

Estados financieros al 31 de Marzo de 2020 y 31 de Diciembre
2019.

Contenido

Estados de situación financiera clasificado

Estados integral de resultados por función

Estados de flujos de efectivo , método directo

Estados de cambios en el patrimonio neto

Notas a los estados financieros

M\$: miles de pesos chilenos

Estados de situación financiera clasificados

Al 31 de Marzo de 2020 y 31 de Diciembre de 2019

(En miles de pesos chilenos - M\$)

	Notas	31.03.2020	31.12.2019
		M\$	M\$
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	238.427	378.507
Otros activos financieros, corrientes	7	5.235.766	5.087.564
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	8	76.341	197.269
Otros activos no financieros, corrientes	9	2.220	1.191
Activos por impuestos corrientes	10	10.791	8.374
Total activos corrientes		5.563.545	5.672.905
Activos no corrientes:			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes	11	80.676	80.100
Otros activos no financieros, no corrientes	12	1.055	15.934
Propiedades, planta y equipo	13	2.214	2.658
Activos por impuestos diferidos	14	1.746	2.147
Total activos no corrientes		85.691	100.839
Total activos		5.649.236	5.773.744

Las notas N° 1 a 30 forman parte integral de los presentes estados financieros

Estados de situación financiera clasificados

Al 31 de Marzo de 2020 y 31 de Diciembre de 2019

(En miles de pesos chilenos - M\$)

	Notas	31.03.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Patrimonio neto y pasivos			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes	15	102.486	67.020
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	17	28.581	29.494
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	16	5.987	12.777
		-	-
Total pasivos, corrientes		137.054	109.291
Patrimonio:			
Capital emitido	18	3.349.609	3.349.609
Ganancias (pérdidas) acumuladas		2.077.359	2.229.630
Otras reservas		85.214	85.214
Total patrimonio		5.512.182	5.664.453
Total patrimonio y pasivos		5.649.236	5.773.744

Las notas N° 1 a 30 forman parte integral de los presentes estados financieros

Estados integral de resultado por función

Por los períodos comprendidos entre el 01 de enero de 2020 y 2019 y el 31 de marzo de 2020 y 2019

(En miles de pesos chilenos - M\$)

	Notas	31.03.2020	31.03.2019
		M\$	M\$
Estados de resultados			
Ingresos de actividades ordinarias	19	265.908	211.362
Costo de ventas	20	(40.381)	(74.657)
Ganancia bruta		225.527	136.705
Gasto de administración	21	(77.845)	(46.128)
Costos financieros (de actividades no financieras)	22	(12.079)	(10.358)
Otras ganancias (pérdidas)	23	12.527	19.553
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		148.130	99.772
Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias	24	(401)	(205)
Ganancia (pérdida) del año		147.729	99.567
Ganancia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		147.729	99.567
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Ganancia (pérdida)		147.729	99.567
Ganancias por acción			
Ganancia (pérdida) por acción básica		0,18	0,12
Ganancias pérdida		0,18	0,12

Las notas N° 1 a 30 forman parte integral de los presentes estados financieros

Estados de flujos de efectivo, método directo

Por los períodos comprendidos entre el 01 de enero de 2020 y 2019 y 31 de marzo de 2020 y 2019

(En miles de pesos chilenos - M\$)

	01.01.2020 31.03.2020 M\$	01.01.2019 31.03.2019 M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	187.339	32.960
Cobros procedentes de contratos mantenidos con propósitos de intermediación o para negociar	-	-
Otros cobros por actividades de operación	-	-
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(46.457)	(29.514)
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar	-	-
Pago a y por cuenta de los empleados	(49.949)	(52.935)
Otras entradas (salidas) de efectivo	68.987	51.796
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	159.920	2.307
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Intereses recibidos, clasificados como actividades de la inversión	-	7
Otras entradas (salidas) de efectivo, clasificados como actividades de la inversión	-	669
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	-	676
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Dividendos pagados, clasificados como actividades de financiación	(300.000)	-
-Pagos de préstamos a entidades relacionadas	-	(50.000)
Otras entradas (salidas) de efectivo, clasificadas como actividades de financiación	-	27.148
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(300.000)	(22.852)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes de efectivo de los cambios en la tasa de cambio	(140.080)	(19.869)
Efecto de variación en tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	-
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(140.080)	(19.869)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	378.507	157.868
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	238.427	137.999

