

Inmobiliaria Mapsa S.A.

Estados financieros e informe de los auditores independientes al
31 de diciembre de 2021 y 2020

Contenido

Informe de los auditores independientes
Estados de situación financiera clasificados
Estados integral de resultados por función
Estados de cambios en el patrimonio
Estados de flujos de efectivo
Notas a los estados financieros

M\$: Miles de pesos Chilenos

Razón Social Auditores Externos : Surlatina Auditores Ltda.
RUT Auditores : 83.110.800-2

Informe de los auditores independientes

A los Señores Presidente, Directores y Accionistas de:
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 2021 y los correspondientes estados integral 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.

www.hlbsurlatinachile.com

Alfredo Barros Errázuriz 1954, Piso 18, Providencia, Santiago, Chile

TEL: 56 (2) 2651 3000

Surlatina Auditores Ltda. es una firma independiente de HLB, una red global de firmas de auditoría y asesoría independientes, cada una de las cuales es una entidad legal separada independiente y, como tal, no tiene responsabilidad por los actos y omisiones de ningún otro miembro. Para más antecedentes visitar hlb.global

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

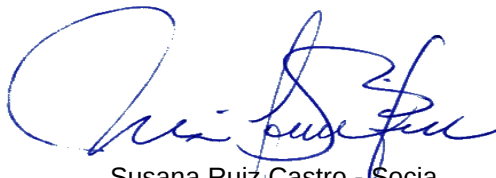
Opinión

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 2021 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 por el año terminado al 31 de diciembre de 2020 de Inmobiliaria Mapsa S.A., fueron auditados por otros auditores, quienes expresaron una opinión sin modificaciones sobre los mismos en su informe de fecha 16 de marzo de 2021.

Santiago, Chile
22 de marzo de 2022



Susana Ruiz Castro - Socia
Rut: 10.645.491-4

Estados de situación financiera clasificados

Al 31 de diciembre de

(En miles de pesos chilenos - M\$)

	Notas	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	336.496	485.517
Otros activos financieros, corrientes	7 a)	-	2.000.647
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	8 a)	128.899	157.406
Otros activos no financieros, corrientes	9	823	667
Activos por impuestos corrientes	10	12.126	10.548
Total activos corrientes		478.344	2.654.785
Activos no corrientes:			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes	8 b)	143.939	81.717
Otros activos financieros, no corrientes	7 b)	4.343.399	3.764.964
Otros activos no financieros, no corrientes	11	10.027	7.509
Propiedades, planta y equipos	12	53.198	1.456
Activos por impuestos diferidos	13	4.743	2.778
Total activos no corrientes		4.555.306	3.858.424
Total activos		5.033.650	6.513.209

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

Estados de situación financiera clasificados

Al 31 de diciembre de

(En miles de pesos chilenos - M\$)

	Notas	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Patrimonio neto y pasivos			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes	14	159.460	134.767
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	16	3.980	24.941
Obligaciones por arriendos, corrientes	17	26.120	-
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	15	17.541	48.725
Otros pasivos no financieros	18	228.752	282.097
Total pasivos, corrientes		435.853	490.530
Pasivos no corrientes:			
Obligaciones por arriendos, no corrientes	17	27.267	-
Total pasivos, no corrientes		27.267	-
Patrimonio:			
Capital emitido	18	3.349.609	3.349.609
Ganancias (pérdidas) acumuladas		1.135.707	2.587.856
Otras reservas		85.214	85.214
Total patrimonio		4.570.530	6.022.679
Total patrimonio y pasivos		5.033.650	6.513.209

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

Estados integral de resultados por función

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

(En miles de pesos chilenos - M\$)

	Notas	01.01.2021 31.12.2021 M\$	01.01.2020 31.12.2020 M\$
Estados de resultados			
Ingresos de actividades ordinarias	19	1.246.366	1.474.371
Costo de ventas	20	(477.943)	(529.480)
Ganancia bruta		768.423	944.891
Gasto de administración	21	(42.134)	(15.217)
Costos financieros (de actividades no financieras)	22	(25.188)	(44.139)
Otras ganancias (pérdidas)	23	59.441	54.157
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		760.542	939.692
Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias	24	1.965	631
Ganancia (pérdida) del año		762.507	940.323
Ganancia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		762.507	940.323
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Ganancia (pérdida)		762.507	940.323
Ganancias por acción			
Ganancia (pérdida) por acción básica)		0,95	1,17
Ganancias pérdida		0,95	1,17

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

Estados de cambios en el patrimonio neto

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

(En miles de pesos chilenos - M\$)

	Capital emitido M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio total M\$
Saldo inicial al 01/01/2021	3.349.609	85.214	2.587.856	6.022.679
Ganancia (pérdida)	-	-	762.507	762.507
Dividendos	-	-	(2.268.000)	(2.268.000)
Reverso provisión de dividendos año anterior	-	-	282.097	282.097
Provisión dividendos del año	-	-	(228.753)	(228.753)
Total de Cambios en el Patrimonio	-	-	(1.452.149)	(1.452.149)
Saldo final 31/12/2021	3.349.609	85.214	1.135.707	4.570.530

	Capital emitido M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio total M\$
Saldo inicial 01/01/2020	3.349.609	85.214	2.229.630	5.664.453
Ganancia (pérdida)	-	-	940.323	940.323
Dividendos	-	-	(300.000)	(300.000)
Provisión dividendos del año	-	-	(282.097)	(282.097)
Total de Cambios en el Patrimonio	-	-	358.226	358.226
Saldo final 31/12/2020	3.349.609	85.214	2.587.856	6.022.679

Las Notas adjuntas de la N° 1 a 30 forman parte integral de los presentes estados financieros.

