

# XVII MEMORIA ANUAL

Inmobiliaria Mapsa S.A.  
2012



## CONTENIDO

<b>I.</b>	<b>CARTA DEL PRESIDENTE .....</b>	<b>2</b>
<b>II.</b>	<b>IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD .....</b>	<b>3</b>
II.A	TIPO DE ENTIDAD .....	3
II.B	CONSTITUCIÓN .....	3
II.C	PROPIEDAD.....	3
II.D	CONTROLADOR DE LA SOCIEDAD.....	3
<b>III.</b>	<b>ADMINISTRACIÓN Y PERSONAL.....</b>	<b>4</b>
III.A	DIRECTORIO .....	4
III.B	ADMINISTRACIÓN .....	4
<b>IV.</b>	<b>RESEÑA DE LAS ACTIVIDADES.....</b>	<b>4</b>
IV.A	HISTORIA.....	4
IV.B	LA INDUSTRIA .....	5
<b>IV.D</b>	<b>FACTORES DE RIESGO DEL NEGOCIO.....</b>	<b>5</b>
<b>V.</b>	<b>ANÁLISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.....</b>	<b>6</b>
V.A	ANÁLISIS DE DIFERENCIAS ENTRE VALORES LIBROS Y VALORES ECONÓMICOS. ....	6
V.B	ANÁLISIS DE VARIACIONES MÁS IMPORTANTES DEL MERCADO .....	6
V.C	DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LOS FLUJOS NETOS DE LAS ACTIVIDADES OPERACIONALES .....	6
V.D	ANÁLISIS DE RIESGO DE MERCADO .....	6
<b>VI.</b>	<b>HECHOS RELEVANTES .....</b>	<b>6</b>
<b>VII.</b>	<b>REMUNERACIÓN DEL DIRECTORIO .....</b>	<b>6</b>
<b>VIII.</b>	<b>POLÍTICA DE DIVIDENDOS .....</b>	<b>6</b>
<b>IX.</b>	<b>ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO .....</b>	<b>7</b>
IX.A	ACTIVOS .....	7
IX.B	PASIVOS Y PATRIMONIO .....	8
<b>X.</b>	<b>ESTADO DE RESULTADOS .....</b>	<b>9</b>
<b>XI.</b>	<b>ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO.....</b>	<b>0</b>
<b>XII.</b>	<b>ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO .....</b>	<b>11</b>
<b>XIII.</b>	<b>NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS .....</b>	<b>13</b>
<b>XIV.</b>	<b>INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES .....</b>	<b>26</b>
<b>XV.</b>	<b>DECLARACIÓN JURADA DE RESPONSABILIDAD.....</b>	<b>28</b>

## **I. Carta del presidente**

Estimados Accionistas:

Me es grato presentar a Uds., la Memoria Anual y los Estados Financieros de Inmobiliaria MAPSA S.A. correspondientes al ejercicio del año 2012.

La administración de carteras y los cambios tecnológicos presentan un desafío para las empresas de esta industria que Mapsa ha sabido enfrentar durante el ejercicio, haciendo mejoras continuas a sus procesos y revisando aquellos que requieren actualizaciones, de modo de mantener la vigencia y buenos resultados de su gestión.

Nuestros clientes, promitentes compradores de viviendas a través de contratos de leasing habitacional, han mantenido un cumplimiento positivo estable ayudado por los buenos índices que exhibe la economía del País. La morosidad más dura se ha mantenido controlada gracias a los esfuerzos de nuestra organización, consiguiendo disminuir los tiempos de recuperación de los activos cuyos contratos de arriendo se han debido terminar.

Así mismo podemos destacar los buenos resultados de la gestión de Mapsa en la venta de los activos recuperados por cuenta de los patrimonios administrados, obteniendo precios muy superiores a los estimados en las estructuraciones de los bonos securitizados con activos originados por nosotros.

Hemos estado atentos a nuevas oportunidades de negocios de administración de carteras de leasing, que nos permitan aprovechar las potencialidades de nuestra organización y nuestra capacidad instalada, participando en algunos procesos de licitación que se presentaron. Seguiremos empeñados en participar en el futuro en nuevos procesos si se dan las condiciones, ya sea de adquirir o administrar más cartera.

