

INMOBILIARIA MAPSA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

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

INMOBILIARIA MAPSA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

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

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 31.03.2013 Y AL 31.12.2012
(En miles de Pesos)

| ESTADO DE SITUACION FINANCIERA | NOTA N° | 31.03.2013 | 31.12.2012 |
|---|----------------|-------------------|-------------------|
| ACTIVOS | | | |
| ACTIVOS CORRIENTES | | | |
| Efectivo y el Equivalente al Efectivo | 5 | 46.031 | 80.681 |
| Otros Activos Financieros Corrientes | 6 | 3.094.183 | 2.973.026 |
| Otros Activos no Financieros, Corrientes | 7 | 79.306 | 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 | 117.669 | 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. | | 3.337.189 | 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 | | 3.337.189 | 3.271.129 |
| ACTIVOS NO CORRIENTES | | | |
| Otros Activos Financieros no Corrientes | 9 | 350.348 | 353.723 |
| Otros Activos no Financieros no Corrientes | 10 | 176.057 | 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 | 3.574 | 4.204 |
| Propiedad de Inversión | | - | - |
| Activos de Impuestos Diferidos | | - | - |
| TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTES | | 529.979 | 560.671 |
| TOTAL DE ACTIVOS | | 3.867.168 | 3.831.800 |

INMOBILIARIA MAPSA S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADO

AL 31.03.2013 Y AL 31.12.2012
(En miles de Pesos)

| ESTADO DE SITUACION FINANCIERA | NOTA N° | 31.03.2013 | 31.12.2012 |
|--|----------------|-------------------|-------------------|
| PATRIMONIO Y PASIVOS | | | |
| PASIVOS CORRIENTES | | | |
| Otros Pasivos Financieros Corrientes | | - | - |
| Cuentas Comerciales y Otras Cuentas por Pagar Corrientes | 12 | 143.856 | 144.843 |
| Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, Corriente | 14 | 23.438 | 10.112 |
| Otras Provisiones Corrientes | 13 | 44.217 | 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 | | 211.511 | 204.730 |
| Pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición Clasificados como mantenidos para la venta | | - | - |
| Pasivos Corrientes Totales | | 211.511 | 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 | 5.599 | 7.862 |
| Total de Pasivos no Corrientes | | 5.599 | 7.862 |
| Activos de Impuestos Diferidos | | - | - |
| TOTAL PASIVOS | | 217.110 | 212.592 |
| PATRIMONIO | | | |
| Capital Emitido | 16 | 3.349.609 | 3.349.609 |
| Ganancias (pérdidas) Acumuladas | | 215.352 | 184.833 |
| Primas de Emisión | | - | - |
| Acciones Propias en Cartera | | - | - |
| Otras Participaciones en Patrimonio | | - | - |
| Otras Reservas | | 85.097 | 84.766 |
| Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora | | - | - |
| Participaciones no Controladoras | | - | - |
| Patrimonio Total | | 3.650.058 | 3.619.208 |
| TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS | | 3.867.168 | 3.831.800 |

INMOBILIARIA MAPSA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

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

| | NOTA | 01 ENERO AL 31 MARZO DE | |
|---|------|-------------------------|----------------|
| | | 2013 | 2012 |
| | | MS\$ | MS\$ |
| GANANCIA (PERDIDA) DE OPERACIONES | | | |
| Ingresos Ordinarios, Total | | 242.453 | 321.842 |
| Costo de Ventas | | -70.600 | -64.256 |
| MARGEN BRUTO | | 171.853 | 257.586 |
| Gastos de Administración | | -113.665 | -151.811 |
| Costos Financieros (de Actividades no Financieras) | | -33.114 | -43.910 |
| Participación en Ganancia (Pérdida) de Asociadas y Negocios Conjunto. | | - | - |
| Contabilizadas por el Método de la Participación | | - | - |
| Diferencias de Cambio | | - | - |
| Otras Ganancias (Pérdidas) | | 5.445 | 4.294 |
| GANANCIAS (PÉRDIDA) ANTES DEL IMPUESTO | | 30.519 | 66.159 |
| Gasto (Ingreso) por Impuesto a las Ganancias | | - | - |
| GANANCIA (PÉRDIDA) | | 30.519 | 66.159 |

| | NOTA | 01 ENERO AL 31 MARZO 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 | | 30.519 | 66.159 |
| Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participación Minoritaria | | - | - |
| GANANCIA (PÉRDIDA) | | 30.519 | 66.159 |

| | NOTA | 01 ENERO AL 31 MARZO DE | |
|--------------------------------------|------|-------------------------|-------------|
| | | 2013 | 2012 |
| | | MS\$ | MS\$ |
| GANANCIAS POR ACCIÓN | | | |
| Ganancia (Pérdida) Por acción básica | | 0,04 | 0,08 |
| GANANCIA (PÉRDIDA) | | 0,04 | 0,08 |

INMOBILIARIA MAPSA S.A.

