

**INMOBILIARIA MAPSA S.A.**

**Estados Financieros**

**Al 31 de diciembre de 2019 y 2018**

**Santiago, Chile**

**Contenido:**

Informe del Auditor Independiente

Estados Financieros

Estados de Situación Financiera Clasificados

Estados de Resultados Integrales por Función

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Estados de Flujos de Efectivo, Método Directo

Notas a los Estados Financieros

M\$ Miles de pesos chilenos

## **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

Señores Accionistas y Directores  
**Inmobiliaria Mapsa S.A.**

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Mapsa S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y los correspondientes estados integrales de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las correspondientes 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 (NIIF). 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 estos estados financieros a base de nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría 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 los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

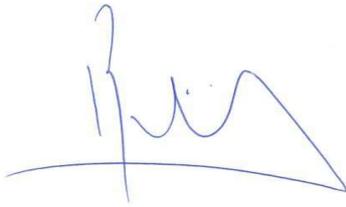
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

### **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 2019 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

### **Otros asuntos**

Los estados financieros de Inmobiliaria Mapsa S.A. al 31 de diciembre de 2018, fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión de auditoría sin salvedades sobre los mismos en su informe de fecha 12 de marzo de 2019.



Rubén López D.

Mazars Auditores Consultores SpA

Santiago, 17 de marzo de 2020

**INMOBILIARIA MAPSA S.A.**

**Estados Financieros**

**Al 31 de diciembre de 2019 y 2018**

# INMOBILIARIA MAPSA S.A.

## Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

### INDICE

#### Estados Financieros

Estados de Situación Financiera Clasificados.....	3
Estados de Resultados Integrales por Función.....	4
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto.....	5
Estados de Flujos de Efectivo, Método Directo.....	6

#### Notas a los Estados Financieros

Nota 1 – Consideraciones Generales.....	7
Nota 2 – Resumen de los Principales Criterios Contables Utilizados.....	7
Nota 3 – Política de Gestión de Riesgos.....	14
Nota 4 – Nuevos Pronunciamientos Contables.....	15
Nota 5 – Aprobación de los Estados Financieros.....	17
Nota 6 - Efectivo y Equivalentes al Efectivo.....	17
Nota 7 - Otros Activos Financieros, Corrientes.....	18
Nota 8 - Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar, Corrientes.....	19
Nota 9 - Otros Activos no Financieros, Corrientes.....	19
Nota 10 - Activos por Impuestos, Corrientes.....	19
Nota 11 - Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar, No Corrientes.....	20
Nota 12 - Otros Activos No Financieros, No Corrientes.....	20
Nota 13 - Propiedades, Planta y Equipos.....	21
Nota 14 - Activos y Pasivos por Impuestos Diferidos.....	22
Nota 15 - Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar, Corrientes.	23
Nota 16 - Provisiones Corrientes por Beneficios a los Empleados.....	23

## **INMOBILIARIA MAPSA S.A.**

### Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

### **INDICE**

Nota 17 – Saldos y Transacciones con Entidades Relacionadas, Corrientes y No Corrientes.....	23
Nota 18 - Información a Revelar sobre Patrimonio Neto.....	24
Nota 19 - Ingresos por Actividades Ordinarias.....	25
Nota 20 – Costo de Venta.....	25
Nota 21 – Gastos de Administración.....	25
Nota 22 – Costos Financieros.....	26
Nota 23 – Otras Ganancias (Pérdidas).....	26
Nota 24 – Ingreso (Gasto) por Impuesto a las Ganancias.....	26
Nota 25 - Medio Ambiente.....	26
Nota 26 - Sanciones.....	27
Nota 27 - Cauciones Obtenidas de Terceros.....	27
Nota 28 - Contingencias y Restricciones.....	27
Nota 29 - Contratos de Leasing Habitacional.....	27
Nota 30 - Hechos Posteriores.....	27