Inmobiliaria Mapsa S.A. seguirá siendo para sus accionistas un activo estratégico importante por los recursos involucrados a través de los bonos subordinados de su propiedad, fruto de los siete procesos de securitización efectuados con su cartera. Es por eso que el compromiso de los controladores, Empresas Nalac S.A., de fortalecerla y mantenerla activa es permanente y lo seguirá siendo en el futuro.

Termino mis palabras con el reconocimiento una vez más hacia los directores que me acompañan en la alta dirección de Mapsa por su colaboración permanente y en el nombre de de ellos y mío, los agradecimientos a nuestro equipo que conforma todo el personal, quienes nos ayudan con su esfuerzo a hacer de esta entidad, una confiable y eficiente empresa.

**Eduardo Domínguez Covarrubias**  
**Presidente**

**Santiago, enero 2012.**

## II. Identificación de la entidad

**Nombre** : Inmobiliaria MAPSA S.A.  
**Domicilio** : Moneda 856 piso 4, Santiago.  
**Teléfono** : 465 5500  
**RUT** : 96.809.690-7  
**WEB** : www.mapsa.cl

### II.a Tipo de entidad

Sociedad anónima cerrada, dedicada al financiamiento de viviendas, conforme a la Ley No. 19.281 ó Ley de "Leasing Habitacional".

### II.b Constitución

INMOBILIARIA MAPSA S.A., se constituyó por Escritura Pública otorgada el 28 de Octubre de 1996, en la notaría de Santiago de don Mario Farren Cornejo. Posteriormente, se efectuaron modificaciones de escritura por ampliación de capital pagado el 25 de Noviembre de 1996 y el 31 de diciembre de 1998.

La naturaleza de su giro es la realización de todas aquellas operaciones destinadas a la adquisición o construcción de viviendas para su arrendamiento con promesa de compra venta, de acuerdo con las disposiciones que establece la Ley Nº 19.281. Igualmente, podrá comprar, vender y arrendar viviendas así como efectuar y ejecutar trabajos y obras de construcción e ingeniería.

De acuerdo con lo establecido en la Ley Nº 18.046, la sociedad se encuentra inscrita en el Registro de Entidades Informantes de la Superintendencia de Valores y Seguros bajo el Nº 26.

### II.c Propiedad

Accionista	Porcentaje de Participación %	Nº de acciones suscritas	Nº de acciones pagadas
Consultora y Comercial MP S.A.	87,49	699.980	699.980
NALAC S.A.	12,50	100.000	100.000
José J. Del Real Larraín	0,01	20	20
<b>TOTAL</b>	<b>100,00</b>	<b>800.000</b>	<b>800.000</b>

### II.d Controlador de la sociedad

El controlador de Inmobiliaria Mapsa S.A. es la sociedad Consultora y Comercial MP S.A. , RUT: 96.761.490-4, quien participa directamente en la propiedad de la sociedad en un 87,49%. Consultora y Comercial MP S.A. es representada legalmente por don Pablo Larraín Ibáñez, RUT: 4.382.338-8.

Por su parte, la sociedad Nalac S.A. RUT: 94.111.000-2, controla directamente el 12,5% de Inmobiliaria Mapsa e indirectamente el 29,02%, a través de su participación en Consultora y Comercial MP S.A. que es de un 33,175%; Nalac S.A. es representada legalmente por don Eduardo Domínguez Covarrubias, RUT: 3.682.740-8.

Por otro lado, Inmobiliaria y Constructora Lo Barnechea S.A., RUT: 79.700.320-4, controla indirectamente el 29,02% de la propiedad de Inmobiliaria Mapsa S.A., ya que participa en un 33,175% de la propiedad de Consultora y Comercial MP S.A. Inmobiliaria y Constructora Lo Barnechea S.A. es representada legalmente por don Joaquín García Tagle, RUT: 4.034.711-9.

Las empresas controladoras no han suscrito acuerdos de actuación conjuntas.

