdida)	120.317	163.813
Ajustes por conciliación de ganancias (pérdidas)		
Ajustes por gasto por impuestos a las ganancias	11.103	892
Ajustes por disminuciones (incrementos) en los inventarios	-	-
Ajustes por disminuciones (incrementos) en cuentas por cobrar de origen comercial	111.572	1.353
Ajustes por disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	91.213	49.283
Ajustes por incrementos (disminuciones) en cuentas por pagar de origen comercial	(23.649)	(98.944)
Ajustes por incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	(14.577)	(8.605)
Ajustes por gastos de depreciación y amortización	-	-
Ajustes por deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	-	-
Ajustes por provisiones	5.305	(5.975)
Ajustes por pérdidas (ganancias) de moneda extranjera no realizadas	-	-
Ajustes por participaciones no controladoras	-	-
Ajustes por pagos basados en acciones	-	-
Ajustes por pérdidas (ganancias) de valor razonable	38.095	(164.891)
Ajustes por ganancias no distribuidas de asociadas	-	-
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	(6.716)	(2.630)
Ajustes por pérdidas (ganancias) por la disposición de activos no corrientes	-	-
Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiación.	-	-
Total de ajustes por conciliación de ganancias (pérdidas)	332.663	(65.704)
Dividendos pagados	-	-
Dividendos recibidos	-	-
Intereses pagados	-	-
Intereses recibidos	-	-
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	-	-
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	-	-
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	-	-
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	-	-
Flujos de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras	-	-
Otros cobros por la venta de patrimonio o instrumentos de deuda de otras entidades	-	-
Otros pagos para adquirir patrimonio o instrumentos de deuda de otras entidades	-	-
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	-	-

Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	-	-
Préstamos a entidades relacionadas	-	-
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	-	-
Compras de propiedades, planta y equipo	2.644	4.804
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	-	-
Compras de activos intangibles	-	-
Importes procedentes de otros activos a largo plazo	-	-
Compras de otros activos a largo plazo	-	-
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	-	-
Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	-	-
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	-	-
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	-	-
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	-	-
Cobros a entidades relacionadas	-	-
Dividendos recibidos	-	-
Intereses recibidos	-	-
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	2.644	4.804
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Importes procedentes de la emisión de acciones	-	-
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de patrimonio	-	-
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	-	-
Pagos por otras participaciones en el patrimonio	-	-
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	-	-
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	-	-
Total importes procedentes de préstamos	-	-
Préstamos de entidades relacionadas	-	-
Pagos de préstamos	-	-
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	-	-
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	-	-
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	-	-
Dividendos pagados	(220.000)	(1.078.479)
Intereses pagados	-	-
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(220.000)	(1.078.479)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	115.307	(1.139.379)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	-
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	115.307	(1.139.379)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	2.815.548	3.954.927
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	2.930.855	2.815.548

INMOBILIARIA MAPSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 30 DE SEPTIEMBRE 2012 Y 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

INDICE

1. Actividad y Estados Financieros de la Sociedad
2. Base de Presentación de los Estados Financieros
 - 2.1. Principios Contables
 - 2.2. Responsabilidad de la Información y Estimaciones Realizadas
 - 2.3. Moneda Funcional y de Presentación
 - 2.4. Nuevos Pronunciamientos Contables
 - 2.5. Información Financiera por Segmentos Operativos.
 - 2.6. Responsabilidad de la Información y Estimaciones Realizadas
3. Criterios Contables Aplicados
 - 3.1. Instrumentos Financieros
 - 3.1.1. Inversiones Financieras Disponibles para la Venta
 - 3.1.2. Efectivo y Otros Medios Líquidos Equivalentes
 - 3.2. Vacaciones del Personal
 - 3.3. Impuesto a las Ganancias e Impuestos Diferidos
 - 3.4. Bases de Conversión
 - 3.5. Existencias
 - 3.6. Activo Fijo Material y Depreciación
 - 3.7. Activos Intangibles
 - 3.8. Capital
 - 3.9. Ingresos Financieros
 - 3.10. Gastos Financieros
 - 3.11. Deterioro de Activos
 - 3.12. Reconocimiento de Ingresos y Gastos
 - 3.13. Estado de Flujo Efectivo
 - 3.14. Relación con Entidades Relacionadas
4. Política de Gestión de Riesgo
5. Efectivo y Equivalente al Efectivo
6. Otros Activos Financieros, Corrientes
7. Otros Activos no Financieros, Corrientes.

