Estados Financieros Consolidados

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

Santiago, Chile
31 de diciembre de 2016 y 2015

EMPRESAS SOCOVESA

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Correspondientes a los ejercicios terminados
al 31 de diciembre de 2016 y 2015

Miles de Pesos (M$)

El presente documento incluye:

Estados Consolidados de Situación Financiera.
Estados Consolidados de Resultados por Función.
Estados Consolidados de Resultados Integrales.
Estados Consolidados de Flujo de Efectivo.
Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto.
Notas a los Estados Financieros Consolidados.

EY Chile
Avda. Presidente
Riesco 5435, piso 4,
Santiago

Tel: +56 (2) 2676 1000
www.eychile.cl

Building a better working world

Informe del Auditor Independiente

Señores
Accionistas y Directores
Socovesa S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros consolidados adjuntos de Socovesa S.A. y filiales, que comprenden los estados de situación financiera consolidados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y los correspondientes estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros consolidados.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros consolidados

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados 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 consolidados 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 consolidados a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros consolidados 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 consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros consolidados, 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 consolidados 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 consolidados.

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 consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Socovesa S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Lilia León P.

EY Audit SpA

Santiago, 10 de marzo de 2017

ÍNDICE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Estados Financieros.

- Estados Consolidados de Situación Financiera Intermedio - Activo…… 1
- Estados Consolidados de Situación Financiera - Patrimonio y Pasivos…… 2
- Estados Consolidados de Resultados por Función …….. 3
- Estados Consolidados de Resultados Integrales …… 4
- Estados Consolidados de Flujo de Efectivo ……..... 5
- Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedio…..... 6

Notas.

1. INFORMACION GENERAL…… 7

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

2.1. Estados Financieros…….... 10
2.2. Periodo Contable……... 10
2.3. Bases de preparación……..... 10
2.4. Bases de consolidación……... 16
2.5. Sociedades filiales (subsidiarias)…… 17
2.6. Transacciones en moneda extranjera…… 19
2.7. Entidades Asociadas…… 20
2.8. Información financiera por segmentos operativos……..... 20
2.9. Propiedades, plantas y equipos……..... 20
2.10. Propiedades de inversión…… 22
2.11. Activos intangibles…… 22
2.12. Costos por intereses…….. 23
2.13. Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros……... 24
2.14. Activos financieros…… 24
2.15. Instrumentos financieros derivados y actividad de cobertura…… 26
2.16. Inventario…….. 28
2.17. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar……... 29
2.18. Efectivo y equivalentes al efectivo…….. 30
2.19. Capital social…….. 30
2.20. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar……... 31
2.21. Otros pasivos financieros corrientes…….. 31
2.22. Impuesto a la renta e impuestos diferidos…… 31
2.23. Beneficios a los empleados…… 32
2.24. Provisiones…… 32
2.25. Subvenciones gubernamentales…… 32
2.26. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes…… 33
2.27. Reconocimiento de ingresos……..... 33
2.28. Arrendamientos…….. 34
2.29. Contratos de construcción…… 35

2.30. Activos no corrientes mantenidos para la venta…….. 36
2.31. Distribución de dividendos……..... 36
2.32. Activos biológicos…….. 36

3. INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO
3.1. Terrenos…….. 38
3.2. Capital de Trabajo Área Inmobiliaria..……..... 38
3.3. Capital de Trabajo Área Ingeniería y Construcción…… 39
3.4. Maquinarias y Equipos…….. 39
3.5. Patentes y Otros activos……... 39
3.6. Principales Activos……. 39

4. MERCADO OBJETIVO
4.1. Desarrollo Inmobiliario…….. 40
4.2. Ingeniería y Construcción...……..... 40

5. ESTIMACION Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACION
5.1. Estimación del deterioro de la plusvalía comprada e intangibles…….. 41
5.2. Valor razonable de derivados…….. 41
5.3. Activo por impuestos diferidos……. 41
5.4. Estimación provisión garantía legal……..... 42
5.5. Reconocimiento de ingresos……..... 42

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO……..... 43

7. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS…… 45

8. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS……..... 47

9. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES Y DERECHOS POR COBRAR NO CORRIENTES
9.1. Composición del rubro....……. 48
9.2. Deudores Comerciales para el segmento de Ingeniería y Construcción……. 49
9.3. Plazos de vencimiento……..... 49
9.4. Movimientos de provisiones de pérdidas por deterioro……... 49
9.5. Montos vigentes y vencidos por tramos de morosidad…… 50
9.6. Detalle del rubro “Derechos por cobrar, no corrientes”…… 50

10. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS
10.1. Cuentas por cobrar a entidades relacionadas…….. 52
10.2. Cuentas por pagar a entidades relacionadas…… 52
10.3. Transacciones con partes relacionadas y sus efectos en resultados…….. 53
10.4. Directorio y Gerencia de la Sociedad……. 54

11. INVENTARIOS……..... 57

12. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES
12.1. Activos por impuestos corrientes……... 58
12.2. Activos por impuestos no corrientes……... 58
12.3. Pasivos por impuestos corrientes…… 58

13. INVERSIONES EN ASOCIADAS CONTABILIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACION Y SOCIEDADES DE CONTROL CONJUNTO
13.1. Detalle de inversiones en asociadas…….. 59
13.2. Información financiera resumida de asociadas, totalizadas……..... 59

14. ACTIVOS INTANGIBLES
14.1. Detalle de los rubros…….. 61
14.2. Vidas útiles…….. 61
14.3. Reconciliación de cambios en activos intangibles……..... 62

15. PLUSVALIA……... 63

16. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS
16.1. Detalle de los rubros……..... 63
16.2. Vidas útiles……..... 64
16.3. Reconciliación de cambios en propiedades plantas y equipos……... 65
16.4. Información adicional sobre propiedades, plantas y equipos…… 66

17. IMPUESTOS DIFERIDOS
17.1. Activos por impuestos diferidos……... 67
17.2. Pasivos por impuestos diferidos……. 67
17.3. Movimientos de impuesto diferido del estado de situación financiera……. 68
17.4. Efectos por impuestos diferidos de componentes de otros resultados…… 68
17.5. Compensación de partidas, y conciliación de tasa efectiva con tasa legal de impuestos……... 68

18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES
18.1. Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses……..... 69
18.2. Desglose de monedas y vencimientos…….. 69
18.3. Obligaciones por arrendamiento financiero…….. 84
18.4. Operaciones de factoring y confirming…….. 85

19. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR
19.1. Detalle del rubro……. 87
19.2. Detalle de saldos vigentes…… 87
19.3. Detalle de morosidad……. 88
19.4. Otras cuentas por pagar, no corrientes…….. 88

20. OTRAS PROVISIONES
20.1. Provisiones……..... 89
20.2. Movimiento de las provisiones corrientes y no corrientes…….. 89

21. PATRIMONIO NETO
21.1. Capital suscrito y pagado……. 90
21.2. Número de acciones suscritas y pagadas……. 90
21.3. Dividendos…….. 90
21.4. Otras partidas del patrimonio…….. 90
21.5. Gestión del Capital……. 91

22. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS
22.1. Ingresos de actividades ordinarias……. 92
22.2. Otros ingresos por función…….. 92

23. COMPOSICION DE RESULTADOS RELEVANTES
23.1. Gastos de administración……. 93
23.2. Gastos por depreciación…….. 93
23.3. Otros gastos por función…….. 93
23.4. Ingresos financieros…….. 93
23.5. Costos financieros……. 94
23.6. Diferencias de cambio…….. 94
23.7. Resultado por unidad de reajuste…….. 94

24. COMPOSICION Y MOVIMIENTOS DE LAS PROPIEDADES DE INVERSION…… 95

25. PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS…… 97

26. INFORMACION POR SEGMENTOS……... 98

27. CONTINGENCIAS, JUICIOS Y OTROS
27.1. Juicios y acciones legales…….. 103
27.2. Sanciones administrativas……..... 108

28. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS, OTROS ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES Y OTROS COMPROMISOS……... 108

29. MEDIO AMBIENTE…….. 110

30. COSTOS POR PRESTAMOS……... 110

31. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO
31.1. Política de gestión de riesgos…….. 111
31.2. Factores de riesgo……. 111
31.3. Medición del riesgo……..... 119
31.4. Instrumentos financieros…….. 119

32. GANANCIA POR ACCION Y UTILIDAD LIQUIDA DISTRIBUIBLE…….. 120

33. CONTRATOS DE CONSTRUCCION…… 120

34. HECHOS POSTERIORES 121

Estados Financieros Consolidados

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

31 de diciembre de 2016 y 2015

SOCOVESA S. A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2016 y 2015
(Expresado en miles de pesos - M$)

ACTIVOS	Nota N°	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	12.379.782	21.994.847
Otros activos financieros, corrientes	7	1.362.836	1.046.358
Otros activos no financieros, corrientes	8	1.518.998	739.376
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	9	106.185.893	121.785.810
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	10	6.547.269	9.028.357
Inventarios, corrientes	11	319.581.953	292.741.376
Activos biológicos, corrientes		1.442.594	0
Activos por impuestos corrientes,corrientes	12	19.735.153	13.507.879
Total de activos corrientes		**468.754.478**	**460.844.003**
Activos no corrientes			
Otros activos financieros, no corrientes	7	3.056.668	3.371.698
Derechos por cobrar, no corrientes	9	9.480.305	10.697.291
Inventarios, no corrientes	11	96.322.182	79.638.653
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	13	2.449.707	2.605.725
Activos intangibles distintos de la plusvalía	14	58.573.953	55.182.021
Plusvalía	15	12.900.421	12.900.421
Propiedades, plantas y equipos	16	17.862.460	17.339.655
Activos por impuestos corrientes, no corrientes	12	7.611.412	7.644.646
Activos biológicos, no corrientes		895.469	2.663.182
Propiedades de inversión	24	153.905.155	155.100.847
Activos por impuestos diferidos	17	32.436.352	34.536.059
Total de activos no corrientes		**395.494.084**	**381.680.198**
Total de activos		**864.248.562**	**842.524.201**

SOCOVESA S. A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2016 y 2015
(Expresado en miles de pesos - M$)

PATRIMONIO Y PASIVOS	Nota N°	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros, corrientes	18	414.438.121	371.382.824
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	19	117.691.337	118.877.256
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	10	9.188.568	11.690.711
Otras provisiones, corrientes	20	2.850.097	1.825.059
Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	12	1.546.515	1.914.649
Otros pasivos no financieros, corrientes		13.120	12.600
Total de pasivos corrientes		**545.727.758**	**505.703.099**
Pasivos no corrientes			
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros, no corrientes	18	2.075.796	36.400.325
Otras cuentas por pagar, no corrientes	19	1.028.647	0
Otras provisiones, no corrientes	20	2.443.031	2.737.301
Pasivo por impuestos diferidos	17	10.341.122	10.338.806
Total de pasivos no corrientes		**15.888.596**	**49.476.432**
Total de pasivos		**561.616.354**	**555.179.531**
Patrimonio			
Capital emitido	21	127.688.597	127.688.597
Primas de emisión	21	49.597.096	49.597.096
Ganancias (pérdidas) acumuladas		115.356.093	92.910.751
Otras reservas	21	6.435.398	6.584.527
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		**299.077.184**	**276.780.971**
Participaciones no controladoras	25	3.555.024	10.563.699
Patrimonio total		**302.632.208**	**287.344.670**
Total de patrimonio y pasivos		**864.248.562**	**842.524.201**

SOCOVESA S. A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Resultados Integrales
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015
(Expresado en miles de pesos - M$)

Estados de Resultados por Función		Nota N°	01.01.2016 31.12.2016 M$	01.01.2015 31.12.2015 M$
Estados de Resultados				
Ingresos de actividades ordinarias		22	343.541.393	363.546.013
Costos de ventas			(241.253.584)	(257.460.914)
Ganancia bruta			102.287.809	106.085.099
Otros ingresos, por función		22	8.198.585	4.948.326
Gastos de administración		23	(44.365.643)	(46.010.967)
Otros gastos, por función		23	(1.443.348)	(11.877.081)
Ingresos financieros		23	1.125.557	1.251.203
Costos financieros		23	(12.838.525)	(17.854.494)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación		13	1.638.516	(272.467)
Diferencias de cambio		23	16.340	(8.085)
Resultados por unidades de reajuste		23	649.963	1.613.144
Ganancia (pérdida), antes de impuestos			**55.269.254**	**37.874.678**
(Gasto) Ingreso por impuesto a las ganancias		17	(14.320.852)	(4.612.678)
Ganancia (pérdida) procedentes de operaciones continuadas			**40.948.402**	**33.262.000**
Ganancia (Pérdida)			**40.948.402**	**33.262.000**
Ganancia (pérdida), atribuible a				
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora			35.273.440	30.407.756
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras		25	5.674.962	2.854.244
Ganancia (pérdida)			**40.948.402**	**33.262.000**
Ganancias por acción				
Ganancia por acción básica				
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	$/acción	32	28,8197	24,8442
Ganancias por acción diluidas				
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas	$/acción	32	28,8197	24,8442

SOCOVESA S. A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Resultados Integrales
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015
(Expresado en miles de pesos - M$)

Estados de Resultados Integrales	Nota N°	01.01.2016 31.12.2016 M$	01.01.2015 31.12.2015 M$
Ganancia (pérdida)		**40.948.402**	**33.262.000**
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán al resultado del período, antes de impuestos			
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión	13	(149.129)	392.683
Otro resultado integral que no se reclasificarán al resultado del periodo, antes de impuestos		**(149.129)**	**392.683**
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		**(149.129)**	**392.683**
Otro resultado integral,		**(149.129)**	**392.683**
Resultado integral total		**40.799.273**	**33.654.683**
Resultado integral atribuible a			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		35.124.311	30.800.439
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		5.674.962	2.854.244
Resultado integral total		**40.799.273**	**33.654.683**

SOCOVESA S.A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Flujo de Efectivo
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015
(Expresado en miles de pesos - M$)

Estados de Flujo de Efectivo Directo	Nota N°	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		334.744.902	379.012.185
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(221.599.425)	(189.585.419)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(74.309.021)	(72.230.510)
Otros pagos por actividades de operación		(8.280.316)	(12.371.547)
Dividendos pagados		(21.853.033)	(15.612.011)
Dividendos recibidos		1.695.778	911
Intereses pagados		(10.023.413)	(13.362.938)
Intereses recibidos		541.121	473.317
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		(5.947.047)	(3.397.913)
Otras entradas (salidas) de efectivo		3.693.865	118.361
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		**(1.336.589)**	**73.044.436**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios		0	(26.298)
Flujos de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras		(1.039.722)	(42.125)
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos		0	13.149
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos		493.588	343.529
Compras de propiedades, plantas y equipos		(1.508.699)	(914.374)
Importes procedentes de ventas de activos intangibles		1.408.255	1.391.238
Compras de activos intangibles		(4.628.311)	(3.642.231)
Intereses recibidos		0	34.011
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		0	31.031
Otras entradas (salidas) de efectivo		(327.583)	(104.904)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		**(5.602.472)**	**(2.916.974)**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de préstamos de corto plazo		68.775.243	152.642.232
Total importes procedentes de préstamos		68.775.243	152.642.232
Pagos de préstamos		(70.882.372)	(215.123.894)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros		(24.884)	(78.526)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas		(543.991)	(1.864.925)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		**(2.676.004)**	**(64.425.113)**
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de		**(9.615.065)**	**5.702.349**
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		**(9.615.065)**	**5.702.349**
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año		21.994.847	16.292.498
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período		**12.379.782**	**21.994.847**

SOCOVESA S.A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015
(Expresado en miles de pesos - M$)

Por el período terminado al 31.12.2016	Capital emitido	Primas de emisión	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Otras reservas varias	Total Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
Saldo inicial al 01.01.2016	127.688.597	49.597.096	167.771	6.416.756	6.584.527	92.910.751	276.780.971	10.563.699	287.344.670
Saldo inicial reexpresado	127.688.597	49.597.096	167.771	6.416.756	6.584.527	92.910.751	276.780.971	10.563.699	287.344.670
Cambios en patrimonio									
Resultado integral									
Ganancia (pérdida)						35.273.440	35.273.440	5.674.962	40.948.402
Otro resultado integral			(149.129)		(149.129)		(149.129)	0	(149.129)
Resultado integral	0	0	(149.129)	0	(149.129)	35.273.440	35.124.311	5.674.962	40.799.273
Emisión de patrimonio									
Dividendos						(12.475.126)	(12.475.126)	0	(12.475.126)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios						(352.972)	(352.972)	(12.683.637)	(13.036.609)
Total de cambios en patrimonio	0	0	(149.129)	0	(149.129)	22.445.342	22.296.213	(7.008.675)	15.287.538
Saldo Final a 31.12.2016	**127.688.597**	**49.597.096**	**18.642**	**6.416.756**	**6.435.398**	**115.356.093**	**299.077.184**	**3.555.024**	**302.632.208**

Por el período terminado al 31.12.2015	Capital emitido	Primas de emisión	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Otras reservas varias	Total Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
Saldo inicial al 01.01.2015	127.688.597	49.597.096	(224.912)	6.416.756	6.191.844	72.626.626	256.104.163	14.065.294	270.169.457
Saldo inicial reexpresado	127.688.597	49.597.096	(224.912)	6.416.756	6.191.844	72.626.626	256.104.163	14.065.294	270.169.457
Cambios en patrimonio									
Resultado integral									
Ganancia (pérdida)						30.407.756	30.407.756	2.854.244	33.262.000
Otro resultado integral			392.683		392.683		392.683	0	392.683
Resultado integral	0	0	392.683	0	392.683	30.407.756	30.800.439	2.854.244	33.654.683
Emisión de patrimonio									
Dividendos						(9.778.337)	(9.778.337)		(9.778.337)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios						(345.294)	(345.294)	(6.355.839)	(6.701.133)
Total de cambios en patrimonio	0	0	392.683	0	392.683	20.284.125	20.676.808	(3.501.595)	17.175.213
Saldo Final a 31.12.2015	**127.688.597**	**49.597.096**	**167.771**	**6.416.756**	**6.584.527**	**92.910.751**	**276.780.971**	**10.563.699**	**287.344.670**

1. INFORMACION GENERAL

Socovesa S.A. (en adelante el "Grupo de Empresas Socovesa", "Empresas Socovesa", la "Compañía" o la "Sociedad") es una sociedad anónima abierta, inscrita en la Bolsa de Comercio de Santiago y Bolsa Electrónica de Chile. La Sociedad fue constituida por escritura pública de fecha 24 de diciembre de 1982, otorgada en la Notaría Patricio Zaldívar Mackenna, en la ciudad de Santiago. El extracto de la escritura de constitución fue inscrito en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago a Fojas 22.339 Nº 12.549, correspondiente al año 1982, y se publicó en el Diario Oficial el día 29 de diciembre de 1982. El Rol Único Tributario de la Sociedad es el Nº 94.840.000-6 y su domicilio comercial se encuentra en Avda. Eliodoro Yáñez 2962, comuna de Providencia.

Hasta la fecha, los estatutos sociales de la Sociedad han sufrido diversas modificaciones, que se registran al margen de la inscripción social, siendo la última modificación la que consta en escritura pública del 10 de julio de 2007, otorgada en la notaría de Santiago de Andrés Rubio Flores.

El extracto de reforma fue inscrito a Fojas 28.509 Nº 20.555 del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2007, y publicado en el Diario Oficial con fecha 19 de julio de 2007.

Las prácticas de gobierno corporativo de Empresas Socovesa se rigen por el siguiente marco legal: Ley 18.046 sobre Sociedades Anónimas; Reglamento de Sociedades Anónimas; Estatutos Sociales de Socovesa S.A.; Ley 18.045 de Mercado de Valores y por la normativa de la Superintendencia de Valores y Seguros de Chile (SVS).

A partir del 29 de diciembre de 2007, la Sociedad está inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros con el número 983, y está, por lo tanto, sujeta a su fiscalización.

Empresas Socovesa es controlado por el señor Eduardo Gras Díaz y familia, a través de acciones a título personal de algunos miembros de la familia y de las siguientes sociedades: Inversiones San Miguel Ltda.; Inversiones La Cordillera; Inversiones Aseco Ltda.; Inversiones Lagos del Sur Ltda.; Inversiones Santa Montserrat Ltda.; Inversiones Santa Cecilia SCC; Inversiones Santa Carolina Ltda.; G y A S.A.; Inversiones Aguas Coloradas; e Inversiones Marlit S.A..

Descripción del Negocio

La Sociedad tiene como objeto realizar la ejecución, por cuenta propia o ajena, de toda clase de construcciones, obras y edificaciones, tales como viviendas, edificios, puentes, caminos, tranques, obras de regadío, túneles, puertos, aeropuertos y movimientos de tierra; la urbanización y dotación de inmuebles, urbanos o rurales; la prestación de toda clase de servicios y asesorías en materias y negocios inmobiliarios; pudiendo asesorar, proyectar, planificar, organizar, dirigir y administrar todo tipo de obras; la realización de inversiones en toda clase de bienes inmuebles, sean urbanos o rurales; la planificación, desarrollo y ejecución de loteos, conjuntos habitacionales, deportivos, turísticos, recreacionales o sociales y de toda clase de proyectos inmobiliarios; la compra, venta, arrendamiento y la comercialización en general de toda clase de bienes inmuebles o de derechos en ellos, el desarrollo y promoción, por cuenta propia o ajena, de negocios inmobiliarios; la inversión en toda clase de bienes muebles, corporales e incorporales, especialmente acciones, bonos, debentures, efectos de comercio, cuotas o derechos en todo tipo de sociedades, ya sean comerciales o civiles, comunidades o asociaciones y en toda clase de títulos o valores mobiliarios; la constitución de sociedades o asociaciones de cualquier tipo; el ingreso a ellas, sea en calidad de socio o accionista, su modificación y la administración de las mismas.

Unidades de Negocios de Empresas Socovesa

Con fecha 26 de abril de 2016 el Directorio acordó eliminar las Gerencias Generales de las áreas de inmobiliaria y de ingeniería y construcción. Como consecuencia de lo anterior se acordó crear la Gerencia General Corporativa, de la cual dependerán las gerencias generales de las distintas filiales, así como las gerencias corporativas de apoyo.

La Sociedad desarrolla sus actividades en dos áreas de negocio: Desarrollo Inmobiliario e Ingeniería y Construcción. Su participación en ambos negocios se realiza a través de sus filiales.

i) Desarrollo Inmobiliario

La unidad de negocio Inmobiliario desarrolla su actividad en distintas filiales, contando cada una de ellas con su propia administración y debiendo reportar todas ellas al Gerente General Corporativo.

Este sistema descentralizado de administración permite un mejor control de los costos, de los márgenes operacionales y del capital invertido; además, de permitir una focalización y un conocimiento específico de los distintos mercados. Por último, este sistema organizacional ha permitido el crecimiento de la unidad de negocio inmobiliario en forma sostenida y ordenada.

Los cinco grupos de empresas que componen el negocio Inmobiliario son:

- **Socovesa Santiago:** Incluye todos los proyectos ubicados entre las regiones IV y VI, incluyendo la Región Metropolitana.

- **Socovesa Sur:** Incluye los proyectos ubicados desde la VII región hacia el Sur del territorio nacional.

- **Almagro S.A.:** Contempla proyectos de viviendas en altura en la Región Metropolitana, Antofagasta, Iquique, Concepción y Viña del Mar.

- **Inmobiliaria Pilares S.A.:** Busca satisfacer las necesidades del segmento de viviendas en altura de la Región Metropolitana en un rango de precio que actualmente está entre UF 1.600 y UF 4.000 por departamento.

- **Socovesa Desarrollos Comerciales S.A.:** Aborda el negocio de desarrollo de proyectos de oficinas y equipamiento.

ii) Ingeniería y Construcción

La unidad de negocio de Ingeniería y Construcción centralizada en la filial "Socovesa Ingeniería y Construcción S.A." está estructurada en distintas filiales y coligadas, contando con una administración que reporta al Gerente General Corporativo.

Principales Activos

El Grupo de Empresas Socovesa tiene dos grandes grupos de activos identificables:

Inventarios: Corresponde a los terrenos que tienen definido un plan de construcción para un período de dos años, las obras en ejecución, las viviendas terminadas, las viviendas recibidas en parte de pago y los inventarios de materiales.