Estados de flujos de efectivo, método directo

Por los ejercicios comprendidos entre el 01 de enero

y el 31 de diciembre de

(En miles de pesos chilenos - M\$)

	01-01-2021 31-12-2021 M\$	01-01-2020 31-12-2020 M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	349.058	404.874
Cobros procedentes de contratos mantenidos con propósitos de intermediación o para negociar	71.499	-
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(218.887)	(187.304)
Pago a y por cuenta de los empleados	(248.179)	(211.646)
Otras entradas (salidas) de efectivo	2.166.264	401.448
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	2.119.755	407.372
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Compras de propiedades plantas y equipos clasificados como actividades de inversión	(806)	(362)
Dividendos recibidos, clasificados como actividades de la inversión	30	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(776)	(362)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Dividendos pagados, clasificados como actividades de financiación	(2.268.000)	(300.000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(2.268.000)	(300.000)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes de efectivo de los cambios en la tasa de cambio	(149.021)	107.010
Efecto de variación en tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	-
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(149.021)	107.010
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	485.517	378.507
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	336.496	485.517

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

Índice

1.	Consideraciones Generales	9
2.	Resumen de las principales políticas contables	9
3.	Nuevos Pronunciamientos Contables	17
4.	Política de gestión de riesgo	20
5.	Aprobación de los estados financieros	20
6.	Efectivo y equivalentes al efectivo	21
7.	Otros activos financieros, corrientes	21
8.	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes y no corrientes	22
9.	Otros activos no financieros, corrientes	23
10.	Activos por impuestos, corrientes	23
11.	Otros activos no financieros, no corrientes	23
12.	Propiedades, planta y equipos	24
13.	Activos y pasivos por impuestos diferidos	25
14.	Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	25
15.	Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	26
16.	Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corriente	26
17.	Obligaciones por arriendos, corriente y no corriente	26
18.	Información a revelar sobre patrimonio neto	27
19.	Ingresos de actividades ordinarias	27
20.	Costos de ventas	27
21.	Gastos de administración	28
22.	Costos financieros	28
23.	Otras Ganancias (Pérdidas)	28
24.	Ingreso (Gasto) por impuesto a las ganancias	28
25.	Medio ambiente	29
26.	Sanciones	29
27.	Cauciones obtenidas de terceros	29
28.	Contingencias y restricciones	29
29.	Contratos leasing habitacional	29
30.	Hechos posteriores	29

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

1. Consideraciones Generales

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

2. Resumen de las principales políticas contables

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros de Inmobiliaria Mapsa S.A. al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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").

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 2021 y 2020 y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

Los presentes estados financieros comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y 2020, estados integral de resultados, de patrimonio neto y flujos de efectivo por los ejercicios terminados al 31 diciembre 2021 y 2020.

Los presentes estados financieros al 31 de diciembre de 2021 se presentan comparados con los correspondientes al 31 de diciembre de 2020.

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

2.2 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

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

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

Estas estimaciones se refieren básicamente a:

- **Deterioro de los activos corrientes y no corrientes**

Activos corrientes

La Sociedad evalúa periódicamente si un activo financiero o grupo de activos financieros se ha deteriorado. Los principales activos financieros sujetos a deterioro por una infracción contractual de la contraparte son los activos registrados a costo amortizado (cuentas por cobrar). En relación con el deterioro de los deudores comerciales, la NIIF 9 requiere un modelo de pérdidas de crédito esperadas en oposición al modelo de pérdidas de crédito incurridas según NIC 39, que consistía en determinar la estimación de deterioro en base a evidencia objetiva de las pérdidas incurridas. El modelo de pérdidas de crédito esperadas requiere que una entidad contabilice las pérdidas y cambios en dichas pérdidas esperadas en cada fecha de informe para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, no es necesario que ocurra un hecho objetivo de deterioro para que se reconozcan las provisiones respectivas. La Empresa evalúa si existe evidencia objetiva de deterioro, individualmente para activos financieros que sean individualmente significativos o colectivamente para activos financieros que no sean individualmente significativos.

Si en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y esta disminución puede ser objetivamente relacionada a un evento que ocurre después del reconocimiento del deterioro, se revierte la pérdida reconocida previamente. Toda reversión posterior de una pérdida por deterioro se reconoce en resultados en la medida en que el valor en libros no exceda su costo amortizado a la fecha de reversión.

Activos no corrientes

Los activos amortizables están sujetos a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que un hecho o cambio en las circunstancias indique que el monto contable puede no ser recuperable.

Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del monto en libros del activo por sobre su monto recuperable. El monto recuperable es el valor justo de un activo menos los costos de venta o de uso, el que sea mayor entre ambos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro, los activos se agrupan al nivel más bajo para el cual existen flujos de efectivo identificados por separado (unidades generadoras de efectivo).