8. Activos por Impuestos, Corrientes.
9. Otros Activos Financieros, No Corrientes
10. Otros Activos no Financieros , No Corrientes
11. Propiedad, Plantas y Equipos.
12. Cuentas Corrientes Comerciales y Otras cuentas por pagar, Corrientes
13. Otras Provisiones, Corrientes.
14. Cuentas por Pagar a entidades Relacionadas, Corrientes.
15. Otros Pasivos No Financieros No Corrientes.
16. Información a Revelar sobre Patrimonio Neto
17. Medio Ambiente
18. Sanciones
19. Caucciones Obtenidas de Terceros.
20. Contingencias y Restricciones.
21. Hechos Posteriores

INMOBILIARIA MAPSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 30 DE SEPTIEMBRE 2012 Y 31 DE DICIEMBRE 2011

NOTA N° 1. ACTIVIDAD Y ESTADOS FINANCIEROS DE LA SOCIEDAD

Inmobiliaria Mapsa S.A. de acuerdo a escritura Pública de fecha 28.10.1996 realizaba operaciones destinados a la adquisición o construcción de viviendas para darles en arrendamiento con promesa de compraventa en los términos de la Ley 19.281. Su domicilio y oficinas sociales se encuentran en Calle Moneda N° 856, 4to. Piso, Santiago.

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

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

NOTA N° 2. BASE DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

2.1. Principios contables

Los Estados Financieros correspondientes al 30 de Septiembre del año 2012 y 31 DE Diciembre 2011, han sido preparados de acuerdo a las NIIF, emitidas por el International Accounting Standard Board (en adelante "IASB"), y aprobados por su Directorio. Hasta 2010 los estados financieros de la Inmobiliaria Mapsa S.A. se preparaban de acuerdo a principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile y normas e instrucciones impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros.

Los estados financieros preliminares al 01 de Enero y 31 de Diciembre de 2010, también denominados estados pro forma, han sido preparados para dar cumplimiento a lo requerido por la Superintendencia de Valores y Seguros y para ser utilizados por la Administración, exclusivamente para efectos del proceso de transición.

Inmobiliaria Mapsa S.A. ha adoptado las Normas internacionales de Información Financiera a partir del 01 de Enero de 2011, por lo cual, la fecha de inicio de la transición a estas normas ha sido el 01 de Enero de 2010.

Estos estados financieros reflejan fielmente la situación financiera de Inmobiliaria Mapsa S.A. al 30 de Septiembre de 2012, y los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por los períodos terminados en esas fechas.

Los estados de situación financiera al 30 de Septiembre de 2012 y 31 de Diciembre de 2011 y de resultados, de patrimonio y flujos de efectivo por el período terminado al 30 de Septiembre de 2012 y 2011, se incluyen en el presente a efectos comparativos. Por ello se han introducido los ajustes y reclasificaciones a los estados financieros de 2011 necesarios para adecuarlos a las NIIF.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables y también exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de la aplicación de las políticas contables en la Sociedad. En la Nota 3 a estos estados financieros se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad y las hipótesis y estimaciones que son significativas para los estados financieros.

La SVS en su oficio 21.190 del 12.08.2011, indica que Inmobiliaria Mapsa S.A. debe consolidar sus Estados Financieros con los Patrimonios separados N° 2, 4, 6, 7, 10 y 13. Al respecto, Inmobiliaria Mapsa S.A. , considera que tiene fundadas razones para entender que no tiene que consolidar, ya que no tiene que asumir ninguna pérdida que pueda afectar a los Patrimonios Separados constituidos por contratos de leasing habitacional, originados por Inmobiliaria Mapsa S.A. y que fueron vendidos a terceros, por lo que estos Estados Financieros son Individuales.

