

Inmobiliaria Mapsa S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Contenido

Informe de los auditores independientes
Estados de situación financiera clasificados
Estados integral de resultados 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

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

Informe de los auditores independientes

A los Señores Accionistas, Presidente y Directores de:
Inmobiliaria Mapsa S.A.

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de **Inmobiliaria Mapsa S.A.**, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y los correspondientes estados integral de resultados, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **Inmobiliaria Mapsa S.A.** al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Base para la opinión

Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo a tales normas se describen, posteriormente, en los párrafos bajo la sección "Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros" del presente informe. De acuerdo a los requerimientos éticos pertinentes para nuestras auditorías de los estados financieros se nos requiere ser independientes de **Inmobiliaria Mapsa S.A.** y cumplir con las demás responsabilidades éticas de acuerdo a tales requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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

Al preparar los estados financieros la Administración es requerida que evalúe si existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de **Inmobiliaria Mapsa S.A.** para continuar como una empresa en marcha, al menos por doce meses posteriores al 31 de diciembre de 2023.

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

Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable que los estados financieros como un todo, están exentos de representaciones incorrectas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluya nuestra opinión. Una seguridad razonable, es un alto, pero no absoluto, nivel de seguridad y, por lo tanto, no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detectará una representación incorrecta significativa cuando ésta exista. El riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a fraude es mayor que el riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a un error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, ocultamiento, representaciones inadecuadas o hacer caso omiso de los controles por parte de la Administración. Una representación incorrecta se considera significativa sí, individualmente, o en su sumatoria, éstas podrían influir el juicio que un usuario razonable realiza a base de estos estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, nosotros:

- Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría.
- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a tales riesgos. Tales procedimientos incluyen el examen, a base de pruebas, de la evidencia con respecto a los montos y revelaciones en los estados financieros.
- Obtenemos un entendimiento del control interno pertinente para una auditoría 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 **Inmobiliaria Mapsa S.A.**. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión.
- Evaluamos lo apropiado que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración de **Inmobiliaria Mapsa S.A.**, así como evaluamos lo apropiado de la presentación general de los estados financieros.
- Concluimos si a nuestro juicio existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de **Inmobiliaria Mapsa S.A.** para continuar como una empresa en marcha por un período de tiempo razonable.

Se nos requiere comunicar a los responsables del Gobierno Corporativo, entre otros asuntos, la oportunidad y el alcance planificados de la auditoría, y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo, cualquier deficiencia significativa y debilidad importante del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Santiago, Chile
26 de marzo de 2024



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	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	410.762	667.029
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	8 a)	336.542	48.987
Otros activos no financieros, corrientes	9	7.377	3.101
Activos por impuestos corrientes	10	13.169	12.292
Total activos corrientes		767.850	731.409
Activos no corrientes:			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes	8 b)	458.910	731.552
Otros activos financieros, no corrientes	7	9.644.651	5.628.202
Otros activos no financieros, no corrientes	11	11.874	19.261
Propiedades, planta y equipos	12	102.537	122.377
Activos por impuestos diferidos	13	9.820	105.465
Total activos no corrientes		10.227.792	6.606.857
Total activos		10.995.642	7.338.266

Las notas adjuntas N° 1 a 31 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	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Patrimonio neto y pasivos			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes	14	185.536	173.974
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	16	149.095	145.369
Obligaciones por arriendos, corrientes	17	22.535	23.748
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	15	33.406	22.112
Pasivo por impuestos corrientes	10	191.885	-
Total pasivos, corrientes		582.457	365.203
Pasivos no corrientes:			
Obligaciones por arriendos, no corrientes	17	74.886	97.422
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	16	364.435	486.933
Pasivos por impuestos diferidos	13	2.698.890	1.562.771
Total pasivos, no corrientes		3.138.211	2.147.126
Patrimonio:			
Capital emitido	18	3.349.609	3.349.609
Ganancias (pérdidas) acumuladas		3.840.151	1.391.114
Otras reservas		85.214	85.214
Total patrimonio		7.274.974	4.825.937
Total patrimonio y pasivos		10.995.642	7.338.266