## INMOBILIARIA MAPSA S.A.

### Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

	Notas	31-12-2019	31-12-2018
<b>ACTIVOS</b>		<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	378.507	157.868
Otros activos financieros, corrientes	7	5.087.564	5.347.936
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	8	197.269	68.274
Otros activos no financieros, corrientes	9	1.191	815
Activos por impuestos corrientes	10	8.374	5.723
<b>Total activos corrientes</b>		<b>5.672.905</b>	<b>5.580.616</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes	11	80.100	78.949
Otros activos no financieros, no corrientes	12	15.934	22.616
Propiedades, planta y equipo	13	2.658	4.376
Activos por impuestos diferidos	14	2.147	1.739
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>100.839</b>	<b>107.680</b>
<b>Total activos</b>		<b>5.773.744</b>	<b>5.688.296</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVOS</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes	15	67.020	60.656
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	17	29.494	200.848
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	16	12.777	5.950
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>109.291</b>	<b>267.454</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Cuentas por pagar a entidades relacionadas no corrientes	17	-	715.364
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>-</b>	<b>715.364</b>
<b>Patrimonio neto</b>			
Capital emitido	18	3.349.609	3.349.609
Ganancias (pérdidas) acumuladas		2.229.630	1.270.655
Otras reservas		85.214	85.214
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>5.664.453</b>	<b>4.705.478</b>
<b>Total patrimonio neto y pasivos</b>		<b>5.773.744</b>	<b>5.688.296</b>

Las notas adjuntas números 1 al 30 forman parte integral de estos estados financieros.

## INMOBILIARIA MAPSA S.A.

### Estados de Resultados Integrales por Función

Por los ejercicios comprendidos entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2019 y 2018

<b>Estados de Resultados</b>	<b>Notas</b>	<b>31-12-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
		<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Ingresos de actividades ordinarias	19	1.492.613	1.035.042
Costo de ventas	20	(263.686)	(343.176)
<b>Ganancia bruta</b>		<b>1.228.927</b>	<b>691.866</b>
Gasto de administración	21	(266.054)	(291.008)
Costos financieros (de actividades no financieras)	22	(59.786)	(64.971)
Otras ganancias (pérdidas)	23	55.480	58.841
<b>Ganancia (pérdida), antes de impuestos</b>		<b>958.567</b>	<b>394.728</b>
Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias	24	408	(4.923)
<b>Ganancia (pérdida) del ejercicio</b>		<b>958.975</b>	<b>389.805</b>
<b>Ganancia (pérdida), atribuible a</b>			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		958.975	389.805
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras		-	-
<b>Ganancia (pérdida)</b>		<b>958.975</b>	<b>389.805</b>
<b>Ganancias por acción</b>			
Ganancia (pérdida por acción básica)		1,20	0,49

Las notas adjuntas números 1 al 30 forman parte integral de estos estados financieros.

## INMOBILIARIA MAPSA S.A.

### Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Por los ejercicios comprendidos entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2019 y 2018

	Capital emitido	Otras reservas IFRS	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio total
	M\$	M\$	M\$	M\$
<b>Saldo inicial al 01/01/2019</b>	<b>3.349.609</b>	<b>85.214</b>	<b>1.270.655</b>	<b>4.705.478</b>
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-
<b>Saldo inicial</b>	<b>3.349.609</b>	<b>85.214</b>	<b>1.270.655</b>	<b>4.705.478</b>
Cambios en patrimonio neto:				
Ganancia (pérdida)	-	-	958.975	958.975
Dividendos	-	-	-	-
Incremento (disminución) por transferencias y otros	-	-	-	-
<b>Total de cambios en el patrimonio neto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>958.975</b>	<b>958.975</b>
<b>Saldo final al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>3.349.609</b>	<b>85.214</b>	<b>2.229.630</b>	<b>5.664.453</b>
	<b>3.349.609</b>	<b>85.214</b>	<b>880.850</b>	<b>4.315.673</b>
<b>Saldo inicial al 01/01/2018</b>	<b>3.349.609</b>	<b>85.214</b>	<b>880.850</b>	<b>4.315.673</b>
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-
<b>Saldo inicial</b>	<b>3.349.609</b>	<b>85.214</b>	<b>880.850</b>	<b>4.315.673</b>
Cambios en patrimonio neto:				
Ganancia (pérdida)	-	-	389.805	389.805
Dividendos	-	-	-	-
Incremento (disminución) por transferencias y otros	-	-	-	-
<b>Total de cambios en el patrimonio neto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>389.805</b>	<b>389.805</b>
<b>Saldo final al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>3.349.609</b>	<b>85.214</b>	<b>1.270.655</b>	<b>4.705.478</b>