Propiedades de inversión: Corresponden principalmente a los terrenos y urbanizaciones sobre los cuales no se espera construir viviendas en el período de dos años y se mantiene en espera de obtener principalmente rentas de arrendamientos y/o plusvalía, adicionalmente existen bienes inmuebles para obtener rentas de arrendamiento.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

2.1. Estados Financieros

En la preparación de los Estados Financieros Consolidados de Socovesa S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2016, la Administración ha utilizado su mejor saber y entender con relación a las normas y sus interpretaciones, los hechos y circunstancias y los principios de contabilidad aplicados por la Sociedad en la preparación de sus estados financieros completos bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los Estados Financieros Consolidados de Socovesa S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2015 presentados a la Superintendencia de Valores y Seguros fueron aprobados en el Directorio de fecha 11 de marzo de 2016, posteriormente fueron presentados y aprobados definitivamente en la Junta General de Accionistas celebrada con fecha 26 de abril de 2016.

2.2. Período Contable

Los presentes Estados Financieros Consolidados cubren lo siguiente:

- Estados Consolidados de Situación Financiera por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015.
- Estados Consolidados de Resultados por Función por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015.
- Estados Consolidados de Resultados Integrales por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015.
- Estados Consolidados de Flujos de Efectivo por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015.
- Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

2.3. Bases de preparación

Los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2016 de la Sociedad han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF) y sus interpretaciones, emitidas por el International Accounting Standard Board (en adelante IASB), y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas NIIF.

El Estado de Situación Financiera Consolidado, los Estados de Resultados por Función, los Estados de Resultados Integrales, de Cambios en el Patrimonio Neto y de Flujos de Efectivo por el año terminado al 31 de diciembre de 2015, fueron originalmente preparados de acuerdo a instrucciones y normas emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros de Chile (SVS), las cuales se componen de las NIIF, más instrucciones específicas dictadas por la SVS. Estas

instrucciones se relacionan directamente con el Oficio Circular N° 856, emitido por la SVS el 17 de octubre de 2014, y que instruyó a las entidades fiscalizadas registrar directamente en patrimonio las variaciones en activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos, que surgieran como resultado directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido en Chile por la Ley 20.780. En la re-adopción de las NIIF al 1 de enero de 2016, el Grupo ha aplicado estas normas como si nunca hubiera dejado de aplicarlas, de acuerdo a la opción establecida en el párrafo 4A de la NIIF 1 "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera". Esta re-adopción de las NIIF no implicó realizar ajustes al estado de situación financiera, estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre de 2015, originalmente emitidos.

Estos Estados Consolidados de Situación Financiera reflejan fielmente la situación financiera de Socovesa S.A. al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los resultados integrales de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo, por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 respectivamente, fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 10 de marzo de 2017.

Para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2015, se han efectuado reclasificaciones menores para facilitar su comparación con el período terminado al 31 de diciembre de 2016. Estas reclasificaciones no modifican el resultado ni el patrimonio del ejercicio anterior.

Nuevos pronunciamientos contables:

Las normas e interpretaciones, así como las mejoras y modificaciones a NIIF, que han sido emitidas, pero aún no han entrado en vigencia a la fecha de estos estados financieros, se encuentran detalladas a continuación. La Sociedad no ha aplicado estas normas en forma anticipada:

	Nuevas Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9	**Instrumentos Financieros**	**1 de Enero de 2018**
NIIF 15	**Ingresos procedentes de Contratos con Clientes**	**1 de Enero de 2018**
CINIIF 22	**Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas**	**1 de enero de 2018**
NIIF 16	**Arrendamientos**	**1 de Enero de 2019**

NIIF 9 "Instrumentos Financieros"

En julio de 2014 fue emitida la versión final de NIIF 9 Instrumentos Financieros, reuniendo todas las fases del proyecto del IASB para reemplazar NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición. Esta norma incluye nuevos requerimientos basados en principios para la clasificación y medición, introduce un modelo "más prospectivo" de pérdidas crediticias esperadas para la contabilidad del deterioro y un enfoque sustancialmente reformado para la contabilidad de coberturas. Las entidades también tendrán la opción de aplicar en forma anticipada la contabilidad de ganancias y pérdidas por cambios de valor justo relacionados con el "riesgo crediticio propio" para los pasivos financieros designados al valor razonable con cambios en resultados, sin aplicar los otros requerimientos de NIIF 9. La norma será de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada.

La Sociedad se encuentra evaluando el impacto que podría generar la mencionada norma.

NIIF 15 "Ingresos procedentes de Contratos con Clientes"

NIIF 15 Ingresos procedentes de Contratos con Clientes, emitida en mayo de 2014, es una nueva norma que es aplicable a todos los contratos con clientes, excepto arrendamientos, instrumentos financieros y contratos de seguros. Se trata de un proyecto conjunto con el FASB para eliminar diferencias en el reconocimiento de ingresos entre NIIF y US GAAP. Esta nueva norma pretende mejorar las inconsistencias y debilidades de NIC 18 y proporcionar un modelo que facilitará la comparabilidad de compañías de diferentes industrias y regiones. Proporciona un nuevo modelo para el reconocimiento de ingresos y requerimientos más detallados para contratos con elementos múltiples. Además requiere revelaciones más detalladas. La norma será de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada.

La Sociedad se encuentra evaluando el impacto que podría generar la mencionada norma.

CINIIF Interpretación 22 Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas

La Interpretación aborda la forma de determinar la fecha de la transacción a efectos de establecer la tasa de cambio a usar en el reconocimiento inicial del activo, gasto o ingreso relacionado (o la parte de estos que corresponda), en la baja en cuentas de un activo no monetario o pasivo no monetario que surge del pago o cobro de la contraprestación anticipada en moneda extranjera, a estos efectos la fecha de la transacción, corresponde al momento en que una entidad reconoce inicialmente el activo no monetario o pasivo no monetario que surge del pago o cobro de la contraprestación anticipada Si existen múltiples pagos o cobros anticipados, la entidad determinará una fecha de la transacción para cada pago o cobro de la contraprestación anticipada.

Se aplicará esta Interpretación para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esta Interpretación a periodos anteriores, revelará este hecho.

La Sociedad se encuentra evaluando el impacto que podría generar la mencionada norma.

NIIF 16 "Arrendamientos"

En el mes de enero de 2016, el IASB ha emitido NIIF 16 Arrendamientos. NIIF 16 establece la definición de un contrato de arrendamiento y especifica el tratamiento contable de los activos y pasivos originados por estos contratos desde el punto de vista del arrendador y arrendatario. La nueva norma no difiere significativamente de la norma que la precede, NIC 17 Arrendamientos, con respecto al tratamiento contable desde el punto de vista del arrendador. Sin embargo, desde el punto de vista del arrendatario, la nueva norma requiere el reconocimiento de activos y pasivos para la mayoría de los contratos de arrendamientos. NIIF 16 será de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. La aplicación temprana se encuentra permitida si ésta es adoptada en conjunto con NIIF 15 Ingresos procedentes de Contratos con Clientes.

La Sociedad se encuentra evaluando el impacto que podría generar la mencionada norma.

	Mejoras y Modificaciones	**Fecha de aplicación obligatoria**
NIC 7	Estado de flujos de efectivo	1 de enero de 2017
NIC 12	Impuesto a las ganancias	1 de enero de 2017
NIC 28	Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos	1 de enero de 2018
NIC 40	Propiedades de inversión	1 de enero de 2018
NIIF 10	Estados Financieros Consolidados	Por determinar

NIC 7 "Estado de flujos de efectivo"

Las modificaciones a NIC 7 Estado de Flujos de efectivo, emitidas en enero de 2016 como parte del proyecto de Iniciativa de Revelaciones, requieren que una entidad revele información que permita a los usuarios de los Estados Financieros evaluar los cambios en las obligaciones derivadas de las actividades de financiación, incluyendo tanto los cambios derivados de los flujos

de efectivo y los cambios que no son en efectivo. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. Se permite su aplicación anticipada.

La Sociedad se encuentra evaluando el impacto que podría generar la mencionada modificación.

NIC 12 "Impuesto a las ganancias"

Estas modificaciones, emitidas por el IASB en enero de 2016, aclaran como registrar los activos por impuestos diferidos correspondientes a los instrumentos de deuda medidos al valor razonable. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. Se permite su aplicación anticipada.

La Sociedad se encuentra evaluando el impacto que podría generar la mencionada modificación.

NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos"

La modificación aclara que una entidad que es una organización de capital de riesgo, u otra entidad que califique, puede elegir, en el reconocimiento inicial valorar sus inversiones en asociadas y negocios conjuntos a valor razonable con cambios en resultados. Si una entidad que no es en sí misma una entidad de inversión tiene un interés en una asociada o negocio conjunto que sea una entidad de inversión, puede optar por mantener la medición a valor razonable aplicada su asociada. Las modificaciones deben aplicarse retrospectivamente y su vigencia es a partir del 1 de enero de 2018, permitiéndose su aplicación anticipada.

La Sociedad se encuentra evaluando el impacto que podría generar la mencionada modificación.

NIC 40 "Propiedades de inversión"

Las modificaciones aclaran cuando una entidad debe reclasificar bienes, incluyendo bienes en construcción o desarrollo en bienes de inversión, indicando que la reclasificación debe efectuarse cuando la propiedad cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedad de inversión y hay evidencia del cambio en el uso del bien. Un cambio en las intenciones de la administración para el uso de una propiedad no proporciona evidencia de un cambio en el uso. Las modificaciones deben aplicarse de forma prospectiva y su vigencia es a partir del 1 de enero de 2018, permitiéndose su aplicación anticipada.

La Sociedad se encuentra evaluando el impacto que podría generar la mencionada modificación.

NIC 28 "Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos", NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados"

Las enmiendas a NIIF 10 Estados Financieros Consolidados e NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos (2011) abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de NIIF 10 y los de NIC 28 (2011) en el tratamiento de la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Las enmiendas, emitidas en septiembre de 2014, establecen que cuando la transacción involucra un negocio (tanto cuando se encuentra en una filial o no) se reconoce toda la ganancia o pérdida generada. Se reconoce una ganancia o pérdida

parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso cuando los activos se encuentran en una filial. La fecha de aplicación obligatoria de estas modificaciones está por determinar debido a que el IASB planea una investigación profunda que pueda resultar en una simplificación de contabilidad de asociadas y negocios conjuntos. Se permite la adopción inmediata.

La Sociedad se encuentra evaluando el impacto que podría generar la mencionada mejora.

2.4. Bases de consolidación

Filiales (Subsidiarias) son todas las entidades sobre las cuales el Grupo de Empresas Socovesa tiene el control, entendiendo por tal, la capacidad de reunir en conjunto los siguientes elementos: poder sobre la participada, exposición o derecho a rendimientos variables, procedentes de su participación en la participada y la capacidad de utilizar su poder sobre la participada para influir en importe de los rendimientos del inversor. Se considera que un inversionista tiene poder sobre una participada cuando el inversionista tiene derechos existentes que le otorgan la capacidad presente de dirigir las actividades relevantes, esto es, las actividades que afectan de manera significativa los retornos de la participada.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que su control es transferido al Grupo y se descontinúa su consolidación desde la fecha en la que el control cesa.

El Grupo de Empresas Socovesa usa el método de adquisición para contabilizar la compra de una filial. Este costo se determina al valor razonable de los activos, instrumentos de patrimonio emitidos y pasivos incurridos o asumidos a la fecha del intercambio, independientemente de la magnitud de cualquier interés minoritario. El exceso del costo de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos se registra como plusvalía mercantil (Goodwill). Si el costo de adquisición es menor que el valor razonable de los activos netos de la Subsidiaria adquirida, la diferencia se reconoce directamente en el estado de resultados.

Los saldos y transacciones del estado de situación financiera y de los resultados integrales entre Sociedades del Grupo se eliminan. Las políticas contables de las subsidiarias han sido modificadas en la medida necesaria para asegurar uniformidad con las políticas adoptadas por el Grupo. También se ha dado reconocimiento a las participaciones de los accionistas minoritarios, que corresponde al porcentaje de participación de terceros en las filiales, el cual está incorporado en el rubro “Patrimonio; Participaciones no controladoras” en el Estado Consolidado de Situación Financiera.

2.5. Sociedades filiales (subsidiarias)

RUT	Nombre Sociedad	N°	Porcentaje de Participación			
			31.12.2016			31.12.2015
			Directo	Indirecto	Total	Total
96757030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.		99,999000		99,999000	99,999000
76646780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	4		33,330000	33,330000	33,330000
76009849-3	INMOBILIARIA EL MONTIJO DOS S.A.	4		33,330000	33,330000	33,330000
76912610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	4		50,000000	50,000000	50,000000
96659030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	1		100,000000	100,000000	70,000000
96862350-8	SERVICIOS SANITARIOS LARAPINTA S.A.	2		100,000000	100,000000	70,000000
76954790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.			66,670000	66,670000	66,670000
76349710-0	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
77854650-7	SOCOVESA INVERSIONES INTERNACIONALES LTDA.		0,000250	99,999750	100,000000	100,000000
96817000-7	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA DOS LTDA.			99,990000	99,990000	99,990000
96804250-5	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
99558680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.		99,999900		99,999900	99,999900
76239420-0	SOCOVESA DIVISION ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION S.A.	5		5,000000	5,000000	5,000000
76127973-4	SOCOVESA DIVISION INMOBILIARIA S.A.	5		5,000000	5,000000	5,000000
88452300-1	ALMAGRO S.A.		99,999999	0,000001	100,000000	100,000000
96853810-1	ALMAGRO DIVISION COMISIONES DE CONFIANZA S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
77403700-4	INMOBILIARIA ALMAR LTDA.			100,000000	100,000000	100,000000
86356400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
95345000-3	ASCOTAN INVERSIONES S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
96536560-5	VIVIENDAS S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
96853770-9	ALMAGRO DIVISION ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION S.A.	5		5,000000	5,000000	5,000000
96853800-4	SOCOVESA DIVISION CONTABILIDAD Y FINANZAS S.A.	5		5,000000	5,000000	5,000000
76364485-5	CAPACITACIÓN Y DESARROLLO GESOC SpA.			100,000000	100,000000	100,000000
96853790-3	ALMAGRO DIVISION INMOBILIARIA S.A.	5		5,000000	5,000000	5,000000
96708740-8	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA DEL SUR TEMUCO S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
96832930-8	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA DEL SUR TEMUCO DOS S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
96797930-9	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.			99,975000	99,975000	99,975000
96786480-3	INMOBILIARIA MISIONES S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
96711210-0	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA DEL SUR VALDIVIA S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
96827580-1	COMERCIALIZADORA SOCOVESA SUR S.A.	3		100,000000	100,000000	100,000000
96791150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.		99,998140		99,998140	99,998140
76113822-7	SOCOVESA DESARROLLOS COMERCIALES S.A.		99,000000	1,000000	100,000000	100,000000
76089395-1	INMOBILIARIA ALMAGRO OMBU S.A.	4		50,000000	50,000000	50,000000
76139484-3	INMOBILIARIA SOCOVESA BULLROCK S.A.			70,000000	70,000000	70,000000
76161943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.			90,000000	90,000000	90,000000
76026047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.		99,990000		99,990000	99,990000
76913170-1	INMOBILIARIA LINDEROS S.A.		99,000000	1,000000	100,000000	100,000000
76243121-1	AGRICOLA LINDEROS SpA			100,000000	100,000000	100,000000
96789820-1	SOCOVESA INGENIERIA Y CONSTRUCCIONES S.A.		99,999998		99,999998	99,999998
76008842-0	INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA RIO NOYA S.A.			99,900000	99,900000	99,900000
76126513-K	CONSORCIO CONSTRUCTOR CS LTDA.	4		50,000000	50,000000	50,000000
76243959-K	RIO NECKAR SpA			100,000000	100,000000	100,000000
76092183-1	SOCOICSA MONTAJES S.A.		0,100000	99,900000	100,000000	100,000000
76092182-3	INMOBILIARIA EL DESCUBRIDOR S.A		2,083300	97,916700	100,000000	100,000000
76108508-5	SIMAQ S.A.		0,100000	99,900000	100,000000	100,000000

(1) Con fecha 31 de mayo de 2016, el Grupo Consolidado, a través de Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A. y Sociedad Comercializadora Metropolitana S.A., aumentó su porcentaje de participación en Inmobiliaria las Encinas de Peñalolen S.A. de un 70% a un 100%. El monto de la transacción fue de M$987.736.-

(2) Con fecha 31 de mayo de 2016, el Grupo Consolidado, a través de Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A. y Sociedad Comercializadora Metropolitana S.A., aumentó su porcentaje de participación en Servicios Sanitarios Larapinta S.A. de un 70% a un 100%. El monto de la transacción fue de M$51.986.-

(3) Con fecha 21 de marzo de 2016, según consta en acta de Junta Extraordinaria de Accionistas de Sociedad Comercializadora del Sur Valdivia Dos S.A., se acordó modificar el nombre de la Sociedad, pasando ésta a llamarse Comercializadora Socovesa Sur S.A..

(4) En 2016 y/o 2015 estas sociedades se incluyen en la consolidación porque se materializa el concepto de control por administración de acuerdo a la normativa vigente (NIIF).

Para que exista control sobre una participada, el inversor tiene que estar expuesto a, o tener derecho sobre, los retornos variables de su involucración en la participada. Los retornos pueden ser positivos, negativos o ambos y no se limitan a los retornos habituales derivados

de la tenencia de acciones.
Aun cuando el porcentaje de participación que posee Socovesa S.A. en esas sociedades, sea igual o inferior a un 50%, se concluye que cumple con la definición de control establecida en NIIF10, debido a que posee, entre otros, el control sobre la gestión financiera, administración, operaciones, definición y diseño del proyecto, servicios de venta, postventa, determinación de una estructura de financiación o la obtención de financiación, establecimiento de decisiones operativas y de capital de la entidad participada, incluidos los presupuestos. También el nombramiento, retribución o terminar el empleo de los proveedores de servicios de una entidad participada o personal clave de la gerencia, control de imagen y marketing, procesos contables y procesos operacionales. El poder se describe como los derechos presentes que dan la capacidad actual de dirigir aquellas actividades de la participada que afectan de manera significativa a los retornos de la misma (actividades relevantes).

(5) Almagro División Arquitectura y Construcción S.A.; Socovesa División Contabilidad y Finanzas S.A., y Almagro División Inmobiliaria S.A.; se incluyen en la consolidación dado que se materializa el concepto de control de acuerdo a la normativa vigente (NIIF), que es efectuada por Almagro S.A., la cual posee un 5% del total de las acciones de cada filial, equivalente al 100% de las acciones Serie A, las cuales tienen la facultad de elegir al 100% del Directorio. Socovesa División Arquitectura y Construcción S.A. y Socovesa División Inmobiliaria S.A.; se incluyen en la consolidación dado que se materializa el concepto de control de acuerdo a la normativa vigente (NIIF), que es efectuada por Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A., la cual posee un 5% del total de las acciones de cada filial, equivalente al 100% de las acciones Serie A, las cuales tienen la facultad de elegir al 100% del Directorio.

La valoración de los activos y pasivos adquiridos se realiza de forma provisional en la fecha de toma de control de la sociedad, revisándose la misma en el plazo máximo de un año a partir de la fecha de adquisición. Hasta que se determine de forma definitiva el valor razonable de los activos y pasivos, la diferencia entre el precio de adquisición y el valor contable de la sociedad adquirida se registra de forma provisional como plusvalía.

En el caso que la determinación definitiva de la plusvalía se realice en los estados financieros del año siguiente al de la adquisición de la participación, los rubros del ejercicio anterior que se presentan a efectos comparativos se modifican para incorporar el valor de los activos y pasivos adquiridos y de la plusvalía definitiva desde la fecha de adquisición de la participación.

Los cambios de participación en la propiedad de una controladora en una subsidiaria, que no den lugar a una pérdida de control son transacciones de patrimonio. Cualquier diferencia que se produzca en la transacción se reconoce directamente en el patrimonio neto atribuible a los propietarios de la controladora.

.

2.6. Transacciones en moneda extranjera:

Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de cada una de las entidades incluidas en los estados financieros de la Sociedad se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera ("moneda funcional"). La moneda funcional del Grupo de Empresas Socovesa es el peso chileno, que constituye además, la moneda de presentación de los estados financieros consolidados.

Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en el estado de resultados, excepto que corresponda su diferimiento en el patrimonio neto, como es el caso de las derivadas de estrategias de coberturas de flujos de efectivo y coberturas de inversiones netas.

Tipos de cambio

Los activos y pasivos en moneda extranjera y aquellos pactados en unidades de fomento, se presentan a los siguientes valores de cierre respectivamente:

Fecha	31.12.2016 $	31.12.2015 $
Unidad de Fomento	26.347,98	25.629,09
Dólar	669,47	710,16

Entidades del Grupo

La situación financiera de la coligada indirecta Inversiones Los Andes S.A. que representa al 31 de diciembre de 2016 un 0,28% del total de activos consolidados (0,31% al 31 de diciembre de 2015) y los resultados que representan un 0,01% del resultado total consolidado (0,3% al 31 de diciembre de 2015); que tienen una moneda funcional diferente de la moneda de presentación, se convierten a la moneda de presentación como sigue:

- Los activos y pasivos de cada balance presentado se convierten al tipo de cambio de cierre en la fecha de cierre del estado de situación financiera;
- Los ingresos y gastos de cada cuenta de resultados se convierten a los tipos de cambio promedio (a menos que este promedio no sea una aproximación razonable del efecto acumulativo de los tipos existentes en las fechas de la transacción, en cuyo caso los ingresos y gastos se convierten en la fecha de las transacciones).
- Todas las diferencias de cambio resultantes se reconocen como un componente separado del patrimonio neto.

En la consolidación, las diferencias de cambio que surgen de la conversión de una inversión neta en entidades extranjeras (o nacionales con moneda funcional diferente de la matriz), y de préstamos y otros instrumentos en moneda extranjera designados como coberturas de esas inversiones, se llevan al patrimonio neto. Cuando se vende o dispone la inversión (todo o parte), esas diferencias de cambio se reconocen en el estado de resultados como parte de la pérdida o ganancia en la venta o disposición.

Las diferencias de cambios, que surgen en esta conversión, se llevan a patrimonio neto (Nota 13 a los estados financieros consolidados).

2.7. Entidades Asociadas

Son entidades sobre las que la Sociedad ejerce influencia significativa pero no tiene control que, generalmente, viene acompañado por una participación de entre un 20% y un 50% de los derechos de voto.

Las inversiones en entidades asociadas se contabilizan por el método de participación e inicialmente se reconocen por su costo. La inversión de la Sociedad en asociadas incluye la plusvalía (neta de cualquier pérdida de deterioro acumulada) identificada en la adquisición.

La participación de la Sociedad en las pérdidas o ganancias posteriores a la adquisición de sus asociadas se reconoce en resultados, y su participación en los movimientos en reservas posteriores a la adquisición se reconoce en reservas. Cuando la participación de la Sociedad en las pérdidas de una asociada es igual o superior a su participación en la misma, incluida cualquier otra cuenta a cobrar no asegurada, la Sociedad no reconoce pérdidas adicionales, a no ser que haya incurrido en obligaciones o realizado pagos, en nombre de la asociada.

Las ganancias no realizadas por transacciones entre la Sociedad y sus asociadas se eliminan en función del porcentaje de participación de la Sociedad en éstas. También se eliminan las pérdidas no realizadas, excepto si la transacción proporciona evidencia de pérdida por deterioro del activo que se transfiere. Cuando es necesario para asegurar su uniformidad con las políticas adoptadas por la Sociedad, se modifican las políticas contables de las asociadas.

2.8. Información financiera por segmentos operativos

La información por segmentos se presenta de manera consistente con los informes internos proporcionados a los responsables de tomar las decisiones operativas relevantes. Esta información se detalla en Nota 26 a los estados financieros consolidados.

2.9. Propiedades, plantas y equipos

Los terrenos de la Sociedad, se reconocen inicialmente a su costo. La medición posterior de los mismos se realiza de acuerdo a NIC 16 mediante el método del costo, menos las pérdidas acumuladas por deterioro del valor, si las hubiere.

Para el resto de los activos fijos, su reconocimiento inicial es al costo, y en su medición posterior

son valorados a su costo histórico menos la correspondiente depreciación y las pérdidas por deterioro.

Los costos posteriores (reemplazo de componentes, mejoras, ampliaciones, crecimientos, etc.) se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos del activo fijo vayan a fluir a la Sociedad y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. El valor del componente sustituido se da de baja contablemente. El resto de reparaciones y mantenciones se cargan en el resultado del ejercicio o período en el que se incurren.