Los activos no financieros distintos del valor de inversión que habrían sufrido una pérdida por deterioro están sujetos a revisiones en cada cierre de balance en caso de que hubiese reversión de la pérdida.

- **Litigios y otras contingencias**

En los casos que la administración y los abogados de la Sociedad han opinado que las causas tienen un grado de posibilidad de ocurrencia, se ha constituido una provisión al respecto.

- **Uso de estimaciones y juicios**

La preparación de los estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la administración realice estimaciones y supuestos relacionados con los montos reportados de activos y pasivos y revelaciones de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y los montos reportados de ingresos y gastos durante el período. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos subyacentes son revisados periódicamente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el ejercicio en que las estimaciones son revisadas y en los ejercicios futuros afectados.

2.3 Moneda funcional y de presentación

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

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

2.4 Información financiera por segmentos operativos

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

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

2.5 Instrumentos Financieros

2.5.1 Inversiones financieras disponibles para la venta

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

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

2.5.2 Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

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

2.6 Vacaciones del personal

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

2.7 Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

El resultado por impuesto a las ganancias del período 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 con 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 generada a partir de la base contable y tributaria de los activos, pasivos y patrimonio. Los activos por impuestos diferidos se realizarán en base a la tasa de impuesto que se debe aplicar en el año en que los activos por impuestos sean realizados o liquidados.

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

Considerando la remota probabilidad de recupero de las pérdidas tributarias, la Sociedad ha decidido discontinuar el cálculo y registro de los impuestos diferidos.

2.8 Bases de conversión

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

	31.12.2021	31.12.2020
	\$	\$
Unidad de Fomento	30.991.74	29.070,33

2.9 Propiedades, planta y equipos

Se clasifican en el rubro de Propiedades, planta y equipos, aquellos elementos de activo fijo utilizados en las actividades operacionales de la Sociedad.

Estos elementos se registran a costo histórico, el cual incluye los costos adicionales necesarios para que el bien esté en condiciones de trabajo, menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro que deben ser reconocidas.

Las pérdidas por deterioro de valor se reconocen en primera instancia contra el mayor valor de la transacción de la cuenta de patrimonio y una vez que el saldo de esta cuenta se extingue contra el gasto en los resultados de la Sociedad.

La depreciación de activos fijos se registra en resultados del período siguiendo el método lineal de acuerdo con la vida útil remanente asignada a los activos respectivos.

La Sociedad revisa el valor residual, la vida útil y el método de depreciación de los activos al cierre de cada período. Las modificaciones que puedan surgir en los criterios establecidos inicialmente se reconocen, según sea el caso, como un cambio de estimación.

La Administración determina la vida útil estimada y los cargos por depreciación correspondientes para sus elementos de propiedades, planta y equipos. Esta estimación se basa en los ciclos de vida de los activos en base al uso esperado por parte de la Empresa. Esta estimación podría cambiar como resultado de innovaciones tecnológicas en respuesta a cambios significativos originados en las variables del sector.

Además, de acuerdo con las disposiciones de NIC 36, la Sociedad evalúa al cierre de cada período anual, o antes, si hay algún indicio de deterioro, el valor recuperable de activos a largo plazo, para revisar si existe deterioro del valor de los activos.

2.10 Depreciaciones

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 revisa, y ajusta si es necesario, en cada cierre de los estados financieros.

2.11 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Los proveedores y otras cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectivo, para aquellas transacciones significativas de plazos superiores a un año.

2.12 Cuentas por cobrar y pagar a empresas 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.

La Sociedad registra operaciones de gestión de cobranzas administrativas y arrendamientos de oficina.

2.13 Provisiones

Las provisiones se registran con relación a obligaciones presentes, legales o constructivas, originadas como resultados de un hecho pasado para el cual se espera que se produzca una salida de recursos, pero en que hay incertidumbre de tiempo o monto.

2.14 Clasificación entre corriente y no corriente

En el estado individual de situación financiera adjunto, los activos y pasivos financieros se clasifican de acuerdo con sus vencimientos; esto es, corrientes, los que tienen vencimientos iguales o menores a doce meses y no corrientes los que vencen más allá de ese período.

De haber obligaciones cuyo vencimiento es menor a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo está asegurado a discreción de la Sociedad a través de contratos de crédito disponibles incondicionalmente y con vencimiento a largo plazo, estas obligaciones se clasifican como pasivos no corrientes.

2.15 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.

La distribución de dividendos a los accionistas se reconoce como un pasivo al cierre de cada período anual en los estados financieros, en función a la ley N° 18.046, de sociedades anónimas abiertas que tienen obligación de distribuir al menos el 30% de las utilidades líquidas de cada ejercicio.

2.16 Ingresos financieros

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

2.17 Gastos financieros

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

2.18 Deudores comerciales

Las cuentas comerciales por cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor, determinadas por el modelo de pérdidas crediticias esperadas, según lo requerido por NIIF 9. La sociedad utiliza un modelo simplificado de pérdidas esperadas, el que se revalúa a cada cierre de los estados financieros.

En la determinación para pérdidas por deterioro de valor en cuentas comerciales se considera la experiencia pasada sobre situaciones similares, la antigüedad de saldos morosos y aspectos cualitativos de los deudores y el riesgo crediticio para los próximos doce meses, el cual se incluye en el modelo simplificado de pérdidas.

La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora excesiva en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se podría haber deteriorado.