### **III. Administración y Personal**

#### **III.a Directorio**

##### **Presidente**

Eduardo Domínguez Covarrubias, ingeniero agrónomo, RUT: 3.682.740-8

##### **Director y Vicepresidente Ejecutivo**

Pablo Larraín Ibáñez, ingeniero civil RUT 4.382.338-8

##### **Directores**

Lorenzo Constans Gorri, constructor civil, RUT 5.816.225-6

Joaquín García Tagle, constructor civil, RUT 4.034.711-9

Rodrigo García Tagle, administrador de empresas, RUT 5.594.525-0

Joaquín García de Solminihac, ingeniero civil, RUT 10.194.024-1

#### **III.b Administración**

##### **Gerente General**

Patricio Kelly Jara, administrador de empresas, RUT 5.783.297-5

##### **Subgerente de Normalización y Operaciones**

Zdenka Matulic Álvarez, ingeniero comercial, RUT 8.018.176-0

##### **Subgerente de Administración y Finanzas**

Nicolás Larraín Tejeda, ingeniero comercial, RUT 10.243.370-K

##### **Abogado**

Christian Wehrt Ríos, Abogado, RUT 9.336.680-8

La empresa cuenta con un total de 13 trabajadores al 31 de diciembre de 2012.

### **IV. Reseña de las actividades**

#### **IV.a Historia**

Inmobiliaria Mapsa S.A. comenzó sus operaciones el año 1997. La naturaleza de su giro es la realización de todas aquellas operaciones destinadas a la adquisición o construcción de viviendas para su arrendamiento con promesa de compra venta, de acuerdo con las disposiciones que establece la Ley N° 19.281. Igualmente, podrá comprar, vender y arrendar viviendas así como efectuar y ejecutar trabajos y obras de construcción e ingeniería.

Producto del desarrollo de sus operaciones, a la fecha se han perfeccionado un total de 7.219 contratos de leasing habitacional.

Como hitos fundamentales, dentro del desarrollo de la empresa, es necesario destacar la realización de 7 procesos de securitización de activos entre el año 2000 y 2009 en conformidad a las normas de la ley 19.281, sobre arrendamiento con promesa de compraventa y a la ley 18.045, sobre Mercado de Valores.

Mapsa no ha originado contratos de leasing habitacional desde el año 2009, por lo que ha ajustado su organización a la función de administración de cartera propia y de terceros, hasta que estime que las condiciones de mercado sean favorables para volver a originar operaciones. Para esto ha reestructurado su organización, reduciendo el nivel de costos y optimizado por ahora, su función administradora.

#### **IV.b La industria**

La industria del Leasing Habitacional se vio afectada por la crisis financiera que se inició el año 2008 y por una normativa que la ha limitado en sus capacidades competitivas en el mercado del financiamiento de viviendas. Es por eso que gran parte de sus partícipes han disminuido o cesado en la originación de contratos de leasing habitacional. Solo dos actores en esta Industria se encuentran activos, habiéndose reducido drásticamente el número de subsidios que el Estado otorga a aquellos segmentos de la población a quienes este tipo de financiamiento les es útil, para conseguir su solución de la vivienda propia.

#### **IV.c Actividades y Negocio**

La compañía, de acuerdo al punto anterior, ha volcado todas sus capacidades hacia la administración de los contratos de leasing habitacional, tanto para la cartera propia como para la transferida en los procesos de securitización llevados a cabo. La estructura que se ha dado, le permite optimizar los procesos de administración asegurando un resultado equilibrado, hasta que las condiciones del mercado señaladas anteriormente, le permitan reiniciar la originación de contratos de leasing habitacional.

#### **IV.d Factores de Riesgo del negocio.**

Los principales factores, propios de la actividad de financiamiento, son las tasas de interés y el nivel de actividad de la economía.

En cuanto a las tasas de interés, pudieran afectar el costo de financiamiento de nuestras operaciones si reiniciáramos la originación de contratos de leasing.

En cuanto al nivel de actividad de la economía, éste impacta en el comportamiento de pago de aquellos clientes que han suscrito contratos de leasing con nosotros. Los principales factores que influyen son los niveles de empleo y variaciones en los ingresos de la personas. En este sentido, en cuanto a la variación en los niveles de empleo e ingreso de nuestros clientes, no se observaron diferencias sustanciales en los comportamientos de pago de éstos, comparados con años anteriores.