Las construcciones y obras en curso, incluyen los siguientes conceptos devengados únicamente durante el período de construcción:

- Gastos financieros relativos a la financiación externa que sean directamente atribuibles a las construcciones, tanto si es de carácter específica como genérica. En relación con la financiación genérica, los gastos financieros activados se obtienen aplicando el costo promedio ponderado de financiación a la inversión promedio acumulada susceptible de activación.
- Gastos de personal relacionado en forma directa y otros de naturaleza operativa, atribuibles a la construcción.
- Gastos estimados necesarios para un futuro desmantelamiento, retiro o rehabilitación del lugar sobre el cual se construye el activo.

La depreciación de los activos fijos se calcula usando el método lineal y considera los valores residuales sobre sus vidas útiles estimadas.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajustan si es necesario, en cada cierre de balance, de tal forma de tener una vida útil restante acorde con el valor de los activos.

Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable, mediante la aplicación de pruebas de deterioro.

Las pérdidas y ganancias por la venta de activo fijo, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en los Estados de Resultados Integrales.

Al cierre de los presentes estados financieros, el grupo de empresas Socovesa, no tiene registrado en este rubro estimaciones de costos por desmantelamiento, remoción y/o rehabilitación de activos. Así como tampoco, existen indicios de deterioro del valor de estos activos de la empresa.

Empresas Socovesa mantiene contratos de arriendos que reúnen las características de un leasing financiero, vigente para este rubro. Dichos bienes no son jurídicamente de propiedad de la Sociedad, por lo cual, mientras no ejerza la opción de compra, no puede disponer libremente de ellos (Ver nota 18.3 a los estados financieros consolidados).

2.10. Propiedades de inversión

Se incluyen principalmente los terrenos y sus urbanizaciones, que se mantienen con el propósito de obtener ganancias en futuras ventas (fuera del curso ordinario de los negocios), plusvalías, o bien explotarlos bajo un régimen de arrendamientos, y no serán ocupados antes de 2 años en proyectos de construcción por el Grupo (ver nota 24 a los estados financieros consolidados).

Las propiedades de inversión se registran inicialmente al costo, incluyéndose los costos de transacción. Posteriormente al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valorizan al costo menos depreciación acumulada (excepto en los terrenos) y las pérdidas acumuladas por deterioro que hayan experimentado.

2.11. Activos intangibles

Menor valor o plusvalía comprada (Goodwill)

El menor valor representa el exceso del costo de adquisición sobre el valor razonable de la participación de la Sociedad en los activos netos identificables de la filial/coligada adquirida en la fecha de adquisición. El menor valor relacionado con adquisiciones de sociedades se incluye en "Plusvalía". El menor valor relacionado con adquisiciones de coligadas se incluye en inversiones en asociadas, y se somete a pruebas por deterioro de valor justo con el saldo total del importe en la asociada. El menor valor reconocido por separado se somete a pruebas por deterioro de valor anualmente y se valora por su costo menos pérdidas acumuladas por deterioro.

Las ganancias y pérdidas por la venta de una entidad incluyen el importe en libros del menor valor relacionado con la entidad vendida.

La plusvalía comprada se asigna a unidades generadoras de efectivo para efectos de realizar las pruebas de deterioro. La distribución se efectúa entre aquellas unidades generadoras de efectivo o grupos de unidades generadoras de efectivo que se espera se beneficiarán de la combinación de negocios de la que surgió la plusvalía.

El mayor valor (Goodwill negativo) proveniente de la adquisición de una inversión o combinación de negocios, se abona directamente a los estados consolidados de resultados integrales.

La adquisición de la filial Almagro S.A. determinó un menor valor (Goodwill) cuya valorización se somete a pruebas de deterioro anualmente (Nota 15 a los estados financieros consolidados).

Licencias y Marcas

El Grupo de Empresas Socovesa valoriza sus licencias a costo de adquisición, asignándole una vida útil definida y se muestran a costo neto de su amortización acumulada y pérdidas por deterioro. La amortización se calcula utilizando el método de línea recta para asignar el costo de las licencias hasta el término de su vida útil estimada.

El Grupo de Empresas Socovesa tiene dentro de sus activos la marca "Almagro" (Nota 14 a los

estados financieros consolidados). En el proceso de convergencia se valorizó a costo de adquisición. Para los efectos de los estados financieros al 31 de diciembre de 2016 esta marca fue sometida a un test de deterioro por una entidad independiente, test que se realiza anualmente de acuerdo a lo indicado por la NIC 38.

Al 31 de diciembre de 2016 la Sociedad no está en presencia de indicadores de deterioro de la marca "Almagro".

Servidumbres y Derechos de Agua

El Grupo de Empresas Socovesa tiene derechos de servidumbre y derechos de agua que se presentan a costo histórico en el reconocimiento inicial. La explotación de dichos derechos tiene una vida útil definida y se registran a costo menos su amortización acumulada y las pérdidas por deterioro. La amortización se calcula usando el método lineal para asignar el costo de los derechos hasta el término de su vida útil estimada.

Gastos de investigación y desarrollo

Los gastos de investigación se reconocen como un gasto cuando se incurre en ellos. Los costos incurridos en proyectos de desarrollo se reconocen como activo intangible cuando se cumplen los siguientes requisitos:

- Técnicamente, es posible completar la producción del activo intangible de forma que pueda estar disponible para su utilización o su venta;
- La administración tiene intención de completar el activo intangible en cuestión, para usarlo o venderlo;
- Existe la capacidad para utilizar o vender el activo intangible;
- Es posible demostrar la forma en que el activo intangible vaya a generar probables beneficios económicos en el futuro;
- Existe disponibilidad de los adecuados recursos técnicos, financieros o de otro tipo, para completar el desarrollo y para utilizar o vender el activo intangible; y
- Es posible valorar, de forma fiable, el desembolso atribuible al activo intangible durante su desarrollo.

El Grupo de Empresas Socovesa para los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 no tiene proyectos de investigación y desarrollo.

El monto de la amortización de los activos intangibles de vida finita está incluida en la partida de "Gastos de administración" del "Estado de Resultados Integrales" (ver nota 23.1 a los estados financieros consolidados).

2.12. Costos por intereses

El Grupo de Empresas Socovesa, dentro del proceso de construcción, constituye activos calificados para la venta o uso interno cuyos costos por intereses incurridos en este proceso se capitalizan durante el período necesario para completar y preparar el activo para el uso que se

pretende (Nota 30 a los estados financieros consolidados). Los demás costos por intereses se registran con cargo a resultados financieros del período y se presentan en el rubro "Costos financieros" (Nota 23.5 a los estados financieros consolidados).

2.13. Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

Los activos que tienen una vida útil indefinida no están sujetos a amortización, se someten anualmente a pruebas de pérdidas por deterioro del valor. Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del importe en libros del activo sobre su importe recuperable.

El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costos para la venta o el valor de uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros, distintos del menor valor (Goodwill), que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones anuales por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

2.14. Activos financieros

Los activos financieros, de acuerdo a las normas del IASB se clasifican en las siguientes categorías:

- Valor razonable con cambios en resultados,
- Préstamos y cuentas por cobrar,
- Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento y;
- Activos financieros disponibles para la venta.

La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La Administración de la Sociedad determina la clasificación de sus activos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

El Grupo de Empresas Socovesa mantiene activos financieros a valor razonable con cambios en resultados los cuales son mantenidos principalmente con el propósito de venderse en el corto plazo. Los activos de esta categoría se clasifican como activos corrientes.

La Sociedad no mantiene derivados adquiridos para su negociación y aquellos contratados con propósitos de cobertura, se clasifican en los rubros Otros activos financieros y/u Otros pasivos financieros corrientes, sin aplicar la contabilización de coberturas que se puede elegir según NIC 39.

Las inversiones en valores negociables se registran inicialmente al costo y posteriormente su valor se actualiza con base en su valor de mercado (valor justo).

Préstamos y cuentas por cobrar

En el Grupo de Empresas Socovesa, este rubro corresponde básicamente al efectivo entregado, menos las devoluciones del principal efectuadas, más los intereses devengados no cobrados en el caso de los préstamos, y al valor actual de la contraprestación realizada en el caso de las cuentas por cobrar. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos mayores al ciclo normal de operaciones del negocio desde la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes.

Estos activos financieros se valorizan a su costo amortizado.

Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento

El Grupo de Empresas Socovesa clasifica dentro de este rubro los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento, representados principalmente por los aportes reembolsables (pagarés) efectuados a las empresas de servicios sanitarios. Estos activos financieros se valorizan a su costo amortizado con efectos en resultado (nota 7.a a los estados financieros consolidados).

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la administración de la Sociedad tiene la intención positiva y la capacidad de mantener hasta el vencimiento. Estos activos financieros mantenidos hasta el vencimiento se incluyen en “Otros activos financieros no corrientes”, excepto aquellos con vencimiento inferior a 12 meses a partir de la fecha del balance, que se clasifican como” Otros activos financieros corrientes”.

Activos financieros disponibles para la venta

Corresponde al resto de inversiones que se asignan específicamente como disponible para la venta o aquellas que no califican entre las tres categorías anteriores. Estas inversiones se registran a su valor razonable cuando es posible determinarlo en forma fiable.

El Grupo de Empresas Socovesa actualmente no posee este tipo de activos financieros.

Deterioro de activos financieros

Los activos financieros, distintos de aquellos valorizados a valor razonable a través de resultados, son evaluados a la fecha de cada estado de situación para establecer la presencia de indicadores de deterioro. Los activos financieros se encuentran deteriorados cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial, los flujos futuros de caja estimados de la inversión han sido impactados.

En el caso de los activos financieros valorizados al costo amortizado, la pérdida por deterioro corresponde a la diferencia entre el valor libro del activo y el valor presente de los flujos futuros de caja estimados, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las inversiones financieras de la Sociedad han sido realizadas en instituciones de calidad crediticia y tienen vencimiento en el corto plazo (menor a 90 días

desde la fecha de compra). Al 31 de diciembre de 2016 no hay indicadores que muestren que exista deterioro observable.

2.15. Instrumentos financieros derivados y actividad de cobertura

Los contratos suscritos por la Sociedad se reconocen inicialmente al valor razonable en la fecha en que se ha efectuado el contrato de derivados y posteriormente se vuelven a valorar a su valor razonable. El método para reconocer la pérdida o ganancia resultante depende de si el derivado se ha designado como un instrumento de cobertura y, si es así, de la naturaleza de la partida que está cubriendo. La Sociedad designa determinados derivados como:

- Coberturas del valor razonable de pasivos reconocidos (cobertura del valor razonable);
- Coberturas de un riesgo concreto asociado a un pasivo reconocido o a una transacción prevista altamente probable (cobertura de flujos de efectivo); o
- Coberturas de una inversión neta en una entidad del extranjero o cuya moneda funcional es diferente a la de la matriz (cobertura de inversión neta).

La Sociedad documenta al inicio de la transacción la relación existente entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, así como sus objetivos para la gestión del riesgo y la estrategia para manejar varias transacciones de cobertura. La Sociedad también documenta su evaluación, tanto al inicio como sobre una base continua, de si los derivados que se utilizan en las transacciones de cobertura son altamente efectivos para compensar los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de las partidas cubiertas.

El valor razonable total de los derivados de cobertura se clasifica como un activo o pasivo no corriente si el vencimiento restante de la partida cubierta es superior a 12 meses y como un activo o pasivo corriente si el vencimiento restante de la partida cubierta es inferior a 12 meses.

El resultado no realizado se reconoce en el período en que los contratos son realizados o dejan de cumplir el objetivo para el cual fueron suscritos.

La Sociedad aplica la valorización y registro dispuesta en la NIC 39, para este tipo de instrumentos financieros. Al cierre de los presentes estados financieros no existen instrumentos de este tipo.

Coberturas de valor razonable

Los cambios en el valor razonable de los derivados que son designados y califican como coberturas de valor razonable se registran en el estado de resultados, junto con cualquier cambio en el valor razonable del activo o del pasivo cubierto atribuible al riesgo cubierto. La ganancia o pérdida relacionadas con la porción efectiva de permutas de interés (“swaps”) que cubren préstamos a tasas de interés fijas se reconoce en el estado de ganancias y pérdidas como “gastos financieros”. La ganancia o pérdida relacionada con la porción inefectiva se reconoce también en el estado de resultados como “otras ganancias/ (pérdidas) -neto”. Los cambios en el valor razonable de los préstamos a tasa de interés fija cubiertos atribuibles al riesgo de tasa de interés se reconocen en el estado de resultados como “gastos financieros”.

Si la cobertura deja de cumplir con los criterios para ser reconocida a través del tratamiento contable de coberturas, el ajuste en el valor en libros de la partida cubierta, para la cual se utiliza el método de la tasa de interés efectiva, se amortiza en resultados en el período remanente hasta su vencimiento.

Coberturas de flujos de efectivo

La porción efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados que son designados y que califican como coberturas de flujos de efectivo se reconoce en el patrimonio a través del estado de otros resultados integrales. La ganancia o pérdida relativa a la porción inefectiva se reconoce inmediatamente en el estado de resultados en el rubro "otras ganancias/ (pérdidas) neto". Los montos acumulados en el patrimonio neto se reclasifican al estado de resultados en los períodos en los que la partida cubierta afecta los resultados (por ejemplo, cuando la venta proyectada cubierta ocurre o el flujo cubierto se realiza). Sin embargo, cuando la transacción prevista cubierta da como resultado el reconocimiento de un activo no financiero (por ejemplo existencias o activos fijos), las ganancias o pérdidas previamente reconocidas en el patrimonio se transfieren del patrimonio y se incluyen como parte del costo inicial del activo. Los montos diferidos son finalmente reconocidos en el costo de los productos vendidos, si se trata de existencias, o en la depreciación, si se trata de activos fijos.

Cuando un instrumento de cobertura expira o se vende, o cuando deja de cumplir con los criterios para ser reconocido a través del tratamiento contable de coberturas, cualquier ganancia o pérdida acumulada en el patrimonio a esa fecha permanece en el patrimonio y se reconoce cuando la transacción proyectada afecte al estado de resultados. Cuando se espere que ya no se producirá una transacción proyectada la ganancia o pérdida acumulada en el patrimonio se transfiere inmediatamente al estado de resultados en el rubro (Ej.: "otras ganancias(pérdidas) neto").

Al cierre de los presentes estados financieros consolidados el Grupo de Empresas Socovesa no posee este tipo de instrumentos de cobertura.

Cobertura de inversión neta en el exterior

Las coberturas de inversiones netas de operaciones en el exterior (o de subsidiarias/asociadas con moneda funcional diferente de la de la matriz) se contabilizan de manera similar a las coberturas de flujos de efectivo.

Cualquier ganancia o pérdida del instrumento de cobertura relacionada con la porción efectiva de la cobertura se reconoce en el patrimonio a través del estado de otros resultados integrales. La ganancia o pérdida relacionada con la porción inefectiva de la cobertura se reconoce inmediatamente en resultados en el rubro "otras ganancias/(pérdidas) neto".

Las ganancias y pérdidas acumuladas en el patrimonio se transfieren al estado de resultados cuando la operación en el exterior se vende o se le da parcialmente de baja.

Al cierre de los presentes estados financieros consolidados el Grupo de Empresas Socovesa no posee este tipo de contabilidad de cobertura.

Derivados a valor razonable a través de ganancias y pérdidas

Ciertos instrumentos financieros derivados no califican para ser reconocidos a través del tratamiento contable de coberturas y se registran a su valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Cualquier cambio en el valor razonable de estos derivados se reconoce inmediatamente en el estado de ganancias y pérdidas en el rubro “otras ganancias/ (pérdidas) neto”.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, es decir, de presentación en el estado de situación financiera por su importe neto, sólo cuando las entidades dependientes tienen tanto el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos en los citados instrumentos, como la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea.

2.16. Inventario

La valorización de los inventarios incluye todos los costos derivados de su adquisición y transformación, así como otros costos en los que se haya incurrido para darles su condición y ubicación actual.

Inventario corriente

Bajo el rubro de inventarios corrientes son activos:

- Mantenidos para ser vendidos en el curso normal de la operación;
- En procesos de construcción con vistas a esa venta o;
- En forma de materiales o suministros, para ser consumidos en el proceso de construcción;
- Terrenos.

El valor neto realizable, es el precio estimado de venta de un activo en el curso normal de la operación menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo la venta.

Los inventarios de la Sociedad corresponden principalmente a:

- Terrenos para la construcción: estos terrenos fueron adquiridos o traspasados de Propiedades de Inversión con la intención de ser utilizados bajo un plan de construcción. Para su valorización se utiliza el método del costo histórico.
- Obras en ejecución: corresponde a desembolsos efectuados en virtud de los contratos de construcción a suma alzada, y su valorización se realiza a costo.
- Viviendas en stock: corresponde a viviendas recepcionadas nuevas y viviendas recibidas en parte de pago, disponibles para la venta, las cuales se valorizan al costo.
- Inventario de materiales: corresponde al stock de materiales comprados y aún no utilizados en el proceso de construcción, éstos se registran al costo.

Los principales componentes del costo de una vivienda corresponden al terreno, contrato de construcción por suma alzada, honorarios de arquitectos y calculistas, permisos y derechos municipales, gastos de operación, costo de financiamiento y otros desembolsos relacionados directamente con la construcción, necesarios para su terminación.

La Sociedad mide sus inventarios al menor valor resultante entre el costo y el valor neto realizable. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se realizaron pruebas del valor neto realizable, no encontrándose valorizaciones en libros que superen el valor neto de realización.

Inventario no corriente

La Sociedad presenta bajo el rubro "Inventarios no corrientes", todas las obras en ejecución cuya fecha de recepción de la obra; y los terrenos cuya fecha de inicio de la obra, se espera sea mayor a doce meses a la fecha de cierre de los estados financieros.

2.17. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales a cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable (valor nominal que incluye un interés implícito) y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor. Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Sociedad no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar. Algunos indicadores de posible deterioro de las cuentas por cobrar son las dificultades financieras del deudor, la probabilidad de que el deudor vaya a iniciar un proceso de quiebra o de reorganización financiera y el incumplimiento o falta de pago, como así también la experiencia sobre el comportamiento y características de la cartera colectiva.

El interés implícito se desagrega y reconoce como ingreso financiero a medida que se van devengando los intereses.

El monto de la provisión es la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados al tipo de interés efectivo. El valor de libros del activo se reduce por medio de la cuenta de provisión y el monto de la pérdida se reconoce con cargo al estado de resultados en el rubro "Otros gastos, por función". Cuando una cuenta por cobrar se considera incobrable, se castiga contra la respectiva provisión para cuentas incobrables. La recuperación posterior de montos previamente castigados se reconoce con crédito a la cuenta "Otros gastos, por función" en el estado de resultados.

El Grupo de Empresas Socovesa valoriza y registra los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar de acuerdo a lo dispuesto por la IASB, y se presentan en Nota 9 a los estados financieros consolidados.

El Grupo de Empresas Socovesa tiene definida su política para el registro de la provisión de pérdidas por deterioro del valor de los deudores comerciales en cuanto se presentan indicios de incobrabilidad de tales deudores. Esta provisión se constituye en función de la antigüedad de los

saldos con superioridad a un año de cada cliente en particular, tiempo suficiente para establecer que existen dificultades financieras del deudor. También se establecen provisiones cuando se protestan documentos de los deudores comerciales y/o se han agotados todas las instancias de cobro de la deuda en un plazo razonable.

La tasa de incobrabilidad aplicada para la provisión de pérdidas por deterioro del valor de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, generalmente corresponde al 100% del saldo neto adeudado. Esta tasa de incobrabilidad se aplica según se cumplan las condiciones descritas en el párrafo anterior.

2.18. Efectivo y equivalentes al efectivo

En este rubro se incluye el efectivo en caja, los depósitos a plazo en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos desde la fecha de origen, los sobregiros contables y los fondos mutuos de renta fija con vencimiento diario (Nota 6 a los estados financieros consolidados). En el Estado de Situación Financiera, los sobregiros contables se clasifican como obligaciones bancarias en el pasivo corriente.

El Grupo de Empresas Socovesa confecciona el Estado de Flujo de Efectivo por el método Directo.

Actividades de Operación: Son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiamiento. El Grupo de Empresas Socovesa incluye bajo este concepto, principalmente los ingresos y desembolsos generados por las construcciones de obras de ingeniería y la construcción y venta de viviendas.

Actividades de Inversión: Corresponde a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes. El Grupo de Empresas Socovesa incluye bajo este concepto, principalmente las inversiones en unidades generadoras de efectivo.

Actividades de Financiación: Corresponde a actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de sus pasivos de carácter financiero. El Grupo de Empresas Socovesa incluye bajo este concepto, principalmente las obtenciones y pagos de préstamos con entidades bancarias y empresas asociadas.

2.19. Capital social

El capital social de la Sociedad, está representado por acciones ordinarias emitidas, las que se registran al monto de la contraprestación recibida, netos de los costos directos de la emisión.

La Sociedad actualmente sólo tiene emitidas acciones de serie única.

2.20. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar del Grupo de Empresas Socovesa, corresponden principalmente a proveedores, anticipos y depósitos de clientes, obligaciones por compras de terrenos, anticipos de contratos de construcción y retenciones, las cuales se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva (Nota 19 a los estados financieros consolidados).

2.21. Otros pasivos financieros corrientes

Los préstamos bancarios, obligaciones con el público y pasivos financieros de naturaleza similar se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se valorizan a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el Estado de resultados integrales durante la vida de la deuda de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

El método de la tasa de interés efectiva corresponde al método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de la asignación de los gastos por intereses durante todo el período correspondiente.

Las obligaciones financieras se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

El Grupo de Empresas Socovesa clasifica bajo este concepto principalmente deudas con instituciones bancarias nacionales.

2.22. Impuesto a la renta e impuestos diferidos

El gasto por impuesto a la renta del período comprende el impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido. El impuesto se reconoce en el Estado de Resultados Integrales, o directamente en las cuentas de patrimonio del Estado de Situación Financiera, según corresponda.

El Grupo de Empresas Socovesa determina el cargo por impuesto a la renta corriente sobre la base de la ley de impuesto a la renta y de las leyes tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del Estado de Situación Financiera de la Sociedad. La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones juradas de impuestos respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación. Además, cuando corresponda, constituye provisiones sobre los montos que espera deberá pagar a las autoridades tributarias.

Los impuestos diferidos se calculan, sobre la base de las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de los activos y pasivos y sus importes en libros en los estados financieros consolidados. El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas (y leyes)

aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que se puedan compensar dichas diferencias.

2.23. Beneficios a los empleados

Vacaciones del personal

La Sociedad reconoce el gasto por vacaciones del personal mediante el método del devengo del derecho, de acuerdo a lo establecido en la NIC 19 (Beneficios del Personal).

2.24. Provisiones

Las provisiones se estiman por el valor actual de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación usando la mejor estimación de la Sociedad. La tasa de descuento utilizada para determinar el valor actual refleja las evaluaciones actuales del mercado, en la fecha del balance, del valor temporal del dinero, así como el riesgo específico relacionado con el pasivo en particular.

Las provisiones son reconocidas cuando la Sociedad tiene una obligación presente como resultado de un suceso pasado; es probable que requiera una salida de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación; y puede hacerse una estimación fiable del monto de la obligación (Nota 20 a los estados financieros consolidados).

La Sociedad no tiene registrada provisiones por indemnización por años de servicios, por no tener pactado el beneficio.

La Sociedad revisa periódicamente la cuantificación de las provisiones considerando la mejor información disponible.

2.25. Subvenciones gubernamentales

Las subvenciones del Gobierno se reconocen por su valor justo cuando hay una seguridad razonable de que la subvención se cobrará y la Sociedad cumplirá con todas las condiciones establecidas.

Las subvenciones estatales relacionadas con costos, se difieren como pasivo y se reconocen en el estado de resultados durante el período necesario para correlacionarlas con los costos que pretenden compensar. Las subvenciones estatales relacionadas con la adquisición de propiedad, planta y equipos se presentan netas del valor del activo correspondiente y se abonan en el estado de resultados sobre una base lineal durante las vidas esperadas de los activos.

