

XVIII MEMORIA ANUAL

**Inmobiliaria Mapsa S.A.
2013**



CONTENIDO

I.	CARTA DEL PRESIDENTE	2
II.	IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD	3
II.A	TIPO DE ENTIDAD	3
II.B	CONSTITUCIÓN	3
II.C	PROPIEDAD.....	3
II.D	CONTROLADOR DE LA SOCIEDAD.....	3
III.	ADMINISTRACIÓN Y PERSONAL.....	4
III.A	DIRECTORIO	4
III.B	ADMINISTRACIÓN	4
IV.	RESEÑA DE LAS ACTIVIDADES.....	4
IV.A	HISTORIA.....	4
IV.B	LA INDUSTRIA	5
IV.D	FACTORES DE RIESGO DEL NEGOCIO.....	5
V.	ANÁLISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	6
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
VI.	HECHOS RELEVANTES	6
VII.	REMUNERACIÓN DEL DIRECTORIO	6
VIII.	POLÍTICA DE DIVIDENDOS	6
IX.	ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO	7
IX.A	ACTIVOS	7
IX.B	PASIVOS Y PATRIMONIO	8
X.	ESTADO DE RESULTADOS	9
XI.	ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO.....	10
XII.	ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO	11
XIII.	NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	12
XIV.	INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	29
XV.	DECLARACIÓN JURADA DE RESPONSABILIDAD.....	31

I. Carta del presidente

Estimados Accionistas:

Corresponde presentar a ustedes la Memoria Anual y los Estados Financieros de Inmobiliaria MAPSA S.A. del año 2013.

Durante el ejercicio recién finalizado, Mapsa continuó sus esfuerzos por mantener y mejorar la calidad de la administración de contratos de leasing, en la que se ha centrado durante los últimos años.

Una vez más mantuvimos la categoría otorgada por los Clasificadores de Riesgo en los niveles que nos sitúan entre las mejores administradoras de la Industria.

Nuestra gestión de cobranza, potenciada por la alianza con nuestra relacionada MV, logró mostrar una mejora continua en los índices de morosidad de la cartera y el esfuerzo y seguimiento efectuado por la administración, ha hecho disminuir los plazos de recupero de los activos de los contratos finalizados. Lo anterior ha permitido que los Clasificadores de Riesgo lo hayan reconocido en los informes periódicos que publican, mejorado la clasificación otorgada a algunas de las emisiones de bonos respaldados por las carteras que administramos.

La empresa ha abordado durante el año y tiene como desafío continuar haciéndolo, el renovar sus plataformas tecnológicas, herramientas fundamentales en su función como administradora de activos financieros, avanzando en la conversión de su contabilidad a sistema SAP y actualizando sus sistemas y equipos, gestión que deberá continuar durante el ejercicio 2014.

Tenemos plena confianza que el esfuerzo de los accionistas representados por el directorio que presido, en cuanto a disponer de los recursos necesarios que permitan mantener la eficiencia y resultados de la empresa, se verán coronados con la valorización de los activos financieros que forman parte de nuestro patrimonio.

Como siempre, a los señores directores que me acompañan, mis agradecimientos por su permanente contribución y en representación de ellos, mi reconocimiento al personal de la Empresa por su esfuerzo y responsabilidad con que llevan a cabo a diario su cometido.

Eduardo Domínguez Covarrubias
Presidente

Santiago, enero de 2014

II. Identificación de la entidad

Nombre : Inmobiliaria MAPSA S.A.
Domicilio : Moneda 856 piso 4, Santiago.
Teléfono : 2465-5500
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.	87,4975	699.980	699.980
NALAC S.A.	12,5000	100.000	100.000
José J. Del Real Larraín	0,0025	20	20
TOTAL	100,0000	800.000	800.000

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 2013.

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 7.210 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 ha visto reducida principalmente a dos originadores, afectada por una normativa que la ha limitado en sus capacidades competitivas en el mercado del financiamiento de viviendas, así mismo el número de subsidios que el Estado otorga a aquellos segmentos de la población a quienes este tipo de financiamiento les es útil, se ha reducido drásticamente.