Las notas adjuntas N° 1 a 31 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	01.01.2023 31.12.2023 M\$	01.01.2022 31.12.2022 M\$
Estados de resultados			
Ingresos de actividades ordinarias	19	5.638.379	3.188.495
Costo de ventas	20	(748.429)	(617.283)
Ganancia bruta		4.889.950	2.571.212
Gasto de administración	21	(43.374)	(44.412)
Costos financieros (de actividades no financieras)	22	(36.206)	(50.640)
Otras ganancias (pérdidas)	23	114.316	94.143
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		4.924.686	2.570.303
Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias y diferido	24	(1.423.649)	(1.462.049)
Ganancia (pérdida) del año		3.501.037	1.108.254
Ganancia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		3.501.037	1.108.254
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Ganancia (pérdida)		3.501.037	1.108.254
Ganancias por acción			
Ganancia (pérdida por acción básica)		4,38	1,39
Ganancias pérdida		4,38	1,39

Las notas adjuntas N° 1 a 31 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 01/01/2023	3.349.609	85.214	1.391.114	4.825.937
Ganancia (pérdida)	-	-	3.501.037	3.501.037
Dividendos	-	-	(1.052.000)	(1.052.000)
Reverso provisión de dividendos año anterior	-	-	-	-
Provisión dividendos del año	-	-	-	-
Total Cambios en el Patrimonio	-	-	2.449.037	2.449.037
Saldo final 31/12/2023	3.349.609	85.214	3.840.151	7.274.974

	Capital emitido M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio total M\$
Saldo inicial al 01/01/2022	3.349.609	85.214	1.135.707	4.570.530
Ganancia (pérdida)	-	-	1.108.254	1.108.254
Dividendos	-	-	(1.081.600)	(1.081.600)
Reverso provisión de dividendos año anterior	-	-	228.753	228.753
Provisión dividendos del año	-	-	-	-
Total Cambios en el Patrimonio	-	-	255.407	255.407
Saldo final 31/12/2022	3.349.609	85.214	1.391.114	4.825.937

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\$)

	01-01-2023 31-12-2023 M\$	01-01-2022 31-12-2022 M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	194.976	244.064
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	1.574.688	386.276
Cobros procedentes de contratos mantenidos con propósitos de intermediación o para negociar	-	150.696
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(298.301)	(217.163)
Pago a y por cuenta de los empleados	(360.257)	(285.548)
Otros pagos por actividades de operación	(59.459)	(87.773)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(117.557)	1.587.955
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	934.090	1.778.507
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Compras de propiedades plantas y equipos clasificados como actividades de inversión	(3.292)	(2.710)
Otras entradas (salidas), de efectivo clasificadas como actividades de inversión	8.093	(295.324)
Dividendos recibidos, clasificados como actividades de la inversión	10	22
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	4.811	(298.012)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(143.168)	(68.362)
Dividendos pagados, clasificados como actividades de financiación	(1.052.000)	(1.081.600)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(1.195.168)	(1.149.962)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes de efectivo de los cambios en la tasa de cambio	(256.267)	330.533
Efecto de variación en tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	-
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(256.267)	330.533
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	667.029	336.496
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	410.762	667.029

Las notas adjuntas N° 1 a la 31 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.....	19
5.	Aprobación de los estados financieros	19
6.	Efectivo y equivalentes al efectivo.....	19
7.	Otros activos financieros, no corrientes.....	20
8.	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes y no corrientes	20
9.	Otros activos no financieros, corrientes.....	22
10.	Activos y pasivos por impuestos, corrientes.....	22
11.	Otros activos no financieros, no corrientes	22
12.	Propiedades, planta y equipos	23
13.	Activos y pasivos por impuestos diferidos	24
14.	Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	25
15.	Provisiones corrientes por beneficios a los empleados.....	25
16.	Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corriente.....	25
17.	Obligaciones por arriendos, corriente y no corriente	26
18.	Información a revelar sobre patrimonio neto	26
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.	Hechos relevantes	30
30.	Contratos leasing habitacional.....	30
31.	Hechos posteriores	31

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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 Alonso de Córdova N° 5151, piso 3, oficina 304, 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 2023 y 2022, 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 2023 y 2022 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 2023 y 2022.

Los presentes estados financieros comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y 2022, estados integral de resultados, de patrimonio neto y flujos de efectivo por los ejercicios terminados al 31 diciembre 2023 y 2022.

Los presentes estados financieros al 31 de diciembre de 2023 se presentan comparados con los correspondientes al 31 de diciembre de 2022.

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 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 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 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 periodo 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.