Las notas adjuntas números 1 al 30 forman parte integral de estos estados financieros.

## INMOBILIARIA MAPSA S.A.

### Estados de Flujos de Efectivo, Método Directo

Por los ejercicios comprendidos entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2019 y 2018

	<b>31-12-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación</b>		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	362.520	386.668
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(162.780)	(77.473)
Pago a y por cuenta de los empleados	(226.466)	(351.577)
Otras entradas (salidas) de efectivo	359.554	(47.304)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	<b>332.828</b>	<b>(89.686)</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de inversión</b>		
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo clasificados como actividades de inversión	-	200
Intereses recibidos, clasificados como actividades de inversión	33	100
Otras entradas (salidas) de efectivo, clasificados como actividades de inversión	806.773	1.605
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	<b>806.806</b>	<b>1.905</b>
<b>Flujos de efectivo de financiación</b>		
Préstamos de entidades relacionadas	-	160.000
Pagos de préstamos a relacionadas	(946.143)	(60.000)
Otras entradas (salidas) de efectivo, clasificados como actividades de financiación	27.148	76.345
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	<b>(918.995)</b>	<b>176.345</b>
Incremento (disminución) neto en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes de cambios en la tasa de cambio	220.639	88.564
Efecto de variación en tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	-
<b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>220.639</b>	<b>88.564</b>
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio</b>	<b>157.868</b>	<b>69.304</b>
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio</b>	<b>378.507</b>	<b>157.868</b>

Las notas adjuntas números 1 al 30 forman parte integral de estos estados financieros.

## **INMOBILIARIA MAPSA S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

### **NOTA 1 – CONSIDERACIONES GENERALES**

Inmobiliaria Mapsa S.A. de acuerdo a Escritura Pública de fecha 28 de octubre de 1996 realiza operaciones destinadas a la adquisición o construcción de viviendas para entregarlas 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 en vigencia 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 2 – RESUMEN DE LOS PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS**

#### **2.1. Principios contables**

Los presentes estados financieros de Inmobiliaria Mapsa S.A. al 31 de diciembre de 2019 y 2018, han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF"), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"). Los presentes estados financieros han sido aprobados por el Directorio en Sesión Ordinaria celebrada el 31 de marzo de 2020.

Estos estados financieros reflejan fielmente la situación financiera de Inmobiliaria Mapsa S.A. al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y de resultados, de patrimonio y flujos de efectivo por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018, se incluyen en el presente informe para efectos comparativos.

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

## **INMOBILIARIA MAPSA S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

### **NOTA 2 – RESUMEN DE LOS PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS (continuación)**

#### **2.1. Principios contables (continuación)**

en los correspondientes estados financieros futuros.

#### **2.2. Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas**

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

En la preparación de los estados financieros existen estimaciones significativas realizadas por la Gerencia de la Sociedad.

#### **2.3. Moneda funcional y de presentación**

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Sociedad se valorizan utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera ("moneda funcional").

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

#### **2.4. Información financiera por segmentos operativos**

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

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

## **INMOBILIARIA MAPSA S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

### **NOTA 2 - RESUMEN DE LOS PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS (continuación)**

#### **2.5. Instrumentos financieros**

##### **2.5.1 Inversiones financieras disponibles para la venta**

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

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

##### **2.5.2 Efectivo y otros medios líquidos equivalentes**

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

#### **2.6. Vacaciones del personal**

El costo anual de vacaciones es reconocido como gasto en los estados financieros sobre base devengada y se presentan en los estados de situación financiera bajo el rubro de Provisiones corrientes por beneficios a los empleados.