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.

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, estas no afectan las actividades de la empresa ya que Mapsa no otorga nuevos 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, Los favorables índices de empleo y actividad observados durante el ejercicio, han permitido la estabilidad en los niveles de recaudación de los contratos de arriendo.

V. Análisis razonado de los estados financieros

(al 31 de diciembre de 2012)

Los estados financieros de Inmobiliaria Mapsa S.A. al 31.12.2013, muestran una utilidad en el ejercicio de M\$ 132.733. 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

La empresa ha estado observando el comportamiento de las variables que afectan al mercado, no teniendo intención en el mediano plazo de activar su gestión comercial, por lo que ha ajustado su organización a la función de administración de cartera propia y de terceros.

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 31.12.2013 de M\$ 333.876, es financiado 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 2013 y 2012, respectivamente.

VII. Remuneración del directorio

Los miembros del directorio han percibido una remuneración bruta mensual de \$ 635.311 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 2013 y 2012)

IX.a Activos

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	NOTA N°	31.12.2013	31.12.2012
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y el Equivalente al Efectivo	5	89.417	80.681
Otros Activos Financieros Corrientes	6	3.191.448	2.973.026
Otros Activos no Financieros, Corrientes	7	28.225	101.579
Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar Corrientes		-	-
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, Corriente		-	-
Inventarios		-	-
Activos Biológicos Corrientes		-	-
Activos por Impuestos Corrientes	8	6.574	115.843
Total de Activos Corrientes distintos de los Activos o Grupos de Activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios.		3.315.664	3.271.129
Activos no Corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos pa la venta		-	-
Activos no Corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios		-	-
Activos no Corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios		-	-
ACTIVOS CORRIENTES TOTALES		3.315.664	3.271.129
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros Activos Financieros no Corrientes	9	333.876	353.723
Otros Activos no Financieros no Corrientes	10	133.972	202.744
Derechos por cobrar no Corrientes		-	-
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas No Corriente		-	-
Inversiones contabilizadas utilizando el Método de la Participación		-	-
Activos intangibles distinto de la plusvalía		-	-
Plusvalía		-	-
Propiedades, Plantas y Equipos Activos biológicos, no corrientess	11	3.065	4.204
Propiedad de Inversión		-	-
Activos de Impuestos Diferidos		-	-
TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTES		470.913	560.671
TOTAL DE ACTIVOS		3.786.577	3.831.800

IX.b Pasivos y patrimonio

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	NOTA N°	31.12.2013	31.12.2012
PATRIMONIO Y PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Otros Pasivos Financieros Corrientes		-	-
Cuentas Comerciales y Otras Cuentas por Pagar Corrientes	12	144.541	144.843
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, Corriente	14	36.935	10.112
Otras Provisiones Corrientes	13	29.917	49.775
Pasivos por Impuestos Corrientes		-	-
Provisiones Corrientes por beneficios a los empleados		-	-
Total de Pasivos Corrientes distintos de los pasivos incluidos en grupos de Activos para su disposición clasificados como mantenidos para la Venta		211.393	204.730
Pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición Clasificados como mantenidos para la venta		-	-
Pasivos Corrientes Totales		211.393	204.730
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros Pasivos Financieros no Corrientes		-	-
Pasivos no Corrientes		-	-
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, No Corriente		-	-
Otras Provisiones a largo plazo		-	-
Pasivos por Impuestos Diferidos		-	-
Provisiones no Corrientes por beneficios a los empleados		-	-
Otros Pasivos no Financieros no Corrientes	15	7.759	7.862
Total de Pasivos no Corrientes		7.759	7.862
Activos de Impuestos Diferidos		-	-
TOTAL PASIVOS		219.152	212.592
PATRIMONIO			
Capital Emitido	16	3.349.609	3.349.609
Ganancias (pérdidas) Acumuladas		132.733	184.833
Primas de Emisión		-	-
Acciones Propias en Cartera		-	-
Otras Participaciones en Patrimonio		-	-
Otras Reservas		85.083	84.766
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		-	-
Participaciones no Controladoras		-	-
Patrimonio Total		3.567.425	3.619.208
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS		3.786.577	3.831.800

