

INMOBILIARIA MAPSA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y AL 31 DE DICIEMBRE 2012

INMOBILIARIA MAPSA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y AL 31 DE DICIEMBRE 2012

CONTENIDOS:

- INFORME DE LOS AUDITORES
- 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.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Presidente, Directores y Accionistas de **INMOBILIARIA MAPSA S.A.**

Informe sobre los Estados Financieros

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA MAPSA S.A.**, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de Diciembre de 2013 y 2012 y los correspondientes estados integral de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes 22 notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

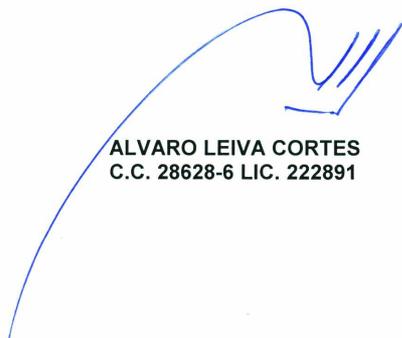
Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estados financieros consolidados a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre montos y revelaciones en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad, con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de la auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **INMOBILIARIA MAPSA S.A.** al 31 de Diciembre de 2013 y 2012 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.



ALVARO LEIVA CORTES
C.C. 28628-6 LIC. 222891

SANTIAGO, 07 DE FEBRERO DE 2014

**CHAU, TAPIA Y ORTEGA, CONTADORES
PROFESIONALES AUDITORES LIMITADA**

INMOBILIARIA MAPSA S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADO

AL 31.12.2013 Y AL 31.12.2012

(En miles de Pesos)

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	NOTA N°	31.12.2013	31.12.2012
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y el Equivalente al Efectivo	5	89.417	80.681
Otros Activos Financieros Corrientes	6	3.191.448	2.973.026
Otros Activos no Financieros, Corrientes	7	28.225	101.579
Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar Corrientes		-	-
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, Corriente		-	-
Inventarios		-	-
Activos Biológicos Corrientes		-	-
Activos por Impuestos Corrientes	8	6.574	115.843
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.		3.315.664	3.271.129
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		3.315.664	3.271.129
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros Activos Financieros no Corrientes	9	333.876	353.723
Otros Activos no Financieros no Corrientes	10	133.972	202.744
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	3.065	4.204
Propiedad de Inversión		-	-
Activos de Impuestos Diferidos		-	-
TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTES		470.913	560.671
TOTAL DE ACTIVOS		3.786.577	3.831.800

INMOBILIARIA MAPSA S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADO

AL 31.12.2013 Y AL 31.12.2012
(En miles de Pesos)

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	NOTA N°	31.12.2013	31.12.2012
PATRIMONIO Y PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Otros Pasivos Financieros Corrientes		-	-
Cuentas Comerciales y Otras Cuentas por Pagar Corrientes	12	144.541	144.843
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, Corriente	14	36.935	10.112
Otras Provisiones Corrientes	13	29.917	49.775
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		211.393	204.730
Pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición Clasificados como mantenidos para la venta		-	-
Pasivos Corrientes Totales		211.393	204.730
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	7.759	7.862
Total de Pasivos no Corrientes		7.759	7.862
Activos de Impuestos Diferidos		-	-
TOTAL PASIVOS		219.152	212.592
PATRIMONIO			
Capital Emitido	16	3.349.609	3.349.609
Ganancias (pérdidas) Acumuladas		132.733	184.833
Primas de Emisión		-	-
Acciones Propias en Cartera		-	-
Otras Participaciones en Patrimonio		-	-
Otras Reservas		85.083	84.766
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		-	-
Participaciones no Controladoras		-	-
Patrimonio Total		3.567.425	3.619.208
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS		3.786.577	3.831.800

INMOBILIARIA MAPSA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

**Por los Períodos Terminados al 31 de Diciembre del 2013 y 31 de Diciembre 2012
(En miles de Pesos)**

	NOTA	01 ENERO AL 31 DICIEMBRE DE	
		2013	2012
		MS\$	MS\$
GANANCIA (PERDIDA) DE OPERACIONES			
Ingresos Ordinarios, Total		977.181	1.131.984
Costo de Ventas		-293.574	-273.480
MARGEN BRUTO		683.607	858.504
Gastos de Administración		-472.848	-523.723
Costos Financieros (de Actividades no Financieras)		-107.917	-156.826
Participación en Ganancia (Pérdida) de Asociadas y Negocios Conjunto.		-	-
Contabilizadas por el Método de la Participación		-	-
Diferencias de Cambio		-	-
Otras Ganancias (Pérdidas)		29.857	6.592
GANANCIAS (PÉRDIDA) ANTES DEL IMPUESTO		132.699	184.547
Gasto (Ingreso) por Impuesto a las Ganancias		-	-
GANANCIA (PÉRDIDA)		132.699	184.547