Las notas N° 1 a 30 forman parte integral de los presentes estados financieros

Estados de cambios en el patrimonio neto

Por los períodos comprendidos entre el 01 de enero y el 31 de marzo de 2020 y 2019
(En miles de pesos chilenos - M\$)

	Capital Emitido	Otras Reservas IFRS	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01/01/2020	3.349.609	85.214	2.229.630	5.664.453
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-
Saldo inicial	3.349.609	85.214	2.229.630	5.664.453
Cambios en patrimonio	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	-	147.729	147.729
Dividendos	-	-	(300.000)	(300.000)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios en el patrimonio	-	-	-	-
Total de Cambios en el Patrimonio	-	-	(152.271)	(152.271)
Saldo final 31/03/2020	3.349.609	85.214	2.077.359	5.512.182

	Capital Emitido	Otras Reservas IFRS	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial 01/01/2019	3.349.609	85.214	1.270.655	4.705.478
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-
Saldo inicial	3.349.609	85.214	1.270.655	4.705.478
Cambios en patrimonio	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	-	99.567	99.567
Dividendos	-	-	-	-
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios en el patrimonio	-	-	-	-
Total de Cambios en el Patrimonio	-	-	99.567	99.567
Saldo final 31/12/2019	3.349.609	85.214	1.370.222	4.805.045

Las notas N° 1 a 30 forman parte integral de los presentes estados financieros

Índice

1. Actividad y estados financieros de la Sociedad
2. Resumen de las principales políticas contables
3. Nuevos pronunciamientos contables
4. Política de gestión de riesgo
5. Aprobación de los estados financieros
6. Efectivo y el equivalentes al efectivo
7. Otros activos financieros, corrientes
8. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes
9. Otros activos no financieros, corrientes.
10. Activos por impuestos, corrientes.
11. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes
12. Otros activos no financieros, no corrientes
13. Propiedades, planta y equipo.
14. Activos y pasivos por Impuestos Diferidos
15. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes
16. Provisiones corrientes por beneficios a los empleados.
17. Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes y no corrientes
18. Información a revelar sobre patrimonio neto
19. Ingresos por actividades ordinarias
20. Costos de Venta
21. Gastos de Administración
22. Costos Financieros
23. Otras ganancias (pérdidas)
24. Ingreso (gastos) por impuesto a las ganancias
25. Medio Ambiente
26. Sanciones
27. Cauciones obtenidas de terceros
28. Contingencias y restricciones
29. Contratos de Leasing Habitacional
30. Hechos posteriores

Notas a los estados financieros

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019

1 Consideraciones Generales

Inmobiliaria Mapsa S.A. de acuerdo a escritura Pública de fecha 28 de octubre de 1996 realizaba operaciones destinadas a la adquisición o construcción de viviendas para darlas en arrendamiento con promesa de compraventa en los términos de la Ley 19.281. Su domicilio y oficinas sociales se encuentran en Calle Ahumada N° 341 9. piso, Santiago.

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

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

2 Resumen de las principales políticas contables

2.1 Principios contables

Los presentes estados financieros de Inmobiliaria Mapsa S.A. al 31 de Marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante “NIIF”), emitidas por el Internacional Accounting Standards Board (en adelante “IASB”).

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 marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 y los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por los periodos terminados al 31 de marzo de 2020 y 31 de marzo de 2019.

Los estados de situación financiera al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 y de resultados, de patrimonio y flujos de efectivo por los períodos terminados al 31 de marzo de 2020 y 2019, se incluyen en el presente informe para efectos comparativos.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables y también exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de la aplicación de las políticas contables en la Sociedad. A pesar de estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible a la fecha de emisión de los presentes estados financieros, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos de cambio de estimación en los correspondientes estados financieros futuros.

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

2.4 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.

2.5 Instrumentos Financieros

2.5.1 Inversiones financieras disponibles para la venta

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

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

2.5.2 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.

2.6. 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 Provisiones corrientes por beneficios a los empleados.

2.7 Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

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

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

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

Con fecha 29 septiembre de 2014, fue publicada en el Diario Oficial la Ley N° 20.780 " Reforma Tributaria que modifica el sistema de tributación de la renta e introduce diversos ajustes en el sistema tributario".