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

31.03.2013

| | 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) | - | - | - | 30.519 | 30.519 | 30.519 |
| Otro resultado integral | - | - | - | - | - | - |
| Resultado integral | - | - | - | 30.519 | 30.519 | 30.519 |
| Emisión de patrimonio | - | - | - | - | - | - |
| Dividendos | - | - | - | - | - | - |
| 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 | - | 331 | 331 | - | 331 | 331 |
| 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 | - | 331 | 331 | 30.519 | 30.850 | 30.850 |
| Saldo Final Período Actual 31/03/2013 | 3.349.609 | 85.097 | 85.097 | 215.352 | 3.650.058 | 3.650.058 |

31.03.2012

| | 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) | - | - | - | 66.159 | 66.159 | 66.159 |
| - Otro resultado integral | - | - | - | - | - | - |
| - Resultado integral | - | - | - | 66.159 | 66.159 | 66.159 |
| 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. | - | 1.223 | 1.223 | - | 1.223 | 1.223 |
| 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 | - | 1.223 | 1.223 | (153.841) | (153.841) | (153.841) |
| Saldo Final Período Anterior 31/03/2012 | 3.349.609 | 86.035 | 86.035 | 66.445 | 3.502.089 | 3.502.089 |

INMOBILIARIA MAPSA S.A.**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO****AL 31 DE MARZO DE 2013 Y 31 DE MARZO DE 2012****(En miles de Pesos)**

| SVS Estado de Flujo de Efectivo Indirecto | 01-01-2013 | 01-01-2012 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 31-03-2013 | 31-03-2012 |
| Estado de flujos de efectivo | | |
| Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación | | |
| Ganancia (pérdida) | 30.519 | 66.159 |
| Ajustes por conciliación de ganancias (pérdidas) | | |
| Ajustes por gasto por impuestos a las ganancias | (1.826) | (3.585) |
| Ajustes por disminuciones (incrementos) en los inventarios | - | - |
| Ajustes por disminuciones (incrementos) en cuentas por cobrar de origen comercial | 22.273 | 85.218 |
| Ajustes por disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación | 3.375 | 92.627 |
| Ajustes por incrementos (disminuciones) en cuentas por pagar de origen comercial | 12.339 | (38.705) |
| Ajustes por incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación | (2.263) | (13.914) |
| 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 | (5.558) | 2.605 |
| 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 | - | - |
| Ajustes por ganancias no distribuidas de asociadas | - | - |
| Otros ajustes por partidas distintas al efectivo | 26.687 | 23.807 |
| 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) | 85.546 | 214.212 |
| Dividendos pagados | - | - |
| Dividendos recibidos | - | - |
| Intereses pagados | - | - |
| Intereses recibidos | - | - |
| Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados) | - | - |
| Otras entradas (salidas) de efectivo | - 331 | (6.128) |
| Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación | 85.877 | 208.084 |
| 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 | 630 | 1.067 |
| 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 | 630 | 1.067 |
| 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) |
| 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) |
| Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio | 86.507 | (10.849) |
| 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 | 86.507 | (10.849) |
| Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo | 3.053.707 | 2.852.161 |
| Efectivo y Equivalentes al efectivo al final del período | 3.140.214 | 2.841.312 |

INMOBILIARIA MAPSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE MARZO 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 MARZO 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 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 Nº 2. BASE DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

2.1. Principios contables

Los Estados Financieros correspondientes al 31 de Marzo del 2013 y 31 de Diciembre 2012, 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.

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 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 Marzo de 2013 y 31 de Diciembre de 2012 y de resultados, de patrimonio y flujos de efectivo por el período terminado al 31 de Marzo de 2013 y 2012, 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.

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 31 de Marzo 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 30.06.2013, teniendo una posición conservadora.

Al 31 de Marzo del 2013, la empresa mantiene la pérdida tributaria al 31 de Diciembre del 2012 de MS\$ 230.210, ya que el cálculo se realiza una vez terminado el ejercicio anual.

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 | 31.03.2013 | 31.12.2012 |
|-------------------|------------|------------|
| Unidad de Fomento | 22.869,38 | 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 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 31 de Marzo de 2013 y 31 de Diciembre de 2012, es la siguiente:

| EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO | SALDO AL | |
|--|----------------------------|----------------------------|
| | 31.03.2013 MS\$ | 31.12.2012 MS\$ |
| Saldos en Banco | 46.031 | 80.681 |
| TOTAL | 46.031 | 80.681 |

NOTA N° 6. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, CORRIENTES

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

| OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES | SALDO AL | |
|---|----------------------------|----------------------------|
| | 31.03.2013 MS\$ | 31.12.2012 MS\$ |
| Acciones | 1.327 | 1.021 |
| Fondos Mutuos | 197.920 | 134.375 |
| Bonos | 2.894.936 | 2.837.630 |
| TOTAL | 3.094.183 | 2.973.026 |

NOTA N°7. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES

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

| OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES | SALDO AL | |
|--|----------------------------|----------------------------|
| | 31.03.2013 MS\$ | 31.12.2012 MS\$ |
| Activos para Leasing c/p | 79.306 | 101.579 |
| TOTAL | 79.306 | 101.579 |

NOTA N° 8. ACTIVOS POR IMPUESTOS, CORRIENTES.