	NOTA	01 ENERO AL 31 DICIEMBRE DE	
		2013	2012
		MS\$	MS\$
GANANCIA (PÉRDIDA) ATRIBUIBLE A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN EN EL PATRIMONIO NETO DE LA CONTROLADORA Y PARTICIPACIÓN MINORITARIA			
Ganancia (Pérdida) Atribuible a la Controladora		132.699	184.547
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participación Minoritaria		-	-
GANANCIA (PÉRDIDA)		132.699	184.547

	NOTA	01 ENERO AL 31 DICIEMBRE DE	
		2013	2012
		MS\$	MS\$
GANANCIAS POR ACCIÓN			
Ganancia (Pérdida) Por acción básica		0,17	0,23
GANANCIA (PÉRDIDA)		0,17	0,23

INMOBILIARIA MAPSA S.A.

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

31.12.2013

	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 01/01/2013	3.349.609	84.766	84.766	184.833	3.619.208	3.619.208
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-	-
Saldo Inicial Reexpresado	3.349.609	84.766	84.766	184.833	3.619.208	3.619.208
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	-	-	132.699	132.699	132.699
Otro resultado integral	-	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	-	132.699	132.699	132.699
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	(184.800)	(184.800)	(184.800)
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	-	317	317	1	318	318
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	-	317	317	(52.100)	51.783	51.783
Saldo Final Período Actual 31/12/2013	3.349.609	85.083	85.083	132.733	3.567.425	3.567.425

31.12.2012

	CAPITAL EMITIDO	OTRAS RESERVAS VARIAS	TOTAL OTRAS RESERVAS	GANANCIAS (PÉRDIDAS) ACUMULADAS	PATRIMONIO ATRIBUIBLE A LOS PROPIETARIOS DE LA CONTROLADORA	PATRIMONIO TOTAL
Saldo Inicial Período Anterior 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)	-	-	-	184.547	184.547	184.547
- Otro resultado integral	-	-	-	-	-	-
- Resultado integral	-	-	-	184.547	184.547	184.547
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.	-	(46)	(46)	-	(46)	(46)
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	-	(46)	(46)	(35.453)	(35.499)	(35.499)
Saldo Final Período Anterior 31/12/2012	3.349.609	84.766	84.766	184.833	3.619.208	3.619.208

INMOBILIARIA MAPSA S.A.

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2012

(En miles de Pesos)

Estado de Flujo de Efectivo	01-01-2013	01-01-2012
	31-12-2013	31-12-2012
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	977.181	1.131.984
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	-	-
Cobros procedentes de contratos mantenidos con propósitos de intermediación o para negociar.	93.201	163.027
Cobros procedentes de primas y prestaciones, anualidades y otros beneficios de pólizas suscritas.	-	-
Otros cobros por actividades de operación	174.367	105.763
Clases de Pagos	-	-
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	30.195	(39.577)
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar	-	-
Pago a y por cuenta de los empleados	(281.493)	(239.453)
Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de las pólizas suscritas.	-	-
Otros pagos por Actividades de la operación	-	-
Dividendos Pagados	-	-
Dividendos Recibidos	-	-
Intereses Pagados	-	-
Intereses Recibidos	-	-
Impuestos a las Ganancias reembolsados (pagados)	-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	(581.535)	(705.416)
	-	-
Flujos de efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de operación	411.916	416.328
Flujos de efectivo netos 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, mobiliario y equipo	42	3.553
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	42	3.553
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	(184.800)	(220.000)
Intereses pagados	-	-
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(184.800)	(220.000)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	227.158	199.881
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalente al efectivo	-	-
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	3.053.707	2.853.826
Efectivo y Equivalentes al efectivo al final del periodo	3.280.865	3.053.707

INMOBILIARIA MAPSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE 2013 Y 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

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.** Cauciones Obtenidas de Terceros.
- 20.** Contingencias y Restricciones.
- 21.** Contratos Leasing Habitacional
- 22.** Hechos Posteriores

INMOBILIARIA MAPSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE 2013 Y 31 DE DICIEMBRE 2012

NOTA Nº 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 darlas en arrendamiento con promesa de compraventa en los términos de la Ley 19.281. Su domicilio y oficinas sociales se encuentran en Calle Moneda Nº 856, 4to. Piso, Santiago.