En el caso de Inmobiliaria Mapsa S.A. por regla general establecida por ley se aplica el sistema de tributación semi integrado.

El sistema semi integrado establece el aumento progresivo de la tasa de Impuesto de Primera Categoría para los años comerciales 2014, 2015, 2016, 2017 y 2018 en adelante, incrementándola un 21%, 22,5%, 24%, 25,5% y 27% respectivamente.

2.8 Bases de conversión

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

	31.03.2020	31..03.2019
Tipo de cambio	\$	\$
Unidad de Fomento	28.597,46	27.565,76

2.9 Propiedades, planta y equipo.

Se clasifican en el rubro de Propiedades, planta y equipo, aquellos elementos de activo fijo utilizados en las actividades operacionales de la Sociedad bajo las siguientes cuentas:

- Muebles y útiles
- Computadores y equipos
- Máquinas de Oficina
- Instalaciones

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

2.10 Depreciación.

La depreciación se calcula utilizando el método lineal distribuyéndose en forma sistemática a lo largo de su vida útil. La vida útil de los activos se ha determinado principalmente en base al deterioro natural esperado y su obsolescencia técnica o comercial.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajustan si es necesario, en cada cierre de los estados financieros anuales.

2.11 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.

2.12 Ingresos financieros

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

2.13 Gastos financieros

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

2.14 Deterioro de activos

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

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

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

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

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

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

2.15 Reconocimiento de ingresos

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 originadas por depósitos en Mercado de Capitales (Bonos, Fondos Mutuos, etc.) y cuando pueden ser estimados con fiabilidad en función del grado de realización de la prestación del servicio a la fecha de los estados financieros.

2.16 Estado de flujo efectivo

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

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

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

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

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

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

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

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

2.17 Relación con entidades relacionadas

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

3 Política de gestión de riesgo

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

A continuación, se presenta un análisis de riesgos:

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

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

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

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

4 Nuevos Pronunciamientos Contables

Las mejoras y modificaciones a las IFRS, así como las interpretaciones que han sido publicadas en el período, se encuentran detalladas a continuación. A la fecha de estos estados financieros estas normas aún no entran en vigencia y la Compañía no las ha aplicado en forma anticipada:

a) Las siguientes NIIF, enmiendas a NIIF e interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9, <i>Instrumentos Financieros</i>	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
NIIF 15, <i>Ingresos procedentes de contratos con clientes</i>	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones (enmiendas a NIIF 2)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
Aplicación NIIF 9 "Instrumentos Financieros" con NIIF 4 "Contratos de Seguro" (enmiendas a NIIF 4)	Enfoque de superposición efectivo cuando se aplica por primera vez la NIIF 9. Enfoque de

	aplazamiento efectivo para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018, y sólo disponible durante tres años después de esa fecha.
Transferencias de propiedades de Inversión (enmiendas a NIC 40)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
Mejoras anuales ciclo 2014-2016 (enmiendas a NIIF 1 y NIC 28)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
Nuevas Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 22, <i>Operaciones en moneda extranjera y consideración anticipada</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16, <i>Arrendamientos</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
NIIF 17, <i>Contratos de Seguros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Venta o Aportación de activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (enmiendas a NIIF 10 y NIC 28)	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente
Características de prepago con compensación negativa (enmiendas a NIIF 9)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Participaciones de largo plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (enmiendas a NIC 28)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Mejoras anuales ciclo 2015-2017 (enmiendas a NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Modificaciones al plan, reducciones y liquidaciones (enmiendas a NIC 19)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Definición de un negocio (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Definición de Material (enmiendas a NIC 1 y NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020
Nuevas Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 23 <i>Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.

b) pacto de la aplicación de NIIF 9 Instrumentos Financieros

La Administración ha evaluado el impacto de la aplicación de NIIF 9, concluyendo que la aplicación de esta norma no presentó un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

c) Impacto de la aplicación de NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con Clientes

La NIIF 15 introduce un enfoque de cinco pasos para el reconocimiento de ingresos. Se han agregado guías mucho más prescriptivas en NIIF 15 para tratar con escenarios específicos. La Administración ha evaluado el

impacto de la aplicación de NIIF 15, concluyendo que la aplicación de esta norma no presentó un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

De las Normas emitidas, las principales son NIIF 16 - Arrendamientos y CINIIF 23 – Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias, ambas normas con entrada en vigencia el 1 de enero de 2019.