La recuperación posterior de montos provisionados como incobrables con anterioridad se reconoce como un crédito a la cuenta de gastos en el estado de resultados.

Considerando las expectativas de recuperabilidad previstas para los créditos, el buen comportamiento de pago y alternativamente, la apreciación de los terrenos embargables que pagarían los saldos insolutos via remate, la Administración de la Sociedad ha decidido no modificar el enfoque de deterioro de "incurrido" a "previsto" o "esperado".

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

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

Para el segmento operacional de la Sociedad no se ha efectuado pruebas de deterioro a sus activos dado que 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.

2.19 Arrendamientos

Los arrendamientos son un acuerdo por el que el arrendador cede al arrendatario, a cambio de una contraprestación, el derecho a utilizar un activo, identificable, durante un período de tiempo determinado.

Se debe evaluar a lo largo de todo el período de uso, si el contrato otorga a la Sociedad:

- El derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso del activo identificado; y
- El derecho a decidir el uso del activo identificado.

La norma de arrendamientos excluye de su alcance los contratos de bajo valor y contratos cuyo plazo no supere los 12 meses, siempre que no existan cláusulas de renovación por períodos iguales sucesivos, o que, aun cuando no existan cláusulas, el contrato se haya renovado por períodos equivalentes.

La Sociedad deberá reconocer en la fecha de inicio del arrendamiento un derecho de uso del activo y un pasivo por arrendamiento por el mismo monto. En donde:

- El Derecho de uso del activo: Irá por el modelo del costo de la NIC 16 Propiedades, planta y equipos (reconociendo la depreciación y el deterioro en resultados).
- El Pasivo por arrendamiento: Se deberá valorar los pasivos por arrendamiento al valor actual de sus cuotas de arrendamiento, descontadas utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento, si dicha tasa de interés puede determinarse fácilmente. Caso contrario, deberá utilizar la tasa de interés incremental en sus préstamos.

Para el reconocimiento inicial del contrato, el activo inicial por derecho de uso incluirá el valor actual de los pagos mínimos, más los pagos estimados de desmantelamiento y restauración del activo al final del contrato (en caso de existir). Adicionalmente se debe considerar la probabilidad de realizar cualquier renovación del contrato o ejercer la opción de compra, en el caso que existiese.

La fecha de inicio del arrendamiento corresponde a la fecha de obtención de control sobre el uso del bien por parte del arrendatario, lo cual generalmente es el momento de recepción del bien o toma de posesión de este, lo anterior es independiente de la fecha de firma del contrato.

El análisis del plazo de vencimiento del contrato considera lo siguiente:

- (a) si es razonablemente cierto que el arrendatario ejerza la opción de renovar el plazo del vencimiento, en este caso se considerará la extensión del plazo;
- (b) los costos de no renovar el contrato son onerosos, en este caso se considerará la extensión del contrato;
- (c) existencia de una opción de compra cuya ejecución puede ser beneficioso para la Sociedad y donde existe probabilidad que se ejerza la opción de compra previa al término del contrato de arrendamiento.

Para calcular el valor del pasivo por el arrendamiento, se debe utilizar una tasa de descuento para efectos de descontar los pagos mínimos futuros al valor neto presente.

La tasa de interés a utilizar se determinará de la siguiente manera (alternativamente):

- (a) Tasa de interés implícita del contrato.
- (b) Tasa de interés incremental de endeudamiento de la Sociedad, es decir, el costo promedio del endeudamiento en la empresa, sobre el que actualmente tiene.

La Sociedad debe realizar seguimiento sobre las modificaciones a los contratos de arrendamiento en forma periódica, por lo menos una vez en el año para asegurar que no existan cambios sobre el derecho de uso del activo y pasivo registrado previamente o que no existan términos anticipados o situaciones donde se haya ejercido una opción de compra en forma anticipada.

2.20 Reconocimiento de ingresos

La Sociedad ha analizado y tomado en consideración todos los hechos y circunstancias relevantes al aplicar cada paso del modelo establecido por NIIF 15.

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.

2.21 Estado de flujo efectivo

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

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

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

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad así como las actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiamiento. Los movimientos de las actividades de operación son determinados por el método directo.

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

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

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

3. Nuevos Pronunciamientos Contables

a) Nuevos pronunciamientos contables con entrada en vigencia durante el período 2021

Normas, Interpretaciones y Modificaciones	Emitida	Entrada en vigencia
Reforma de la tasa de interés de referencia: fase 2 (Modificación a la NIIF 9, la NIC 39, la NIIF 7, la NIIF 4 y la NIIF 16) Las modificaciones complementan las emitidas en 2019 y se centran en los efectos en los estados financieros cuando una empresa reemplaza la tasa de interés de referencia anterior por una tasa de referencia alternativa como resultado de la reforma. Las modificaciones de esta fase final se refieren a: ✓ Cambios en los flujos de efectivo contractuales: una empresa no tendrá que dar de baja en cuentas o ajustar el valor en libros de los instrumentos financieros para los cambios requeridos por la reforma, sino que actualizará la tasa de interés efectiva para reflejar el cambio a la tasa de referencia alternativa. ✓ Contabilidad de coberturas: una empresa no tendrá que discontinuar su contabilidad de coberturas únicamente porque realice los cambios requeridos por la reforma, si la cobertura cumple con otros criterios de contabilidad de coberturas; y ✓ Divulgaciones: una empresa deberá divulgar información sobre los nuevos riesgos que surjan de la reforma y cómo gestiona la transición a tasas de referencia alternativas.	agosto 2020	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2021.
Modificación NIIF 16 Efecto Covid 19 en rentas de concesiones posteriores al 30 de junio de 2021 La modificación de Norma afectaría los arrendatarios a los que se otorgan reducciones del alquiler como una consecuencia directa de la pandemia covid-19 durante 2020 y a los usuarios de los estados financieros de los arrendatarios.	Marzo de 2021	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de abril de 2021. Se permite su aplicación anticipada