Con la entrada de la Ley Nº 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 Nº 2. BASE DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

2.1. Principios contables

Los Estados Financieros correspondientes al 31 de Diciembre del 2013 y 31 de Diciembre 2012, han sido preparados de acuerdo a las NIIF, emitidas por el Internacional 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.

Inmobiliaria Mapsa S.A. ha adoptado las Normas internacionales de Información Financiera a partir del 01 de Enero de 2011.

Estos estados financieros reflejan fielmente la situación financiera de Inmobiliaria Mapsa S.A. al 31 de Diciembre de 2013, 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 31 de Diciembre de 2013 y 31 de Diciembre de 2012 y de resultados, de patrimonio y flujos de efectivo por el ejercicio terminado al 31 de Diciembre de 2013 y 2012, se incluyen en el presente para efectos comparativos.

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

2.2. Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

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

En la preparación de los estados financieros 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:
Enmienda a NIC 32: Instrumentos Financieros Presentación	Períodos anuales iniciados en o después del 01 de Enero 2014.
Enmienda a NIIF 10,12 y NIC 27: Entidades de Inversión	Periodos anuales iniciados en o después del 01 de Enero de 2014.
NIIF 9: Instrumentos Financieros: clasificación y medición.	Periodos anuales iniciados en o después del 01 de Enero de 2015.
CINIIF 21: Gravámenes	Periodos anuales iniciados en o después del 01 de Enero de 2014.
Enmienda a NIC 36: Deterioro del valor de los activos.	Periodos anuales iniciados en o después del 01 de Enero de 2014.
Enmienda a NIC 39: Instrumentos Financieros: Reconocimiento y medición.	Periodos anuales iniciados en o después del 01 de Enero de 2014.

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 31 de Diciembre 2013 y al 31 de Diciembre de 2012, 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 31.03.2014, teniendo una posición conservadora.

La empresa tiene una pérdida tributaria al 31 de Diciembre del 2013 de MS\$ 294.995, y al 31/12/2012 fue de MS\$ 230.210.

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	31.12.2013	31.12.2012
Unidad de Fomento	23.309,56	22.840,75

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 ocurrido 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 directo.

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

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

La Sociedad considera Efectivo y Equivalentes al Efectivo los saldos de efectivos 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 Nº 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.

A continuación se presenta un análisis de riesgos:

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

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

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

Riesgo Operacional

Las categorías asignadas por los Clasificadores de Riesgo a la administración de las carteras que efectúa Inmobiliaria Mapsa S.A. ratifican la buena gestión operacional de la empresa.

NOTA Nº 5. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2013 y 31 de Diciembre de 2012, es la siguiente:

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	SALDO AL	
	31.12.2013 MS\$	31.12.2012 MS\$
Saldos en Banco	89.417	80.681
TOTAL	89.417	80.681

NOTA Nº 6. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, CORRIENTES

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2013 y 31 de Diciembre de 2012, es la siguiente:

OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES	SALDO AL	
	31.12.2013 MS\$	31.12.2012 MS\$
Acciones	1.246	1.021
Fondos Mutuos	68.866	134.375
Bonos	3.121.336	2.837.630
TOTAL	3.191.448	2.973.026

NOTA N° 7. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES

La composición de este ítem al 31 de Diciembre 2013 y 31 de Diciembre de 2012, es la siguiente:

OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES	SALDO AL	
	31.12.2013 MS\$	31.12.2012 MS\$
Activos para Leasing c/p	28.225	101.579
TOTAL	28.225	101.579

NOTA N° 8. ACTIVOS POR IMPUESTOS, CORRIENTES.

La composición de este rubro al 31 de Diciembre de 2013 y 31 de Diciembre de 2012, es el siguiente:

ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	SALDO AL	
	31.12.2013 MS\$	31.12.2012 MS\$
Pagos Provisionales Mensuales	6.574	8.144
Saldos por Cobrar SII AT 2012	0	107.699
TOTAL	6.574	115.843

NOTA N° 9. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, NO CORRIENTES

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2013 y 31 de Diciembre 2012, es la siguiente:

OTROS ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	SALDO AL	
	31.12.2013 MS\$	31.12.2012 MS\$
Contrato Leasing L/P	333.876	353.723
TOTAL	333.876	353.723

NOTA Nº 10. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, NO CORRIENTES

La formación de esta cuenta al 31 de Diciembre de 2013 y 31 de Diciembre de 2012, es la siguiente:

OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS NO CORRIENTES	SALDO AL	
	31.12.2013 MS\$	31.12.2012 MS\$
Gastos por cuenta Terceros	51.431	92.834
Otros Deudores	73.532	72.942
Seguros por Cobrar	0	30.493
Anticipo Personal	2.044	8
Cuentas por Cobrar	5.848	5.730
Fondos por Rendir	200	200
Otros Gastos Anticipados	917	537
TOTAL	133.972	202.744

NOTA Nº 11. PROPIEDAD, PLANTAS Y EQUIPOS

Durante el año 2013, no ha habido incrementos o bajas al Activo Fijo.