X. Estado de resultados

(Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012, en miles de pesos)

	NOTA	01 ENERO AL 31 DICIEMBRE DE		01.10. - 31.12	01.10. - 31.12
		2013	2012	2013	2012
		MS\$	MS\$	MS\$	MS\$
GANANCIA (PERDIDA) DE OPERACIONES					
Ingresos Ordinarios, Total		977.181	1.131.984	251.899	280.362
Costo de Ventas		-293.574	-273.480	-78.258	-70.779
MARGEN BRUTO		683.607	858.504	173.641	209.583
Gastos de Administración		-472.848	-523.723	-140.736	-109.381
Costos Financieros (de Actividades no Financieras)		-107.917	-156.826	-18.063	-29.258
Participación en Ganancia (Pérdida) de Asociadas y Negocios Conjunto.		-	-	-	-
Contabilizadas por el Método de la Participación		-	-	-	-
Diferencias de Cambio		-	-	-	-
Otras Ganancias (Pérdidas)		29.857	6.592	23.801	-6.714
GANANCIAS (PÉRDIDA) ANTES DEL IMPUESTO		132.699	184.547	38.643	64.230
Gasto (Ingreso) por Impuesto a las Ganancias		-	-	-	-
GANANCIA (PÉRDIDA)		132.699	184.547	38.643	64.230

	NOTA	01 ENERO AL 31 DICIEMBRE DE		01.10. - 31.12	01.10. - 31.12
		2013	2012	2013	2012
		MS\$	MS\$	MS\$	MS\$
GANANCIA (PÉRDIDA) ATRIBUIBLE A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN EN EL PATRIMONIO NETO DE LA CONTROLADORA Y PARTICIPACIÓN MINORITARIA					
Ganancia (Pérdida) Atribuible a la Controladora		132.699	184.547	38.643	64.230
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participación Minoritaria		-	-	-	-
GANANCIA (PÉRDIDA)		132.699	184.547	38.643	64.230

	NOTA	01 ENERO AL 31 DICIEMBRE DE		01.10. - 31.12	01.10. - 31.12
		2013	2012	2013	2012
		MS\$	MS\$	MS\$	MS\$
GANANCIAS POR ACCIÓN					
Ganancia (Pérdida) Por acción básica		0,17	0,23	0,05	0,08
GANANCIA (PÉRDIDA)		0,17	0,23	0,05	0,08

XI. Estado de cambios en el patrimonio neto

(Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012, en miles de pesos)

31 de diciembre de 2013

	CAPITAL EMITIDO	OTRAS RESERVAS VARIAS	TOTAL OTRAS RESERVAS	GANANCIAS (PÉRDIDAS) ACUMULADAS	PATRIMONIO ATRIBUIBLE A LOS PROPIETARIOS DE LA CONTROLADORA	PATRIMONIO TOTAL
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2013	3.349.609	84.766	84.766	184.833	3.619.208	3.619.208
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-	-
Saldo Inicial Reexpresado	3.349.609	84.766	84.766	184.833	3.619.208	3.619.208
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	-	-	132.699	132.699	132.699
Otro resultado integral	-	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	-	132.699	132.699	132.699
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	(184.800)	(184.800)	(184.800)
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios En el patrimonio	-	317	317	1	318	318
Incremento (disminución) por transacciones de acciones en cartera	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por cambios en la participación de subsidiarias que no impliquen pérdida de control	-	-	-	-	-	-
Total de cambios en patrimonio	-	317	317	(52.100)	51.783	51.783
Saldo Final Período Actual 31/12/2013	3.349.609	85.083	85.083	132.733	3.567.425	3.567.425