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:

	31.12.2023	31.12.2022
	\$	\$
Unidad de Fomento	36.789,36	35.110,98

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 vía 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:

N° 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 2023:

Normas, Interpretaciones y Modificaciones	Emitida	Entrada en vigencia
<p><u>NIIF 17, Contratos de Seguros</u></p> <p>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 actualiza periódicamente, proporcionando información más útil a los usuarios de los estados financieros.</p>	Mayo de 2017	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023.</p> <p>Se permitió su aplicación anticipada para entidades que utilizaran la NIIF 9 Instrumentos Financieros y NIIF 15 Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes antes de la fecha de aplicación inicial de NIIF 17.</p>
<p><u>Revelación de Políticas Contables</u></p> <p>Modifica NIC 1 y Practica de IFRS declaración 2.</p> <p>Las modificaciones tienen por objetivo mejorar las revelaciones de políticas contables y ayudar a los usuarios de estados financieros a distinguir entre cambios en las estimaciones contables y cambios en las políticas contables.</p>	Febrero 2021	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023. Se permitió su aplicación anticipada.</p>
<p><u>Modificación a NIC 12</u></p> <p>Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción</p> <p>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.</p>	Mayo 2021	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023. Se permitió su aplicación anticipada.</p>

La aplicación inicial de estos pronunciamientos no ha tenido efectos significativos para la Sociedad. Los criterios aplicados en el año 2023 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
<p><u>Clasificación de Pasivos como Corrientes o No corrientes</u>— Diferimiento de la Fecha de Vigencia Modificación a la NIC 1</p> <p>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.</p>	Julio 2020	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2024.
<p><u>Enmienda a la NIC 1 "Presentación de estados financieros"</u> sobre clasificación de pasivos ". Esta enmienda, aclara que los pasivos se clasificarán como corrientes o no corrientes dependiendo de los derechos que existan al cierre del período de reporte. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha del informe (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del pacto). La enmienda también aclara lo que significa la NIC 1 cuando se refiere a la "liquidación" de un pasivo.</p>	2020	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2024.
<p><u>Enmiendas a la IFRS 16 "Arrendamientos"</u> sobre ventas con arrendamiento posterior, la que explica como una entidad debe reconocer los derechos por uso del activo y como las ganancias o pérdidas producto de la venta y arrendamiento posterior deben ser reconocidas en los estados financieros.</p>	2022	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2024.
<p><u>IFRS S1: Requerimientos Generales para Revelación de Información Financiera relacionada con la Sustentabilidad.</u></p> <p><u>IFRS S2: Revelaciones relacionadas con el Clima.</u></p> <p>Ambas normas serán de aplicación obligatoria desde los períodos anuales de reporte que comienzan el 01 de enero de 2024 o después, de manera que los <i>stakeholders</i> podrán observar las revelaciones relacionadas a partir del año 2025. Ciertamente hay algunas flexibilidades en las revelaciones para el primer año de aplicación. Son los organismos reguladores los que deberán pronunciarse, en cada país, acerca de la exigibilidad de aplicación.</p>	2023	Períodos anuales iniciados al 1 de enero de 2024.

Respecto de las nuevas normas y enmiendas citadas, la Administración de la Sociedad se encuentra en proceso de evaluación del posible impacto en sus estados financieros 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 2023 de Inmobiliaria Mapsa S.A. fueron aprobados por el Directorio con fecha 26 de marzo de 2024.

6. Efectivo y equivalentes al efectivo

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo		
Banco Crédito e Inversiones cuenta 1	126.098	214.942
Banco Estado	514	514
Banco Security	1.529	1.123
Banco Crédito e Inversiones cuenta 2	12.848	26.529
Banco Crédito e Inversiones cuenta 3	23.156	97.560
Banco Crédito e Inversiones cuenta 4	46.478	20.208
Depósitos a plazo Banco Security	-	306.153
Fondos mutuos	200.139	-
Total	410.762	667.029

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

7. Otros activos financieros, no corrientes

	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Otros activos financieros, no corrientes		
Acciones	394	338
Bonos Security	9.644.257	5.788.040
Provisión Bonos Security	-	(160.176)
Total	9.644.651	5.628.202

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 2023 y 2022 es la siguiente:

- a) El saldo de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corriente es el siguiente:

	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corriente		
Otros deudores	94.753	46.740
Cuentas por cobrar (1)	238.839	2.247
Anticipo personal	2.950	-
Total	336.542	48.987

- (1) Con fecha 21 de diciembre de 2022 se sortearon láminas de bonos de la serie BSECS4B y BSECS7E, las cuales fueron cobradas el 02 de enero de 2024.