La Administración está evaluando el impacto de la aplicación de NIIF 16 y CINIIF 23, sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de los efectos que estas normas tendrán hasta que la administración realice una revisión detallada. En opinión de la administración, no se espera que la aplicación futura de otras normas y enmiendas e interpretaciones tengan un efecto significativo en los estados financieros.

5 Aprobación de los Estados Financieros

Los estados financieros al 31 de marzo de 2020 de Inmobiliaria Mapsa S.A. fueron aprobados por el Directorio con fecha 06 de mayo de 2020.

6 Efectivo y equivalentes al efectivo

La composición del rubro al 31 de marzo 2020 y 31 de diciembre 2019, es el siguiente:

Efectivo y equivalentes al efectivo	31.03.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Banco Crédito e Inversiones cta 1	180.929	347.651
Banco Estado	28.182	8.876
Banco Security	2.209	2.243
Banco Crédito e Inversiones cta 2	27.107	19.737
Fondos Mutuos	-	-
Total	238.427	378.507

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

El efectivo equivalente corresponde a recursos de efectivo con vencimiento inferior a 90 días.

7 Otros activos financieros, corrientes

La composición del rubro al 31 de marzo 2020 y 31 de diciembre 2019, es la siguiente:

Otros activos financieros corrientes	31.03.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Acciones	1.101	1.103
Bonos Security	5.931.713	5.795.637
Provision Bonos Security	-697.048	-709.176
Total	5.235.766	5.087.564

Con fecha 16 de septiembre de 2019, se vendieron Bonos Security BSECS 13E, por un monto de M\$ 1.113.334, lo cual produjo una baja en Otros activos financieros corrientes.

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

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

8 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes

La composición del rubro al 31 de marzo 2020 y 31 de diciembre 2019 es la siguiente:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	31.03.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Otros deudores	76.341	31.916
Cuentas por cobrar	-	165.353
Total	76.341	197.269

Al 31 de diciembre de 2019, se hizo un prepagado por parte del Banco Chile de 7 láminas de Bonos del patrimonio separado BSECS-2B.

9 Otros activos no financieros, corrientes

La composición de este ítem al 31 de marzo 2020 y 31 de diciembre 2019, es la siguiente:

Otros activos no financieros corrientes	31.03.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Fondos por rendir	50	50
Anticipo Personal	-	5
Otros gastos anticipados	2.170	1.136
Total	2.220	1.191

10 Activos por impuestos, corrientes

La composición de este rubro al 31 de marzo 2020 y 31 de diciembre 2019, es el siguiente:

Activos por impuestos corrientes	31.03.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Pagos Provisionales Mensuales	10.791	8.374
Total	10.791	8.374

11 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes

La composición del rubro al 31 marzo 2020 y 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

Otros activos financieros no corrientes	31.03.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Contrato leasing largo plazo (1)	80.890	80.312
Provisión deuda incobrable	(214)	(212)
Total	80.676	80.100

Antigüedad de saldos

31.03.2020 31.12.2019

	M\$	M\$
Menos de 30 días de vencidos	15.328	15.854
31 a 60 días de vencidos	16.701	16.532
61 a 90 días de vencidos	24.193	23.950
91 a 180 días de vencidos	-	-
Más de 180 días vencidos	-	-
Deudores no vencidos	24.668	23.976
Total, sin incluir estimación de deterioro	80.890	80.312
Menos estimación de deterioro por incobrables	(214)	(212)
Totales	80.676	80.100

1) Corresponde a una cartera a largo plazo de 06 contratos de leasing habitacional Ley N 19.281 originados por Inmobiliaria Mapsa S.A. y que no fueron cedidos a terceros en los procesos de securitización efectuados. Un contrato de leasing habitacional es un contrato de arriendo con promesa de compraventa suscrito con un particular, el que se compromete a pagar un arriendo y un precio en plazos de hasta 20 años. Al término del plazo y cumplido el pago del precio acordado, se transfiere la vivienda al cliente suscriptor del contrato.