El Grupo de Empresas Socovesa actualmente recibe subvenciones gubernamentales

principalmente referidas a beneficios relacionadas con la contratación de mano de obra directa en la Zona Austral del país. Este beneficio se registra como un menor costo de mano de obra en la existencia y se reconoce en resultado cuando se costean las unidades vendidas; contra el reconocimiento de un activo en el rubro "Activos por impuestos corrientes y no corrientes".

2.26. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como "Corrientes" aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como "No Corriente" los de vencimiento superior a dicho periodo.

En el caso que existan obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo se encuentre asegurado a discreción de la Sociedad, estos se clasifican como no corrientes.

2.27. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos de la Sociedad corresponden principalmente al valor razonable de las ventas de bienes y servicios generados por las actividades comerciales, neto de impuestos y descuentos.

Previo al reconocimiento de los ingresos, la Sociedad considera los siguientes criterios:

- **Venta de bienes -** Los ingresos son reconocidos cuando todos los riesgos y beneficios significativos de la propiedad de los bienes han sido traspasados al comprador.

- **Intereses -** Los ingresos provenientes de intereses se reconocen utilizando el método de interés efectivo.

- **Servicios -** Los ingresos por servicios se reconocen sobre base devengada.

- **Ingresos por dividendos -** Los ingresos por dividendos de inversiones se reconocen cuando se haya establecido el derecho de recibir el pago.

El Grupo de Empresas Socovesa reconoce y registra los ingresos provenientes de sus operaciones ordinarias según se explica a continuación:

Ingresos unidad de negocio Desarrollo Inmobiliario: Los ingresos de explotación se reconocen cuando se suscribe la escritura de compra-venta de la propiedad vendida.

Ingresos Ingeniería y Construcción: Los ingresos de explotación se reconocen en relación al grado de avance físico de la obra en construcción, reflejado en cada estado de pago facturado.

Otros ingresos menores correspondientes principalmente a ingresos por dividendos, arriendos, intereses, asesorías y servicios.

- Dividendos: Los dividendos provenientes de inversiones se reconocen al momento de

establecer el derecho a recibir el pago.

- Arriendos: Se reconocen al momento de su devengamiento.

- Intereses: Estos se generan principalmente por activos financieros mantenidos a su vencimiento, colocaciones financieras, préstamos a empresas relacionadas y por saldos de precio menores de clientes inmobiliarios; estos se reconocen a su devengamiento utilizando el método del interés efectivo. Estos ingresos se presentan en el rubro "Ingresos financieros" del "Estado de Resultados Integrales".

- Asesorías y Servicios: Se reconocen al momento de su devengamiento.

2.28. Arrendamientos

Cuando una entidad del Grupo es el arrendatario – Arrendamiento financiero

La Sociedad arrienda determinados activos fijos. Los arrendamientos de activo fijo, cuando la Sociedad tiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas derivados de la propiedad, se clasifican como arrendamientos financieros. Los arrendamientos financieros se valorizan al inicio del arrendamiento al valor razonable de la propiedad arrendada o al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, el menor de los dos.

Cada pago por arrendamiento se distribuye entre el pasivo y las cargas financieras para conseguir un tipo de interés constante sobre el saldo pendiente de la deuda. Las correspondientes obligaciones por arrendamiento, netas de cargas financieras, se incluyen en "Otros pasivos financieros corrientes" y "Otros pasivos financieros no corrientes" dependiendo del vencimiento de las cuotas. El elemento de interés del costo financiero se carga en el estado de resultados durante el período de arrendamiento de forma que se obtenga una tasa periódica constante de interés sobre el saldo restante del pasivo para cada ejercicio. El activo adquirido en régimen de arrendamiento financiero se deprecia durante su vida útil. Si no existiese certeza razonable de que el arrendatario obtendrá la propiedad al término del plazo del arrendamiento, el activo se depreciará totalmente a lo largo de su vida útil o el plazo del arrendamiento, según cuál sea menor.

El Grupo de Empresas Socovesa mantiene contratos de arrendamientos financieros vigentes (Nota 16 y 18 a los estados financieros consolidados).

Cuando una entidad del Grupo es el arrendatario – Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y ventajas derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en el estado de resultados sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

Al cierre de los presentes estados financieros consolidados el Grupo de Empresas Socovesa posee arriendos operativos que principalmente corresponden a arriendos de activos necesarios para el desarrollo de operaciones.

2.29. Contratos de construcción

Los desembolsos relacionados con los contratos de construcción a terceros se reconocen cuando se incurre en ellos.

Los ingresos y costos del contrato de construcción se reconocen en resultados de acuerdo con el método de grado de avance.

Cuando el resultado de un contrato de construcción no puede estimarse de forma fiable, los ingresos del contrato se reconocen sólo hasta el límite de los costos del contrato incurridos que sea probable que se recuperarán. Cuando el resultado de un contrato de construcción puede estimarse de forma fiable y es probable que el contrato vaya a ser rentable, los ingresos del contrato se reconocen durante el período del contrato. Cuando sea probable que los costos del contrato vayan a exceder el total de los ingresos del mismo, la pérdida esperada se reconoce inmediatamente como un gasto.

Los contratos de construcción desarrollados por la compañía son ejecutados principalmente a precio fijo y en un menor grado algunos contratos son de margen sobre el costo. Los ingresos y costos para cada tipo de contrato se tratan como sigue:

- Contratos a Precio Fijo: Los ingresos contabilizados en el estado de resultado están representados por los avances de obra presentados a cobro y aprobados por el mandante, en relación al grado de avance físico de la obra. Los costos cargados a resultado están asociados a cada estado de pago de acuerdo a las estimaciones individuales de cada uno de estos y que representan la relación porcentual entre el ingreso total y los costos totales estimados del contrato.
- Contratos de Margen Sobre el Costo: Los ingresos asociados a estos contratos son contabilizados en función de las rendiciones presentadas a cobro y aprobadas por el mandante, siendo los costos equivalentes a dicho ingreso. La utilidad o beneficio asociado a estos contratos representan los honorarios o comisión por la ejecución de las mismas, que son reconocidas una vez facturadas.

En relación a los pagos recibidos como anticipos del mandante (que corresponden generalmente a capital de trabajo), son reconocidos como una cuenta por pagar, la cual va disminuyendo en la medida que se presenta a cobro cada estado de pago. Los costos incurridos por etapas más avanzadas en una obra respecto de su programa de construcción, forman parte de las existencias de la compañía.

Respecto de cambios en las estimaciones de ingresos y costos estos efectos son reconocidos en resultado en función del grado de avance de la obra. En el evento que las estimaciones de costos sobrepasen los ingresos por ventas del contrato, estos son cargados en resultados en el periodo en que se presenta dicha situación. Mediante lo anterior los ingresos por percibir quedan ajustados a los costos comprometidos del contrato.

El tratamiento de los eventuales incumplimientos contractuales de nuestros mandantes, que pudieran impactar materialmente los resultados de la Sociedad, es el siguiente:

a) Durante el período de ejecución de la obra, los sobrecostos asociados a incumplimientos del Mandante son contabilizados como una Cuenta por Cobrar.
b) Al término de la ejecución de la obra, se efectúa una evaluación de los incumplimientos contractuales junto a nuestros asesores legales internos. De dicho análisis pueden surgir 3 alternativas:
   - Que los sobrecostos asociados a los incumplimientos son de difícil recuperación, en cuyo caso se llevan a resultados a la fecha de recepción definitiva de cada obra;
   - Que los sobrecostos asociados al incumplimiento son recuperables por la vía de negociación directa con el respectivo Mandante, en cuyo caso tales sobrecostos se mantienen contabilizados en Cuentas por Cobrar durante el período que dura la negociación;
   - Que los sobrecostos asociados al incumplimiento no han podido ser recuperados por la vía de negociación directa, pero son recuperables por la vía de acciones judiciales, en cuyo caso la demanda respectiva se informa como contingencia en los estados financieros del periodo de interposición de la demanda (nota ad-hoc) y se provisiona - con el consiguiente efecto en los resultados - una vez que se obtiene la sentencia de primera instancia.

2.30. Activos no corrientes mantenidos para la venta

Los activos no corrientes destinados para la venta se reconocen al menor entre el valor libro y el valor razonable menos los costos para su venta.

Los activos son clasificados en este rubro, cuando el valor contable puede ser recuperado a través de una venta que sea altamente probable de realizar y que tendrá disponibilidad inmediata en la condición en que se encuentra.

Al cierre de los presentes estados financieros consolidados la Sociedad no posee este tipo de activos.

2.31. Distribución de dividendos

De acuerdo con los requisitos de la Ley N° 18.046, la Sociedad deberá distribuir un dividendo mínimo en efectivo equivalente a 30% de las utilidades. Para propósitos de NIIF, se deberá devengar, para reconocer la correspondiente disminución en el patrimonio a cada fecha de cierre anual de los estados financieros, es decir, al 31 de diciembre de cada año. Los dividendos a pagar a los accionistas de la Sociedad se reconocen como un pasivo.

Cuando la Sociedad obtiene utilidades, provisiona al cierre de cada ejercicio el 30% de dicha utilidad.

2.32. Activos biológicos

Los activos biológicos de Socovesa S.A. y subsidiarias están compuestos por plantaciones de vides en formación y alfalfa.

Las vides se clasifican como viñas en formación desde su nacimiento hasta el tercer año en formación; a partir de esta fecha se comienza a obtener producción y por lo tanto, se clasifican como viñas en producción, las cuales comienzan a amortizarse.

La Sociedad ha definido como política para valorizar los activos biológicos, el método del costo amortizado menos pérdidas por deterioro, debido a que en la actualidad es poco factible determinar de manera fiable el valor razonable de las vides en formación o producción. Esto se basa en que en Chile no hay un mercado activo para las vides plantadas en formación y/o producción, dado que éstas no son un bien comúnmente transado en la industria vitivinícola.

3. INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO

La Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada el 11 de abril de 2008, aprobó la Política de Inversiones y Financiamiento (la cual aún se encuentra vigente) que se señala a continuación:

3.1. Terrenos

El Grupo de Empresas Socovesa, a través de sus filiales inmobiliarias, está invirtiendo constantemente en terrenos para el desarrollo de su negocio inmobiliario, y la política es mantener un stock de terrenos equivalente a entre 3 y 5 años de uso.

La compra de terrenos es financiada con el capital propio de la compañía. Las líneas que se tienen con los bancos son para capital de trabajo, las cuales están garantizadas con activos inmobiliarios, principalmente terrenos. Adicionalmente, para no sobre exigir el financiamiento con los bancos, se han realizado compras de terrenos con créditos directos de los vendedores. En el caso de las asociaciones, el aporte de los socios al capital original que se genera al crear las sociedades, se destina a la compra de los terrenos que posteriormente se hipotecan con el fin de obtener líneas para la operación de estas empresas.

Las filiales inmobiliarias de la Sociedad cuentan con un equipo de desarrollo orientado a identificar y aprovechar aquellas oportunidades de negocios que le permitan crecer en forma rápida y con márgenes atractivos en los distintos segmentos de casas, departamentos, oficinas y otros productos inmobiliarios.

Empresas Socovesa busca ingresar a nuevos segmentos de mercado que presenten oportunidades para el desarrollo de proyectos con rentabilidades atractivas, o en nuevos mercados geográficos que han mostrado interesantes niveles de crecimiento en su actividad económica, replicando el modelo de negocios actual.

Adicionalmente a los proyectos que están hoy en desarrollo (nota 11 a los estados financieros consolidados), la Sociedad cuenta con una sólida cartera de terrenos por desarrollar, distribuida en las distintas filiales inmobiliarias a lo largo del país (nota 24 a los estados financieros consolidados).

3.2. Capital de Trabajo Área Inmobiliaria

El Grupo de Empresas Socovesa financia sus necesidades de capital de trabajo en el área inmobiliaria a través de líneas de crédito, que se componen de créditos de corto, mediano y largo plazo de libre disposición otorgados a sus filiales inmobiliarias. De esta manera, el financiamiento no está atado a un proyecto en particular, permitiendo una mayor flexibilidad operacional y una optimización del costo financiero.

Al respecto, la Sociedad ha utilizado métodos de financiamiento alternativos a la deuda financiera, ya sea a través de asociaciones con privados, dueños de terrenos, o de estructuras de opciones de compra y aparcamiento de terrenos con inversionistas financieros, entre otras.

Los financiamientos alternativos corresponden a:

- Deuda directa con vendedores de terrenos: Al cierre de los presentes Estados Financieros Consolidados, las compras de terreno no se han financiado con deuda directa adquirida con los vendedores (Nota 19 a los estados financieros consolidados).

Estas tienen una estructura de pago para cada caso en particular, que va desde 1 año hasta 4 años contados desde la firma de la escritura de compraventa.

- Opciones de compraventa: Existen promesas de compraventa que más que una forma de financiamiento, corresponden a compromisos adquiridos con los vendedores de estos terrenos.

Estos derechos podemos ejercerlos o cederlos a otras empresas del grupo. Cualquiera sea la opción, la forma última de financiamiento es con capital de trabajo. Actualmente se mantienen vigentes tres promesas de compraventa de terrenos que contienen opciones que solo pueden ser ejercidas por algunas filiales del Grupo, que para efectos de presentación a nivel consolidado se eliminan (ver nota 14 y 27.1.e a los estados financieros consolidados).

3.3. Capital de Trabajo Área Ingeniería y Construcción

La filial Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. financia sus actividades, en primera instancia, a través de anticipos pagados por el mandante antes del inicio de las actividades de construcción; luego, la filial factura mes a mes los ingresos correspondientes al estado de avance de las obras que realiza. Tanto los anticipos como el fiel cumplimiento de los contratos suscritos, son garantizados con boletas de garantía con instituciones bancarias y /o pólizas de seguro.

3.4. Maquinarias y Equipos

Las filiales del Grupo de Empresas Socovesa arriendan la gran mayoría de la maquinaria necesaria para el desarrollo de sus actividades. Aunque existen compras y algunas inversiones menores, éstas son financiadas con recursos propios o arrendamiento financiero (Nota 16 y 18 a los estados financieros consolidados).

3.5. Patentes y Otros Activos

Los negocios de la Sociedad no dependen de derechos, patentes o know how externos a la organización.

3.6. Principales Activos

Los principales activos de Empresas Socovesa se reflejan en el Inventario corrientes y no corrientes (Inventarios no corrientes) y en Propiedades de Inversión (Nota 1 a los estados financieros consolidados "Principales activos").

4. MERCADO OBJETIVO

4.1. Desarrollo Inmobiliario: El negocio inmobiliario consiste en el desarrollo de proyectos de viviendas con y sin subsidio, proyectos de oficinas, loteos industriales y proyectos comerciales, que se llevan a cabo por etapas: análisis de proyectos, compra de los terrenos, diseño arquitectónico y urbano, aprobación gubernamental, construcción de la obra, comercialización y venta, y finalmente, entrega de servicios de post venta. Empresas Socovesa participa principalmente en los proyectos de vivienda con y sin subsidio a través de sus filiales inmobiliarias.

Este negocio presenta una oferta altamente fragmentada. En esta industria, caracterizada por altos requerimientos de capital asociados a la compra de terrenos y desarrollo de proyectos, la permanencia en el tiempo de las compañías inmobiliarias viene determinada por su tamaño y solidez financiera. Así mismo, esta industria está caracterizada por el predominio de actores locales; compañías que conocen los intereses, gustos y necesidades del consumidor que están atendiendo y que buscan satisfacerlas a través de proyectos específicos a ese segmento.

4.2. Ingeniería y Construcción: El área de ingeniería y construcción de esta industria se compone de dos sub áreas:

- Ejecución de proyectos de obras civiles, para clientes privados y públicos
- Servicios de montaje industrial

El negocio de ingeniería y construcción en Chile está fuertemente atomizado, sin embargo, la competencia es a escala nacional, observándose las mismas constructoras en grandes obras a lo largo de todo el país. Este es un negocio de nichos que cuenta con ciclos de inversión independientes y que para ser rentables, se necesita manejar volumen y eficiencia en la operación.

5. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN

En la preparación de los Estados Financieros Consolidados se han utilizado determinadas estimaciones realizadas por la Administración de la Compañía, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos.

Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

Socovesa S.A. efectúa estimaciones y supuestos. Las estimaciones contables resultantes por definición muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las estimaciones y supuestos que pudiesen causar un ajuste material a los saldos de los activos y pasivos en los próximos años se presentan a continuación:

5.1. Estimación del deterioro de la plusvalía comprada e intangibles

El Grupo de Empresas Socovesa evalúa anualmente si la plusvalía comprada e intangible adquiridos en la combinación de negocio han sufrido algún deterioro, de acuerdo con la política contable que se describe en la Nota 2.13 a los estados financieros consolidados. Los montos recuperables de las unidades generadoras de efectivo han sido determinados sobre la base de cálculos de sus valores en uso. Estos cálculos requieren el uso de estimaciones, cuyas premisas se detallan en Nota 2.13 a los estados financieros consolidados.

Los resultados de las estimaciones efectuadas no arrojaron indicadores de deterioro alguno sobre la plusvalía comprada al 31 de diciembre de 2016.

5.2. Valor razonable de derivados

El valor razonable de los instrumentos derivados se determina usando técnicas de valuación. El Grupo de Empresas Socovesa aplica su juicio para seleccionar una variedad de métodos y aplica supuestos que principalmente se basan en las condiciones de mercado existentes a la fecha de cada estado de situación financiera.

5.3. Activo por impuestos diferidos

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que se puedan compensar dichas diferencias.

La recuperación de los saldos de activos por impuestos diferidos requieren la obtención de utilidades tributarias suficientes en el futuro. La Sociedad estima con proyecciones futuras de utilidades que éstas cubrirán el recupero de estos activos.

Adicionalmente la sociedad podría recuperar los saldos por impuestos diferidos mediante una reorganización empresarial, tal como lo permite la normativa tributaria chilena vigente.

5.4. Estimación provisión garantía legal

El Grupo de Empresas Socovesa mantiene una provisión de garantía post-venta, que corresponde a la garantía por eventuales desperfectos en la construcción de departamentos y casas, conforme a la Ley General de Urbanismo y Construcción.

5.5. Reconocimiento de ingresos

La Sociedad para la unidad de negocios de Ingeniería y Construcción reconoce los ingresos en relación al grado de avance físico de la obra en construcción, reflejado en cada estado de pago facturado. El tratamiento de los incumplimientos por parte de los mandantes son registrados, previa evaluación de los asesores legales, como una cuenta por cobrar y su recuperabilidad dependerá de la resolución futura de estas situaciones.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es la siguiente:

Clases de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Efectivo en caja	289.567	396.878
Saldos en bancos	4.274.061	3.190.217
Fondos mutuos (a)	7.806.055	16.784.887
Depósitos a plazo a corto plazo (b)	10.099	1.622.865
Efectivo y equivalentes al efectivo	**12.379.782**	**21.994.847**

La composición del rubro por tipo de moneda al 31 de diciembre 2016 y 2015, es la siguiente:

Información del Efectivo y Equivalentes al Efectivo por tipo de moneda	Tipo de Moneda	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Monto del efectivo y equivalentes al efectivo	$ Chilenos	12.379.156	21.929.060
Monto del efectivo y equivalentes al efectivo	US$	626	65.787
Total de efectivo y equivalente al efectivo		**12.379.782**	**21.994.847**

Al 31 de diciembre de 2016 no existen restricciones de uso para alguna partida de efectivo y efectivo equivalente.

a. El detalle de los Fondos Mutuos es el siguiente:

Al 31 de diciembre 2016

Fecha de Colocación	Entidad	Moneda	Capital Moneda Original (miles)	Cantidad de cuotas al 31.12.2016	Valor Cuota Cierre 31.12.2016	Capital Moneda Local en M$	Intereses devengados moneda local M$	31.12.2016 M$
30-12-2016	Banchile, Capital Empresa, Serie Unica	$	80.047	71.053,1961	1.126,7839	80.047	15	80.062
30-12-2016	Banchile, Capital Empresa, Serie Unica	$	1.065.514	945.801,1077	1.126,7839	1.065.514	199	1.065.713
30-12-2016	Banchile, Capital Empresa, Serie Unica	$	20.000	17.752,9584	1.126,7839	20.000	3	20.003
30-12-2016	Banchile, Capital Empresa, Serie Unica	$	325.000	288.485,5733	1.126,7839	325.000	61	325.061
30-12-2016	Banchile, Capital Empresa, Serie Unica	$	32.335	28.701,9383	1.126,7839	32.335	6	32.341
30-12-2016	Banchile, Rendimiento A, Serie A	$	1.671.363	1.578.736,3159	1.058,8778	1.671.363	326	1.671.689
30-12-2016	BBVA, Money Market, Serie V	$	655.000	590.257,6488	1.109,9029	655.000	129	655.129
30-12-2016	BCI, BCI Express	$	420.000	31.153,3816	13.484,2535	420.000	80	420.080
30-12-2016	Corpbanca, Corp Oportunidad, Serie M1	$	35.000	20.345,0923	1.720,5661	35.000	5	35.005
30-12-2016	Estado, Solvente, Serie A	$	208.537	127.685,7343	1.633,4864	208.537	36	208.573
30-12-2016	Estado, Solvente, Serie I	$	2.425.265	2.099.774,8474	1.155,2513	2.425.265	502	2.425.767
30-12-2016	Santander, Money Market, Serie Inversionista	$	45.000	9.349,9744	4.813,5475	45.000	7	45.007
30-12-2016	Santander, Money Market, Serie Inversionista	$	35.745	7.426,9226	4.813,5475	35.745	5	35.750
30-12-2016	Santander, Money Market, Serie Inversionista	$	125.000	25.972,1511	4.813,5475	125.000	18	125.018
30-12-2016	Scotiabank, Scotia Prioridad, Serie B	$	100.000	65.027,6237	1.538,0559	100.000	16	100.016
30-12-2016	Security, Security Check, Serie A	$	17.383	4.190,9377	4.148,1178	17.383	2	17.385
30-12-2016	Security, Security Check, Serie A	$	5.001	1.205,6194	4.148,1178	5.001	0	5.001
30-12-2016	Security, Security Plus, Serie A	$	257.232	160.149,1553	1.606,4607	257.232	41	257.273
30-12-2016	Security, Security Plus, Serie A	$	281.137	175.032,1117	1.606,4607	281.137	45	281.182
Totales						**7.804.559**	**1.496**	**7.806.055**