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

	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corriente		
Contrato leasing largo plazo (1)	85.462	81.447
Contrato leasing no corriente "Bonos BSECS2" (2)	34.876	-
Contrato leasing no corriente "Bonos BSECS3B" (3)	338.572	658.672
Provisión cartera leasing	-	(8.567)
Total	458.910	731.552

- 1) Corresponde a una cartera a largo plazo de 5 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, mandando 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%. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los fondos por rendir a Eurochile y Security ascienden a un monto de M\$ 26.509 y M\$ 46.068, respectivamente. (nota 14).

Al 31 de diciembre de 2023 se presenta un monto ascendente a M\$ 34.876, el cual corresponde a 7 contratos vigentes equivalentes a UF 948.

- 3) En junta de tenedores de Títulos de Deuda de la Serie B Subordinada del Patrimonio Separado BSECS3 B, celebrada con fecha 24 de junio de 2022, los Tenedores de Títulos de Deuda de la Serie B Subordinada que representaban el cien por ciento del saldo insoluto de los Títulos de Deuda de Securitización de la Serie B Subordinada y de la Emisión, adoptaron por unanimidad, entre otros acuerdos, instruir a Securitizadora Security S.A., para que en su calidad de administrador del Patrimonio Separado, proceda con la entrega de la totalidad del Remanente de Activos a Inmobiliaria Mapsa S.A. en su calidad de único Tenedor de Títulos de Deuda, dentro de los cuales se encuentran 97 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa los que se entregaron con sus correspondientes activos subyacentes de conformidad a la ley, por un monto de UF 21.247,4475. Al 31 de diciembre de 2023 se mantienen vigentes 41 contratos por un monto por cobrar ascendente a M\$ 338.572 (86 contratos vigentes por un monto ascendente a M\$ 658.672, al 31 de diciembre de 2022).
- c) La antigüedad de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corriente y no corrientes, es la siguiente:

Antigüedad de saldos	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Menos de 30 días de vencidos	395.123	142.576
31 a 60 días de vencidos	49.170	59.345
61 a 90 días de vencidos	17.931	28.738
91 a 180 días de vencidos	19.543	34.894
Más de 180 días vencidos	63.598	45.145
Deudores no vencidos	250.087	478.408
Total, sin incluir estimación de deterioro	795.452	789.106
Menos estimación de deterioro por incobrables	-	(8.567)
Totales	795.452	780.539

9. Otros activos no financieros, corrientes

La composición de los otros activos no financieros al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

Otros activos no financieros corrientes	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Fondos por rendir	200	200
Otros gastos anticipados	4.252	110
Garantías de arriendo	2.925	2.791
Total	7.377	3.101

10. Activos y pasivos por impuestos, corrientes

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es la siguiente:

Activos por impuestos corrientes	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Pagos provisionales mensuales	7.487	12.292
IVA Crédito Fiscal	5.682	-
Total	13.169	12.292

Pasivos por impuestos corrientes	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Provisión de impuesto primera categoría	191.885	-
Total	191.885	-

11. Otros activos no financieros, no corrientes

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es la siguiente:

Otros activos no financieros, no corrientes	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Gastos por cuenta terceros	11.874	19.261
Total	11.874	19.261

12. Propiedades, planta y equipos

Tal como se indica en Nota N° 2.9, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad ha determinado aplicar el método del costo histórico.

a) Saldos al 31 de diciembre de 2023 y 2022, son las siguientes:

Propiedades, plantas y equipos	31.12.2023			31.12.2022		
	Valor bruto M\$	Depreciación acumulada M\$	Valor neto M\$	Valor bruto M\$	Depreciación acumulada M\$	Valor Neto M\$
Otros activos fijos	117.997	(116.383)	1.614	116.097	(116.097)	-
Muebles y útiles	20.575	(20.423)	152	20.449	(20.415)	34
Computadores y equipos	16.683	(13.361)	3.322	15.942	(12.479)	3.463
Máquinas de oficina	4.655	(4.628)	27	4.655	(4.620)	35
Instalaciones	1.005	(1.005)	-	1.005	(1.005)	-
Derecho de uso	118.845	(21.423)	97.422	171.103	(52.258)	118.845
Totales	279.760	(177.223)	102.537	329.251	(206.874)	122.377

b) Movimiento al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

Movimiento al 31.12.2023	Otros activos fijos M\$	Muebles y útiles M\$	Computadores y equipos M\$	Máquinas de oficina M\$	Instalaciones M\$	Derecho de uso M\$	Total M\$
Saldo inicial	-	34	3.463	35	-	118.845	122.377
Adiciones	1.900	126	741	-	-	-	2.767
Ajustes	-	-	-	-	-	-	-
Gastos por depreciación	(286)	(8)	(882)	(8)	-	(21.423)	(22.607)
Saldo final	1.614	152	3.322	27	-	97.422	102.537