Con fecha 30 de agosto de 2018, Inmobiliaria Mapsa SA. vendió parte de su cartera a empresa Unidad Leasing Habitacional un total de 12 contratos por un monto de UF 4.216,8941 M\$ 115.054

12 Otros activos no financieros, no corrientes

La formación de esta cuenta al 31 de marzo 2020 y 31 de diciembre 2019 ,es la siguiente:

Otros activos no financieros, no corrientes	31.03.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Gastos por cuenta terceros	1.055	15.934
Total	1.055	15.934

13 Propiedades, planta y equipo

Durante el año 2019 solo se registraron algunos incrementos menores en el rubro de propiedades, planta y equipo.

Tal como se indica en Nota N° 2.9, al 31 de marzo 2019 y 31 de diciembre de 2019 , la Sociedad ha determinado aplicar el método del costo histórico.

a) Saldos al 31 de marzo 2020 y 31 de diciembre 2019 es el siguiente:

	31.03.2020			31.12.2019		
	Valor bruto M\$	Depreciación acumulada M\$	Valor neto M\$	Valor bruto M\$	Depreciación acumulada M\$	Valor Neto M\$
Propiedades, plantas y Equipos						
Otros Activos Fijos	116.810	-116.408	402	116.810	-116.349	461
Muebles y Utiles	20.449	-20.313	136	20.449	-20.288	161
Computadores y Equipos	11.863	-10.313	1.550	11.863	-9.980	1.883
Maquinas de oficina	4.627	-4.543	84	4.627	-4.521	106
Instalaciones	1.005	-963	42	1.005	-958	47
Totales	154.754	-152.540	2.214	154.754	-152.096	2.658

b) Movimiento al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre 2019 es el siguiente:

Movimiento al 31.03.2020	Otras propiedades, plantas y equipos	Total
	M\$	M\$
Saldo inicial	2.658	2.658
Adiciones	-	-
Bajas de activo	-	-
Gastos por depreciación	(444)	(444)
Saldo final	2.214	2.214

Movimiento al 31.12.2019	Otras propiedades, plantas y equipos	Total
	M\$	M\$
Saldo inicial	4.376	4.376
Adiciones	386	386
Bajas de activo	-	-
Gastos por depreciación	(2.104)	(2.104)
Saldo final	2.658	2.658

14 Activos y Pasivos por Impuestos Diferidos

Inmobiliaria Mapsa S.A., reconoce de acuerdo a NIC 12, activos por impuestos diferidos por las diferencias temporales deducibles, en la medida que sea probable que existan rentas líquidas imponibles disponibles, contra la cual podrán ser utilizadas las diferencias temporales.

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

Diferencias temporales	31.03.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Provisión deudas incobrables largo plazo	58	57
Provisión feriado personal	1.616	2.025
Activo fijo tributario y financiero	72	65
Total	1.746	2.147

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

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

Al cierre de cada ejercicio se revisan los impuestos diferidos, tanto activos como pasivos para comprobar la vigencia de ellos, realizando los ajustes correspondientes.

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

La composición de este ítem al 31 de marzo 2020 y 31 de diciembre 2019, es la siguiente:

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	31.03.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Proveedores	32.765	18.525
Honorarios por Pagar	5.688	10.961
Cuentas por rendir	27.843	24.334
Cuentas por pagar	31.729	3.628
Retenciones Legales	1.014	3.186
Leyes sociales	3.343	4.624
Otras cuentas por Pagar	104	1.762
Totales	102.486	67.020

16 Provisiones corrientes por beneficios a los empleados

La composición de este ítem al 31 de marzo 2020 y 31 de diciembre 2019, es la siguiente:

Provisiones corrientes por beneficio a los empleados	31.03.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Provision Indemnizacion por Pagar	-	5.276
Provisión vacaciones	5.987	7.501
Total	5.987	12.777

17 Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corriente y no corriente

La composición de este ítem al 31 de marzo 2020 y 31 de diciembre 2019, es la siguiente:

Cuentas por pagar	Empresa	País	Rut	Naturaleza de la relación	Origen de transacción	Corriente	
						31.03.2020	31.12.2019
						M\$	M\$
M.V. S.A.	Chile	96.786.210-K	Matriz Común	Prestación de Servicios y arriendos de oficinas		28.581	29.494
Totales						28.581	29.494

18 Información a revelar sobre patrimonio neto**A) Capital suscrito y pagado y número de acciones**

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el capital suscrito y pagado asciende a M\$ 3.349.609 y está representado por 800.000 acciones.