31 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 Anterior 01/01/2012	3.349.609	84.812	84.812	220.286	3.654.707	3.654.707
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-	-
Saldo Inicial Reexpresado	3.349.609	84.812	84.812	220.286	3.654.707	3.654.707
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-	-	-
- Ganancia (pérdida)	-	-	-	184.547	184.547	184.547
- Otro resultado integral	-	-	-	-	-	-
- Resultado integral	-	-	-	184.547	184.547	184.547
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	(220.000)	(220.000)	(220.000)
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios en el patrimonio.	-	(46)	(46)	-	(46)	(46)
Incremento (disminución) por transacciones de acciones en cartera	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por cambios en la participación de subsidiarias que no impliquen pérdida de control	-	-	-	-	-	-
Total de cambios en patrimonio	-	(46)	(46)	(35.453)	(35.499)	(35.499)
Saldo Final Período Anterior 31/12/2012	3.349.609	84.766	84.766	184.833	3.619.208	3.619.208

XII. Estado de flujo de efectivo

(Al 31 de diciembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012 en miles de pesos)

Estado de Flujo de Efectivo	01-01-2013	01-01-2012
	31-12-2013	31-12-2012
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	977.181	1.131.984
Cobros procedentes de contratos mantenidos con propósitos de intermediación o para negociar	93.201	163.027
Otros cobros por actividades de operación	174.367	105.763
Pago a proveedores por el suministro de bienes y servicios	30.195	(39.577)
Pago a y por cuenta de empleados	(281.493)	(239.453)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(581.535)	(705.416)
Flujo de efectivo neto procedente de (utilizados en) actividades de operación	411.916	416.328
Compras de propiedades, mobiliario y equipo	42	3.553
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	42	3.553
Dividendos pagados	(184.800)	(220.000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(184.800)	(220.000)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	227.158	199.881
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	3.053.707	2.853.826
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	3.280.865	3.053.707

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 darlas en arrendamiento con promesa de compraventa en los términos de la Ley 19.281. Su domicilio y oficinas sociales se encuentran en Calle Moneda 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 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 Diciembre de 2013, y los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por los períodos terminados en esas fechas.

Los estados de situación financiera al 31 de Diciembre de 2013 y 31 de Diciembre de 2012 y de resultados, de patrimonio y flujos de efectivo por el ejercicio terminado al 31 de Diciembre de 2013 y 2012, se incluyen en el presente para efectos comparativos.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables y también exige a la Administración que

ejerza su juicio en el proceso de la aplicación de las políticas contables en la Sociedad. En la Nota 3 a estos estados financieros se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad y las hipótesis y estimaciones que son significativas para los estados financieros.

2.2. Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

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

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

2.3. Moneda funcional y de presentación

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

2.4. Nuevos Pronunciamientos Contables

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

NORMAS, ENMIENDAS E INTERPRETACIONES	APLICACIÓN PARA:
Enmienda a NIC 32: Instrumentos Financieros Presentación	Periodos anuales iniciados en o después del 01 de Enero 2014.
Enmienda a NIIF 10,12 y NIC 27: Entidades de Inversión	Periodos anuales iniciados en o después del 01 de Enero de 2014.
NIIF 9: Instrumentos Financieros: clasificación y medición.	Periodos anuales iniciados en o después del 01 de Enero de 2015.
CINIIF 21: Gravámenes	Periodos anuales iniciados en o después del 01 de Enero de 2014.
Enmienda a NIC 36: Deterioro del valor de los activos.	Periodos anuales iniciados en o después del 01 de Enero de 2014.
Enmienda a NIC 39: Instrumentos Financieros: Reconocimiento y medición.	Periodos anuales iniciados en o después del 01 de Enero de 2014.

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

2.5. Información financiera por segmentos operativos

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

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

2.6. Responsabilidad de la Información y Estimaciones Realizadas

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

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

NOTA Nº 3. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS.

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

3.1. Instrumentos financieros

3.1.1 Inversiones financieras disponibles para la venta

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

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

dichos patrimonios, por lo que tampoco corresponde consolidar los Estados Financieros separados.