La aplicación inicial de estos pronunciamientos no ha tenido efectos significativos para la Sociedad. Los criterios aplicados en el año 2021 no han variado respecto a los utilizados en el año anterior.

b) Nuevos pronunciamientos contables emitidos, aún no vigentes

Normas, Interpretaciones y Modificaciones	Emitida	Entrada en vigencia
<u>NIIF 17, Contratos de Seguros</u> Esta NIIF reemplaza a la NIIF 4, la cual permitía a las empresas una diversidad de opciones de llevar la contabilidad de los contratos de seguros, lo que se traducía en una multitud de enfoques diferentes, lo que hacía complejo la comparación entre entidades del mismo rubro. La NIIF 17 resuelve el problema de la comparación al exigir que todos los contratos de seguros sean contabilizados de manera consistente, beneficiando tanto a los inversionistas como a las compañías de seguros. Las obligaciones de seguros se contabilizarán utilizando los valores actuales, en lugar del costo histórico. La información se actualizará periódicamente, proporcionando información más útil a los usuarios de los estados financieros.	Mayo de 2017	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023. Se permite su aplicación anticipada para entidades que utilicen la NIIF 9 Instrumentos Financieros y NIIF 15 Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes antes de la fecha de aplicación inicial de NIIF 17.
<u>Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28</u> (Ventas o Aportes de activos entre un inversionista y sus Coligadas y Negocios Conjuntos) Las modificaciones abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de la NIIF 10 y los de la NIC 28 (2011), en el tratamiento de la venta o los aportes de bienes entre un inversionista y sus coligadas o negocios conjuntos. La principal consecuencia de las modificaciones es que una ganancia o una pérdida completa se reconocen cuando la transacción involucra un negocio (si se encuentra en una afiliada o no). Una ganancia o pérdida parcial se reconoce cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso si estos activos están en una afiliada.	Septiembre de 2014	Fecha aplazada en forma indefinida
<u>Modificaciones a la NIC 1</u> (Clasificación de Pasivos como Corriente y No Corriente) La clasificación de un pasivo no se ve afectada por la probabilidad que la entidad ejerza su derecho a diferir la liquidación del pasivo durante al menos doce meses después del período sobre el cual se informa. Si un pasivo cumple los criterios del párrafo 69 para clasificación como no corriente, se clasifica como no corriente, incluso si la Administración tiene la intención o espera que la entidad liquide el pasivo dentro de doce meses después del período del informe, o incluso si la entidad liquida el pasivo entre el final del período sobre el cual se informa y la fecha en que los estados financieros están autorizados para su emisión. Sin embargo, en cualquiera de esas circunstancias, la entidad puede necesitar revelar información sobre el momento de la liquidación para permitir a los usuarios de sus estados financieros comprender el impacto del pasivo en la posición financiera de la entidad.	Enero de 2020	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2022, retrospectivamente de acuerdo a la NIC 8. Se permite su aplicación anticipada
<u>Modificación NIIF 3</u> – referencia al Marco Conceptual Efectúa modificaciones al nombre del marco conceptual y específicamente en las definiciones de pasivos y activos contingentes, en cuanto a su reconocimiento.	Mayo de 2020	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de junio de 2022
<u>Modificación NIC 37-</u> Contrato Oneroso, costo de cumplimiento del contrato El costo del cumplimiento de un contrato comprende los costos que están directamente relacionados con el contrato. Los costos que se relacionan directamente con un contrato consisten en: (a) los costos incrementales del cumplimiento del contrato—por ejemplo, mano de obra directa y materiales; y	Mayo de 2020	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de junio de 2022

(b) una asignación de otros costos que se relacionen directamente con el cumplimiento de los contratos, por ejemplo, una asignación del cargo por depreciación para una partida de propiedades, planta y equipo usada en el cumplimiento de ese contrato, entre otras.

Modificación NIC 16 – Productos antes del uso previsto

Mayo de
2020

Períodos anuales iniciados en o con
posterioridad al 1 de junio de 2022

Define como ejemplo de costo directamente atribuible:
“costos de probar si el activo funciona correctamente (es decir, evaluar si el rendimiento técnico y físico del activo es tal que es capaz de ser utilizado en la producción o suministro de bienes o servicios, para alquilar a terceros o para fines administrativos)”
Agrega:

Los artículos pueden ser producidos al traer un artículo de propiedad, planta y equipo para la ubicación y condiciones necesarias para que sea capaz de operar de la manera prevista por la gerencia (como muestras producidas cuando se prueba si el activo funciona correctamente). Una entidad reconoce los ingresos de la venta de dichos artículos, y el costo de esos artículos, en ganancias o pérdida de acuerdo con las normas aplicables. La entidad mide el costo de esos elementos que aplican los requisitos de medición de la NIC 2.