La composición de propiedad de la Sociedad al 31 de marzo de 2020, es la siguiente:

Accionista	N° de acciones suscritas	Porcentaje de acciones
Consultora y Comercial MP S.A.	799.980	99,9975
Inmobiliaria y Constructora Lo Barnechea S.A.	20	0,0025
Total	800.000	100

B) **Política de dividendos**

- b.1) Con fecha 30 de abril de 2020, en Junta Ordinaria de Accionista, se ratificó por unanimidad reparto de dividendos por un monto de M\$ 300.000.-en conformidad al porcentaje de participación de cada uno de los accionistas.

19 Ingresos de actividades ordinarias

La composición de este ítem al 31 de marzo 2020 y 31 de marzo 2019 , es el siguiente:

	31.03.2020	31.03.2019
	M\$	M\$
Ingresos ordinarios		
Ingresos Operacionales	67.940	69.817
Ingresos Financieros del giro	185.889	131.187
Otros Ingresos del giro	12.079	10.358
Totales	265.908	211.362

20 Costos de Ventas

La composición de este ítem al 31 de marzo de 2020 y 31 de marzo 2019, es el siguiente:

	31.03.2020	31.03.2019
	M\$	M\$
Costo de venta		
Remuneraciones	(39.953)	(54.619)
Gastos Financieros	(428)	(20.038)
Totales	(40.381)	(74.657)

21 Gastos de Administración

La composición de este ítem al 31 de marzo de 2020 y 31 de marzo 2019, es el siguiente

	31.03.2020	31.03.2019
	M\$	M\$
Gastos de administración		
Remuneraciones	(3.224)	(3.534)
Gastos apoyo operación	(74.179)	(42.056)
Depreciación	(442)	(538)
Totales	(77.845)	(46.128)

22 Costos Financieros

La composición de este ítem al 31 de marzo de 2020 y 31 de marzo 2019, es el siguiente

	31.03.2020	31.03.2019
	M\$	M\$
Costos financieros		
Costo Gtos Judic. BSECS	(12.079)	(10.278)
Costo Gtos Contrib. BSECS	-	-
Costo Gtos Siniestros BSECS	-	(80)
Totales	(12.079)	(10.358)

23 Otras Ganancias (Pérdidas)

La composición de este ítem al 31 de marzo de 2020 y 31 de marzo 2019, es el siguiente.:

	31.03.2020	31.03.2019
	M\$	M\$
Otras ganancias (pérdidas)		
Otros Ingresos	12.527	19.553
Totales	12.527	19.553

24 Ingreso (Gasto) por impuesto a las ganancias

La composición de este ítem al 31 de marzo de 2020 y 31 de marzo 2019, es el siguiente:

	31.03.2020	31.03.2019
	M\$	M\$
Ingreso (gasto) por impuestos las ganancias		
Ingreso (gasto) por impuestos diferidos	(401)	(205)
Totales	(401)	(205)

25 Medio ambientes

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

26 Sanciones

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no ha recibido sanciones de la Comisión para el Mercado financiero (CMF) u otras sanciones administrativas.

27 Cauciones obtenidas de terceros

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no registra cauciones obtenidas de terceros.

28 Contingencias y restricciones

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, 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.

29 Contratos leasing habitacional

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

30 Hechos posteriores

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros no se han producido hechos posteriores que que afecten significativamente la presentación o interpretación de los mismos.

Con fecha 30 de enero del 2020, la Organización Mundial de la Salud designó el brote de la enfermedad por coronavirus 2019 (“COVID -19”) como una emergencia de salud pública de importancia internacional. En Chile, con fecha 16 de marzo de 2020 el Ministerio de Salud declaró al COVID-19 en etapa 4 lo que implica una serie de medidas para contener su propagación, con fecha 18 de marzo de 2020 se ha decretado Estado de Excepción Constitucional de Catástrofe en todo el territorio. Como parte de las medidas sanitarias que se han adoptados para enfrentar esta situación, tanto a nivel local como internacional, se incluyen entre otras, la restricción de circulación de las personas y cierre de fronteras, por lo tanto, se espera que esto afecte de manera significativa la actividad económica y los mercados a nivel mundial.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros de Inmobiliaria Mapsa S.A., no es posible estimar los impactos que podría tener el desarrollo de esta situación en los negocios y la situación financiera de la compañía.