3.1.2 Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

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

3.2. Vacaciones del Personal

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

3.3. Impuesto a las ganancias e Impuestos diferidos

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

Al 31 de Diciembre 2013 y al 31 de Diciembre de 2012, la sociedad no determina impuesto a las ganancias. No existen diferencias temporales significativas por lo que no hay contabilizados efectos por impuestos diferidos, calculo que se volverá a efectuar al 31.03.2014, teniendo una posición conservadora.

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

3.4. Bases de Conversión

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

Tipo de Cambio	31.12.2013	31.12.2012
Unidad de Fomento	23.309,56	22.840,75

3.5. Existencias

La sociedad no mantiene ningún tipo de existencias.

3.6. Activo Fijo Material y Depreciación

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

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

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

3.7. Activos Intangibles

La Sociedad no presenta este tipo de Activos.

3.8. Capital

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

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

3.9. Ingresos Financieros

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

3.10. Gastos Financieros

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

3.11. Deterioro de Activos

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

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

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

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

3.12. Reconocimiento de Ingresos y Gastos

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

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

Solo se reconocen los ingresos ordinarios los provenientes de su actividad de administración de cartera para terceros y los derivados de las Rentas originados por depósitos en Mercado de Capitales (Bonos, Fondos Mutuos,

etc.) y cuando pueden ser estimados con fiabilidad en función del grado de realización de la prestación del servicio a la fecha del estado de situación financiera.

3.13. Estado de Flujo Efectivo

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

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

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

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

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

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

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

3.14. Relación con Entidades Relacionadas

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

NOTA Nº 4. POLITICA DE GESTION DE RIESGO

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

A continuación se presenta un análisis de riesgos:

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

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

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

Riesgo Operacional

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

NOTA Nº 5. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO

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

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

NOTA Nº 6. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, CORRIENTES

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

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

NOTA N° 7. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES

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

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

NOTA N° 8. ACTIVOS POR IMPUESTOS, CORRIENTES.

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

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

NOTA N° 9. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, NO CORRIENTES

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

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

NOTA Nº 10. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, NO CORRIENTES

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

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

NOTA 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 31.12.2013, la Sociedad ha determinado aplicar el método del costo Histórico.

	31.12.2013 MS\$	31.12.2012 MS\$
Clases de Propiedad de Inversión, Neto (Presentación)	3.065	4.204
Propiedades de Inversión, Neto	-	-
Construcción en Curso, Neto	-	-
Terrenos, Neto	-	-
Edificios, Neto	-	-
Planta y Equipo, Neto	-	-
Equipamientos de Tecnologías de la Información, Neto	-	-
Instalaciones Fijas y Accesorios , Neto	-	-
Vehiculos de Motor, Neto	-	-
Mejora de Bienes Arrendados, Neto	-	-
Otras Propiedades, Planta y Equipos, Neto	3.065	4.204
Clases de Propiedad de Inversión (Presentación)	3.065	4.204
Propiedades de Inversión Bruto	209.996	210.038
Construcción en Curso, Bruto	-	-
Terrenos, Bruto	-	-
Edificios, Bruto	-	-
Planta y Equipo , Bruto	-	-
Equipamientos de Tecnologías de la Información, Bruto	-	-
Instalaciones Fijas y Accesorios , Bruto	-	-
Vehiculos de Motor, Bruto	-	-
Mejora de Bienes Arrendados,Bruto	-	-
Otras Propiedades, Planta y Equipos, Bruto	209.996	210.038
Clases de Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor, Propiedad de Inversión (Presentación)		
Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor, Propiedades de Inversión	206.931	205.834
Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor,Edificios	-	-
Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor, Planta y Equipo	-	-
Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor,Equipamiento de Tecnologías de la Información.	-	-
Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor,Instalaciones Fijas y Accesorios	-	-
Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor,Vehículos de Motor	-	-
Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor,Mejoras de los Bienes Arrendados	-	-
Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor,Otros	206.931	205.834

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

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

Se incluye en este ítem, los siguientes montos:

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

NOTA N° 13. OTRAS PROVISIONES, CORRIENTES

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

Se incluye en este ítem, los siguientes montos:

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

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

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

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

NOTA N° 15. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS NO CORRIENTES

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

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

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

Al 31 de Diciembre de 2013 y 31 de Diciembre de 2012, el capital suscrito y pagado asciende a M\$ 3.349.609 en ambos ejercicios y está representado por 800.000 acciones.