## **V. Análisis razonado de los estados financieros**

(al 31 de diciembre de 2012)

Los estados financieros de Inmobiliaria Mapsa S.A. al 31.12.2012, muestran una utilidad de M\$ 184.833. Los resultados derivan de los ingresos generados por el proceso normal de administración de cartera de terceros y propia.

### **V.a Análisis de Diferencias entre Valores Libros y Valores Económicos.**

No existen diferencias al respecto.

### **V.b Análisis de Variaciones más importantes del mercado**

Mapsa ha ajustado su organización a la función de administración de cartera propia y de terceros, hasta que estime que las condiciones de mercado son favorables para volver a originar operaciones de leasing habitacional. Para esto ha reducido el nivel de costos y optimizado su función administradora.

### **V.c Descripción y Análisis de los Flujos Netos de las Actividades Operacionales**

En las actuales circunstancias, la empresa no requiere financiamiento del sistema financiero. Los flujos de sus actividades operacionales provienen de las comisiones que recibe por la administración de las carteras de terceros y los ingresos provenientes de la cartera propia.

### **V.d Análisis de Riesgo de Mercado**

La cartera propia existente, con saldo al 31.12.2011 de M\$ 396.187, es financiada íntegramente con recursos propios. Dado lo anterior las condiciones de tasas de interés no representan un riesgo relevante para la empresa.

## **VI. HECHOS RELEVANTES**

No hubo hechos relevantes que comunicar durante los ejercicios comprendidos entre el 01 de Enero y el 31 de diciembre del 2012 y 2011, respectivamente

## **VII. Remuneración del directorio**

Los miembros del directorio han percibido una remuneración bruta mensual de \$ 625.306 c/u por sus funciones como directores.

## **VIII. Política de dividendos**

La política de distribución de dividendos de la sociedad es repartir el 30% de la utilidad líquida de cada ejercicio, salvo acuerdo diferente adoptado en la respectiva Junta de Accionistas.

**IX. Estado de situación financiera clasificado**

(en miles de pesos al 31 de diciembre de 2012 y 2011)

**IX.a Activos**

<b>ESTADO DE SITUACION FINANCIERA</b>	<b>NOTA N°</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo y el Equivalente al Efectivo	5	80.681	40.711
Otros Activos Financieros Corrientes	6	2.973.026	2.813.115
Otros Activos no Financieros, Corrientes	7	101.579	222.142
Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar Corrientes		-	-
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, Corriente		-	-
Inventarios		-	-
Activos Biológicos Corrientes		-	-
Activos por Impuestos Corrientes	8	115.843	125.137
Total de Activos Corrientes distintos de los Activos o Grupos de Activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios.		<b>3.271.129</b>	<b>3.201.105</b>
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		-	-
<b>ACTIVOS CORRIENTES TOTALES</b>		<b>3.271.129</b>	<b>3.201.105</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Otros Activos Financieros no Corrientes	9	353.723	396.187
Otros Activos no Financieros no Corrientes	10	202.744	297.385
Derechos por cobrar no Corrientes		-	-
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas No Corriente		-	-
Inversiones contabilizadas utilizando el Método de la Participación		-	-
Activos intangibles distinto de la plusvalía		-	-
Plusvalía		-	-
Propiedades, Plantas y Equipos Activos biológicos, no corrientess	11	4.204	7.756
Propiedad de Inversión		-	-
Activos de Impuestos Diferidos		-	-
<b>TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>560.671</b>	<b>701.328</b>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>		<b>3.831.800</b>	<b>3.902.433</b>