Modificación NIIF 17 – Contratos de Seguros

julio 2020

Períodos anuales iniciados en o con
posterioridad al 1 de enero de 2023.

La modificación de la NIIF 17, se efectuó para lo siguiente:

- a. Para reducir costos, al simplificar algunos requisitos para reducir los costos de aplicar la NIIF 17 para las empresas, incluidos costos de desarrollo del sistema.
 - b. Para que los resultados sean más fáciles de explicar, al revisar algunos requisitos para abordar las preocupaciones de que los resultados de aplicar la NIIF 17 originalmente emitidos son difíciles de explicar en algunas circunstancias, por ejemplo, porque se percibe que causan desajustes contables.
 - c. Para facilitar la transición al extender el período disponible para que las compañías se preparen para la primera aplicación de la NIIF 17 y el período para que algunas aseguradoras se preparen para la primera aplicación de la NIIF 9 Instrumentos financieros.
-

Clasificación de Pasivos como Corrientes o No corrientes—

Diferimiento de la Fecha de Vigencia Modificación a la NIC 1
El tema de fondo está relacionado con las condiciones que deben ser consideradas para clasificar los pasivos como corrientes o no corrientes. La modificación apunta a precisar las condiciones estipuladas en la norma original.

julio 2020

Períodos anuales iniciados en o con
posterioridad al 1 de enero de 2023.

Modifica NIC 8 – definición de estimaciones contables

Febrero
2021

Períodos anuales iniciados en o con
posterioridad al 1 de enero de 2023.
Se permite su aplicación anticipada

Las estimaciones contables son montos monetarios en los estados financieros en la cual se relaciona una incertidumbre en su medición.

Una política contable puede requerir que las partidas en los estados financieros se midan de una manera que implique incertidumbre en la medición; es decir, la política contable puede requerir que dichas partidas se midan por montos monetarios que no se pueden observar directamente y que en su lugar deben estimarse. En tal caso, una entidad desarrolla una estimación contable para lograr el objetivo establecido por la política contable. El desarrollo de estimaciones contables implica el uso de juicios o suposiciones. La estimación implica juicios basados en la última información confiable disponible.

Revelación de Políticas Contables

Modifica NIC 1 y Practica de IFRS declaración 2

Febrero
2021Períodos anuales iniciados en o con
posterioridad al 1 de enero de 2023.
Se permite su aplicación anticipada**Modificación a NIC 12**

Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción

Las modificaciones reducen el alcance de la exención de reconocimiento de los párrafos 15 y 24 de la NIC 12, de modo que no se aplicaría a transacciones que dan lugar a diferencias temporarias iguales y compensatorias.

Una transacción que no es una combinación de negocios puede dar lugar a la

reconocimiento de un activo y un pasivo y, en el momento de la transacción, afectan ni ganancia contable ni ganancia imponible.

Por ejemplo, en el fecha de comienzo de un arrendamiento, un arrendatario normalmente reconoce un pasivo por arrendamiento y el monto correspondiente como parte del costo de un activo por derecho de uso.

Dependiendo de la ley tributaria aplicable, igual temporal imponible y deducible pueden surgir diferencias en el reconocimiento inicial del activo y pasivo en tal transacción. No se aplica la exención prevista en los párrafos 15 y 24. a dichas diferencias temporarias y una entidad reconocerá cualquier resultado diferido pasivo y activo tributario.

Mayo 2021

Períodos anuales iniciados en o con
posterioridad al 1 de enero de 2023.
Se permite su aplicación anticipada

Respecto de las nuevas normas y enmiendas citadas, la Administración de la Sociedad se encuentra en proceso de evaluación del posible impacto en los estados financieros de la Sociedad en el ejercicio de su primera aplicación.

4. Política de gestión de riesgo

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

A continuación, se presenta un análisis de riesgos:

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

Riesgo de Crédito: 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.

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.

5. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2021 de Inmobiliaria Mapsa S.A. fueron aprobados por el Directorio con fecha 22 de marzo de 2022.

6. Efectivo y equivalentes al efectivo

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo		
Banco Crédito e Inversiones cuenta 1	248.855	470.306
Banco Estado	3.503	2.196
Banco Security	2.159	2.193
Banco Crédito e Inversiones cuenta 2	17.299	10.822
Banco Crédito e Inversiones cuenta 3	64.680	-
Total	336.496	485.517

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

7. Otros activos financieros, corrientes y no corrientes

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
a) Otros activos financieros, corrientes		
Depósito a Plazo BCI	-	2.000.647
Total	-	2.000.647

	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
b) Otros activos financieros, no corrientes		
Acciones	713	997
Bonos Security	4.529.504	4.001.094
Provisión Bonos Security	(186.818)	(237.127)
Total	4.343.399	3.764.964

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 libre y prudentemente. La referencia más objetiva y habitual del valor razonable de un instrumento financiero será el precio que se pagaría por él en un mercado organizado, transparente y profundo. Si este precio de mercado no pudiese ser estimado de manera objetiva y confiable para un determinado instrumento financiero, se recurrirá para estimar su valor razonable al establecido en transacciones recientes de instrumentos análogos o al valor actual descontado de todos los flujos de caja futuros (cobros o pagos), aplicando un tipo de interés de mercado de instrumentos financieros similares (mismo plazo, moneda, tipo de tasa de interés y clasificación de riesgo equivalente).

8. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes y no corrientes

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

a) El saldo de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corriente es el siguiente:

	31.12.2021	31.12.2020
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corriente	M\$	M\$
Otros deudores	46.547	53.124
Cuentas por cobrar	37	104.282
Contrato leasing corriente "Bonos BSECS2" (2)	82.315	-
Total	128.899	157.406

Con fecha 23 de diciembre de 2020 se sortearon láminas de bonos BSECS2B, las cuales fueron cobradas el 14 de enero de 2021.

b) El saldo de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corriente es el siguiente:

	31.12.2021	31.12.2020
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corriente	M\$	M\$
Contrato leasing largo plazo (1)	76.591	81.717
Contrato leasing no corriente "Bonos BSECS2" (2)	67.348	-
Total	143.939	81.717

- 1) Corresponde a una cartera a largo plazo de 05 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.
- 2) Con fecha 30 de septiembre de 2021 se produjo el término del Patrimonio Separado BSECS 2, acordando los tenedores de bonos adjudicarse en sus respectivas proporciones los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa remanentes, mandatando a Inmobiliaria Mapsa S.A. para administrarlos hasta sus respectivos términos. La participación que corresponde a Inmobiliaria Mapsa S.A., en el remanente de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa al término de la emisión es del 67,14%. A la fecha del término del citado patrimonio existían 76 contratos remanentes de los cuales al 31 de diciembre de 2021 se registra un monto por cobrar de M\$ 149.663 y un fondo por rendir a Eurochile y Security por un monto ascendente a M\$ 24.031, (nota 14).

- c) La antigüedad de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corriente y no corrientes, es la siguiente:

Antigüedad de saldos	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Menos de 30 días de vencidos	64.622	73.205
31 a 60 días de vencidos	15.693	104.282
61 a 90 días de vencidos	-	-
91 a 180 días de vencidos	-	-
Más de 180 días vencidos	8.149	4.483
Deudores no vencidos	184.374	57.153
Total, sin incluir estimación de deterioro	272.838	239.123
Menos estimación de deterioro por incobrables	-	-
Totales	272.838	239.123

9. Otros activos no financieros, corrientes

La composición de los otros activos no financieros al 31 de diciembre de 2021 2020 es la siguiente:

Otros activos no financieros corrientes	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Fondos por rendir	50	50
Otros gastos anticipados	773	617
Total	823	667

10. Activos por impuestos, corrientes

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es la siguiente:

Activos por impuestos corrientes	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Pagos provisionales mensuales	4.933	10.548
Saldos por cobrar SII Renta At 2021	7.193	-
Total	12.126	10.548

11. Otros activos no financieros, no corrientes

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es la siguiente:

Otros activos no financieros, no corrientes	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Gastos por cuenta terceros	10.027	7.509
Total	10.027	7.509

12. Propiedades, planta y equipos

Tal como se indica en Nota N° 2.9, al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad ha determinado aplicar el método del costo histórico.

a) Saldos al 31 de diciembre de 2021 y 2020, son las siguientes:

	31.12.2021			31.12.2020		
	Valor bruto M\$	Depreciación acumulada M\$	Valor neto M\$	Valor bruto M\$	Depreciación acumulada M\$	Valor Neto M\$
Propiedades, plantas y equipos						
Otros activos fijos	116.097	(116.097)	-	117.171	(116.657)	514
Muebles y útiles	20.449	(20.405)	44	20.449	(20.378)	71
Computadores y equipos	12.690	(11.860)	830	11.863	(11.050)	813
Máquinas de oficina	4.655	(4.612)	43	4.627	(4.597)	30
Instalaciones	1.005	(996)	9	1.005	(977)	28
Derecho de uso	78.408	(26.136)	52.272	-	-	-
Totales	233.304	(180.106)	53.198	155.115	(153.659)	1.456

b) Movimiento al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	Otros activos fijos M\$	Muebles y útiles M\$	Computadores y equipos M\$	Máquinas de oficina M\$	Instalaciones M\$	Derecho de uso M\$	Total M\$
Movimiento al 31.12.2021							
Saldo inicial	514	71	813	30	28	-	1.456
Adiciones	-	-	806	-	-	78.408	79.214
Ajustes	(514)	-	21	28	-	-	(465)
Gastos por depreciación	-	(27)	(810)	(15)	(19)	(26.136)	(27.007)
Saldo final	-	44	830	43	9	53.272	53.198

	Otros activos fijos M\$	Muebles y útiles M\$	Computadores y equipos M\$	Máquinas de oficina M\$	Instalaciones M\$	Total M\$
Movimiento al 31.12.2020						
Saldo inicial	460	161	1.883	106	47	2.657
Adiciones	362	-	-	-	-	362
Gastos por depreciación	(308)	(90)	(1.070)	(76)	(19)	(1.563)
Saldo final	514	71	813	30	28	1.456

El activo clasificado en las propiedades, planta y equipos, como derecho a uso corresponde al arrendamiento de la oficina en donde opera la Sociedad ubicado en calle Ahumada N° 341, piso 9, Santiago de Chile.