2.2. Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad del Directorio de la Sociedad, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF.

En la preparación de los estados financieros no existen estimaciones significativas realizadas por la Gerencia de la Sociedad.

2.3. Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Sociedad se valorizan utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera ("moneda funcional"). La moneda funcional de Inmobiliaria Mapsa S.A. es el Peso Chileno.

2.4. Nuevos Pronunciamientos Contables

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, los siguientes pronunciamientos contables habían sido emitidos por el IASB pero no eran de aplicación obligatoria o no se encuentran vigentes y la empresa no ha aplicado ninguno en forma anticipada.

NORMAS, ENMIENDAS E INTERPRETACIONES	APLICACIÓN PARA:
NIIF 9: Instrumentos financieros: Clasificación y medición	Desde el 01 de Enero del 2013
NIIF 9: Instrumentos financieros: Adiciones a NIIF 9 para la contabilización de Pasivos financieros	Desde el 01 de Enero del 2013
NIIF 10: Estados Financieros Consolidados, deroga la SIC 12 sobre consolidación de entidades de propósito especial.	Aplicable a partir del 01 de Enero del 2013, y su adopción anticipada, esta permitida en conjunto con la NIIF 10, NIIF 11, NIIF12 y modificaciones NIC27 y NIC28.
NIIF 11: Acuerdos conjuntos, reemplaza a la NIC31, participaciones en negocios conjuntos y SIC13 entidades controladas conjuntamente.	Aplicable a partir del 01 de Enero del 2013, y su adopción anticipada, esta permitida en conjunto con la NIIF 10, NIIF 11, NIIF12 y modificaciones NIC27 y NIC28.
NIIF 12: Revelación de Intereses en otras Entidades.	Aplicable a partir del 01 de Enero del 2013, y su adopción anticipada, esta permitida en conjunto con la NIIF 10, NIIF 11, NIIF12 y modificaciones NIC27 y NIC28.
NIC 27: Estados Financieros separados, reemplaza NIC 27 del año 2008.	Aplicable a partir del 01 de Enero del 2013, y su adopción anticipada, esta

	permitida en conjunto con la NIIF 10, NIIF 11, NIIF12 y modificaciones NIC27 y NIC28.
NIC 28: Inversiones en Asociadas y Joint Venture, aplicación método de participación.	Aplicable a partir del 01 de Enero del 2013, y su adopción anticipada, esta permitida en conjunto con la NIIF 10, NIIF 11, NIIF12 y modificaciones NIC27 y NIC28.
NIIF 13: Medición de Valor Razonable, reúne en una sola norma la medición del Valor Razonable.	Aplicable a partir del 01 de Enero del 2013 y su adopción anticipada es permitida.

La Administración de la Sociedad estima que la adopción de las Normas, Enmiendas e Interpretaciones, antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los Estados Financieros en el Período de su aplicación inicial.

2.5. Información financiera por segmentos operativos

NIIF 8 exige que las entidades adopten “el enfoque de la Administración” a revelar información sobre el resultado de sus segmentos operativos. En general, esta es la información que la Administración utiliza internamente para evaluar el rendimiento de los segmentos y decidir cómo asignar los recursos a los mismos.

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

2.6. Responsabilidad de la Información y Estimaciones Realizadas

La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad del Directorio de la Sociedad, que manifiesta expresamente que se han aplicado los principios y criterios incluidos en las NIIF.

No ha habido estimaciones que sustenten saldos de alguna partida de los activos o pasivos de la sociedad.

NOTA Nº 3. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS.

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

3.1. Instrumentos financieros

3.1.1 Inversiones financieras disponibles para la venta

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

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

3.1.2 Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

Bajo este rubro del estado de situación financiera se registra el efectivo en caja, depósitos a plazo y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja y que no tienen riesgo de cambios de su valor.

3.2. Vacaciones del Personal

El costo anual de vacaciones es reconocido como gasto en los Estados Financieros sobre la base devengada y se exponen en el estado de situación financiera bajo el rubro de otras Provisiones a Corto Plazo.