La composición de propiedad de la sociedad al 31 de Diciembre de 2013, es la siguiente:

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

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

NOTA N° 17. MEDIO AMBIENTE

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

NOTA N° 18. SANCIONES

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

NOTA N° 19. CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

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

NOTA N° 20. CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES

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

NOTA N° 21. CONTRATOS LEASING HABITACIONAL

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

NOTA N 22. HECHOS POSTERIORES

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

INMOBILIARIA MAPSA S.A.

ANÁLISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

(01 de Enero al 31 de Diciembre del 2013)

(Cifras en Miles de pesos Chilenos)

1. ESTADOS FINANCIEROS

Los presentes estados financieros de Inmobiliaria Mapsa S.A., al 31 de Diciembre del 2013 y 31 de Diciembre del 2012, se presentan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2. EVOLUCION DEL NEGOCIO

En ausencia de parámetros de comparación, debido a la poca magnitud de las operaciones de Inmobiliaria Mapsa S.A., establecer índices o razones de los mercados en los que participa y en su participación relativa es difícil, sin embargo los ingresos se mantienen estables sin mayores variaciones.

3. ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

Los ingresos ordinarios obtenidos por Inmobiliaria Mapsa S.A. fueron de M\$ 977.181 millones al 31 de Diciembre de 2013 y M\$ 1.131.984 a igual ejercicio del 2012.

Los costos operacionales totalizados en el ejercicio 2013, tuvieron un leve aumento respecto al ejercicio 2012, mientras que los Gastos de Administración y Ventas disminuyeron con respecto al año 2012.

Como consecuencia de las variaciones, el resultado individual de la Sociedad al 31 de Diciembre de 2013 fue de M\$ 132.699 y al 31 de Diciembre de 2012 de \$ 184.547.

4. ANÁLISIS DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ACTIVOS

El Activo Corriente muestra un aumento en Efectivo y Equivalentes a Efectivo en el ejercicio al 31 de Diciembre 2013, con respecto al año 2012 y una disminución en los Activos por Impuestos Corrientes.

Los Activos por Propiedades, Planta y Equipo, se presentaron con decrecimiento en los ejercicios comparativos.

PASIVOS

El Pasivo Corriente al 31 de Diciembre de 2013 presenta un leve aumento respecto al ejercicio anterior 2012.

Los Pasivos no corrientes al 30 de Septiembre de 2013 presenta una disminución respecto al período anterior 2012.

5. ANÁLISIS DEL ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

En el flujo total neto de las actividades de financiamiento e inversión, no hubo grandes variaciones.

Todo lo anterior, implicó que al 31.12.2013, hubo un flujo neto positivo de M\$ 3.280.865 y al 31.12.2012 fue un flujo positivo de M\$ 3.053.707.

6. ANÁLISIS DE LOS ÍNDICES

Los principales índices financieros mostraron los siguientes resultados durante los ejercicios comparativos 31 de Diciembre de 2013 y 2012:

INDICE (VECES)	FORMULA	M\$	DICIEMBRE 2013	M\$	DICIEMBRE 2012
Liquidez Corriente	Activo Corriente Pasivo Corriente	3.315.664 211.393	15,68	3.271.129 204.730	15,98
Razón Ácida	Activos Líquidos Pasivo Corriente	3.315.664 211.393	15,68	3.271.129 204.730	15,98
Endeudamiento sobre Activos	Pasivo Corriente Total Activos	211.393 3.786.577	0,06	204.730 3.831.800	0,05
Endeudamiento sobre Patrimonio	Pasivo Total Patrimonio	219.152 3.567.425	0,06	212.592 3.619.208	0,06
Rentabilidad sobre Patrimonio	Utilidad del Ejercicio Patrimonio+Utilidad	132.699 3.700.124	0,04	184.547 3.803.755	0,05
Rentabilidad sobre Activos	Utilidad del Ejercicio Total Activos	132.699 3.786.577	0,04	184.547 3.831.800	0,05

El índice de Liquidez corriente se vio disminuido en el ejercicio 2013 con respecto al ejercicio 2012, fundamentalmente por el aumento en los activos corrientes y pasivos corrientes.