## **INMOBILIARIA MAPSA S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

### **NOTA 2 - RESUMEN DE LOS PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS (continuación)**

#### **2.7. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos**

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

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

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

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

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

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

## INMOBILIARIA MAPSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

### NOTA 2 - RESUMEN DE LOS PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS (continuación)

#### 2.8. Bases de conversión

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

<u>Tipo de cambio</u>	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	\$	\$
Unidad de Fomento	28.309,94	27.565,79

#### 2.9. Propiedades, planta y equipo

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

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

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

#### 2.10. Depreciación

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

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

#### 2.11. Capital

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

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

#### 2.12. Ingresos financieros

Los ingresos financieros se reconocen en base devengada en el Estado integral de Resultados, usando el método de intereses efectivos.

## INMOBILIARIA MAPSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

### NOTA 2 - RESUMEN DE LOS PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS (continuación)

#### 2.13. Gastos financieros

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

#### 2.14. Deterioro de activos

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

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

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

<u>N° de cuotas en mora</u>	<u>%</u>
2	1% del saldo insoluto
3	3% del saldo insoluto
Más de 3	10% del saldo insoluto

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

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

## INMOBILIARIA MAPSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

### NOTA 2 - RESUMEN DE LOS PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS (continuación)

#### 2.15. Reconocimiento de ingresos

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

Solo se reconocen como ingresos ordinarios los provenientes de su actividad de administración de cartera para terceros y los derivados de las rentas originadas por depósitos en el Mercado de Capitales (Bonos, Fondos Mutuos, etc.) y cuando pueden ser estimados con fiabilidad en función del grado de realización de la prestación del servicio a la fecha de los estados financieros.

#### 2.16. Estado de flujos de efectivo

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

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

**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 financiero.

## INMOBILIARIA MAPSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

### NOTA 2 - RESUMEN DE LOS PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS (continuación)

#### 2.16. Estado de flujos de efectivo (continuación)

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

#### 2.17. Relación con entidades relacionadas

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

### NOTA 3 - POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS

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

A continuación, se presenta un análisis de riesgos:

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

**Riesgo de Crédito:** en la actualidad, la operación principal de Inmobiliaria Mapsa S.A., no es originar contratos de leasing, por tanto, no se presenta este riesgo.

**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. Cubre sus descalces de caja con créditos otorgados por sus empresas relacionadas.

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

## INMOBILIARIA MAPSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

### NOTA 4 – NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

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

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

<b>Nuevas NIIF</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
NIIF 9, <i>Instrumentos Financieros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
NIIF 15, <i>Ingresos procedentes de contratos con clientes</i>	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
<b>Enmiendas a NIIF</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones (enmiendas a NIIF 2)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
Aplicación NIIF 9 “Instrumentos Financieros” con NIIF 4 “Contratos de Seguro” (enmiendas a NIIF 4)	Enfoque de superposición efectivo cuando se aplica por primera vez la NIIF 9. Enfoque de aplazamiento efectivo para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018, y sólo disponible durante tres años después de esa fecha.
Transferencias de propiedades de Inversión (enmiendas a NIC 40)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
Mejoras anuales ciclo 2014-2016 (enmiendas a NIIF 1 y NIC 28)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
<b>Nuevas Interpretaciones</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
CINIIF 22, <i>Operaciones en moneda extranjera y consideración anticipada</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.

## INMOBILIARIA MAPSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

### NOTA 4 – NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES (continuación)

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

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

### b) Impacto de la aplicación de NIIF 9 Instrumentos Financieros

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

## INMOBILIARIA MAPSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

### NOTA 4 – NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES (continuación)

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

La NIIF 15 introduce un enfoque de cinco pasos para el reconocimiento de ingresos. Se han agregado guías mucho más prescriptivas en NIIF 15 para tratar con escenarios específicos. La Administración ha evaluado el impacto de la aplicación de NIIF 15, concluyendo que la aplicación de esta norma no presentó un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

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

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

### NOTA 5 - APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2019 de Inmobiliaria Mapsa S.A. fueron aprobados por el Directorio con fecha 17 de marzo de 2020.