Movimiento al 31.12.2022	Otros activos fijos M\$	Muebles y útiles M\$	Computadores y equipos M\$	Máquinas de oficina M\$	Instalaciones M\$	Derecho de uso M\$	Total M\$
Saldo inicial	-	44	830	43	9	52.272	53.198
Adiciones	-	-	3.252	-	-	92.695	95.947
Ajustes	-	-	-	-	-	-	-
Gastos por depreciación	-	(10)	(619)	(8)	(9)	(26.122)	(26.768)
Saldo final	-	34	3.463	35	-	118.845	122.377

El activo clasificado en Propiedades, Planta y Equipos, como derecho de uso corresponde al arrendamiento de la oficina en donde opera la Sociedad ubicada en Alonso de Cordova N° 5151, oficina 304, Santiago de Chile.

13. Activos y pasivos por impuestos diferidos

Activos por impuestos diferidos	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Provisión feriado personal	9.020	5.970
Activo fijo tributario y financiero	131	98
Acciones	270	268
Gastos pagados por anticipado	399	4
Provisiones de incobrabilidad	-	45.561
Pérdidas tributarias	-	45.357
Deudores Leasing	-	8.207
Total	9.820	105.465

Pasivos por impuestos diferidos	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Bonos subordinados	2.613.366	1.562.771
Deudores Leasing	85.524	-
Total	2.698.890	1.562.771

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 apruebe dichos cambios sea publicada.

Al 31 de diciembre de 2022, Inmobiliaria Mapsa S.A., no provisiona impuesto a la renta, por presentar pérdida tributaria.

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.

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

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es la siguiente:

	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes		
Proveedores	99.584	70.276
Honorarios por pagar	3.800	3.585
Cuentas por rendir	28.747	31.020
Cuentas por pagar	9.264	6.167
Fondos por rendir Security y Eurochile (Nota 8)	26.509	46.068
Retenciones legales	9.878	9.445
Leyes sociales	7.539	7.010
Otras cuentas por pagar	215	403
Totales	185.536	173.974

15. Provisiones corrientes por beneficios a los empleados

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es la siguiente:

	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Provisiones corrientes por beneficio a los empleados		
Provisión vacaciones	33.406	22.112
Total	33.406	22.112

16. Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corriente

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es la siguiente:

Empresa	País	Rut	Naturaleza de la relación	Origen de transacción	Corriente	
					31.12.2023	31.12.2022
					M\$	M\$
Equipos y Grúas Cruz del Sur S.A.	Chile	86.117.800-5	Relacionada	Primas de seguros de salud	3.321	6.245
Consultora y Comercial MP S.A.	Chile	76.756.743-K	Accionista	Compra/venta bonos Bsecs3B	145.774	139.124
Totales					149.095	145.369

Empresa	País	Rut	Naturaleza de la relación	Origen de transacción	No corriente	
					31.12.2023	31.12.2022
					M\$	M\$
Consultora y Comercial MP S.A.	Chile	76.756.743-K	Accionista	Compra/venta bonos Bsecs3B	364.435	486.933
Totales					364.435	486.933

17. Obligaciones por arriendos, corriente y no corriente

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es la siguiente:

	Corriente	
	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Obligación por arriendos, corrientes	22.535	23.748
Totales	22.535	23.748

	No corriente	
	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Obligación por arriendos, no corrientes	74.886	97.422
Totales	74.886	97.422

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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 2023 y 2022, es la siguiente:

Accionista	31.12.2023		31.12.2022	
	Nº de acciones suscritas	Porcentaje de acciones %	Nº de acciones suscritas	Porcentaje de acciones %
Consultora y Comercial MP S.A.	799.980	99,9975	799.980	99,9975
Inmobiliaria y Constructora Lo Barnechea S.A. (1)	-	-	20	0,00025
Inversiones Formentera SpA (ex Joaquín García Tagle Ltda.) (1)	16	0,002	-	-
Rodrigo García Tagle Ltda. (1)	4	0,0005	-	-
Total	800.000	100,0000	800.000	100,0000