Al 31 de diciembre de 2015

Fecha de Colocación	Entidad	Moneda	Capital Moneda Original (miles)	Cantidad de cuotas al 31.12.2015	Valor Cuota Cierre 31.12.2015	Capital Moneda Local en M$	Intereses devengados moneda local M$	31.12.2015 M$
30-12-2015	Banchile, C Efectivo A, Serie A	$	527.000	452.187,5194	1.165,6706	527.000	101	527.101
30-12-2015	Banchile, Capital Fin A, Serie A	$	200.696	10.353,6927	19.387,7050	200.696	38	200.734
30-12-2015	Banchile, Capital Fin A, Serie A	$	71.000	3.662,8171	19.387,7050	71.000	14	71.014
30-12-2015	Banchile, Dollar Invest, Serie Unica	US$	788	8,3881	134,9847	788	16	804
30-12-2015	BCI,Eficiente	$	14.000	1.077,8457	12.991,6020	14.000	3	14.003
30-12-2015	BCI,Eficiente	$	90.000	6.929,0082	12.991,6020	90.000	19	90.019
30-12-2015	BCI,Eficiente	$	83.000	6.390,0853	12.991,6020	83.000	17	83.017
30-12-2015	BICE, FM Liquidez A	$	73.000	21.176,3178	3.447,6622	73.000	9	73.009
30-12-2015	BICE, FM Manager A	$	2.559.567	895.071,2141	2.860,1605	2.559.567	480	2.560.047
30-12-2015	Corpbanca, Corp Oportunidad, Serie M4	$	160.000	138.255,1584	1.157,4964	160.000	30	160.030
30-12-2015	Estado, Fondo Solvente, Serie A	$	75.000	47.452,7461	1.580,8104	75.000	14	75.014
30-12-2015	Estado, Fondo Solvente, Serie I	$	2.259.001	2.032.544,3290	1.111,6530	2.259.001	483	2.259.484
30-12-2015	Estado, Fondo Solvente, Serie I	$	349.163	314.160,8099	1.111,6530	349.163	75	349.238
30-12-2015	Estado, Fondo Solvente, Serie I	$	368.000	331.109,7703	1.111,6530	368.000	79	368.079
30-12-2015	Estado, Fondo Solvente, Serie I	$	3.209.002	2.887.310,3851	1.111,6530	3.209.002	685	3.209.687
30-12-2015	Estado, Fondo Solvente, Serie I	$	284.005	255.534,4328	1.111,6530	284.005	61	284.066
30-12-2015	Estado, Fondo Solvente, Serie I	$	265.189	238.605,0681	1.111,6530	265.189	57	265.246
30-12-2015	Estado, Fondo Solvente, Serie I	$	2.588.986	2.329.449,0072	1.111,6530	2.588.986	553	2.589.539
30-12-2015	Santander, Money Market, Serie Ejecutiva	$	299.000	237.297,9902	1.260,2584	299.000	57	299.057
30-12-2015	Santander, Money Market, Serie Ejecutiva	$	974.000	773.004,1553	1.260,2584	974.000	185	974.185
30-12-2015	Santander, Money Market, Serie Ejecutiva	$	695.546	552.011,8830	1.260,2584	695.546	132	695.678
30-12-2015	Santander, Money Market, Serie Ejecutiva	$	257.000	203.965,1621	1.260,2584	257.000	49	257.049
30-12-2015	Santander, Money Market, Serie Ejecutiva	$	170.000	134.918,5897	1.260,2584	170.000	32	170.032
30-12-2015	Santander, Money Market, Serie Ejecutiva	$	345.000	273.805,3733	1.260,2584	345.000	66	345.066
30-12-2015	Santander, Money Market, Serie Ejecutiva	$	423.000	335.709,1968	1.260,2584	423.000	80	423.080
30-12-2015	Santander, Money Market, Serie Inversionista	$	78.037	16.677,4962	4.679,8985	78.037	12	78.049
30-12-2015	Santander, Money Market, Serie Inversionista	$	32.702	6.988,7814	4.679,8985	32.702	5	32.707
30-12-2015	Santander, Money Market, Serie Inversionista	$	23.000	4.915,3922	4.679,8985	23.000	4	23.004
30-12-2015	Santander, Money Market, Serie Universal	$	9.000	1.972,4846	4.563,3999	9.000	1	9.001
30-12-2015	Santander, Money Market, Serie Universal	$	15.002	3.287,9280	4.563,3999	15.002	2	15.004
30-12-2015	Santander, Money Market, Serie Universal	$	7.000	1.534,1547	4.563,3999	7.000	1	7.001
30-12-2015	Scotiabank, Serie B	$	195.000	130.757,9077	1.491,5486	195.000	32	195.032
30-12-2015	Security, Security Check, Serie A	$	75.801	18.652,9550	4.064,2594	75.801	9	75.810
30-12-2015	Security, Security Check, Serie A	$	5.000	1.230,4532	4.064,2594	5.000	1	5.001
Totales						**16.781.485**	**3.402**	**16.784.887**

b. El detalle de los Depósitos a Plazo es el siguiente:

Al 31 de diciembre 2016

Fecha de Colocación	Entidad	Moneda	Capital Moneda Original (miles)	Tasa periodo %	Vencimiento	Capital Moneda Local en M$	Intereses devengados moneda local M$	31.12.2016 M$
11-01-2016	Banco Consorcio	$	1.404	0,390%	10-01-2017	1.404	64	1.468
11-01-2016	Banco Consorcio	$	8.254	0,390%	10-01-2017	8.254	377	8.631
Totales						**9.658**	**441**	**10.099**

Al 31 de diciembre de 2015

Fecha de Colocación	Entidad	Moneda	Capital Moneda Original (miles)	Tasa periodo %	Vencimiento	Capital Moneda Local en M$	Intereses devengados moneda local M$	31.12.2015 M$
11-11-2015	Banco Consorcio	USD$	91	0,100%	11-01-2016	64.929	54	64.983
11-12-2015	Banco Consorcio	$	512.582	0,310%	06-01-2016	512.582	1.059	513.641
11-12-2015	Banco Consorcio	$	512.582	0,310%	06-01-2016	512.582	1.059	513.641
11-12-2015	Banco Consorcio	$	512.582	0,310%	06-01-2016	512.582	1.059	513.641
15-01-2015	Banco Consorcio	$	1.348	0,350%	11-01-2016	1.348	55	1.403
15-01-2015	Banco Consorcio	$	2.814	0,350%	11-01-2016	2.814	115	2.929
15-01-2015	Banco Consorcio	$	2.772	0,350%	11-01-2016	2.772	113	2.885
15-01-2015	Banco Consorcio	$	1.440	0,350%	11-01-2016	1.440	59	1.499
15-01-2015	Banco Consorcio	$	7.920	0,350%	11-01-2016	7.920	323	8.243
Totales						**1.618.969**	**3.896**	**1.622.865**

7. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de los otros activos financieros, corrientes y no corrientes (ver nota 2.14 a los estados financieros consolidados) al 31 de diciembre 2016 y 2015, es el siguiente:

Al 31 de diciembre 2016

Instrumentos Financieros	31.12.2016			
	Corriente		No Corriente	
	Activos Financieros a Valor Razonable con Cambios en Resultados M$	Activos Financieros mantenidos hasta su vencimiento M$	Activos Financieros a Valor Razonable con Cambios en Resultados M$	Activos Financieros mantenidos hasta su vencimiento M$
Pagarés (a)	810.983	0	0	3.052.137
Déposito a Plazo	426.023	0	0	0
Intrumentos Derivados	125.830	0	0	0
Otros Instrumentos	0	0	0	4.531
Subtotal	**1.362.836**	**0**	**0**	**3.056.668**
Total	**1.362.836**		**3.056.668**	

Al 31 de diciembre de 2015

Instrumentos Financieros	31.12.2015			
	Corriente		No Corriente	
	Activos Financieros a Valor Razonable con Cambios en Resultados M$	Activos Financieros mantenidos hasta su vencimiento M$	Activos Financieros a Valor Razonable con Cambios en Resultados M$	Activos Financieros mantenidos hasta su vencimiento M$
Pagarés (a)	487.966	0	0	3.367.167
Déposito a Plazo	108.785	0	0	0
Intrumentos Derivados	449.607	0	0	0
Otros Instrumentos	0	0	0	4.531
Subtotal	**1.046.358**	**0**	**0**	**3.371.698**
Total	**1.046.358**		**3.371.698**	

a. El detalle de los Pagarés al 31 de diciembre 2016 y 2015, es el siguiente:

Pagarés	Fecha de Inversión	Fecha de Vencimiento	Valor al inicio	Moneda	Tasa Periodo %	31.12.2016		31.12.2015	
						Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
						M$	M$	M$	M$
Aguas Andinas S.A.	17-11-2015	17-11-2025	6.306,68	UF	1,89%	0	0	162.003	0
Aguas Andinas S.A.	23-11-2015	23-11-2025	2.391,27	UF	1,89%	0	0	61.405	0
Aguas Andinas S.A.	18-12-2015	18-12-2025	2.063,67	UF	1,95%	0	0	52.924	0
Aguas Andinas S.A.	09-11-2016	09-11-2026	2.434,45	UF	2,27%	64.143	0	0	0
Aguas Andinas S.A.	18-11-2016	18-11-2026	2.174,79	UF	2,27%	57.455	0	0	0
Aguas Araucanía S.A.	15-05-2009	15-05-2024	4.267,38	UF	4,60%	0	158.233	0	142.546
Aguas Araucanía S.A.	11-12-2009	11-12-2024	5.264,23	UF	3,54%	0	175.484	0	162.435
Aguas Araucanía S.A.	18-08-2014	18-08-2029	3.530,30	UF	2,98%	0	99.728	90.478	0
Aguas Araucanía S.A.	18-08-2016	18-08-2031	1.308,83	UF	2,09%	34.485	0	0	0
Aguas Cordillera S.A.	24-07-2001	24-07-2016	3.233,83	UF	5,91%	0	0	0	193.726
Aguas Cordillera S.A.	25-01-2002	25-01-2017	5.575,99	UF	5,44%	330.614	0	0	304.550
Aguas Cordillera S.A.	07-03-2002	07-03-2017	2.511,90	UF	5,45%	147.862	0	0	136.216
Aguas Cordillera S.A.	23-12-2002	23-12-2017	3.197,66	UF	3,94%	146.644	0	0	137.055
Aguas Cordillera S.A.	25-03-2003	25-03-2018	1.934,10	UF	3,27%	0	80.153	0	75.506
Aguas Cordillera S.A.	29-04-2003	29-04-2018	4.462,16	UF	2,98%	0	177.221	0	167.259
Aguas Cordillera S.A.	03-02-2004	03-02-2019	1.760,46	UF	2,92%	0	67.621	0	63.931
Aguas Cordillera S.A.	03-02-2004	03-02-2019	2.446,32	UF	2,92%	0	93.886	0	88.634
Aguas Decima S.A.	22-09-2004	22-09-2019	291,40	UF	2,53%	0	10.435	0	9.600
Aguas Decima S.A.	22-09-2004	22-09-2019	622,03	UF	2,53%	0	22.276	0	20.491
Aguas Decima S.A.	26-10-2004	26-10-2019	891,45	UF	2,48%	0	31.661	0	29.185
Aguas Decima S.A.	22-03-2005	22-03-2020	2.485,00	UF	2,48%	0	87.392	0	80.721
Aguas Decima S.A.	30-03-2005	30-03-2020	882,63	UF	2,34%	0	30.528	0	28.318
Aguas Decima S.A.	17-06-2005	17-06-2020	933,38	UF	2,62%	0	33.152	0	30.531
Aguas Decima S.A.	18-08-2005	18-08-2020	324,56	UF	2,77%	0	11.670	0	10.709
Aguas Decima S.A.	27-01-2006	27-01-2021	561,63	UF	3,18%	0	20.838	0	18.940
Aguas Decima S.A.	29-09-2006	29-09-2021	587,62	UF	3,94%	0	23.019	0	20.555
Aguas Decima S.A.	24-11-2006	24-11-2021	1.137,73	UF	4,30%	0	45.881	0	40.578
Aguas Decima S.A.	27-12-2007	27-12-2022	2.413,63	UF	4,25%	0	92.566	0	82.934
Aguas Decima S.A.	14-05-2008	14-05-2023	726,64	UF	3,70%	0	26.204	0	23.885
Aguas Decima S.A.	23-10-2008	23-10-2023	1.610,60	UF	3,38%	0	55.723	0	51.312
Aguas Magallanes S.A.	14-10-2008	14-10-2023	2.441,12	UF	3,38%	0	84.527	0	77.824
Aguas Magallanes S.A.	01-10-2009	01-10-2024	4.087,73	UF	5,02%	0	153.658	0	137.646
Aguas San Pedro S.A.	23-01-2006	02-02-2021	3.526,24	UF	3,04%	0	128.947	0	117.690
Aguas San Pedro S.A.	04-11-2009	01-11-2024	1.152,80	UF	4,94%	0	42.936	0	38.558
Aguas San Pedro S.A.	31-03-2010	31-03-2025	756,12	UF	3,54%	0	25.203	0	23.327
Aguas San Pedro S.A.	19-06-2012	19-06-2027	1.170,51	UF	4,03%	0	36.895	29.999	0
Aguas San Pedro S.A.	27-08-2013	27-08-2028	1.829,50	UF	4,09%	0	55.127	46.888	0
Aguas San Pedro S.A.	31-12-2013	31-12-2028	226,13	UF	3,93%	0	6.689	5.796	0
Aguas San Pedro S.A.	27-08-2014	27-08-2029	609,85	UF	2,98%	0	17.215	15.630	0
Aguas San Pedro S.A.	27-08-2014	27-08-2029	891,27	UF	2,98%	0	25.159	22.843	0
Essal S.A.	04-01-2008	04-01-2023	636,65	UF	3,94%	0	23.749	0	21.456
Essal S.A.	04-01-2008	04-01-2023	1.210,41	UF	3,94%	0	45.152	0	40.793
Essal S.A.	15-05-2008	15-05-2023	369,73	UF	3,66%	0	13.288	0	12.123
Essal S.A.	18-07-2008	18-07-2023	1.796,35	UF	3,53%	0	63.475	0	58.159
Essal S.A.	21-07-2008	21-07-2023	4.661,23	UF	3,53%	0	164.660	0	150.877
Essal S.A.	02-10-2009	02-10-2024	89,88	UF	4,93%	0	3.357	0	3.013
Essal S.A.	01-12-2009	01-12-2019	817,32	UF	4,40%	0	29.234	0	26.566
Essal S.A.	17-11-2010	17-11-2020	549,70	UF	2,71%	0	17.061	0	16.044
Essal S.A.	17-11-2010	17-11-2020	679,59	UF	2,71%	0	21.093	0	19.836
Essal S.A.	04-10-2016	04-10-2026	1.130,27	UF	2,20%	29.780	0	0	0
Essbio S.A.	15-10-2010	15-10-2025	7.459,17	UF	2,69%	0	231.794	0	217.983
Essbio S.A.	17-11-2010	17-11-2025	3.967,89	UF	2,71%	0	123.154	0	115.813
Essbio S.A.	20-05-2011	20-05-2026	1.215,20	UF	2,95%	0	37.703	0	35.388
Ilustre Municipalidad de Maipu	25-10-2011	25-10-2026	828,95	UF	3,54%	0	26.557	0	24.548
Ilustre Municipalidad de Maipu	25-10-2011	25-10-2026	5.742,95	UF	3,54%	0	181.932	0	170.069
Ilustre Municipalidad de Maipu	25-06-2012	25-06-2027	4.743,29	UF	4,03%	0	149.901	0	139.837
Total						**810.983**	**3.052.137**	**487.966**	**3.367.167**

8. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS

El detalle de los otros activos no financieros corrientes al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

Al 31 de diciembre 2016

Otros Activos No Financieros	Unidades de negocio		
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Consolidado M$
Valores en garantía	677.533	0	677.533
Pagos por amortizar (1)	586.629	0	586.629
Seguros pagados por anticipado	254.836	0	254.836
Total	**1.518.998**	**0**	**1.518.998**

Al 31 de diciembre de 2015

Otros Activos No Financieros	Unidades de negocio		
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Consolidado M$
Valores en garantía	245.766	0	245.766
Pagos por amortizar (1)	145.543	0	145.543
Seguros pagados por anticipado	348.067	0	348.067
Total	**739.376**	**0**	**739.376**

(1) Corresponde a desembolsos pagados de forma anticipada que se amortizan por consumo (Beneficios al personal, artículos de oficina) o por vencimientos periódicos (Licencia de uso o mantención de software)

9. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES Y DERECHOS POR COBRAR NO CORRIENTES

9.1 La composición del rubro "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes" al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es la siguiente:

Al 31 de diciembre 2016

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Unidades de negocio		
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Consolidado M$
Clientes ventas viviendas (a)	68.272.524	0	68.272.524
Documentos por cobrar (b)	33.102.133	0	33.102.133
Clientes otras ventas Inmobiliarias - Terrenos	2.223.963	0	2.223.963
Otras cuentas por cobrar neto corriente	182.509	1.645.739	1.828.248
Fondo a rendir	1.302.820	12.058	1.314.878
Anticipo a proveedores	516.646	470.302	986.948
Clientes ventas varias	526.878	46.802	573.680
Clientes contratos suma alzada con terceros no facturados (c)	0	559.925	559.925
Retención contratos suma alzada con terceros	394.726	0	394.726
Cuentas corrientes del personal	271.604	0	271.604
Provisión de pérdidas por deterioro de deudores	(1.137.141)	(2.205.595)	(3.342.736)
Total	**105.656.662**	**529.231**	**106.185.893**

Al 31 de diciembre de 2015

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Unidades de negocio		
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Consolidado M$
Clientes ventas viviendas (a)	56.975.571	0	56.975.571
Documentos por cobrar (b)	43.929.567	0	43.929.567
Clientes otras ventas Inmobiliarias - Terrenos	16.070.816	0	16.070.816
Otras cuentas por cobrar neto corriente	342.780	4.243.496	4.586.276
Fondo a rendir	1.118.635	9.177	1.127.812
Anticipo a proveedores	331.524	137.966	469.490
Clientes ventas varias	828.689	47.378	876.067
Clientes contratos suma alzada con terceros no facturados (c)	0	9.596.454	9.596.454
Retención contratos suma alzada con terceros	475.885	964.800	1.440.685
Cuentas corrientes del personal	429.639	0	429.639
Provisión de pérdidas por deterioro de deudores	(3.466.432)	(10.250.135)	(13.716.567)
Total	**117.036.674**	**4.749.136**	**121.785.810**

a) Esta clasificación está compuesta principalmente por deudas hipotecarias (Instituciones financieras), subsidios (Estado), libretas de ahorros (Instituciones financieras), y otros saldos menores (Clientes).

b) Corresponde principalmente a documentos en cartera, por anticipos otorgados por clientes, y en menor grado a pagarés por créditos directos otorgados a los clientes.

c) Este rubro representa principalmente los costos incurridos en contratos de construcción que aún no han sido facturados los respectivos estados de pago. También existen costos de contratos de construcción realizados (adicionales), los cuales a la fecha no se encuentran aprobados por el mandante.
Los principales contratos se detallan en nota 33 a los estados financieros consolidados.

9.2 En relación a los "Deudores Comerciales" para el segmento de Ingeniería y Construcción, a continuación se presenta dicha información desagregada según especialidades.

Ingeniería y Construcción	31.12.2016 M$	31.12.2015 M $
Edificación y Obras Civiles	4.226.608	6.177.446
Montaje Industrial	1.802.961	1.805.843
Otras Especialidades	27.990	28.566
Total	**6.057.559**	**8.011.855**

9.3 Los plazos de vencimiento de los deudores comerciales al 31 de diciembre de 2016 y 2015, son los siguientes:

Al 31 de diciembre 2016

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, por tramos de vencimientos	Unidades de negocio		
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Consolidado M$
Con vencimiento menor de tres meses	71.191.091	529.231	71.720.322
Con vencimiento entre tres y seis meses	14.709.008	0	14.709.008
Con vencimiento mayor a seis meses	19.756.563	0	19.756.563
Total	**105.656.662**	**529.231**	**106.185.893**

Al 31 de diciembre de 2015

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, por tramos de vencimientos	Unidades de negocio		
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Consolidado M$
Con vencimiento menor de tres meses	47.575.809	4.749.136	52.324.945
Con vencimiento entre tres y seis meses	14.195.595	0	14.195.595
Con vencimiento mayor a seis meses	55.265.270	0	55.265.270
Total	**117.036.674**	**4.749.136**	**121.785.810**

9.4 Los movimientos de las provisiones de pérdidas por deterioro de deudores son las siguientes:

Al 31 de diciembre 2016

Provisión de pérdidas por deterioro	Unidades de negocio		
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Consolidado M$
Saldo inicial al 01.01.2016	3.466.432	10.250.135	13.716.567
Aumentos (disminuciones) del período	(2.329.291)	(8.044.540)	(10.373.831)
Saldo final	**1.137.141**	**2.205.595**	**3.342.736**

Al 31 de diciembre de 2015

Provisión de pérdidas por deterioro	Unidades de negocio		
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Consolidado M$
Saldo inicial al 01.01.2015	1.435.588	1.896.773	3.332.361
Aumentos (disminuciones) del período	2.030.844	8.353.362	10.384.206
Saldo final	**3.466.432**	**10.250.135**	**13.716.567**

9.5 El detalle de los montos vigentes y vencidos por tramos de morosidad son los siguientes:

Al 31 de diciembre 2016

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar netas de deterioro, según tramos de morosidad	Unidades de negocio		
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Consolidado M$
Saldos vigentes	96.231.310	32.088	96.263.398
Saldos vencidos entre 1 y 30 días	1.825.143	15.488	1.840.631
Saldos vencidos entre 31 y 90 días	2.527.163	21.002	2.548.165
Saldos vencidos entre 91 y 365 días	2.627.572	270.522	2.898.094
Saldos vencidos sobre 365 días	2.445.474	190.131	2.635.605
Total	**105.656.662**	**529.231**	**106.185.893**

Al 31 de diciembre de 2015

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar netas de deterioro, según tramos de morosidad	Unidades de negocio		
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Consolidado M$
Saldos vigentes	95.264.623	997.132	96.261.755
Saldos vencidos entre 1 y 30 días	5.198.339	5.748	5.204.087
Saldos vencidos entre 31 y 90 días	3.315.691	8.622	3.324.313
Saldos vencidos entre 91 y 365 días	11.054.391	34.497	11.088.888
Saldos vencidos sobre 365 días	2.203.630	3.703.137	5.906.767
Total	**117.036.674**	**4.749.136**	**121.785.810**

9.6 El detalle del rubro “Derechos por cobrar, no corrientes” al 31 de diciembre 2016 y 2015, es el siguiente:

Derechos por cobrar, no corrientes	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Clientes contratos suma alzada con terceros	6.029.569	6.026.500
Derechos compra terreno	1.641.447	1.587.769
Cientes por venta de colegio	1.010.919	1.311.107
Clientes por venta de terreno	798.370	1.771.915
Total	**9.480.305**	**10.697.291**

10. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Las transacciones con empresas relacionadas son de pago/cobro inmediato y no están sujetas a condiciones especiales. Estas operaciones se ajustan a lo establecido en los artículos Nº 44, 146 y 147 de la Ley Nº 18.046, sobre Sociedades Anónimas.

Los traspasos de fondos desde y hacia la Sociedad, que no correspondan a cobro o pago de servicios, se estructuran bajo la modalidad de cuenta corriente mercantil, estableciéndose para el saldo mensual acumulado una tasa de interés variable promedio anual en UF de un 2,64% a diciembre de 2016 (2,05% a diciembre de 2015), a excepción de Cía. de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A. e Inmobiliaria FCG Ltda. que se aplicó una tasa fija anual en UF de un 1% a diciembre de 2016 y 2015.

La Sociedad tiene como política informar las principales transacciones que efectúa con partes relacionadas durante el ejercicio excluyendo las filiales directas e indirectas que se exponen en Nota 2.5 a los estados financieros consolidados.

El detalle de identificación de vínculo entre controladora y subsidiarias al 31 de diciembre 2016 y 2015 se encuentra en Nota 2.5 a los estados financieros consolidados "Sociedades filiales".

10.1 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

La composición del rubro al 31 de diciembre 2016 y 2015, es la siguiente:

Cuentas por cobrar a entidades relacionadas						31.12.2016 Corrientes	31.12.2015 Corrientes
R.U.T	Sociedad	Descripción de la transacción	Plazo de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	M$	M$
76.126.149-5	Inversiones Santa Sofía S.A.	Préstamo	sin vencimiento	Asociada	CH$	6.465.274	6.105.825
76.137.782-5	Inversiones Inmobiliaria Ebro Ltda.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH$	45.000	0
72.684.200-0	Corporación Educacional Emprender	Fact. Servicios	con vencimiento	Relacionada con Director	CH$	15.508	31.278
96.531.570-5	Inversiones San Miguel Ltda.	Fact. Servicios	con vencimiento	Relacionada con Director	CH$	10.883	12.637
96.655.110-0	Agricola San Jose de Peralillo S.A	Fact. Servicios	con vencimiento	Relacionada con Director	CH$	6.324	0
99.590.570-1	Agricola Mollendo S.A.	Fact. Servicios	con vencimiento	Relacionada con Director	CH$	2.403	2.440
76.025.402-9	Inmobiliaria y Constructora OMBU Ltda.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH$	1.242	605.407
76.141.807-6	Inversiones Pulsar	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH$	190	21.404
76.142.382-7	Inversiones Quasar	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH$	145	4.390
76.081.562-4	Inversiones Confin	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH$	140	3.696
76.081.565-9	Inversiones Conar	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH$	80	11.727
76.081.567-5	Inversiones Inmob	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH$	80	8.026
76.210.019-3	Constructora e Inmobiliaria Alonso de Córdova S.A.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Asociada	CH$	0	2.221.527
Total						**6.547.269**	**9.028.357**

10.2 Cuentas por pagar a entidades relacionadas

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es la siguiente:

Cuentas por pagar a entidades relacionadas						31.12.2016 Corrientes	31.12.2015 Corrientes
R.U.T	Sociedad	Descripción de la transacción	Plazo de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	M$	M$
96.869.030-2	Constructora Cuevas y Purcell S.A.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Relacionada con Acc. de filial	CH$	2.900.788	2.900.788
99.012.000-5	Cia. de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH$	2.149.802	2.996.029
76.852.520-K	Siena Administración de Activos S.A	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH$	1.706.654	1.916.381
76.009.562-1	Empresa de Maquinarias CYPCO Ltda.	Fact. Servicios	sin vencimiento	Relacionada con Acc. de filial	CH$	1.598.403	1.598.403
76.210.751-1	Inmobiliaria CVG Ltda.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH$	524.142	509.841
217650980015	Fatoly International S.A.	Prestamos	con vencimiento	Filial de Asociada	CH$	306.173	318.550
76.600.790-2	Inmobiliaria FCG Ltda.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH$	2.606	1.445.141
E-1.615.849	Inversiones Los Andes S.A.	Prestamos	con vencimiento	Asociada	CH$	0	5.358
96.655.110-0	Agricola San Jose De Peralillo S.A.	Fact. Servicios	con vencimiento	Relacionada con director	CH$	0	220
Total						**9.188.568**	**11.690.711**

10.3 Transacciones con partes relacionadas y sus efectos en resultados

Se presentan las operaciones y sus efectos en resultados al 31 de diciembre 2016 y 2015.