## IX.b Pasivos y patrimonio

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA		NOTA N°	31.12.2012	31.12.2011
<b>PATRIMONIO Y PASIVOS</b>				
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>				
Otros Pasivos Financieros Corrientes			-	-
Cuentas Comerciales y Otras Cuentas por Pagar Corrientes	12		144.843	161.120
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, Corriente	14		10.112	31.584
Otras Provisiones Corrientes	13		49.775	42.126
Pasivos por Impuestos Corrientes			-	-
Provisiones Corrientes por beneficios a los empleados			-	-
Total de Pasivos Corrientes distintos de los pasivos incluidos en grupos de Activos para su disposición clasificados como mantenidos para la Venta			<b>204.730</b>	<b>234.830</b>
Pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición Clasificados como mantenidos para la venta			-	-
<b>Pasivos Corrientes Totales</b>			<b>204.730</b>	<b>234.830</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>				
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		7.862	12.896
Total de Pasivos no Corrientes			<b>7.862</b>	<b>12.896</b>
Activos de Impuestos Diferidos			-	-
<b>TOTAL PASIVOS</b>			<b>212.592</b>	<b>247.726</b>
<b>PATRIMONIO</b>				
Capital Emitido	16		3.349.609	3.349.609
Ganancias (pérdidas) Acumuladas			184.833	220.286
Primas de Emisión			-	-
Acciones Propias en Cartera			-	-
Otras Participaciones en Patrimonio			-	-
Otras Reservas			84.766	84.812
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora			-	-
Participaciones no Controladoras			-	-
<b>Patrimonio Total</b>			<b>3.619.208</b>	<b>3.654.707</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS</b>			<b>3.831.800</b>	<b>3.902.433</b>

## X. Estado de resultados

(Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, en miles de pesos)

GANANCIA (PERDIDA) DE OPERACIONES	NOTA	01 ENERO AL 31 DICIEMBRE DE		01.10. - 31.12	01.10. - 31.12
		2012	2011	2012	2011
		MS\$	MS\$	MS\$	MS\$
Ingresos Ordinarios, Total		1.131.984	1.585.110	280.362	494.236
Costo de Ventas		-273.480	-276.568	-70.779	-71.044
<b>MARGEN BRUTO</b>		<b>858.504</b>	<b>1.308.542</b>	<b>209.583</b>	<b>423.192</b>
Gastos de Administración		-523.723	-627.981	-109.381	-147.554
Costos Financieros (de Actividades no Financieras)		-156.826	-432.207	-29.258	-209.800
Participación en Ganancia (Pérdida) de Asociadas y Negocios Conjunto.		-	-		
Contabilizadas por el Método de la Participación		-	-		
Diferencias de Cambio		-	-		
Otras Ganancias (Pérdidas)		6.592	-28.086	-6.714	-9.383
<b>GANANCIAS (PÉRDIDA) ANTES DEL IMPUESTO</b>		<b>184.547</b>	<b>220.268</b>	<b>64.230</b>	<b>56.455</b>
Gasto (Ingreso) por Impuesto a las Ganancias		-	-		
<b>GANANCIA (PÉRDIDA)</b>		<b>184.547</b>	<b>220.268</b>	<b>64.230</b>	<b>56.455</b>

GANANCIA (PÉRDIDA) ATRIBUIBLE A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN EN EL PATRIMONIO NETO DE LA CONTROLADORA Y PARTICIPACIÓN MINORITARIA	NOTA	01 ENERO AL 31 DICIEMBRE DE		01.10. - 31.12	01.10. - 31.12
		2012	2011	2012	2011
		MS\$	MS\$	MS\$	MS\$
Ganancia (Pérdida) Atribuible a la Controladora		184.547	220.268	64.230	56.455
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participación Minoritaria		-	-		
<b>GANANCIA (PÉRDIDA)</b>		<b>184.547</b>	<b>220.268</b>	<b>64.230</b>	<b>56.455</b>

GANANCIAS POR ACCIÓN	NOTA	01 ENERO AL 31 DICIEMBRE DE		01.10. - 31.12	01.10. - 31.12
		2012	2011	2012	2011
		MS\$	MS\$	MS\$	MS\$
Ganancia (Pérdida) Por acción básica		0,23	0,28	0,08	0,07
<b>GANANCIA (PÉRDIDA)</b>		<b>0,23</b>	<b>0,28</b>	<b>0,08</b>	<b>0,07</b>

## XI. Estado de cambios en el patrimonio neto

(Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, en miles de pesos)

31 de diciembre de 2012

	CAPITAL EMITIDO	OTRAS RESERVAS VARIAS	TOTAL OTRAS RESERVAS	GANANCIAS (PÉRDIDAS) ACUMULADAS	PATRIMONIO ATRIBUIBLE A LOS PROPIETARIOS DE LA CONTROLADORA	PATRIMONIO TOTAL
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2012	3.349.609	84.812	84.812	220.286	3.654.707	3.654.707
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo Inicial Reexpresado</b>	<b>3.349.609</b>	<b>84.812</b>	<b>84.812</b>	<b>220.286</b>	<b>3.654.707</b>	<b>3.654.707</b>
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)
<b>Saldo Final Período Actual 31/12/2012</b>	<b>3.349.609</b>	<b>84.766</b>	<b>84.766</b>	<b>184.833</b>	<b>3.619.208</b>	<b>3.619.208</b>