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

| ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES | SALDO AL | |
|---|----------------------------|----------------------------|
| | 31.03.2013 MS\$ | 31.12.2012 MS\$ |
| Pagos Provisionales Mensuales | 9.970 | 8.144 |
| Saldos por Cobrar SII AT 2012 | 107.699 | 107.699 |
| TOTAL | 117.669 | 115.843 |

NOTA N°9. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, NO CORRIENTES

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

| OTROS ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES | SALDO AL | |
|--|----------------------------|----------------------------|
| | 31.03.2013 MS\$ | 31.12.2012 MS\$ |
| Contrato Leasing L/P | 350.348 | 353.723 |
| TOTAL | 350.348 | 353.723 |

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

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

| OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS NO CORRIENTES | SALDO AL | |
|---|----------------------------|----------------------------|
| | 31.03.2013 MS\$ | 31.12.2012 MS\$ |
| Gastos por cuenta Terceros | 47.149 | 92.834 |
| Otros Deudores | 92.339 | 72.942 |
| Seguros por Cobrar | 30.493 | 30.493 |
| Anticipo Personal | 139 | 8 |
| Cuentas por Cobrar | 5.737 | 5.730 |
| Fondos por Rendir | 200 | 200 |
| Otros Gastos Anticipados | - | 537 |
| TOTAL | 176.057 | 202.744 |

NOTA N° 11. PROPIEDAD, PLANTAS Y EQUIPOS

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

Tal como se indica en Nota N° 3.6, al 31.03.2013, la Sociedad ha determinado aplicar el método del costo Histórico.

| | 31.03.2013 MS\$ | 31.12.2012 MS\$ |
|--|--------------------|--------------------|
| Clases de Propiedad de Inversión, Neto (Presentación) | 3.574 | 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 | 3.574 | 4.204 |
| Clases de Propiedad de Inversión (Presentación) | 3.574 | 4.204 |
| Propiedades de Inversión Bruto | 210.038 | 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 | 210.038 | 210.038 |
| Clases de Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor, Propiedad de Inversión (Presentación) | | |
| Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor, Propiedades de Inversión | 206.464 | 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,Vehiculos de Motor | - | - |
| Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor,Mejoras de los Bienes Arrendados | - | - |
| Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor,Otros | 206.464 | 205.834 |

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

La composición de este ítem al 31 de Marzo 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 | |
|---|----------------------------|----------------------------|
| | 31.03.2013 MS\$ | 31.12.2012 MS\$ |
| Cuentas por Pagar | 87.785 | 85.864 |
| Acreedores Varios | 56.071 | 58.979 |
| TOTAL | 143.856 | 144.843 |

NOTA N° 13. OTRAS PROVISIONES, CORRIENTES

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

Se incluye en este ítem, los siguientes montos:

| OTRAS PROVISIONES CORRIENTES | SALDO AL | |
|-------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | 31.03.2013 MS\$ | 31.12.2012 MS\$ |
| Provisiones Vacaciones | 4.901 | 9.115 |
| Provisiones Varias | 39.316 | 40.660 |
| TOTAL | 44.217 | 49.775 |

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

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

| EMPRESA | RUT | NATURALEZA DE LA RELACION | ORIGEN DE TRANSACCION | SALDO AL | |
|--------------|--------------|---------------------------|--|-------------------|-------------------|
| | | | | 31.03.2013 M\$ | 31.12.2012 M\$ |
| M.V. S.A. | 96.786.210-K | Matriz Común | Prestación de Servicios y Arriendo Oficinas | 23.438 | 10.112 |
| TOTAL | | | | 23.438 | 10.112 |

NOTA N° 15. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS NO CORRIENTES

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

| OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS NO CORRIENTES | SALDO AL | |
|--|-------------------|-------------------|
| | 31.03.2013 M\$ | 31.12.2012 M\$ |
| Retenciones | 5.599 | 7.862 |
| TOTAL | 5.599 | 7.862 |

NOTA N° 16. INFORMACION A REVELAR SOBRE PATRIMONIO NETO

Capital suscrito y pagado y número de acciones

Al 31 de Marzo 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 Marzo 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 Joaquin Del Real Larrain | 20 | 0,0025 |
| TOTAL | 800.000 | 100,00 |

NOTA N° 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 N° 18. SANCIONES

Al 31 de Marzo 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 N° 19. CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

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

NOTA N° 20. CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES

Al 31 de Marzo 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 administración por cuenta de terceros de la 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.