RUT	SOCIEDAD	NATURALEZA DE LA RELACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LA TRANSACCION	31.12.2016 M$	Efecto en resultados (cargo)/abono)	31.12.2015 M$	Efecto en resultados (cargo)/abono)
76.126.149-5	INVERSIONES SANTA SOFIA S.A.	Asociada	Reajustes devengados	172.328	172.328	238.711	238.711
			Traspasos de fondos cargos	187.121	0	0	0
76.210.019-3	CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA ALONSO DE CORDOVA S.A.	Asociada	Reajustes devengados	55.288	55.288	86.853	86.853
			Traspasos de fondos Abonos	2.276.815	0	0	0
76.017.300-2	INMOBILIARIA CASAS DE HACIENDA LTDA.	Asociada	Intereses devengados	0	0	2.124	2.124
			Reajustes devengados	0	0	6.736	6.736
			Traspasos de fondos abonos	0	0	83.940	0
76.025.402-9	INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA OMBU LTDA.	Accionistas comunes en Filial	Intereses devengados	0	0	1.037	1.037
			Reajustes devengados	0	0	1.508	1.508
			Traspasos de fondos abonos	666.132	0	0	0
			Traspasos de fondos cargos	61.967	0	0	0
76.852.520-K	SIENA ADMISTRACIÓN DE ACTIVOS S.A.	Accionistas comunes en Filial	Reajustes devengados	46.565	(46.565)	81.220	(81.220)
			Traspasos de fondos abonos	0	0	763.242	0
			Traspasos de fondos cargos	256.292	0	768.873	0
99.012.000-5	CIA. DE SEGUROS DE VIDA CONSORCIO NACIONAL DE SEGUROS S.A.	Accionistas comunes en Filial	Intereses devengados	23.067	(23.067)	20.135	(20.135)
			Reajustes devengados	52.470	(52.470)	58.207	(58.207)
			Traspasos de fondos abonos	1.316.803	0	4.609.130	0
			Traspasos de fondos cargos	2.238.567	0	4.470.501	0
76.137.782-5	INVERSIONES INMOBILIARIA EBRO LTDA.	Accionistas comunes en Filial	Traspasos de fondos cargos	45.000	0	1.473.836	0
E-1.615.849	INVERSIONES LOS ANDES S.A.	Asociada	Intereses devengados	0	0	23.251	(23.251)
			Diferencia de cambio	70	70	70.077	(70.077)
			Traspasos de fondos cargos	5.288	0	585.772	0
			Cesion de credito	0	0	317.980	0
217.650.980.015	FATOLY INTERNATIONAL S.A.	Filial de Asociada	Traspasos de fondos cargos	16.101	0	0	0
			Adquiere cesion de credito	0	0	317.980	0
			Diferencia de cambio	17.941	17.941	0	0
			Intereses devengados	14.217	(14.217)	570	(570)
76.600.790-2	INMOBILIARIA FCG LTDA.	Accionistas comunes en Filial	Intereses devengados	4.896	(4.896)	6.065	(6.065)
			Reajustes devengados	4.781	(4.781)	9.422	(9.422)
			Facturación de Estados de Pago	0	0	71.733	60.280
			Pago facturas de Estados de Pago	0	0	71.733	0
			Traspasos de fondos abonos	786.356	0	2.756.134	0
			Traspasos de fondos cargos	2.238.568	0	2.820.501	0
76.210.751-1	INMOBILIARIA CVG LTDA.	Accionistas comunes en Filial	Reajustes devengados	14.301	(14.301)	19.933	(19.933)
76.959.890-1	SIENA CONSTRUCTORA S.A.	Accionistas comunes en Filial	Facturas de Estados de Pago recibidas	5.123.430	0	4.893.285	0
			Facturas pagadas	5.123.430	0	4.893.285	0
96.655.110-0	AGRICOLA SAN JOSE DE PERALILLO S.A.	Relacionada con Director	Compras	8.498	(8.498)	11.004	(11.004)
			Facturas pagadas	8.498	0	10.940	0
			Arriendos	76.280	76.280	90.499	90.499
			Arriendos pagados	70.176	0	116.740	0
			Gastos comunes	32.747	0	0	0
			Gastos comunes pagados	32.747	0	0	0
			Pagos de facturación emitida	89.342	0	2.153	0
			Facturación de Servicios	89.382	89.382	0	0
96.531.570-5	INVERSIONES SAN MIGUEL LTDA.	Relacionada con Director	Arriendos	17.747	17.747	18.453	18.453
			Arriendos pagados	19.469	0	16.952	0
			Gastos comunes	3.731	0	3.591	0
			Gastos comunes pagados	3.763	0	2.870	0
79.806.660-9	BARROS Y ERRAZURIZ ABOGADOS LTDA.	Relacionada con Director	Asesorías y recuperación de gastos	469.500	(469.500)	296.263	(296.263)
78.104.870-4	INVERSIONES Y SERVICIOS HARTWIG Y CIA.	Relacionada con Director	Asesorías	474.271	(474.271)	538.263	(538.263)
			Facturación	401	401	498.263	0
79.967.080-1	PROMOC. HABITACIONALES SOLHABIT II LTDA.	Relacionada con Director	Asesorías	0	0	6.842	(6.842)
72.684.200-0	CORPORACIÓN EDUCACIONAL EMPRENDER	Relacionada con Director	Arriendos	72.000	72.000	102.000	102.000
			Arriendos pagados	94.000	0	102.000	0
			Servicios	41.347	41.347	19.063	19.063
			Servicios pagados	35.116	0	15.888	0
			Donación	55.277	(55.277)	0	0
99.590.570-1	AGRICOLA MOLLENDO S.A.	Relacionada con Director	Arriendos	24.592	24.592	23.636	23.636
			Arriendos pagados	24.536	0	24.504	0
			Gastos comunes	4.615	0	5.105	0
			Gastos comunes pagados	4.708	0	4.683	0
			Compras	2.443	(2.443)	1.457	(1.457)
			Pago compras	2.446	0	1.457	0
76.141.807-6	INVERSIONES PULSAR	Accionistas comunes en Filial	Pagos por cuenta de (Abono)	25.780	0	0	0
			Pagos por cuenta de (cargo)	4.566	0	943	0
76.142.382-7	INVERSIONES QUASAR	Accionistas comunes en Filial	Pagos por cuenta de (Abono)	6.501	0	0	0
			Pagos por cuenta de (cargo)	2.256	0	1.237	0
76.081.562-4	INVERSIONES CONFIN	Accionistas comunes en Filial	Pagos por cuenta de (Abono)	8.218	0	0	0
			Pagos por cuenta de (cargo)	4.662	0	1.866	0
76.081.567-5	INVERSIONES INMOB	Accionistas comunes en Filial	Pagos por cuenta de (Abono)	8.990	0	0	0
			Pagos por cuenta de (cargo)	1.044	0	2.368	0
76.081.565-9	INVERSIONES CONAR	Accionistas comunes en Filial	Pagos por cuenta de (Abono)	11.723	0	0	0
			Pagos por cuenta de (cargo)	76	0	2.744	0
76.378.256-5	INVERSIONES AGUAS COLORADAS	Relacionada con Director	Asesorías	154.283	(154.283)	203.646	(203.646)

10.4 Directorio y Gerencia de la Sociedad

El Directorio está compuesto por siete miembros, los cuales permanecen por un período de tres años en sus funciones, pudiendo ser reelegidos.

La estructura organizacional está compuesta por una Gerencia General Corporativa, de la cual dependen las Gerencias Generales de las diferentes filiales (áreas de negocio inmobiliario y de ingeniería y construcción) y las Gerencias Corporativas de apoyo.

Existe un comité ejecutivo integrado por cuatro miembros que corresponden al Presidente del Directorio de Socovesa S.A., el Gerente General Corporativo y dos miembros que participan en los directorios de las Filiales Directas.

Remuneración del Directorio

Según lo establecido en el Artículo Nº 33 de la Ley Nº 18.046 sobre Sociedades Anónimas, la Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 26 de abril de 2016 fijó los siguientes montos para el período mayo 2016 a abril 2017 (Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 28 de abril de 2015 para el período mayo 2015 a abril 2016 y Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 29 de abril de 2014 para el período mayo 2014 a abril 2015):

a) Dietas por asistencia a sesiones

a.1 Período mayo 2016 a abril 2017

Una dieta de asistencia a sesión de 350 Unidades de Fomento para el Presidente, 165 Unidades de Fomento para el Vicepresidente y 125 Unidades de Fomento para cada Director.

a.2 Período mayo 2015 a abril 2016 y período mayo 2014 a abril 2015

Una dieta de asistencia a sesión de 140 Unidades de Fomento para el Presidente, 105 Unidades de Fomento para el Vicepresidente y 70 Unidades de Fomento para cada Director.

b) Participación en utilidades

Una remuneración variable, para la totalidad de los señores directores, ascendente a un 1,6% (2% en 2015) bruto de las utilidades distribuibles del ejercicio, remuneración que deberá ser distribuida entre los directores a razón de un 55% para el Presidente y un 45% para los restantes directores en iguales partes, (4/17avos para el Presidente, 3/17avos para el Vicepresidente y 2/17avos para cada Director en 2015) previa aprobación de los estados financieros correspondientes, el monto provisionado se presenta en el rubro “Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes”.

Remuneración del Comité de Directores

De conformidad a lo dispuesto por el Artículo 50 Bis de la ley Nº 18.046 sobre Sociedades Anónimas y la Circular Nº 1956 de la Superintendencia de Valores y Seguros, la Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 26 de abril de 2016 fijó los siguientes montos para el período mayo 2016 a abril 2017 (Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 28 de abril de 2015 para el período mayo 2015 a abril 2016 y Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 29 de abril de 2014 para el período mayo 2014 a abril 2015):

- Período mayo 2016 a abril 2017:

La remuneración de los miembros de Comité de Directores será un tercio de la dieta por asistencia a sesión fijada respecto de los directores, según lo acordado, precedentemente en la Junta, es decir 41,67 Unidades de Fomento por asistencia a sesión de cada miembro del Comité.

- Período mayo 2015 a abril 2016 y período mayo 2014 a abril 2015:

La remuneración de los miembros de Comité de Directores será de 23,34 Unidades de Fomento por asistencia a sesión de cada miembro del Comité.

El detalle de los montos registrados en el periodo terminado al 31 de diciembre 2016 y 2015 para los Señores Directores es el siguiente:

Retribución Directorio		31.12.2016				
Nombre	Cargo	Período de desempeño	Directorio M$	Comité de Directores M$	Participación M$	Total M$
Cristian Hartwig Bisquertt	Presidente	01.01.2016 al 30.04.2016	14.427	0	0	14.427
Javier Gras Rudloff	Presidente	01.05.2016 al 31.12.2016	73.330	0	310.407	383.737
Javier Gras Rudloff	Vicepresidente	01.01.2016 al 30.04.2016	10.825	0	0	10.825
Justino Negrón Bornand	Vicepresidente	01.05.2016 al 31.12.2016	34.568	0	42.328	76.896
Justino Negrón Bornand	Director	01.01.2016 al 30.04.2016	7.214	1.203	0	8.417
Fernando Barros Tocornal	Director	01.01.2016 al 31.12.2016	33.402	7.635	42.328	83.365
Vicente Domínguez Vial	Director	01.01.2016 al 31.12.2016	33.413	7.745	42.328	83.486
Rodrigo Gras Rudloff	Director	01.01.2016 al 31.12.2016	30.132	0	42.328	72.460
Nicolás Gellona Amunátegui	Director	01.01.2016 al 31.12.2016	33.402	8.839	42.328	84.569
José Tomás Izquierdo Silva	Director	01.05.2016 al 31.12.2016	26.188	0	42.328	68.516
Total			**296.901**	**25.422**	**564.375**	**886.698**

Retribución Directorio		31.12.2015				
Nombre	Cargo	Período de desempeño	Directorio M$	Comité de Directores M$	Participación M$	Total M$
Cristian Hartwig Bisquertt	Presidente	01.01.2015 al 31.12.2015	42.082	0	143.095	185.177
Javier Gras Rudloff	Vicepresidente	01.01.2015 al 31.12.2015	31.584	0	107.321	138.905
Justino Negrón Bornand	Director	01.01.2015 al 31.12.2015	21.041	4.697	71.548	97.286
Fernando Barros Tocornal	Director	01.01.2015 al 31.12.2015	17.527	0	71.548	89.075
Vicente Domínguez Vial	Director	01.01.2015 al 31.12.2015	19.313	4.120	71.548	94.981
Rodrigo Gras Rudloff	Director	01.01.2015 al 31.12.2015	15.818	0	71.548	87.366
Nicolás Gellona Amunátegui	Director	01.01.2015 al 31.12.2015	21.041	4.697	71.548	97.286
Total			**168.406**	**13.514**	**608.156**	**790.076**

Remuneración de Ejecutivos Principales

La Sociedad y sus filiales tienen establecido para sus ejecutivos principales, un régimen de remuneraciones fijas y un plan de participaciones variables por cumplimiento de objetivos anuales de aportación a los resultados de la Sociedad.

Los principales aspectos del sistema de remuneraciones, compensaciones y participaciones que utiliza Empresas Socovesa y filiales, incluye las remuneraciones propiamente tales que perciben los ejecutivos y las utilidades que les corresponden en las sociedades que complementan el giro social y de las que son socios activos.

El detalle de remuneraciones fijas y participaciones de los ejecutivos principales de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

Remuneraciones y compensaciones ejecutivos principales	31.12.2016		31.12.2015	
	Cantidad de ejecutivos	M$	Cantidad de ejecutivos	M$
Sueldos fijos y participaciones	14	3.036.037	15	3.195.324
Indemnizaciones por término de relación laboral	3	655.076	1	60.529
Total		**3.691.113**		**3.255.853**

11. INVENTARIOS

La composición del rubro al 31 de diciembre 2016 y 2015, es la siguiente:

Al 31 de diciembre 2016

Clases de Inventarios	Unidades de negocio		Total Inventario Corriente	Unidades de negocio		Total Inventario No Corriente	Total Inventario
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	M$	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	M$	M$
Terrenos	8.388.313	0	8.388.313	55.558.010	0	55.558.010	63.946.323
Viviendas terminadas	158.593.319	0	158.593.319	872.332	0	872.332	159.465.651
Viviendas recibidas en parte de pago	10.925.757	0	10.925.757	0	0	0	10.925.757
Otros inventarios	838.245	0	838.245	1.095.111	0	1.095.111	1.933.356
Obras en ejecución	140.836.319	0	140.836.319	38.796.729	0	38.796.729	179.633.048
Total	**319.581.953**	**0**	**319.581.953**	**96.322.182**	**0**	**96.322.182**	**415.904.135**

Al 31 de diciembre de 2015

Clases de Inventarios	Unidades de negocio		Total Inventario Corriente	Unidades de negocio		Total Inventario No Corriente	Total Inventario
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	M$	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	M$	M$
Terrenos	1.506.552	0	1.506.552	32.087.485	0	32.087.485	33.594.037
Viviendas terminadas	108.906.723	0	108.906.723	0	0	0	108.906.723
Viviendas recibidas en parte de pago	3.242.556	0	3.242.556	0	0	0	3.242.556
Otros inventarios	1.528.770	0	1.528.770	2.356.907	0	2.356.907	3.885.677
Obras en ejecución	177.556.775	0	177.556.775	45.194.261	0	45.194.261	222.751.036
Total	**292.741.376**	**0**	**292.741.376**	**79.638.653**	**0**	**79.638.653**	**372.380.029**

Para los períodos terminados al 31 de diciembre 2016 y 2015, el Grupo rebajó sus inventarios como costo de ventas los siguientes montos:

Rebaja de Inventarios reconocidos como costo durante el período	**31.12.2016 M$**	**31.12.2015 M$**
Desarrollo Inmobiliario (1)	233.732.714	245.919.258
Ingeniería y Construcción	0	3.920.883
Totales	**233.732.714**	**249.840.141**

(1) El monto de gastos financieros que forman parte del costo, reconocidos en el período terminado al 31 de diciembre de 2016 asciende a M$ 8.384.094 (M$ 10.881.860 al 31 de diciembre de 2015).

12. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES, CORRIENTES Y NO CORRIENTES

12.1 Activos por impuestos corrientes, corrientes

La composición del rubro al 31 de diciembre 2016 y 2015, es la siguiente:

Activos por impuestos corrientes, corrientes	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Impuestos por recuperar de años anteriores	**3.211.263**	**3.234.577**
Pagos provisionales mensuales	12.283.228	11.395.545
Crédito por gastos de capacitación	250.205	311.511
Crédito por donaciones	40.127	54.838
Crédito de activo fijo	1.571	1.032
Crédito por contribuciones bienes raíces	0	114.397
Otros impuestos por aplicar (a la renta)	1.249.513	739.318
Beneficio Ley Austral N° 19.606	8.972.727	10.005.379
Iva crédito fiscal y Crédito impuesto específico petróleo	11.803.199	6.731.979
Crédito especial constructoras por aplicar	1.947.761	1.595.362
Impuestos por recuperar año actual	**36.548.331**	**30.949.361**
Impuestos por recuperar aplicados contra impuesto a la renta	**(12.413.029)**	**(13.031.413)**
Impuestos por recuperar, parte no corriente	**(7.611.412)**	**(7.644.646)**
Activos por impuestos corrientes, corrientes (neto)	**19.735.153**	**13.507.879**

12.2 Activos por impuestos corrientes, no corrientes

La composición del rubro al 31 de diciembre 2016 y 2015, es la siguiente:

Activos por impuestos corrientes, no corrientes	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Beneficio Ley Austral N° 19.606	7.611.412	7.644.646
Total	**7.611.412**	**7.644.646**

12.3 Pasivos por impuestos corrientes, corrientes

La composición del rubro al 31 de diciembre 2016 y 2015, es la siguiente:

Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Impuesto a la renta del año	13.749.908	14.714.940
Impuesto a la renta del año anterior	172.526	230.788
Otros impuestos a la renta por pagar	37.110	334
Impuesto a la renta	**13.959.544**	**14.946.062**
Impuestos por recuperar aplicados contra impuesto a la renta	**(12.413.029)**	**(13.031.413)**
Pasivo por impuestos corrientes, corrientes (neto)	**1.546.515**	**1.914.649**

13. INVERSIONES EN ASOCIADAS CONTABILIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACION

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es la siguiente:

13.1 Detalle de inversiones en asociadas

Al 31 de diciembre 2016

Inversiones en Asociadas	País de origen	Moneda Funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 01.01.2016 M$	Participación en Ganancia (Pérdida) M$	Otros Incrementos o (Decrementos) M$	Diferencia de Conversión M$	Provisión déficit asociadas M$	Saldo al 31.12.2016 M$
Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.	Chile	Pesos	50,00%	50,00%	0	0	0	0	0	0
Inversiones Los Andes S.A.	Argentina	Dólar	18,74%	18,74%	2.602.725	(3.889)	0	(149.129)	0	2.449.707
Inversiones Santa Sofía S.A.	Chile	Pesos	50,00%	50,00%	(421.163)	(138.018)	(2.482)	0	(561.663)	0
Constructora e Inmobiliaria Alonso de Córdova S.A. (1)	Chile	Pesos	0,00%	0,00%	(314.786)	1.780.423	(1.465.637)	0	0	0
Total						**1.638.516**	**(1.468.119)**	**(149.129)**	**(561.663)**	**2.449.707**

Al 31 de diciembre de 2015

Inversiones en Asociadas	País de origen	Moneda Funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 01.01.2015 M$	Participación en Ganancia (Pérdida) M$	Otros Incrementos o (Decrementos) M$	Diferencia de Conversión M$	Provisión déficit asociadas M$	Saldo al 31.12.2015 M$
Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.	Chile	Pesos	50,00%	50,00%	(36.778)	(3.452)	40.230	0	0	0
Inversiones Los Andes S.A.	Argentina	Dólar	18,74%	18,74%	2.671.954	100.878	(562.790)	392.683	0	2.602.725
Inversiones Santa Sofía S.A.	Chile	Pesos	50,00%	50,00%	(237.086)	(184.077)	0	0	(421.163)	0
Constructora e Inmobiliaria Alonso de Córdova S.A.	Chile	Pesos	33,33%	33,33%	(129.056)	(185.816)	86	0	(317.786)	3.000
Total						**(272.467)**	**(522.474)**	**392.683**	**(738.949)**	**2.605.725**

13.2 Información financiera resumida de asociadas, totalizadas

Al 31 de diciembre 2016

Inversiones en Asociadas	% Participación	Activos corrientes M$	Activos no corrientes M$	Pasivos corrientes M$	Pasivos no corrientes M$	Ingresos Ordinarios M$	Gastos Ordinarios M$	Ganancia (Pérdida) neta M$
Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.	50,00%	0	0	0	0	0	0	0
Inversiones Los Andes S.A.	18,74%	4.739.178	13.603.630	2.037.867	3.232.871	5.701.876	(5.722.630)	(20.754)
Inversiones Santa Sofía S.A.	50,00%	135.692	9.354.114	10.612.867	265	103.171	(379.207)	(276.036)
Constructora e Inmobiliaria Alonso de Córdova S.A (1)	0,00%	0	0	0	0	0	0	0
Total		**4.874.870**	**22.957.744**	**12.650.734**	**3.233.136**	**5.805.047**	**(6.101.837)**	**(296.790)**

Al 31 de diciembre de 2015

Inversiones en Asociadas	% Participación	Activos corrientes M$	Activos no corrientes M$	Pasivos corrientes M$	Pasivos no corrientes M$	Ingresos Ordinarios M$	Gastos Ordinarios M$	Ganancia (Pérdida) neta M$
Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.	50,00%	0	0	0	0	44	(6.947)	(6.903)
Inversiones Los Andes S.A.	18,74%	8.445.933	15.704.478	5.451.898	4.809.914	757.741	(219.439)	538.302
Inversiones Santa Sofía S.A.	50,00%	29.455	9.344.570	0	10.221.315	133.638	(501.792)	(368.154)
Constructora e Inmobiliaria Alonso de Córdova S.A.	33,33%	33.978.580	35.036	34.957.978	0	204.754	(762.202)	(557.448)
Total		**42.453.968**	**25.084.084**	**40.409.876**	**15.031.229**	**1.096.177**	**(1.490.380)**	**(394.203)**

(1) Con fecha 5 de febrero de 2016 por medio de su filial directa Socovesa Desarrollos Comerciales S.A., el Grupo Consolidado compró 150 acciones de la Sociedad, aumentando su participación de un 33,33% a un 50%. Posteriormente con fecha 9 de diciembre de 2016 se vendió la participación en esta sociedad, generando un efecto en resultado por M$ 392.797, el cual se presenta en el rubro otros ingresos, por función (Nota 22.2 a los estados financieros consolidados).

14. ACTIVOS INTANGIBLES

Este rubro está compuesto principalmente por el valor de la marca resultante por la compra de Almagro S.A. y promesas de compra de terreno.

La marca “Almagro” se originó producto de la adquisición del 100% de las acciones de Almagro S.A. con fecha 17 de agosto de 2007. La valorización de esta marca se sustenta en informe realizado por una entidad independiente, para lo cual se utilizó la metodología del royalty. Se estima que la vida útil de la marca “Almagro” es indefinida, debido a que su valorización permite reconocer que la empresa es un negocio en marcha, cuya capacidad de generación de flujos no se encuentra limitada a los proyectos actualmente en cartera o a determinados períodos futuros. Esta marca, es sometida anualmente a pruebas de deterioro de acuerdo a los requerimientos de la NIC 36; el último test de deterioro del valor fue realizado al 31 de diciembre de 2016, obteniendo como resultado que no procede aplicar deterioro al valor de la inversión que Socovesa tiene en Almagro S.A..