31 de diciembre de 2011

	CAPITAL EMITIDO	OTRAS RESERVAS VARIAS	TOTAL OTRAS RESERVAS	GANANCIAS (PÉRDIDAS) ACUMULADAS	PATRIMONIO ATRIBUIBLE A LOS PROPIETARIOS DE LA CONTROLADORA	PATRIMONIO TOTAL
Saldo Inicial Período Anterior 01/01/2011	3.349.609	83.351	83.351	1.078.497	4.511.457	4.511.457
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo Inicial Reexpresado</b>	<b>3.349.609</b>	<b>83.351</b>	<b>83.351</b>	<b>1.078.497</b>	<b>4.511.457</b>	<b>4.511.457</b>
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-	-	-
- Ganancia (pérdida)	-	-	-	220.268	220.268	220.268
- Otro resultado integral	-	-	-	-	-	-
- Resultado integral	-	-	-	220.268	220.268	220.268
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	(1.078.479)	(1.078.479)	(1.078.479)
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-	1.461	1.461	-	1.461	1.461
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	-	1.461	1.461	(858.211)	(856.750)	(856.750)
<b>Saldo Final Período Anterior 31/12/2011</b>	<b>3.349.609</b>	<b>84.812</b>	<b>84.812</b>	<b>220.286</b>	<b>3.654.707</b>	<b>3.654.707</b>

## XII. Estado de flujo de efectivo

(Al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011 en miles de pesos)

SVS Estado de Flujo de Efectivo Indirecto	01-01-2012	01-01-2011
	31-12-2012	31-12-2011
<b>Estado de flujos de efectivo</b>		
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>		
Ganancia (pérdida)	184.547	220.268
Ajustes por conciliación de ganancias (pérdidas)		
Ajustes por gasto por impuestos a las ganancias	9.294	(45.499)
Ajustes por disminuciones (incrementos) en los inventarios	-	-
Ajustes por disminuciones (incrementos) en cuentas por cobrar de origen comercial	120.563	(5.184)
Ajustes por disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	137.105	82.563
Ajustes por incrementos (disminuciones) en cuentas por pagar de origen comercial	(16.277)	(134.954)
Ajustes por incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	(21.472)	(25.557)
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	7.649	(5.333)
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	(47)	(104.117)
Ajustes por ganancias no distribuidas de asociadas	-	-
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	(5.034)	2.956
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.	-	-
<b>Total de ajustes por conciliación de ganancias (pérdidas)</b>	<b>416.328</b>	<b>36.257</b>
Dividendos pagados	-	-
Dividendos recibidos	-	-
Intereses pagados	-	-
Intereses recibidos	-	-
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
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	3.553	6.151
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	-	-
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>	<b>3.553</b>	<b>6.151</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>		
Importes procedentes de la emisión de acciones	-	-
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de patrimonio	-	-
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	-	-
Pagos por otras participaciones en el patrimonio	-	-
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	-	-
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	-	-
Total importes procedentes de préstamos	-	-
Préstamos de entidades relacionadas	-	-
Pagos de préstamos	-	-
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	-	-
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	-	-
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	-	-
Dividendos pagados	(220.000)	(1.078.479)
Intereses pagados	-	-
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>	<b>(220.000)</b>	<b>(1.078.479)</b>
<b>Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio</b>	<b>199.881</b>	<b>(1.036.471)</b>
<b>Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo</b>		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	-
<b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>199.881</b>	<b>(1.036.471)</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	2.853.826	3.889.897
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo</b>	<b>3.053.707</b>	<b>2.853.826</b>

### **XIII. Notas a los estados financieros**

(Al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011)

#### **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 diciembre del año 2012 y 31 de diciembre 2011, 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 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 2012 y 2011 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 2012 y 31 de diciembre de 2011 y de resultados, de patrimonio y flujos de efectivo por el período terminado al 31 de diciembre de 2012 y 2011, se incluyen en el presente a efectos comparativos. Por ello se han introducido los ajustes y reclasificaciones a los estados financieros de 2011 necesarios para adecuarlos a las NIIF.