3.3. Impuesto a las ganancias e Impuestos diferidos

El resultado por impuesto a las ganancias del período, se determina como el impuesto corriente y resulta de la aplicación de la tasa de impuesto sobre la base imponible del período, una vez aplicadas las deducciones que tributariamente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos y créditos tributarios, tanto por pérdidas tributarias como por deducciones. Se registra, además, bajo este rubro, la recuperación de los créditos de Primera Categoría provenientes de los dividendos recibidos, producto de las pérdidas tributarias generadas. De acuerdo a lo señalado en las NIC 12, se deben reconocer los activos y pasivos por impuestos diferidos basándose en diferencias temporales entre el valor libro de activos y pasivos del balance general y su base tributaria, y sobre montos de arrastre no usados de pérdidas tributarias, en la medida que éstas sean recuperables.

Al 30 de Septiembre 2012 y al 31 de Diciembre de 2011, la sociedad no determina impuesto a las ganancias. No existen diferencias temporales significativas por lo que no hay contabilizados efectos por impuestos diferidos, calculo que se volverá a efectuar al 31.12.2012.

3.4. Bases de Conversión

Los activos y pasivos en unidades de fomento, se expresan al valor de equivalencia al cierre de cada ejercicio y que fueron las siguientes:

Tipo de Cambio	30.09.2012	31.12.2011
Unidad de Fomento	22.591,05	22.294,03

3.5. Existencias

La sociedad no mantiene ningún tipo de existencias.

3.6. Activo Fijo Material y Depreciación

El Activo Fijo de Mapsa S.A., está constituido por los siguientes bienes, presentados en la cuenta Propiedades, Planta y Equipos:

- Muebles y Útiles
- Computadores y Equipos
- Maquinas de Oficina
- Instalaciones

Estos Activos por su bajo monto se han valorizado a costo histórico.

3.7. Activos Intangibles

La Sociedad no presenta este tipo de Activos.

3.8. Capital

El capital está representado por 800.000 acciones ordinarias (única serie).

Las acciones ordinarias son clasificadas como capital. El costo directo atribuible a la emisión de acciones se reconoce como una rebaja del patrimonio.

3.9. Ingresos Financieros

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

3.10. Gastos Financieros

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

3.11. Deterioro de Activos

A lo largo del ejercicio, y fundamentalmente en la fecha de cierre del mismo, se evalúa si existe algún indicio de que un activo hubiera podido sufrir una pérdida por deterioro. En caso que exista algún indicio se realiza una estimación del monto recuperable de dicho activo para determinar, en su caso, el monto del deterioro. Si se trata de activos identificables que no

generan flujos de caja de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la Unidad Generadora de Efectivo a la que pertenece el activo, entendiendo como tal el menor grupo identificable de activos que genera entradas de efectivo independiente.

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

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

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

3.12. Reconocimiento de Ingresos y Gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función de criterio del principio devengado.

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

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

3.13. Estado de Flujo Efectivo

El estado de flujo de efectivo considera los movimientos de caja realizados durante el ejercicio. En estos estados de flujos de efectivos se utilizan los siguientes conceptos en el sentido que figura a continuación:

Flujo de efectivo: entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalentes, entendiéndose por éstos las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad así como las actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiamiento.

Los movimientos de las actividades de operación son determinados por el método indirecto.

Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiamiento: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financieros.

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

3.14. Relación con Entidades Relacionadas

Las transacciones con terceros vinculados son equivalentes a las que se dan en transacciones hechas en condiciones de independencia mutua entre las partes y a valores de mercado.

NOTA N° 4. POLITICA DE GESTION DE RIESGO

Luego de terminar el proceso de securitización en el transcurso del año 2009 y pagar el endeudamiento con bancos, la cartera propia

existente, es financiada íntegramente con recursos propios. Dado lo anterior las condiciones de tasas de interés no representan un riesgo relevante para la empresa.