### NOTA 6 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es la siguiente:

<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Banco de Créditos e Inversiones (Cta. 1)	347.651	14.728
Banco Estado	8.876	1.208
Banco Security	2.243	1.900
Banco de Créditos e Inversiones (Cta.2)	19.737	-
Fondos Mutuos	-	140.032
<b>Total</b>	<b><u>378.507</u></b>	<b><u>157.868</u></b>

## INMOBILIARIA MAPSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

### NOTA 6 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO (continuación)

Las cuotas de fondos mutuos son de renta fija, en pesos chilenos, las cuales se encuentran registrados al valor de la cuota respectiva a la fecha de cierre de los presentes estados financieros y sus variaciones de valor se registran en resultados.

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

### NOTA 7 - OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, CORRIENTES

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es la siguiente:

<b>Otros activos financieros, corrientes</b>	<b>31-12-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Acciones	1.103	1.140
Bonos	5.795.637	6.371.618
Provisión Bono Security	(709.176)	(1.024.822)
<b>Total</b>	<b>5.087.564</b>	<b>5.347.936</b>

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

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

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

## INMOBILIARIA MAPSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

### NOTA 8 - DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR, CORRIENTES

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

<u>Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</u>	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Otros deudores	31.916	28.464
Cuentas por cobrar	165.353	39.810
<b>Total</b>	<b>197.269</b>	<b>68.274</b>

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

### NOTA 9 - OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es la siguiente:

<u>Otros activos no financieros, corrientes</u>	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Anticipo al personal	5	-
Fondos por rendir	50	50
Otros gastos anticipados	1.136	765
<b>Total</b>	<b>1.191</b>	<b>815</b>

### NOTA 10 - ACTIVOS POR IMPUESTOS, CORRIENTES

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es la siguiente:

<u>Activos por impuestos corrientes</u>	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Pagos provisionales mensuales	8.374	5.723
<b>Total</b>	<b>8.374</b>	<b>5.723</b>

## INMOBILIARIA MAPSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

### NOTA 11 - DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR, NO CORRIENTES

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

<u>Otros activos financieros, no corrientes</u>	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Contrato leasing largo plazo <sup>(1)</sup>	80.312	79.054
Provisión deudas incobrables	(212)	(105)
<b>Total</b>	<b>80.100</b>	<b>78.949</b>

<u>Antigüedad de saldos</u>	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Menos de 30 días de vencidos	15.854	-
31 a 60 días de vencidos	16.532	54.194
61 a 90 días de vencidos	23.950	-
Deudores no vencidos	23.976	24.860
<b>Total, sin incluir estimación de deterioro</b>	<b>80.312</b>	<b>79.054</b>
Menos estimación de deterioro por incobrables	(212)	(105)
<b>Total</b>	<b>80.100</b>	<b>78.949</b>

- (1) Corresponde a una cartera a largo plazo de 6 contratos de leasing habitacional Ley N° 19.281 originados por Inmobiliaria Mapsa S.A. y que no fueron cedidos a terceros en los procesos de securitización efectuados. Un contrato de leasing habitacional es un contrato de arriendo con promesa de compraventa suscrito con un particular, el que se compromete a pagar un arriendo y un precio en plazos de hasta 20 años. Al término del plazo y cumplido el pago del precio acordado, se transfiere la vivienda al cliente suscriptor del contrato.

Con fecha 30 de agosto de 2018, Inmobiliaria Mapsa S.A. vendió parte de su cartera a la Sociedad "Unidad Leasing Habitacional" un total de 12 contratos por un monto de UF 4.216,8941 equivalentes a M\$ 115.054 a esa fecha.