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

## **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.

<b>NORMAS, ENMIENDAS E INTERPRETACIONES</b>	<b>APLICACIÓN PARA:</b>
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,	Aplicable a partir del 01 de Enero del 2013, y

aplicación método de participación.	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 injerencia 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 2012 y al 31 de diciembre de 2011, la sociedad no determina impuesto a las ganancias. No existen diferencias temporales significativas por lo que no hay contabilizados efectos por impuestos diferidos, calculo que se volverá a efectuar al 31.03.2013, teniendo presente una posición conservadora.

La empresa tiene una pérdida tributaria al 31 de diciembre de 2012 de MS\$230.210 y al 31 de diciembre de 2011 fue de MS\$ 260.519

### **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	31.12.2012	31.12.2011
Unidad de Fomento	22.840,75	22.294,03

### **3.5. Existencias**

La sociedad no mantiene ningún tipo de existencias.

### **3.6. Activo Fijo Material y Depreciación**

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

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

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

### **3.7. Activos Intangibles**

La Sociedad no presenta este tipo de Activos.

### **3.8. Capital**

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

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

### **3.9. Ingresos Financieros**

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

### **3.10. Gastos Financieros**

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

### **3.11. Deterioro de Activos**

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

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

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

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

### **3.12. Reconocimiento de Ingresos y Gastos**

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

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

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

realización de la prestación del servicio a la fecha del estado de situación financiera.

### **3.13. Estado de Flujo Efectivo**

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

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

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

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

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

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

La Sociedad considera Efectivo y Equivalentes al Efectivo los saldos de efectivos 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.

### **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.

#### **NOTA Nº 5. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO**

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, es la siguiente:

EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	SALDO AL	
	31.12.2012 MS\$	31.12.2011 MS\$
Saldos en Banco	80.681	40.711
<b>TOTAL</b>	<b>80.681</b>	<b>40.711</b>

**NOTA N° 6. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, CORRIENTES**

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, es la siguiente:

OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES	SALDO AL	
	31.12.2012 MS\$	31.12.2011 MS\$
Acciones	1.021	1.122
Fondos Mutuos	134.375	14.235
Bonos	2.837.630	2.797.758
<b>TOTAL</b>	<b>2.973.026</b>	<b>2.813.115</b>

**NOTA N° 7. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES**

La composición de este ítem al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, es la siguiente:

DETALLE	SALDO AL	
	31.12.2012 MS\$	31.12.2011 MS\$
Activos para Leasing c/p	101.579	222.142
<b>TOTAL</b>	<b>101.579</b>	<b>222.142</b>

**NOTA N° 8. ACTIVOS POR IMPUESTOS, CORRIENTES.**

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, es el siguiente:

DETALLE	SALDO AL	
	31.12.2012 MS\$	31.12.2011 MS\$
Pagos Provisionales Mensuales	8.144	125.137
Saldos por Cobrar SII AT 2012	107.699	0
<b>TOTAL</b>	<b>115.843</b>	<b>125.137</b>

**NOTA N° 9. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, NO CORRIENTES**

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre 2011, es la siguiente:

OTROS ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	SALDO AL	
	31.12.2012 MS\$	31.12.2011 MS\$
Contrato Leasing L/P	353.723	396.187
<b>TOTAL</b>	<b>353.723</b>	<b>396.187</b>

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

La formación de esta cuenta al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, es la siguiente:

OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS NO CORRIENTES	SALDO AL	
	31.12.2012 MS\$	31.12.2011 MS\$
Gastos por cuenta Terceros	92.834	84.869
Otros Deudores	72.942	172.051
Seguros por Cobrar	30.493	30.493
Anticipo Personal	8	3.740
Cuentas por Cobrar	5.730	5.593
Fondos por Rendir	200	200
Otros Gastos Anticipados	537	439
<b>TOTAL</b>	<b>202.744</b>	<b>297.385</b>

**NOTA N° 11. PROPIEDAD, PLANTAS Y EQUIPOS**

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

Tal como se indica en Nota N° 3.6, al 31.12.2012, la Sociedad ha determinado aplicar el método del costo Histórico.