Tal como se indica en Nota Nº 3.6, al 31.12.2013, la Sociedad ha determinado aplicar el método del costo Histórico.

	31.12.2013 MS\$	31.12.2012 MS\$
Clases de Propiedad de Inversión, Neto (Presentación)	3.065	4.204
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	3.065	4.204
Clases de Propiedad de Inversión (Presentación)	3.065	4.204
Propiedades de Inversión Bruto	209.996	210.038
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	209.996	210.038
Clases de Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor, Propiedad de Inversión (Presentación)		
Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor, Propiedades de Inversión	206.931	205.834
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	206.931	205.834

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

La composición de este ítem al 31 de Diciembre de 2013 y 31 de Diciembre de 2012, es la siguiente:

Se incluye en este ítem, los siguientes montos:

CUENTAS CORRIENTES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR, CORRIENTES	SALDO AL	
	31.12.2013 MS\$	31.12.2012 MS\$
Cuentas por Pagar	89.616	85.864
Acreedores Varios	54.925	58.979
TOTAL	144.541	144.843

NOTA N° 13. OTRAS PROVISIONES, CORRIENTES

La composición de este ítem al 31 de Diciembre de 2013 y 31 de Diciembre de 2012, es la siguiente:

Se incluye en este ítem, los siguientes montos:

OTRAS PROVISIONES CORRIENTES	SALDO AL	
	31.12.2013 MS\$	31.12.2012 MS\$
Provisiones Vacaciones	10.267	9.115
Provisiones Varias	19.650	40.660
TOTAL	29.917	49.775

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

La composición de este ítem al 31 de Diciembre de 2013 y 31 de Diciembre de 2012, es la siguiente:

EMPRESA	RUT	NATURALEZA DE LA RELACION	ORIGEN DE TRANSACCION	SALDO AL	
				31.12.2013 M\$	31.12.2012 M\$
M.V. S.A.	96.786.210-K	Matriz Común	Prestación de Servicios y Arriendo Oficinas	36.935	10.112
TOTAL				36.935	10.112

NOTA N° 15. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS NO CORRIENTES

La composición de este ítem al 31 de Diciembre de 2013 y 31 de Diciembre de 2012, es la siguiente:

OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS NO CORRIENTES	SALDO AL	
	31.12.2013 M\$	31.12.2012 M\$
Retenciones	7.759	7.862
TOTAL	7.759	7.862

NOTA N° 16. INFORMACION A REVELAR SOBRE PATRIMONIO NETO

Capital suscrito y pagado y número de acciones

Al 31 de Diciembre de 2013 y 31 de Diciembre de 2012, 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 31 de Diciembre de 2013, 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 Joaquín Del Real Larrain	20	0,0025
TOTAL	800.000	100,00

Con fecha 05 de Marzo del 2013, se acuerda distribuir dividendos por un monto total de M\$ 184.800., en conformidad al porcentaje de participación de cada uno de los Accionistas.

NOTA Nº 17. MEDIO AMBIENTE

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

NOTA Nº 18. SANCIONES

Al 31 de Diciembre de 2013 y 31 de Diciembre de 2012, la Sociedad no ha recibido sanciones de la Superintendencia de Valores y Seguros u otras sanciones administrativas.

NOTA Nº 19. CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de Diciembre de 2013 y 31 de Diciembre de 2012, la Sociedad no registra cauciones obtenidas de terceros

NOTA Nº 20. CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES

Al 31 de Diciembre de 2013 y 31 de Diciembre de 2012 no existen garantías directas o indirectas, como tampoco restricciones. Por otra parte la Sociedad no presenta juicios o acciones legales pendientes a las fechas antes señaladas. Además, no hay activos, con gravámenes, prohibiciones o embargos.

NOTA N° 21. CONTRATOS LEASING HABITACIONAL

Inmobiliaria Mapsa S.A., no ha originado Contratos de Leasing Habitacional desde Febrero del 2009, siendo su actual actividad la Administración de Cartera Propia y la administración por cuenta de terceros de cartera securitizada.

NOTA N 22. 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.