Las Opciones de compra de terrenos corresponden a derechos adquiridos por la filial directa Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A. según convenios suscritos en los años 2006 y 2007 con Compañía de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A. (relacionada por ser accionista común en filiales), estos montos se mantienen clasificados como intangibles, y son rebajados en la medida que sean vendidos o cedidos a filiales del grupo (ver nota 3.2 y 27.1.e a los estados financieros consolidados).

14.1 El detalle del rubro al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

Activos Intangibles Neto	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Activos intagibles adquiridos en una combinación de negocios	39.201.682	39.259.534
Activos intangibles de vida finita	19.372.271	15.922.487
Activos Intangibles Neto	**58.573.953**	**55.182.021**

Marca Almagro	39.163.115	39.163.115
Software Almagro	34.564	84.913
Base datos Almagro	4.003	11.506
Opciones de compra de terreno	18.239.362	14.583.199
Programas Informáticos (licencias software)	903.151	1.109.089
Servidumbres	41.773	41.773
Derechos de agua	187.422	187.863
Otros activos intangibles identificables	563	563
Activos Intangibles identificables Neto	**58.573.953**	**55.182.021**

Activos Intangibles Brutos	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Activos intagibles adquiridos en una combinación de negocios	39.741.631	39.741.631
Activos intangibles de vida finita	21.655.779	18.854.349
Activos intangibles bruto	**61.397.410**	**58.595.980**

Marca Almagro	39.163.115	39.163.115
Software Almagro	518.481	518.481
Base datos Almagro	60.035	60.035
Opciones de compra de terreno	19.142.332	15.486.169
Programas informáticos (licencias software)	2.214.442	3.069.175
Servidumbres	56.891	56.891
Derechos de agua	241.094	241.094
Otros activos intangibles identificables	1.020	1.020
Activos Intangibles Identificables Bruto	**61.397.410**	**58.595.980**

Amortización Acumulada y Deterioro del Valor	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Activos intagibles adquiridos en una combinación de negocios	539.949	482.097
Activos intangibles de vida finita	2.283.508	2.931.862
Total Amortización Acumulada y Deterioro del Valor Activos Intangibles	**2.823.457**	**3.413.959**

Software Almagro	483.917	433.568
Base datos Almagro	56.032	48.529
Opciones de compra de terreno	902.970	902.970
Programas Informáticos (licencias software)	1.311.291	1.960.086
Servidumbres	15.118	15.118
Derechos de agua	53.672	53.231
Otros Activos Intangibles Identificables	457	457
Amortización Acumulada y Deterioro del Valor, Activos Intangibles Identificables	**2.823.457**	**3.413.959**

14.2 El detalle de vidas útiles aplicadas al rubro de Activos Intangibles, es el siguiente:

Vidas Útiles Estimadas o Tasas de Amortización Utilizadas	Años de vida Mínima	Años de vida Máxima
Opciones de compra de terreno	6	8
Proyecto desarrollo control de gestión	2	3
Programas Informáticos (licencias software)	3	10
Servidumbres	36	40
Derechos de agua	36	40
Otros Activos Intangibles Identificables	38	38

14.3 El movimiento de Activos Intangibles al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

Movimientos año 2016	Marca Almagro (a) M$	Software Almagro (a) M$	Base datos Almagro (a) M$	Opciones de compra de terreno M$	Programas informáticos (licencias software) M$	Servidumbres M$	Derechos de agua M$	Otros Activos Intangibles identificables M$	Activos Intangibles, Neto M$
Saldo inicial al 01.01.2016	39.163.115	84.913	11.506	14.583.199	1.109.089	41.773	187.863	563	55.182.021
Adiciones	0	0	0	4.609.307	19.305	0	0	0	4.628.612
Desapropiaciones	0	0	0	(1.408.255)	0	0	0	0	(1.408.255)
Amortización	0	(51.849)	(6.003)	0	(225.085)	0	(441)	0	(283.378)
Otros incrementos (disminuciones)	0	1.500	(1.500)	455.111	(158)	0	0	0	454.953
Total cambios	**0**	**(50.349)**	**(7.503)**	**3.656.163**	**(205.938)**	**0**	**(441)**	**0**	**3.391.932**
Saldo final Activos Intangibles al 31.12.2016	**39.163.115**	**34.564**	**4.003**	**18.239.362**	**903.151**	**41.773**	**187.422**	**563**	**58.573.953**

Movimientos año 2015	Marca Almagro (a) M$	Software Almagro (a) M$	Base datos Almagro (a) M$	Opciones de compra de terreno M$	Programas informáticos (licencias software) M$	Servidumbres M$	Derechos de agua M$	Otros Activos Intangibles identificables M$	Activos Intangibles, Neto M$
Saldo inicial al 01.01.2015	39.163.115	518.481	60.035	12.528.048	1.150.518	43.181	192.896	563	53.656.837
Adiciones	0	0	0	1.467.679	170.602	0	0	0	1.638.281
Amortización	0	(433.568)	(48.529)	0	(212.031)	(1.408)	(5.033)	0	(700.569)
Otros incrementos (disminuciones)	0	0	0	587.472	0	0	0	0	587.472
Total cambios	**0**	**(433.568)**	**(48.529)**	**2.055.151**	**(41.429)**	**(1.408)**	**(5.033)**	**0**	**1.525.184**
Saldo final Activos Intangibles al 31.12.2015	**39.163.115**	**84.913**	**11.506**	**14.583.199**	**1.109.089**	**41.773**	**187.863**	**563**	**55.182.021**

a. De acuerdo con estimaciones y proyecciones de flujos de caja de las unidades generadoras de efectivo, a la que se le atribuye la plusvalía comprada, se puede concluir que su valor es recuperable al cierre del ejercicio.

15. PLUSVALIA

Plusvalía Comprada – El saldo de la Plusvalía al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

RUT	Sociedad	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
88.452.300-1	Almagro S.A.	12.900.421	12.900.421
Total		**12.900.421**	**12.900.421**

16. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS

16.1 El detalle del rubro al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

Clases de Propiedades, plantas y equipos, neto	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Terrenos	891.766	1.040.583
Edificaciones	11.635.767	12.070.529
Maquinarias y equipos	3.158.171	2.696.005
Activos en leasing	0	310.730
Herramientas y equipos livianos	269.515	352.291
Muebles de oficina	293.993	289.637
Maquinaria de oficina	549.551	570.573
Plantaciones	1.054.853	0
Otras propiedades, planta y equipo	8.844	9.307
Total	**17.862.460**	**17.339.655**

Clases de Propiedades, plantas y equipos, bruto	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Terrenos	891.766	1.040.583
Edificaciones	14.931.628	15.014.681
Maquinarias y equipos	8.852.064	8.062.817
Activos en leasing	0	655.718
Herramientas y equipos livianos	1.000.937	1.346.546
Muebles de oficina	1.269.002	1.239.805
Maquinaria de oficina	2.960.752	2.791.951
Plantaciones	1.086.545	0
Otras propiedades, planta y equipo	25.496	25.495
Total	**31.018.190**	**30.177.596**

Depreciación acumulada	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Edificaciones	3.295.861	2.944.152
Maquinarias y equipos	5.693.893	5.366.812
Activos en leasing	0	344.988
Herramientas y equipos livianos	731.422	994.255
Muebles de oficina	975.009	950.168
Maquinaria de oficina	2.411.201	2.221.378
Plantaciones	31.692	0
Otras propiedades, planta y equipo	16.652	16.188
Total	**13.155.730**	**12.837.941**

16.2 El detalle de vidas útiles aplicadas al rubro de Propiedades, Plantas y Equipo, es el siguiente:

Activos	Vida útil o tasa de depreciación (años)	
	Minima	Maxima
Edificaciones	15	60
Maquinarias y equipos	2	20
Activos en Leasing	5	20
Herramientas y equipos livianos	3	8
Muebles de oficina	3	10
Maquinaria de oficina	3	10
Plantaciones	20	20
Otros	3	10

16.3 El movimiento de Propiedades, Plantas y Equipos al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

Movimientos año 2016	Terrenos M$	Edificaciones M$	Maquinarias y equipos M$	Activos en leasing M$	Herramientas y equipos livianos M$	Muebles de oficina M$	Maquinaria de oficina M$	Plantaciones M$	Otras Propiedades, plantas y equipos, Neto M$	Propiedades, plantas y equipos, Neto M$
Saldo inicial al 01.01.2016	1.040.583	12.070.529	2.696.005	310.730	352.291	289.637	570.573	0	9.307	**17.339.655**
Adiciones	0	20.320	993.959	0	0	32.704	193.717	0	0	**1.240.700**
Desapropiaciones	(148.817)	(59.970)	(153.355)	0	0	0	(4.737)	0	0	**(366.879)**
Gasto por depreciación	0	(395.112)	(638.274)	(9.151)	(85.977)	(28.348)	(209.788)	(31.692)	(463)	**(1.398.805)**
Otros Incrementos (decrementos)	0	0	259.836	(301.579)	3.201	0	(214)	1.086.545	0	**1.047.789**
Total cambios	**(148.817)**	**(434.762)**	**462.166**	**(310.730)**	**(82.776)**	**4.356**	**(21.022)**	**1.054.853**	**(463)**	**522.805**
Saldo al 31.12.2016	**891.766**	**11.635.767**	**3.158.171**	**0**	**269.515**	**293.993**	**549.551**	**1.054.853**	**8.844**	**17.862.460**

Movimientos año 2015	Terrenos M$	Edificaciones M$	Maquinarias y equipos M$	Activos en leasing M$	Herramientas y equipos livianos M$	Muebles de oficina M$	Maquinaria de oficina M$	Plantaciones M$	Otras Propiedades, plantas y equipos, Neto M$	Propiedades, plantas y equipos, Neto M$
Saldo inicial al 01.01.2015	1.040.583	12.270.210	2.458.302	593.317	448.044	336.756	712.727	0	9.888	**17.869.827**
Adiciones	0	145.254	1.032.241	0	0	5.422	73.130	0	0	**1.256.047**
Desapropiaciones	0	0	(221.207)	(5.601)	0	0	(954)	0	0	**(227.762)**
Gasto por depreciación	0	(395.466)	(562.011)	(263.485)	(95.753)	(30.000)	(214.230)	0	(581)	**(1.561.526)**
Otros Incrementos (decrementos)	0	50.531	(11.320)	(13.501)	0	(22.541)	(100)	0	0	**3.069**
Total cambios	**0**	**(199.681)**	**237.703**	**(282.587)**	**(95.753)**	**(47.119)**	**(142.154)**	**0**	**(581)**	**(530.172)**
Saldo al 31.12.2015	**1.040.583**	**12.070.529**	**2.696.005**	**310.730**	**352.291**	**289.637**	**570.573**	**0**	**9.307**	**17.339.655**

16.4 Información adicional sobre propiedades, plantas y equipos

En el siguiente cuadro se detalla información adicional sobre propiedades, planta y equipos al 31 de diciembre de 2016 y 2015:

Información Adicional a revelar sobre Propiedades, Planta y Equipos	**31.12.2016 M$**	**31.12.2015 M$**
Propiedades, planta y equipos completamente depreciados todavía en uso (valor bruto)	6.358.797	6.533.549

17. IMPUESTOS DIFERIDOS

Con fecha 1 de febrero de 2016, se promulgó la Ley 20.899 "Reforma de la Reforma", la cual simplifica la reforma tributaria la cual indica que el régimen general por defecto por el cual se deberá tributar, será el sistema de renta semi integrado.

El origen de los impuestos diferidos registrados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

17.1 Activos por impuestos diferidos

Activos por impuestos diferidos	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Activos por impuestos diferido relativos a obligaciones por leasing	0	6.334
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones	3.733.197	3.199.177
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones incobrables	944.810	4.116.381
Activos por impuestos diferido relativos a provisión vacaciones	357.920	353.137
Activos por impuestos diferido relativo a existencias	712.803	1.307.299
Activos por impuestos diferido relativo a eliminacion de CM existencias	12.764.608	11.661.959
Activos por impuestos diferido relativos a pérdidas fiscales	17.951.791	17.843.842
Activos por impuestos diferido relativos a otros	885.440	610.820
Total Activo por impuestos diferidos antes de compensación	**37.350.569**	**39.098.949**
Compensación impuestos diferidos	(4.914.217)	(4.562.890)
Total Activos por impuestos diferidos	**32.436.352**	**34.536.059**

La recuperación de los saldos de activos por impuestos diferidos, requieren de la obtención de utilidades tributarias suficientes en el futuro, la Sociedad estima con proyecciones futuras de utilidades que éstas cubrirán el recupero de estos activos.

Adicionalmente la sociedad podría recuperar los saldos por impuestos diferidos mediante una reorganización empresarial, tal como lo permite la normativa tributaria chilena vigente.

17.2 Pasivos por impuestos diferidos

Pasivos por impuestos diferidos	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Pasivos por impuestos diferido relativos a activos en leasing	602.314	646.611
Pasivos por impuestos diferido relativos a capitalización de intereses	3.796.550	3.457.488
Pasivos por impuestos diferido relativos a gastos anticipados	124.437	0
Pasivos por impuestos diferido relativos Combinación de Negocios	10.625.466	10.685.036
Pasivos por impuestos diferido activo fijo	24.514	44.437
Pasivos por impuestos diferido otros	82.058	68.124
Total Pasivos por impuestos diferidos antes de compensación	**15.255.339**	**14.901.696**
Compensación impuestos diferidos	(4.914.217)	(4.562.890)
Total Pasivos por impuestos diferidos	**10.341.122**	**10.338.806**

17.3 Movimientos de activos y pasivos por impuestos diferidos del estado de situación financiera son los siguientes:

Movimientos en Activos por impuestos diferidos	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Activos por impuestos diferidos, saldo inicial	**39.098.949**	**31.360.304**
Incremento (decremento) en Activos por impuestos diferidos	(1.856.329)	4.292.362
Incremento (decremento) Activos por impuestos diferido relativos a pérdidas fiscales	107.949	3.446.283
Cambios en Activos por impuestos diferidos, total	**(1.748.380)**	**7.738.645**
Total Activos por impuestos diferidos antes de compensación	**37.350.569**	**39.098.949**
Compensación impuestos diferidos	(4.914.217)	(4.562.890)
Activos por impuestos diferidos, Saldo final	**32.436.352**	**34.536.059**

Movimientos en Pasivos por impuestos diferidos	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Pasivos por impuestos diferidos, Saldo inicial	**14.901.696**	**15.290.831**
Incremento (decremento) en Pasivos por impuestos diferidos	353.643	(389.135)
Cambios en Pasivos por impuestos diferidos, Total	**353.643**	**(389.135)**
Total Pasivos por impuestos diferidos antes de compensación	**15.255.339**	**14.901.696**
Compensación impuestos diferidos	(4.914.217)	(4.562.890)
Pasivos por impuestos diferidos, Saldo final	**10.341.122**	**10.338.806**

17.4 Efectos por impuestos diferidos de componentes de otros resultados:

Gasto (Ingreso) por Impuesto a las ganancias por partes corriente y diferida (presentación)	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Gasto por impuestos corrientes	(13.749.908)	(14.714.940)
Beneficio por absorción de pérdida PPUA	1.249.513	739.517
Ajustes al impuesto corriente del periodo anterior	(131.011)	1.234.967
Otros gastos por impuesto corriente	(44.687)	(2)
Gasto por impuestos corrientes, Neto, Total	**(12.676.093)**	**(12.740.458)**
Ingreso diferido (gasto) por impuestos relativos a la creación y reversión de diferencias temporarias	(1.644.759)	8.127.780
Gasto por impuestos diferidos, Neto, Total	**(1.644.759)**	**8.127.780**
Ingreso (Gasto) por impuesto a las ganancias	**(14.320.852)**	**(4.612.678)**

17.5 Compensación de partidas y conciliación de tasa efectiva con tasa legal de impuesto

Los impuestos diferidos activos y pasivos se compensan cuando existe derecho legalmente ejecutable de compensar los activos tributarios corrientes contra los pasivos tributarios corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos están relacionados con el impuesto a la renta que grava la misma autoridad tributaria a la misma entidad gravada o a diferentes entidades gravadas por las que existe la intención de liquidar los saldos sobre bases netas.

Conciliación del gasto por impuestos utilizando la tasa legal con el gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal	**(13.254.232)**	**(8.541.353)**
Efecto impositivo de ingresos ordinarios no imponibles	(889.253)	627.207
Efecto impositivo de gastos no deducibles impositivamente	189.202	27.063
Efecto impositivo de impuesto provisto en exceso en periodos anteriores	(145.037)	1.094.121
Otro incremento (decremento) en cargo por impuestos legales	(708.639)	111.959
Efecto impositivo por cambio en la tasa impositiva	487.107	2.068.325
Ajustes al gasto por impuestos utilizando la tasa legal, Total	**(1.066.620)**	**3.928.675**
Ingreso (Gasto) por impuestos utilizando la tasa efectiva	**(14.320.852)**	**(4.612.678)**

18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El detalle de este rubro al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

18.1 Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses

Otros pasivos financieros corrientes	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Préstamos bancarios	383.229.303	356.431.078
Instrumentos derivados	19.363.474	10.739.329
Factoring	11.845.344	4.180.882
Arrendamiento financiero	0	31.535
Total	**414.438.121**	**371.382.824**

18.2 Desglose de monedas y vencimientos

El detalle del desglose de monedas y vencimientos para los cierres al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

Otros pasivos financieros no corrientes	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Préstamos bancarios	2.075.796	36.400.325
Total	**2.075.796**	**36.400.325**

Detalle al 31.12.2016

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente				No Corriente		
							Vencimiento			Total Corriente al 31.12.2016 M$	Vencimiento		Total no Corriente al 31.12.2016 M$
							hasta 1 mes M$	Más de 1 a 3 Meses M$	Más de 3 a 12 Meses M$		1 a 5 Años M$	Más de 5 Años M$	
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,070%	5,070%	Hipotecaria	0	884.000	0	884.000	0	0	0
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,070%	5,070%	Hipotecaria	0	6.969.021	0	6.969.021	0	0	0
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,150%	5,150%	Hipotecaria	0	0	986.079	986.079	0	0	0
Chile	BANCO CONSORCIO	UF	Sujeta a liberación de garantias	4,270%	4,270%	Hipotecaria	0	2.609.007	0	2.609.007	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,220%	5,220%	Hipotecaria	8.872.017	0	0	8.872.017	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,260%	5,260%	Hipotecaria	0	5.534.141	0	5.534.141	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,220%	5,220%	Hipotecaria	2.880.290	0	0	2.880.290	0	0	0
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantias	4,410%	4,410%	Hipotecaria	0	22.053.324	0	22.053.324	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,040%	5,040%	Hipotecaria	2.352.460	0	0	2.352.460	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,280%	5,280%	Hipotecaria	0	2.295.431	0	2.295.431	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,064%	5,064%	Hipotecaria	3.377.484	0	0	3.377.484	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,064%	5,064%	Hipotecaria	0	8.188.550	0	8.188.550	0	0	0
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantias	4,410%	4,410%	Hipotecaria	0	12.923.412	0	12.923.412	0	0	0
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantias	4,410%	4,410%	Hipotecaria	0	3.888.916	0	3.888.916	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,280%	5,280%	Hipotecaria	0	4.454.541	0	4.454.541	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,280%	5,280%	Hipotecaria	0	2.746.132	0	2.746.132	0	0	0
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantias	3,850%	3,850%	Hipotecaria	0	4.073.990	0	4.073.990	0	0	0
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantias	4,410%	4,410%	Hipotecaria	0	16.293.527	0	16.293.527	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,340%	5,340%	Hipotecaria	0	2.055.031	0	2.055.031	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,760%	2,760%	Hipotecaria	0	0	2.641.060	2.641.060	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,340%	5,340%	Hipotecaria	0	10.900.562	0	10.900.562	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,340%	5,340%	Hipotecaria	0	4.882.662	0	4.882.662	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,340%	5,340%	Hipotecaria	0	407.304	0	407.304	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,040%	5,040%	Hipotecaria	0	420.004	0	420.004	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,100%	5,100%	Hipotecaria	0	606.908	0	606.908	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,080%	5,080%	Hipotecaria	0	409.276	0	409.276	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,030%	5,030%	Hipotecaria	1.093.373	0	0	1.093.373	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,040%	5,040%	Hipotecaria	292.098	0	0	292.098	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,136%	5,136%	Hipotecaria	0	632.701	0	632.701	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,136%	5,136%	Hipotecaria	0	505.902	0	505.902	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	4,190%	4,190%	Hipotecaria	0	0	7.657.811	7.657.811	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,470%	2,470%	Hipotecaria	539.505	0	0	539.505	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,470%	2,470%	Hipotecaria	668.628	0	0	668.628	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,500%	2,500%	Hipotecaria	539.804	0	0	539.804	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,500%	2,500%	Hipotecaria	242.912	0	0	242.912	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,460%	2,460%	Hipotecaria	439.145	0	0	439.145	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,460%	2,460%	Hipotecaria	566.352	0	0	566.352	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,170%	2,170%	Hipotecaria	0	617.072	0	617.072	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,060%	2,060%	Hipotecaria	0	546.205	0	546.205	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,570%	2,570%	Hipotecaria	0	626.673	0	626.673	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,570%	2,570%	Hipotecaria	0	626.673	0	626.673	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	4,190%	4,190%	Hipotecaria	0	0	2.147.073	2.147.073	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,780%	2,780%	Hipotecaria	556.726	0	0	556.726	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,730%	2,730%	Hipotecaria	477.044	0	0	477.044	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,940%	2,940%	Hipotecaria	1.282.429	0	0	1.282.429	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	3,110%	3,110%	Hipotecaria	661.236	0	0	661.236	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	4,560%	4,560%	Hipotecaria	0	686.071	0	686.071	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	4,950%	4,950%	Hipotecaria	0	0	528.771	528.771	0	0	0

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente				No Corriente		
							Vencimiento			Total	Vencimiento		Total no
							hasta 1 mes M$	Más de 1 a 3 Meses M$	Más de 3 a 12 Meses M$	Corriente al 31.12.2016 M$	1 a 5 Años M$	Más de 5 Años M$	Corriente al 31.12.2016 M$
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,120%	2,120%	Hipotecaria	0	0	560.183	560.183	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,160%	2,160%	Hipotecaria	0	0	745.179	745.179	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,380%	2,380%	Hipotecaria	1.139.095	0	0	1.139.095	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	4,290%	4,290%	Hipotecaria	0	0	607.737	607.737	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,170%	2,170%	Hipotecaria	0	375.301	0	375.301	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,170%	2,170%	Hipotecaria	0	375.301	0	375.301	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,260%	2,260%	Hipotecaria	0	0	1.981.942	1.981.942	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	3,460%	3,460%	Hipotecaria	0	635.633	0	635.633	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	4,950%	4,950%	Hipotecaria	0	0	325.356	325.356	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	4,950%	4,950%	Hipotecaria	0	0	600.658	600.658	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	4,190%	4,190%	Hipotecaria	0	0	633.750	633.750	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,050%	2,050%	Hipotecaria	718.606	0	0	718.606	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,000%	2,000%	Hipotecaria	613.427	0	0	613.427	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,540%	2,540%	Hipotecaria	0	638.731	0	638.731	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	4,190%	4,190%	Hipotecaria	0	0	633.750	633.750	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,280%	1,280%	Hipotecaria	634.308	0	0	634.308	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,950%	2,950%	Hipotecaria	635.771	0	0	635.771	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	3,810%	3,810%	Hipotecaria	0	900.761	0	900.761	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,160%	5,160%	Hipotecaria	310.927	0	0	310.927	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,160%	5,160%	Hipotecaria	989.209	0	0	989.209	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,280%	5,280%	Hipotecaria	0	0	5.778.120	5.778.120	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,040%	5,040%	Hipotecaria	0	0	3.457.728	3.457.728	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,160%	5,160%	Hipotecaria	0	0	83.741	83.741	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,160%	5,160%	Hipotecaria	0	0	155.077	155.077	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,280%	5,280%	Hipotecaria	0	0	4.118.420	4.118.420	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,160%	5,160%	Hipotecaria	0	252.992	0	252.992	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,280%	5,280%	Hipotecaria	0	0	185.167	185.167	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,280%	5,280%	Hipotecaria	0	0	1.114.746	1.114.746	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,280%	5,280%	Hipotecaria	0	1.426.960	0	1.426.960	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,240%	5,240%	Hipotecaria	1.012.954	0	0	1.012.954	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,160%	5,160%	Hipotecaria	0	792.491	0	792.491	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantias	4,470%	4,470%	Hipotecaria	0	930.552	0	930.552	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantias	3,150%	3,150%	Hipotecaria	927.424	0	0	927.424	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantias	4,500%	4,500%	Hipotecaria	0	1.372.835	0	1.372.835	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantias	3,150%	3,150%	Hipotecaria	715.442	0	0	715.442	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,460%	1,460%	Hipotecaria	608.117	0	0	608.117	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantias	3,420%	3,420%	Hipotecaria	0	736.483	0	736.483	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantias	3,990%	3,990%	Hipotecaria	0	725.788	0	725.788	0	0	0
Chile	CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	6,300%	6,300%	Hipotecaria	0	0	24.025.169	24.025.169	0	0	0
Chile	CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,172%	5,172%	Hipotecaria	0	9.349.594	0	9.349.594	0	0	0
Chile	CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,172%	5,172%	Hipotecaria	0	5.776.179	0	5.776.179	0	0	0
Chile	CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,172%	5,172%	Hipotecaria	0	796.881	0	796.881	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Anual	5,501%	5,916%	Prenda	0	0	7.845.635	7.845.635	1.556.847	0	1.556.847
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,250%	5,250%	Hipotecaria	0	432.067	0	432.067	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,450%	5,450%	Hipotecaria	0	0	614.580	614.580	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,380%	2,380%	Hipotecaria	0	1.946.376	0	1.946.376	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,100%	5,100%	Hipotecaria	0	3.682.514	0	3.682.514	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,050%	5,050%	Hipotecaria	0	499.901	0	499.901	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,050%	5,050%	Hipotecaria	0	495.456	0	495.456	0	0	0