	31.12.2012 MS\$	31.12.2011 MS\$
<b>Clases de Propiedad de Inversión, Neto (Presentación)</b>	4.204	7.756
<b>Propiedades de Inversión, Neto</b>	-	-
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	4.204	7.756
<b>Clases de Propiedad de Inversión (Presentación)</b>	<b>4.204</b>	<b>7.756</b>
<b>Propiedades de Inversión Bruto</b>	<b>210.038</b>	<b>209.331</b>
Construcción en Curso, Bruto	-	-
Terrenos, Bruto	-	-
Edificios, Bruto	-	-
Planta y Equipo , Bruto	-	-
Equipamientos de Tecnologías de la Información, Bruto	-	-
Instalaciones Fijas y Accesorios , Bruto	-	-
Vehiculos de Motor, Bruto	-	-
Mejora de Bienes Arrendados,Bruto	-	-
Otras Propiedades, Planta y Equipos, Bruto	210.038	209.331
<b>Clases de Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor, Propiedad de Inversión (Presentación)</b>		
<b>Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor, Propiedades de Inversión</b>	<b>205.834</b>	<b>201.575</b>
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	205.834	201.575

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

La composición de este ítem al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, es la siguiente:

Se incluye en este ítem, los siguientes montos:

DETALLE	SALDO AL	
	31.12.2012 MS\$	31.12.2011 MS\$
Cuentas por Pagar	85.864	103.871
Acreedores Varios	58.979	57.249
<b>TOTAL</b>	<b>144.843</b>	<b>161.120</b>

**NOTA N° 13. OTRAS PROVISIONES, CORRIENTES**

La composición de este ítem al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, es la siguiente:

Se incluye en este ítem, los siguientes montos:

DETALLE	SALDO AL	
	31.12.2012 MS\$	31.12.2011 MS\$
Provisiones Vacaciones	9.115	9.916
Provisiones Varias	40.660	32.210
<b>TOTAL</b>	<b>49.775</b>	<b>42.126</b>

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

La composición de este ítem al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, es la siguiente:

EMPRESA	RUT	NATURALEZA DE LA RELACION	ORIGEN DE TRANSACCION	SALDO AL	
				31.12.2012 MS\$	31.12.2011 MS\$
M.V. S.A.	96.786.210-K	Matriz Común	Prestación de Servicios y Arriendo Oficinas	10.112	31.584
<b>TOTAL</b>				<b>10.112</b>	<b>31.584</b>

**NOTA N° 15. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS NO CORRIENTES**

La composición de este ítem al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, es la siguiente:

DETALLE	SALDO AL	
	31.12.2012 MS\$	31.12.2011 MS\$
Retenciones	7.862	12.896
<b>TOTAL</b>	<b>7.862</b>	<b>12.896</b>

**NOTA Nº 16. INFORMACION A REVELAR SOBRE PATRIMONIO NETO****Capital suscrito y pagado y número de acciones**

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

La composición de propiedad de la sociedad al 31 de diciembre de 2012, es la siguiente:

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

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

**NOTA 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 2012 y 31 de diciembre de 2011, la Sociedad no ha recibido sanciones de la Superintendencia de Valores y Seguros u otras sanciones administrativas.

**NOTA Nº 19. CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS**

Al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, la Sociedad no registra cauciones obtenidas de terceros

**NOTA Nº 20. CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES**

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

**NOTA N 21. HECHOS POSTERIORES**

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

**XIV. INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**CHAU, TAPIA Y ORTEGA** CONTADORES PROFESIONALES AUDITORES LTDA.

**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 2012 y 2011 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 21 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.

**CHAU, TAPIA Y ORTEGA** CONTADORES PROFESIONALES AUDITORES LTDA.



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 2012 y 2011 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, 21 DE ENERO DE 2013**

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

## XV. Declaración jurada de responsabilidad

---

Eduardo Domínguez C.

---

Rodrigo García T.

---

Lorenzo Constans G.

---

Joaquín García T.

---

Pablo Larraín I.

---

Joaquín García de S.