### NOTA 12 - OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, NO CORRIENTES

La composición de esta cuenta al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es la siguiente:

<u>Otros activos no financieros, no corrientes</u>	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Gastos por cuenta de terceros	15.934	22.616
<b>Total</b>	<b>15.934</b>	<b>22.616</b>

**INMOBILIARIA MAPSA S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**NOTA 13 - PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS**

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

Tal como se indica en Nota N° 2.9, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad ha determinado aplicar el método del costo histórico.

a) Saldos al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

Clases de propiedades, planta y equipo	31-12-2019			31-12-2018		
	Valor bruto	Depreciación acumulada	Valor neto	Valor bruto	Depreciación acumulada	Valor neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Muebles y Útiles	20.449	(20.288)	161	20.449	(20.176)	273
Computadores y Equipos	11.863	(9.980)	1.883	11.791	(8.280)	3.511
Máquinas de Oficina	4.627	(4.521)	106	4.627	(4.433)	194
Instalaciones	1.005	(958)	47	1.005	(939)	66
Otros Activos Fijos	116.810	(116.349)	461	116.496	(116.164)	332
<b>Total</b>	<b>154.754</b>	<b>(152.096)</b>	<b>2.658</b>	<b>154.368</b>	<b>(149.992)</b>	<b>4.376</b>

b) Movimiento al 31 de diciembre 2019 y 2018:

Movimiento al 31-12-2019	Otras propiedades, plantas y equipos M\$	Total M\$
Saldo inicial	4.376	4.376
Bajas	-	-
Adiciones	386	386
Gastos por depreciación	(2.104)	(2.104)
<b>Saldo final</b>	<b>2.658</b>	<b>2.658</b>

Movimiento al 31-12-2018	Otras propiedades, plantas y equipos M\$	Total M\$
Saldo inicial	6.800	6.800
Bajas	(263)	(263)
Adiciones	399	399
Gastos por depreciación	(2.560)	(2.560)
<b>Saldo final</b>	<b>4.376</b>	<b>4.376</b>

## INMOBILIARIA MAPSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

### NOTA 14 - ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

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

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

<u>Diferencias temporales</u>	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Provisión deudas incobrables largo plazo	57	28
Provisión vacaciones	2.025	1.607
Activo fijo tributario y financiero	65	104
<b>Total</b>	<b>2.147</b>	<b>1.739</b>

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

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

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

**INMOBILIARIA MAPSA S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**NOTA 15 - CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR, CORRIENTES**

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es la siguiente:

<b>Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Proveedores	18.525	16.631
Honorarios por pagar	10.961	12.862
Cuentas por rendir	24.334	23.522
Cuentas por pagar	3.628	229
Retenciones legales	3.186	1.549
Leyes sociales	4.624	5.478
Otras cuentas por pagar	1.762	385
<b>Total</b>	<b>67.020</b>	<b>60.656</b>

**NOTA 16 - PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS**

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es la siguiente:

<b>Provisiones corrientes por beneficio a los empleados</b>	<b>31-12-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Provisión indemnización por pagar	5.276	-
Provisión vacaciones	7.501	5.950
<b>Total</b>	<b>12.777</b>	<b>5.950</b>

**NOTA 17 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS, CORRIENTES Y NO CORRIENTES**

a) Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes y no corrientes al 31 diciembre de 2019 y 2018:

Empresa	País	Rut	Naturaleza de la relación	Origen de la transacción	Corriente		No corriente	
					31-12-2019	31-12-2018	31-12-2019	31-12-2018
					M\$	M\$	M\$	M\$
M.V. S.A.	Chile	96.786.210-K	Matriz Común	Prestación de Servicios y arriendos de oficinas	29.494	27.399	-	-
Consultora y Com. MP S.A.	Chile	76.756.743-K	Matriz	Cuenta Corriente Mercantil	-	173.449	-	7
<b>Total</b>					<b>29.494</b>	<b>200.848</b>	<b>-</b>	<b>7</b>

## INMOBILIARIA MAPSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

### NOTA 17 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS, CORRIENTES Y NO CORRIENTES (continuación)

- b) El efecto en resultados generado por operaciones con empresas relacionadas, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