NOTA N° 5. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO

La composición del rubro al 30 de Septiembre de 2012 y 31 de Diciembre de 2011, es la siguiente:

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	SALDO AL	
	30.09.2012 MS\$	31.12.2011 MS\$
Saldos en Banco	47.316	40.711
TOTAL	47.316	40.711

NOTA N° 6. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, CORRIENTES

La composición del rubro al 30 de Septiembre de 2012 y 31 de Diciembre de 2011, es la siguiente:

OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES	SALDO AL	
	30.09.2012 MS\$	31.12.2011 MS\$
Acciones	933	1.122
Fondos Mutuos	128.069	14.235
Bonos	2.754.537	2.797.758
TOTAL	2.883.539	2.813.115

NOTA N° 7. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES

La composición de este ítem al 30 de Septiembre de 2012 y 31 de Diciembre de 2011, es la siguiente:

DETALLE	SALDO AL	
	30.09.2012 MS\$	31.12.2011 MS\$
Activos para Leasing c/p	110.570	222.142
TOTAL	110.570	222.142

NOTA N° 8. ACTIVOS POR IMPUESTOS, CORRIENTES.

La composición de este rubro al 30 de Septiembre de 2012 y 31 de Diciembre de 2011, es el siguiente:

DETALLE	SALDO AL	
	30.09.2012 MS\$	31.12.2011 MS\$
Pagos Provisionales Mensuales	114.034	125.137
TOTAL	114.034	125.137

NOTA N° 9. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, NO CORRIENTES

La composición del rubro al 30 de Septiembre de 2012 y 31 de Diciembre 2011, es la siguiente:

OTROS ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	SALDO AL	
	30.09.2012 MS\$	31.12.2011 MS\$
Contrato Leasing L/P	351.643	396.187
TOTAL	351.643	396.187

NOTA N° 10. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, NO CORRIENTES

La formación de esta cuenta al 30 de Septiembre de 2012 y 31 de Diciembre de 2011, es la siguiente:

OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS NO CORRIENTES	SALDO AL	
	30.09.2012 MS\$	31.12.2011 MS\$
Gastos por cuenta Terceros	52.986	84.869
Otros Deudores	119.092	172.051
Seguros por Cobrar	30.493	30.493
Anticipo Personal	1	3.740
Anticipo Proveedores	40.664	-
Cuentas por Cobrar	5.668	5.593
Fondos por Rendir	200	200
Otros Gastos Anticipados	1.612	439
TOTAL	250.716	297.385

NOTA N° 11. PROPIEDAD, PLANTAS Y EQUIPOS

Durante el año 2012, no ha habido incrementos o bajas al Activo Fijo.

Tal como se indica en Nota N° 3.6, al 30.09.2012, la Sociedad ha determinado aplicar el método del costo Histórico.

	30.09.2012 MS\$	31.12.2011 MS\$
Clases de Propiedad de Inversión, Neto (Presentación)	5.112	7.756
Propiedades de Inversión, Neto	-	-
Construcción en Curso, Neto	-	-
Terrenos, Neto	-	-
Edificios, Neto	-	-
Planta y Equipo, Neto	-	-
Equipamientos de Tecnologías de la Información, Neto	-	-
Instalaciones Fijas y Accesorios , Neto	-	-
Vehiculos de Motor, Neto	-	-
Mejora de Bienes Arrendados, Neto	-	-
Otras Propiedades, Planta y Equipos, Neto	5.112	7.756
Clases de Propiedad de Inversión (Presentación)	5.112	7.756
Propiedades de Inversión Bruto	210.038	209.331
Construcción en Curso, Bruto	-	-
Terrenos, Bruto	-	-
Edificios, Bruto	-	-
Planta y Equipo , Bruto	-	-
Equipamientos de Tecnologías de la Información, Bruto	-	-
Instalaciones Fijas y Accesorios , Bruto	-	-
Vehiculos de Motor, Bruto	-	-
Mejora de Bienes Arrendados,Bruto	-	-
Otras Propiedades, Planta y Equipos, Bruto	210.038	209.331
Clases de Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor, Propiedad de Inversión (Presentación)		
Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor, Propiedades de Inversión	204.926	201.575
Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor,Edificios	-	-
Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor, Planta y Equipo	-	-
Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor,Equipamiento de Tecnologías de la Información.	-	-
Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor,Instalaciones Fijas y Accesorios	-	-
Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor,Vehículos de Motor	-	-
Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor,Mejoras de los Bienes Arrendados	-	-
Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor,Otros	204.926	201.575

NOTA N° 12. CUENTAS CORRIENTES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR, CORRIENTES.