- (1) Con fecha 13 de abril de 2023 se celebró Junta Extraordinaria de Accionistas de Inmobiliaria y Constructora Lo Barnechea S.A., reducida a escritura pública con la misma fecha, en notaría de Santiago de don Andrés Rieutord Alvarado, los accionistas acordaron poner término a la Sociedad. Con fecha 10 de mayo de 2023, la comisión liquidadora de la citada sociedad, adjudicó las 20 acciones del patrimonio de Inmobiliaria Mapsa S.A. a las sociedades Joaquín García Tagle Ltda. y Rodrigo García Tagle Ltda, en proporción de 16 y 4 acciones, respectivamente.

Por escritura pública de fecha 15 de noviembre de 2023, otorgada en la notaría de Santiago de don Andrés Rieutord Alvarado, la sociedad Joaquín García Tagle Ltda, se transformó en una Sociedad por Acciones, cambiando su razón social a Inversiones Formentera SpA.

b) Política de dividendos

Con fecha 17 de enero de 2023, se pagó dividendo por un monto de M\$ 500.000, con cargo a las utilidades acumuladas, en conformidad al porcentaje de participación de cada uno de los accionistas.

Con fecha 25 de mayo de 2023, se pagó dividendo por un monto de M\$ 250.400, con cargo a las utilidades acumuladas en conformidad al porcentaje de participación de cada uno de los accionistas.

Con fecha 10 de julio de 2023, se pagó dividendo por un monto de M\$ 201.600, con cargo a las utilidades acumuladas en conformidad al porcentaje de participación de cada uno de los accionistas.

Con fecha 16 de octubre de 2023, se pagó dividendo por un monto de M\$ 100.000, con cargo a las utilidades acumuladas en conformidad al porcentaje de participación de cada uno de los accionistas.

Con fecha 13 de Julio de 2022, se pagó dividendo por un monto de M\$ 231.200, con cargo a las utilidades acumuladas, en conformidad al porcentaje de participación de cada uno de los accionistas.

Con fecha 05 de octubre de 2022, se pagó dividendo por un monto de M\$ 850.400, con cargo a las utilidades acumuladas en conformidad al porcentaje de participación de cada uno de los accionistas.

19. Ingresos de actividades ordinarias

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es la siguiente:

	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Ingresos ordinarios		
Ingresos operacionales	301.988	291.117
Ingresos financieros del giro	5.336.391	2.897.378
Totales	5.638.379	3.188.495

20. Costos de ventas

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es la siguiente:

	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Costo de venta		
Remuneraciones	(417.293)	(260.601)
Gastos apoyo operación	(331.136)	(356.682)
Totales	(748.429)	(617.283)

21. Gastos de administración

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es la siguiente:

Gastos de administración	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Remuneraciones	(20.767)	(17.644)
Depreciación (Nota 12 b)	(1.184)	(646)
Amortización Derechos de Uso (Nota 12 b)	(21.423)	(26.122)
Totales	(43.374)	(44.412)

22. Costos financieros

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

Costos financieros	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Gastos financieros	(36.206)	(50.640)
Totales	(36.206)	(50.640)

23. Otras Ganancias (Pérdidas)

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es la siguiente:

Otras ganancias (pérdidas)	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Otras ganancias	114.316	94.143
Totales	114.316	94.143

24. Ingreso (Gasto) por impuesto a las ganancias

a) La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es la siguiente:

Ingreso (gasto) por impuestos las ganancias	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Ingreso (gasto) por impuestos diferidos	(1.231.764)	(1.462.049)
Ingreso (gasto) por impuesto a la renta	(191.885)	-
Totales	(1.423.649)	(1.462.049)

b) Conciliación de Impuesto a la Renta

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la conciliación del resultado por impuesto a la renta e impuestos diferidos a partir del resultado financiero antes de impuesto es la siguiente:

	Tasa impuesto		Montos	
	2023 %	2022 %	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Resultado antes de impuestos	27	27	4.924.687	2.570.303
Impuesto a las ganancias tasa legal	-	-	(1.329.665)	(693.982)
Factores que afectan el gasto fiscal del ejercicio: Agregados o (deducciones) a la renta líquida	-	-	1.137.780	693.982
Tasa efectiva y beneficio por impuesto a la renta	3,68	-	(191.885)	-
Desglose gasto corriente/diferido:				
Impuesto a las ganancias tasa legal	-	-	-	-
Factores que afectan el gasto fiscal del ejercicio: Efecto por impuestos diferidos del ejercicio	-	-	(1.231.764)	(1.462.049)
Tasa efectiva y resultado por impuesto a la renta	28,69	-	(1.423.649)	(1.462.049)

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 2023 y 2022, la Sociedad no ha recibido sanciones de la Comisión para el Mercado financiero (CMF) u otras de tipo administrativas.

27. Cauciones obtenidas de terceros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad no registra cauciones obtenidas de terceros.

28. Contingencias y restricciones

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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. Hechos relevantes

Con fecha 13 de abril de 2023 se celebró Junta Extraordinaria de Accionistas de Inmobiliaria y Constructora Lo Barnechea S.A., reducida a escritura pública con la misma fecha, en notaría de Santiago de don Andrés Rieutord Alvarado, los accionistas acordaron poner término a la Sociedad. Con fecha 10 de mayo de 2023, la comisión liquidadora de la citada sociedad, adjudicó las 20 acciones del patrimonio de Inmobiliaria Mapsa S.A. a las sociedades Joaquín García Tagle Ltda. y Rodrigo García Tagle Ltda, en proporción de 16 y 4 acciones, respectivamente.

Por escritura pública de fecha 15 de noviembre de 2023, otorgada en la notaría de Santiago de don Andrés Rieutord Alvarado, la sociedad Joaquín García Tagle Ltda, se transformó en una Sociedad por Acciones, cambiando su razón social a Inversiones Formentera SpA. En el mismo documento, los accionistas de Inversiones Formentera SpA, acordaron su división, naciendo la Sociedad Inversiones Piedras Negras SpA.

Entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2023 y 2022, no han ocurrido otros hechos relevantes que informar.

30. 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.

En junta de tenedores de Títulos de Deuda de la Serie B Subordinada del Patrimonio Separado BSECS3 B, celebrada con fecha 24 de junio de 2022, los Tenedores de Títulos de Deuda de la Serie B Subordinada que representaban el cien por ciento del saldo insoluto de los Títulos de Deuda de Securitización de la Serie B Subordinada y de la Emisión, adoptaron por unanimidad, entre otros acuerdos, instruir a Securitizadora Security S.A., para que en su calidad de administrador del Patrimonio Separado, proceda con la entrega de la totalidad del Remanente de Activos a Inmobiliaria Mapsa S.A. en su calidad de único Tenedor de Títulos de Deuda, dentro de los cuales se encuentran 97 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa los que se entregaron con sus correspondientes activos subyacentes de conformidad a la ley, por un monto de UF 21.247,4475 (equivalente en pesos al 30 de junio de 2022 a M\$ 703.011). Al 31 de diciembre de 2023 se mantienen vigentes 41 contratos por un monto por cobrar ascendente a M\$ 338.572.

31. Hechos posteriores

Por escritura pública de fecha 04 de enero de 2024, otorgada en Notaría de Santiago de don Andrés Rieutord, se materializó la escritura de división de Inversiones Formentera SpA (ex Joaquín García Tagle Ltda.) e Inversiones Piedras Negras SpA (sociedad naciente), distribuyendo un número de 8 acciones para cada una de las sociedades, sobre el patrimonio de Inmobiliaria Mapsa S.A., quedando la composición accionaria para esta fecha de la siguiente forma:

Accionistas	N° de acciones suscritas	Porcentaje de acciones %
Consultora y Comercial MP S.A.	799.980	99,9975
Inversiones Formentera SpA (ex Joaquín García Tagle Ltda.)	8	0,001
Inversiones Piedras Negras SpA	8	0,001
Rodrigo García Tagle Ltda.	4	0,0005
Total	800.000	100,0000

Con fecha 26 de marzo de 2024 en sesión de directorio ordinaria se aprobó un dividendo adicional con cargo a las utilidades del ejercicio 2023, de \$188 por acción, ascendente a M\$ 150.400, que será pagado a contar del 28 de marzo de 2024.

Entre el 31 de diciembre de 2023 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole que afecten, en forma significativa, los saldos e interpretación de los mismos.