Empresa	Rut	Naturaleza de la relación	Naturaleza de la Transacción	Operación 31-12-2019 M\$	Cargo (abono) M\$	Operación 31-12-2018 M\$	Cargo (abono) M\$
M.V. S.A.	96.786.210-K	Matriz común	Prestación de servicios y arriendo oficinas	29.494	29.494	27.399	13.689
Consultora y Comercial MP S.A.	76.756.743-K	Matriz	Cuenta corriente mercantil	-	57.330	888.813	73.448

### NOTA 18 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PATRIMONIO NETO

#### a. Capital suscrito y pagado y número de acciones

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el capital suscrito y pagado asciende a M\$ 3.349.609 y está representado por 800.000 acciones.

La composición de propiedad de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019, es la siguiente:

Accionista	N° de acciones suscritas	Porcentaje de acciones
Consultora y Comercial MP S.A.	799.980	99,9975
José Joaquín Del Real Larraín	20	0,0025
<b>Total</b>	<b>800.000</b>	<b>100</b>

#### b. Política de dividendos

- b.1) Con fecha 16 de abril de 2019 en Junta Ordinaria de Accionistas, se acordó por unanimidad de las acciones emitidas con derecho a voto de la Sociedad, no repartir dividendos con cargo a los resultados del ejercicio 2018.

## INMOBILIARIA MAPSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

### NOTA 19 - INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es la siguiente:

<u>Ingresos ordinarios</u>	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Ingresos operacionales	275.717	291.869
Ingresos financieros del giro	1.157.110	678.202
Otros ingresos del giro	59.786	64.971
<b>Total</b>	<b>1.492.613</b>	<b>1.035.042</b>

### NOTA 20 – COSTOS DE VENTAS

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es la siguiente:

<u>Costo de venta</u>	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Remuneraciones	(204.480)	(268.088)
Gastos financieros	(59.206)	(75.088)
<b>Total</b>	<b>(263.686)</b>	<b>(343.176)</b>

### NOTA 21 – GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es la siguiente:

<u>Gastos de administración</u>	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Remuneraciones	(13.192)	(42.601)
Gastos apoyo operación	(250.758)	(242.383)
Depreciación	(2.104)	(2.560)
Pérdida en venta activo fijo	-	(62)
Provisión deterioro cuentas por cobrar	-	(3.402)
<b>Total</b>	<b>(266.054)</b>	<b>(291.008)</b>

## INMOBILIARIA MAPSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

### NOTA 22 – COSTOS FINANCIEROS

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es la siguiente:

<u>Costos financieros</u>	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Costo Gtos. Judic. BSECS	(48.745)	(52.698)
Costo Gtos. Contrib. BSECS	(10.621)	(12.273)
Costo Gtos. Siniestros BSECS	(420)	-
<b>Total</b>	<b><u>(59.786)</u></b>	<b><u>(64.971)</u></b>

### NOTA 23 – OTRAS GANANCIAS

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es la siguiente:

<u>Otras ganancias (pérdidas)</u>	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Otros ingresos	55.480	58.841
<b>Total</b>	<b><u>55.480</u></b>	<b><u>58.841</u></b>

### NOTA 24 – INGRESO (GASTO) POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es la siguiente:

<u>Ingresos (Gasto) por impuesto a las ganancias</u>	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Ingreso (gasto) por impuestos diferidos	408	(4.923)
<b>Total</b>	<b><u>408</u></b>	<b><u>(4.923)</u></b>

### NOTA 25 - 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 desembolsos por este concepto.

## **INMOBILIARIA MAPSA S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

### **NOTA 26 - SANCIONES**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad no ha recibido sanciones de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) u otras sanciones administrativas.

### **NOTA 27 - CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad no registra cauciones obtenidas de terceros.

### **NOTA 28 - CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 29 - CONTRATOS DE LEASING HABITACIONAL**

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

### **NOTA 30 - HECHOS POSTERIORES**

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

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