La composición de este ítem al 30 de Septiembre de 2012 y 31 de Diciembre de 2011, es la siguiente:

Se incluye en este ítem, los siguientes montos:

DETALLE	SALDO AL	
	30.09.2012 MS\$	31.12.2011 MS\$
Cuentas por Pagar	82.087	103.871
Acreedores Varios	55.384	57.249
TOTAL	137.471	161.120

NOTA N° 13. OTRAS PROVISIONES, CORRIENTES

La composición de este ítem al 30 de Septiembre de 2012 y 31 de Diciembre de 2011, es la siguiente:

Se incluye en este ítem, los siguientes montos:

DETALLE	SALDO AL	
	30.09.2012 MS\$	31.12.2011 MS\$
Provisiones Vacaciones	7.346	9.916
Provisiones Varias	40.085	32.210
TOTAL	47.431	42.126

NOTA N° 14. CUENTAS POR PAGAR A ENTIDADES RELACIONADAS, CORRIENTE

La composición de este ítem al 30 de Septiembre de 2012 y 31 de Diciembre de 2011, es la siguiente:

EMPRESA	RUT	NATURALEZA DE LA RELACION	ORIGEN DE TRANSACCION	SALDO AL	
				30.09.2012 MS\$	31.12.2011 MS\$
Consultora y Comercial M.P. S.A.	96.761.490-4	Matriz	Reembolso Gasto	-	-
M.V. S.A.	96.786.210-K	Matriz Común	Prestación de Servicios y Arriendo Oficinas	17.007	31.584
TOTAL				17.007	31.584

NOTA N° 15. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS NO CORRIENTES

La composición de este ítem al 30 de Septiembre de 2012 y 31 de Diciembre de 2011 , es la siguiente:

DETALLE	SALDO AL	
	30.09.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Retenciones	6.180	12.896
TOTAL	6.180	12.896

NOTA N° 16. INFORMACION A REVELAR SOBRE PATRIMONIO NETO**Capital suscrito y pagado y número de acciones**

Al 30 de Septiembre de 2012 y 31 de Diciembre de 2011, el capital suscrito y pagado asciende a M\$ 3.349.609 en ambos ejercicios y está representado por 800.000 acciones.

La composición de propiedad de la sociedad al 30 de Septiembre de 2012, es la siguiente:

ACCIONISTA	NUMERO DE ACCIONES SUSCRITAS	PORCENTAJE DE ACCIONES
Consultora y Comercial MP S.A.	699.980	87,4975
Nalac S.A.	100.000	12,5
José Joaquin Del Real Larrain	20	0,0025
TOTAL	800.000	100,00

Con fecha 29 de Febrero de 2012, se distribuyeron dividendos por un monto total de M\$ 220.000.-, en conformidad al porcentaje de participación de cada uno de los Accionistas.

NOTA N° 17. MEDIO AMBIENTE

Por la naturaleza de la industria en que opera, la Sociedad no está afectada a factores medioambientales, razón por la cual no ha realizado reembolsos por este concepto.

NOTA N° 18. SANCIONES

Al 30 de Septiembre de 2012 y 31 de Diciembre de 2011, la Sociedad no ha recibido sanciones de la Superintendencia de Valores y Seguros u otras sanciones administrativas.

NOTA N° 19. CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 30 de Septiembre de 2012 y 31 de Diciembre de 2011, la Sociedad no registra cauciones obtenidas de terceros

NOTA N° 20. CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES

Al 30 de Septiembre de 2012 y 31 de Diciembre de 2011 no existen garantías directas o indirectas, como tampoco restricciones. Por otra parte la Sociedad no presenta juicios o acciones legales pendientes a las fechas antes señaladas

NOTA N 21. HECHOS POSTERIORES

A la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros no se han producido Hechos Posteriores que afecten significativamente la presentación o interpretación de los mismos.