13. Activos y pasivos por impuestos diferidos

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, Inmobiliaria Mapsa S.A., no provisiona impuesto a la renta, por presentar pérdida tributaria.

Diferencias temporales	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Provisión feriado personal	4.736	2.744
Activo fijo tributario y financiero	7	34
Total	4.743	2.778

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

Los impuestos diferidos 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 impuesto que deba aplicar en el año en que los pasivos 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. Considerando la remota probabilidad de recupero de las pérdidas tributarias, la Sociedad ha decidido descontinuar el cálculo y registro de los impuestos diferidos.

14. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es la siguiente:

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Proveedores	72.473	50.036
Honorarios por pagar	4.541	13.695
Cuentas por rendir	44.615	44.809
Cuentas por pagar	3.845	17.381
Fondos por rendir Security y Eurochile (Nota 8 b))	24.031	-
Retenciones legales	4.835	3.343
Leyes sociales	4.992	3.738
Otras cuentas por pagar	128	1.765
Totales	159.460	134.767

15. Provisiones corrientes por beneficios a los empleados

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es la siguiente:

	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Provisiones corrientes por beneficio a los empleados		
Provisión bonos por pagar	-	38.562
Provisión vacaciones	17.541	10.163
Total	17.541	48.725

16. Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corriente

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es la siguiente:

Empresa	País	Rut	Naturaleza de la relación	Origen de transacción	Corriente	
					31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
M.V. S.A.	Chile	96.786.210-K	Relacionada	Prestación de Servicios y arriendos de oficinas	-	24.941
Equipos y Grúas Cruz del Sur S.A.	Chile	86.117.800-5	Relacionada	Primas de seguros de salud	3.980	-
Totales					3.980	24.941

17. Obligaciones por arriendos, corriente y no corriente

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es la siguiente:

	Corriente	
	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Obligación por arriendos, corrientes	26.120	-
Totales	26.120	

	No corriente	
	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Obligación por arriendos, no corrientes	27.267	-
Totales	27.267	-

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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 diciembre de 2021 y 2020, es la siguiente:

Accionista	N° de acciones suscritas	Porcentaje de acciones %
Consultora y Comercial MP S.A.	799.980	99,9975
Inmobiliaria y Constructora Lo Barnechea S.A.	20	0,0025
Total	800.000	100,0000

b) Política de dividendos

Con fecha 6 de enero de 2021, en sesión ordinaria de directorio se acordó pagar dividendos con cargo a las utilidades acumuladas por un monto de M\$ 1.968.000 y en la Junta Ordinaria de Accionistas, de fecha 6 de abril de 2021, se ratifican los dividendos acordados por el Directorio ascendentes a la suma de M\$ 1.968.000 y se acuerda un reparto de dividendos por un monto de M\$ 300.000 con cargo al resultado del ejercicio 2020.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se provisionaron dividendos provisorios por un monto de M\$ 228.752 y M\$ 282.097, respectivamente, equivalentes al 30% de las utilidades de cada ejercicio.

19. Ingresos de actividades ordinarias

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es la siguiente:

	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Ingresos ordinarios		
Ingresos operacionales	247.397	269.210
Ingresos financieros del giro	979.377	1.162.808
Otros ingresos del giro	19.592	42.353
Totales	1.246.366	1.474.371

20. Costos de ventas

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es la siguiente:

	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Costo de venta		
Remuneraciones	(201.883)	(232.586)
Gastos apoyo operación	(276.060)	(296.894)
Totales	(477.943)	(529.480)

21. Gastos de administración

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es la siguiente:

	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Gastos de administración		
Remuneraciones	(15.127)	(13.654)
Depreciación	(871)	(1.563)
Amortización	(26.136)	-
Totales	(42.134)	(15.217)

22. Costos financieros

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Costos financieros		
Gastos financieros	(5.596)	(1.786)
Costos judiciales BSECS	(9.689)	(31.826)
Costos contribuciones BSECS	(9.786)	(10.527)
Costos siniestros BSECS	(117)	-
Totales	(25.188)	(44.139)

23. Otras Ganancias (Pérdidas)

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es la siguiente:

	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Otras ganancias (pérdidas)		
Otras ganancias	59.441	54.157
Totales	59.441	54.157

24. Ingreso (Gasto) por impuesto a las ganancias

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es la siguiente:

	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Ingreso (gasto) por impuestos las ganancias		
Ingreso (gasto) por impuestos diferidos	1.965	631
Totales	1.965	631

25. Medio ambiente

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

26. Sanciones

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad no ha recibido sanciones de la Comisión para el Mercado financiero (CMF) u otras sanciones administrativas.

27. Cauciones obtenidas de terceros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad no registra cauciones obtenidas de terceros.

28. Contingencias y restricciones

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no existen garantías directas o indirectas, como tampoco restricciones. Por otra parte, la Sociedad no presenta juicios o acciones legales pendientes a las fechas antes señaladas. Además, no hay activos con gravámenes, prohibiciones o embargos.

29. Contratos leasing habitacional

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

30. Hechos posteriores

Entre el 31 de diciembre de 2021 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no han ocurrido hechos de carácter financiero o de otra índole que afecten, en forma significativa, los saldos e interpretación de los mismos.