La Razón ácida por la Naturaleza de la Sociedad, no posee existencias, por lo que es similar al índice corriente.

En relación a los índices de endeudamiento de Inmobiliaria Mapsa S.A. al 31 de Diciembre 2013, hay un leve aumento en el endeudamiento sobre activos, respecto al ejercicio 2012, y en el endeudamiento sobre patrimonio, no hay variación respecto al 31 de Diciembre de 2012.

Asimismo, la rentabilidad sobre los activos al 31 de Diciembre de 2013, hay una disminución respecto al ejercicio al 31 Diciembre de 2012.

7. ANÁLISIS DE LOS ÍNDICES

Luego de terminar el proceso de Securitización ocurrido en el transcurso del año 2009 y pagado el endeudamiento con Bancos, la cartera propia existente, con saldo al 31 de Diciembre de 2013 está financiada íntegramente con recursos propios, por lo que esto se ve mejorado con los índices de endeudamiento y de rentabilidad.

DECLARACION JURADA DE RESPONSABILIDAD

INMOBILIARIA MAPSA S.A.

RUT: 96.809.690-7

En cesión de directorio de fecha 07 de Febrero de 2014, las personas abajo indicadas tomaron conocimiento y se declaran responsables respecto de la veracidad de la información incorporada en el presente informe anual, referido al 31 de Diciembre de 2013, de acuerdo al siguiente detalle:

	INDIVIDUAL
Estado de Situación Financiera	X
Estado de Resultados integrales por función	X
Estado de Flujo de Efectivo	X
Estado de Cambios en el Patrimonio	X
Notas Explicativas a los Estados Financieros	X
Análisis Razonado	X
Hechos Relevantes	X

NOMBRE	CARGO	R.UT.
Lorenzo Constans Gorri	Director	5.816.225-6
Eduardo Domínguez Covarrubias	Presidente del Directorio	3.682.740-8
Joaquín García Tagle	Director	4.034.711-9
Pablo de Jesús Larraín Ibáñez	Vicepresidente del Directorio	4.382.338-8
Rodrigo García Tagle	Director	5.894.525-0
Jorge Patricio Kelly Jara	Gerente General	5.783.297-5
Joaquín A. García de Solminihac	Director	10.194.024-1

HECHOS RELEVANTES

(01 de Enero al 31 de Diciembre de 2013)

INMOBILIARIA MAPSA S.A.

RUT: 96.809.690-7

Sin hechos relevantes para el ejercicio 01 de Enero al 31 de Diciembre de 2013.

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 2013 y 2012 y los correspondientes estados integral de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes 22 notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

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

Responsabilidad del Auditor

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

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

CHAU, TAPIA Y ORTEGA

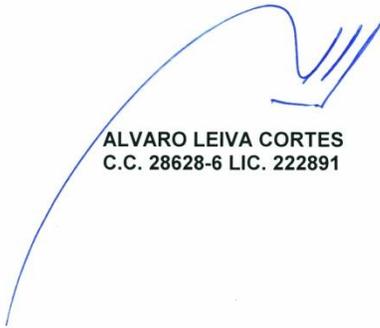
CONTADORES PROFESIONALES AUDITORES LTDA.



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 2013 y 2012 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.



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

SANTIAGO, 07 DE FEBRERO DE 2014**CHAU, TAPIA Y ORTEGA, CONTADORES
PROFESIONALES AUDITORES LIMITADA**

XV. Declaración jurada de responsabilidad

Eduardo Domínguez C.

Rodrigo García T.

Lorenzo Constans G.

Joaquín García T.

Pablo Larraín I.

Joaquín García de S.