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente				No Corriente		
							Vencimiento			Total	Vencimiento		Total no
							hasta 1 mes M$	Más de 1 a 3 Meses M$	Más de 3 a 12 Meses M$	Corriente al 31.12.2016 M$	1 a 5 Años M$	Más de 5 Años M$	Corriente al 31.12.2016 M$
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,990%	4,990%	Hipotecaria	0	7.673.225	0	7.673.225	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,910%	4,910%	Hipotecaria	5.246.099	0	0	5.246.099	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,910%	4,910%	Hipotecaria	5.394.914	0	0	5.394.914	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,050%	5,050%	Hipotecaria	0	1.252.406	0	1.252.406	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,050%	5,050%	Hipotecaria	0	499.490	0	499.490	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,990%	4,990%	Hipotecaria	0	16.430.388	0	16.430.388	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,300%	5,300%	Hipotecaria	0	2.210.990	0	2.210.990	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,300%	5,300%	Hipotecaria	0	3.652.755	0	3.652.755	0	0	0
Chile	ESTADO	US$	Sujeta a liberación de garantias	1,910%	1,910%	Hipotecaria	2.053.890	0	0	2.053.890	0	0	0
Chile	ESTADO	US$	Sujeta a liberación de garantias	1,910%	1,910%	Hipotecaria	8.335.757	0	0	8.335.757	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,230%	5,230%	Hipotecaria	0	158.118	0	158.118	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,050%	5,050%	Hipotecaria	0	2.691.989	0	2.691.989	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,050%	5,050%	Hipotecaria	0	8.271.029	0	8.271.029	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,292%	5,292%	Hipotecaria	3.277.111	0	0	3.277.111	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,292%	5,292%	Hipotecaria	2.436.077	0	0	2.436.077	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,292%	5,292%	Hipotecaria	6.067.783	0	0	6.067.783	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,292%	5,292%	Hipotecaria	3.428.362	0	0	3.428.362	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,292%	5,292%	Hipotecaria	3.772.109	0	0	3.772.109	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,292%	5,292%	Hipotecaria	5.715.950	0	0	5.715.950	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,004%	5,004%	Hipotecaria	0	0	2.666.411	2.666.411	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,292%	5,292%	Hipotecaria	3.183.526	0	0	3.183.526	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,292%	5,292%	Hipotecaria	6.010.355	0	0	6.010.355	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,052%	5,052%	Hipotecaria	3.902.712	0	0	3.902.712	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,004%	5,004%	Hipotecaria	0	0	3.999.719	3.999.719	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,292%	5,292%	Hipotecaria	477.312	0	0	477.312	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,292%	5,292%	Hipotecaria	3.684.073	0	0	3.684.073	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,292%	5,292%	Hipotecaria	1.193.323	0	0	1.193.323	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,292%	5,292%	Hipotecaria	1.323.323	0	0	1.323.323	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,016%	5,016%	Hipotecaria	0	0	6.362.416	6.362.416	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,350%	5,350%	Hipotecaria	0	0	2.141.230	2.141.230	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,300%	5,300%	Hipotecaria	1.204.872	0	0	1.204.872	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,304%	5,304%	Hipotecaria	2.220.567	0	0	2.220.567	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,304%	5,304%	Hipotecaria	1.194.838	0	0	1.194.838	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,304%	5,304%	Hipotecaria	1.435.497	0	0	1.435.497	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,304%	5,304%	Hipotecaria	0	1.225.078	0	1.225.078	0	0	0
Chile	SECURITY	PESOS	Anual	5,501%	5,916%	Prenda	0	0	2.625.194	2.625.194	518.949	0	518.949
Chile	SECURITY	UF	Sujeta a liberación de garantias	4,560%	4,560%	Hipotecaria	0	96.829	0	96.829	0	0	0
Chile	SECURITY	UF	Sujeta a liberación de garantias	3,420%	3,420%	Hipotecaria	0	0	159.239	159.239	0	0	0
	Total Préstamos bancarios						**104.705.233**	**193.142.129**	**85.381.941**	**383.229.303**	**2.075.796**	**0**	**2.075.796**

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente				No Corriente		
							Vencimiento			Total	Vencimiento		Total no
							hasta 1 mes M$	Más de 1 a 3 Meses M$	Más de 3 a 12 Meses M$	Corriente al 31.12.2016 M$	1 a 5 Años M$	Más de 5 Años M$	Corriente al 31.12.2016 M$
Chile	BCI Factoring	UF	Al Vencimiento	2,88%	2,88%	Pagarés por cobrar	0	0	2.520.484	2.520.484	0	0	0
Chile	BCI Factoring	UF	Al Vencimiento	2,88%	2,88%	Pagarés por cobrar	0	0	517.834	517.834	0	0	0
Chile	BCI Factoring	UF	Al Vencimiento	2,88%	2,88%	Pagarés por cobrar	0	0	1.058.224	1.058.224	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Al Vencimiento	4,66%	4,66%	Pagarés por cobrar	0	4.875.470	0	4.875.470	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Al Vencimiento	4,76%	4,76%	Pagarés por cobrar	0	2.873.332	0	2.873.332	0	0	0
	Total Factoring						**0**	**7.748.802**	**4.096.542**	**11.845.344**	**0**	**0**	**0**
Chile	CORPBANCA	PESOS	Semestral	6,30%	6,30%	Seguro de Tasa	0	0	2.330.399	2.330.399	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Semestral	5,50%	5,50%	Seguro de Tasa	0	0	12.733.329	12.733.329	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	5,32%	5,32%	Seguro de Tasa	0	12.763	0	12.763	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	5,08%	5,08%	Seguro de Tasa	9.731	0	0	9.731	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	5,08%	5,08%	Seguro de Tasa	39.491	0	0	39.491	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	UF	Al Vencimiento	0,00%	0,00%	Tipo de cambio	0	0	3.253	3.253	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	US$	Al Vencimiento	0,00%	0,00%	Tipo de cambio	328	0	0	328	0	0	0
Chile	SECURITY	PESOS	Semestral	5,50%	5,50%	Seguro de Tasa	0	0	4.234.180	4.234.180	0	0	0
	Total Instrumentos Derivados						**49.550**	**12.763**	**19.301.161**	**19.363.474**	**0**	**0**	**0**
	Totales						**104.754.783**	**200.903.694**	**108.779.644**	**414.438.121**	**2.075.796**	**0**	**2.075.796**

Detalle al 31.12.2015

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente				No Corriente		
							Vencimiento			Total Corriente al 31.12.2015 M$	Vencimiento		Total no Corriente al 31.12.2015 M$
							hasta 1 mes M$	Más de 1 a 3 Meses M$	Más de 3 a 12 Meses M$		1 a 5 Años M$	Más de 5 Años M$	
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,680%	5,680%	Hipotecaria	0	0	876.652	876.652	0	0	0
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,680%	5,680%	Hipotecaria	0	0	6.911.094	6.911.094	0	0	0
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,620%	5,620%	Hipotecaria	0	0	985.942	985.942	0	0	0
Chile	BANCO CONSORCIO	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,730%	2,730%	Hipotecaria	0	0	2.534.612	2.534.612	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,600%	5,600%	Hipotecaria	0	0	8.891.918	8.891.918	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,600%	5,600%	Hipotecaria	0	0	5.580.223	5.580.223	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,600%	5,600%	Hipotecaria	0	0	5.852.144	5.852.144	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,459%	4,459%	Hipotecaria	3.461.599	0	0	3.461.599	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,400%	5,400%	Hipotecaria	0	0	2.363.964	2.363.964	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,640%	5,640%	Hipotecaria	0	2.293.252	0	2.293.252	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,400%	5,400%	Hipotecaria	0	3.929.780	0	3.929.780	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,459%	4,459%	Hipotecaria	1.597.578	0	0	1.597.578	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,459%	4,459%	Hipotecaria	967.322	0	0	967.322	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,640%	5,640%	Hipotecaria	0	4.450.313	0	4.450.313	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,640%	5,640%	Hipotecaria	0	2.743.525	0	2.743.525	0	0	0
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantias	4,000%	4,000%	Hipotecaria	0	10.896.040	0	10.896.040	0	0	0
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantias	4,000%	4,000%	Hipotecaria	0	9.570.475	0	9.570.475	0	0	0
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantias	4,000%	4,000%	Hipotecaria	0	1.380.305	0	1.380.305	0	0	0
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantias	4,000%	4,000%	Hipotecaria	0	7.424.369	0	7.424.369	0	0	0
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantias	4,000%	4,000%	Hipotecaria	0	2.913.327	0	2.913.327	0	0	0
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantias	4,000%	4,000%	Hipotecaria	0	4.046.775	0	4.046.775	0	0	0
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantias	4,000%	4,000%	Hipotecaria	0	18.705.480	0	18.705.480	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	6,000%	6,000%	Hipotecaria	0	0	1.019.424	1.019.424	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,700%	5,700%	Hipotecaria	0	1.730.873	0	1.730.873	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	6,000%	6,000%	Hipotecaria	0	0	1.389.014	1.389.014	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,700%	5,700%	Hipotecaria	0	2.024.414	0	2.024.414	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	6,000%	6,000%	Hipotecaria	0	0	1.902.043	1.902.043	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,700%	5,700%	Hipotecaria	0	1.680.260	0	1.680.260	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	6,000%	6,000%	Hipotecaria	0	0	2.962.642	2.962.642	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,700%	5,700%	Hipotecaria	0	10.738.160	0	10.738.160	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,700%	5,700%	Hipotecaria	0	4.809.917	0	4.809.917	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,700%	5,700%	Hipotecaria	0	401.236	0	401.236	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,280%	5,280%	Hipotecaria	0	361.329	0	361.329	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,280%	5,280%	Hipotecaria	0	361.329	0	361.329	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,860%	4,860%	Hipotecaria	0	0	606.690	606.690	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,860%	4,860%	Hipotecaria	0	0	328.623	328.623	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,896%	4,896%	Hipotecaria	0	0	512.104	512.104	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,896%	4,896%	Hipotecaria	0	0	614.887	614.887	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,908%	4,908%	Hipotecaria	0	0	419.516	419.516	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,520%	5,520%	Hipotecaria	0	0	614.778	614.778	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,232%	5,232%	Hipotecaria	0	0	414.185	414.185	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,448%	5,448%	Hipotecaria	0	0	1.094.125	1.094.125	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,532%	5,532%	Hipotecaria	0	0	292.067	292.067	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,400%	1,400%	Hipotecaria	0	7.513.945	0	7.513.945	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,770%	1,770%	Hipotecaria	520.520	0	0	520.520	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,600%	2,600%	Hipotecaria	650.796	0	0	650.796	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,900%	2,900%	Hipotecaria	526.786	0	0	526.786	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,900%	2,900%	Hipotecaria	237.054	0	0	237.054	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,700%	2,700%	Hipotecaria	427.870	0	0	427.870	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,780%	1,780%	Hipotecaria	546.487	0	0	546.487	0	0	0

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente				No Corriente		
							Vencimiento			Total	Vencimiento		Total no
							hasta 1 mes M$	Más de 1 a 3 Meses M$	Más de 3 a 12 Meses M$	Corriente al 31.12.2015 M$	1 a 5 Años M$	Más de 5 Años M$	Corriente al 31.12.2015 M$
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,440%	1,440%	Hipotecaria	0	596.401	0	596.401	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,770%	1,770%	Hipotecaria	0	529.844	0	529.844	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,330%	1,330%	Hipotecaria	0	610.896	0	610.896	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,330%	1,330%	Hipotecaria	0	610.896	0	610.896	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,380%	1,380%	Hipotecaria	0	2.106.490	0	2.106.490	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,540%	1,540%	Hipotecaria	0	0	544.174	544.174	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,800%	1,800%	Hipotecaria	0	0	467.030	467.030	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,980%	1,980%	Hipotecaria	0	0	1.256.890	1.256.890	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,790%	1,790%	Hipotecaria	0	0	647.315	647.315	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,070%	2,070%	Hipotecaria	0	0	671.765	671.765	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,070%	2,070%	Hipotecaria	0	0	518.447	518.447	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,120%	2,120%	Hipotecaria	0	0	544.645	544.645	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,070%	2,070%	Hipotecaria	0	0	724.215	724.215	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,380%	1,380%	Hipotecaria	0	0	1.102.920	1.102.920	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,436%	5,436%	Hipotecaria	0	0	310.757	310.757	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,532%	5,532%	Hipotecaria	0	0	970.190	970.190	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,640%	5,640%	Hipotecaria	0	0	83.701	83.701	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,640%	5,640%	Hipotecaria	0	0	155.003	155.003	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,520%	5,520%	Hipotecaria	0	4.119.237	0	4.119.237	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	6,000%	6,000%	Hipotecaria	0	0	5.699.734	5.699.734	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,880%	5,880%	Hipotecaria	0	0	1.160.454	1.160.454	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,520%	5,520%	Hipotecaria	0	1.010.969	0	1.010.969	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,520%	5,520%	Hipotecaria	0	1.114.967	0	1.114.967	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,712%	5,712%	Hipotecaria	0	0	1.548.274	1.548.274	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,000%	2,000%	Hipotecaria	0	0	912.627	912.627	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,350%	1,350%	Hipotecaria	0	901.963	0	901.963	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,950%	2,950%	Hipotecaria	0	0	1.333.586	1.333.586	0	0	0
Chile	CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	6,300%	6,300%	Hipotecaria	0	0	88.000	88.000	23.945.550	0	23.945.550
Chile	CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantias	3,140%	3,140%	Hipotecaria	9.078.158	0	0	9.078.158	0	0	0
Chile	CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantias	3,140%	3,140%	Hipotecaria	5.775.254	0	0	5.775.254	0	0	0
Chile	CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantias	3,140%	3,140%	Hipotecaria	5.890.194	0	0	5.890.194	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Anual	5,501%	5,916%	Prenda	0	0	17.253.483	17.253.483	9.341.082	0	9.341.082
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,240%	5,240%	Hipotecaria	0	437.255	0	437.255	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,240%	5,240%	Hipotecaria	0	617.300	0	617.300	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,240%	5,240%	Hipotecaria	0	640.450	0	640.450	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,240%	5,240%	Hipotecaria	0	617.301	0	617.301	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	6,080%	6,080%	Hipotecaria	0	0	614.414	614.414	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	6,080%	6,080%	Hipotecaria	0	0	614.414	614.414	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,780%	5,780%	Hipotecaria	0	306.813	0	306.813	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,710%	5,710%	Hipotecaria	0	3.681.221	0	3.681.221	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,710%	5,710%	Hipotecaria	0	2.834.535	0	2.834.535	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,610%	5,610%	Hipotecaria	0	7.448.415	0	7.448.415	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,610%	5,610%	Hipotecaria	0	15.949.012	0	15.949.012	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	6,030%	6,030%	Hipotecaria	0	0	10.531.309	10.531.309	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,640%	5,640%	Hipotecaria	0	155.997	0	155.997	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,700%	5,700%	Hipotecaria	0	0	2.681.650	2.681.650	0	0	0
Chile	ESTADO	US$	Sujeta a liberación de garantias	1,890%	1,890%	Hipotecaria	0	0	1.922.540	1.922.540	0	0	0
Chile	ESTADO	US$	Sujeta a liberación de garantias	1,910%	1,910%	Hipotecaria	0	0	1.004.777	1.004.777	0	0	0
Chile	ESTADO	US$	Sujeta a liberación de garantias	1,800%	1,800%	Hipotecaria	0	0	511.832	511.832	0	0	0
Chile	ESTADO	US$	Sujeta a liberación de garantias	1,800%	1,800%	Hipotecaria	0	0	507.282	507.282	0	0	0

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente				No Corriente		
							Vencimiento			Total	Vencimiento		Total no
							hasta 1 mes M$	Más de 1 a 3 Meses M$	Más de 3 a 12 Meses M$	Corriente al 31.12.2015 M$	1 a 5 Años M$	Más de 5 Años M$	Corriente al 31.12.2015 M$
Chile	ESTADO	US$	Sujeta a liberación de garantias	1,800%	1,800%	Hipotecaria	0	0	1.282.296	1.282.296	0	0	0
Chile	ESTADO	US$	Sujeta a liberación de garantias	1,800%	1,800%	Hipotecaria	0	0	511.411	511.411	0	0	0
Chile	ESTADO	US$	Sujeta a liberación de garantias	1,890%	1,890%	Hipotecaria	0	0	2.029.346	2.029.346	0	0	0
Chile	ESTADO	US$	Sujeta a liberación de garantias	1,810%	1,810%	Hipotecaria	0	0	3.753.337	3.753.337	0	0	0
Chile	ESTADO	US$	Sujeta a liberación de garantias	1,810%	1,810%	Hipotecaria	0	0	2.271.871	2.271.871	0	0	0
Chile	ESTADO	US$	Sujeta a liberación de garantias	1,800%	1,800%	Hipotecaria	0	0	8.468.427	8.468.427	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,292%	5,292%	Hipotecaria	3.282.890	0	0	3.282.890	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,292%	5,292%	Hipotecaria	3.221.873	0	0	3.221.873	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,292%	5,292%	Hipotecaria	6.078.484	0	0	6.078.484	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,292%	5,292%	Hipotecaria	3.434.408	0	0	3.434.408	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,292%	5,292%	Hipotecaria	3.778.761	0	0	3.778.761	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,292%	5,292%	Hipotecaria	1.376.656	0	0	1.376.656	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,292%	5,292%	Hipotecaria	5.726.030	0	0	5.726.030	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,292%	5,292%	Hipotecaria	3.000.327	0	0	3.000.327	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,292%	5,292%	Hipotecaria	3.189.140	0	0	3.189.140	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,292%	5,292%	Hipotecaria	6.020.954	0	0	6.020.954	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,592%	5,592%	Hipotecaria	478.209	0	0	478.209	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,292%	5,292%	Hipotecaria	3.690.570	0	0	3.690.570	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,292%	5,292%	Hipotecaria	1.195.427	0	0	1.195.427	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,292%	5,292%	Hipotecaria	1.325.657	0	0	1.325.657	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	6,060%	6,060%	Hipotecaria	0	0	2.140.606	2.140.606	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,688%	5,688%	Hipotecaria	0	0	1.188.610	1.188.610	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,688%	5,688%	Hipotecaria	0	0	2.190.596	2.190.596	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,688%	5,688%	Hipotecaria	0	0	1.178.710	1.178.710	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,688%	5,688%	Hipotecaria	0	0	1.416.122	1.416.122	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,244%	5,244%	Hipotecaria	980.173	0	0	980.173	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,244%	5,244%	Hipotecaria	972.089	0	0	972.089	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,676%	5,676%	Hipotecaria	0	1.214.235	0	1.214.235	0	0	0
Chile	SECURITY	PESOS	Anual	5,501%	5,916%	Prenda	0	0	5.794.712	5.794.712	3.113.693	0	3.113.693
Chile	SECURITY	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,160%	5,160%	Hipotecaria	0	0	483.522	483.522	0	0	0
Chile	SECURITY	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,160%	5,160%	Hipotecaria	0	0	284.175	284.175	0	0	0
Chile	SECURITY	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,160%	5,160%	Hipotecaria	0	0	350.909	350.909	0	0	0
Chile	SECURITY	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,160%	5,160%	Hipotecaria	0	0	483.522	483.522	0	0	0
Chile	SECURITY	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,960%	2,960%	Hipotecaria	618.913	0	0	618.913	0	0	0
Chile	SECURITY	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,500%	2,500%	Hipotecaria	0	0	525.351	525.351	0	0	0
	Total Préstamos bancarios						**78.050.179**	**143.479.301**	**134.901.598**	**356.431.078**	**36.400.325**	**0**	**36.400.325**

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente				No Corriente		
							Vencimiento			Total	Vencimiento		Total no
							hasta 1 mes M$	Más de 1 a 3 Meses M$	Más de 3 a 12 Meses M$	Corriente al 31.12.2015 M$	1 a 5 Años M$	Más de 5 Años M$	Corriente al 31.12.2015 M$
Chile	BCI Factoring	UF	Al Vencimiento	2,04%	2,04%	Pagarés por cobrar	0	0	2.451.714	2.451.714	0	0	0
Chile	BCI Factoring	UF	Al Vencimiento	2,04%	2,04%	Pagarés por cobrar	0	0	503.705	503.705	0	0	0
Chile	BCI Factoring	UF	Al Vencimiento	2,04%	2,04%	Pagarés por cobrar	0	0	1.225.463	1.225.463	0	0	0
	Total Factoring						**0**	**0**	**4.180.882**	**4.180.882**	**0**	**0**	**0**
Chile	BBVA	UF	Al Vencimiento	0,00%	0,00%	Tipo de cambio	0	0	3.117	3.117	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Al Vencimiento	4,46%	4,46%	Seguro de Tasa	86.378	0	0	86.378	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Al Vencimiento	4,46%	4,46%	Seguro de Tasa	24.138	0	0	24.138	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Al Vencimiento	4,46%	4,46%	Seguro de Tasa	39.865	0	0	39.865	0	0	0
Chile	CORPBANCA	PESOS	Semestral	6,30%	6,30%	Seguro de Tasa	0	0	1.893.250	1.893.250	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Semestral	5,50%	5,50%	Seguro de Tasa	0	0	6.470.940	6.470.940	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Al Vencimiento	4,46%	4,46%	Seguro de Tasa	0	0	0	0	0	0	0
Chile	ESTADO	US$	Al Vencimiento	1,89%	1,89%	Seguro de Tasa	0	0	7.015	7.015	0	0	0
Chile	ESTADO	US$	Al Vencimiento	1,91%	1,91%	Seguro de Tasa	0	0	12.154	12.154	0	0	0
Chile	ESTADO	US$	Al Vencimiento	1,89%	1,89%	Seguro de Tasa	0	0	25.221	25.221	0	0	0
Chile	SECURITY	PESOS	Semestral	5,50%	5,50%	Seguro de Tasa	0	0	2.177.251	2.177.251	0	0	0
	Total Instrumentos Derivados						**150.381**	**0**	**10.588.948**	**10.739.329**	**0**	**0**	**0**
Chile	CHILE	UF	Mensual	4,32%	4,32%	Prenda	3.531	7.010	0	10.541	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Mensual	5,40%	5,40%	Prenda	6.380	2.595	2.595	11.570	0	0	0
Chile	SANTANDER	UF	Mensual	5,12%	5,12%	Prenda	836	1.664	837	3.337	0	0	0
Chile	SANTANDER	UF	Mensual	5,38%	5,38%	Prenda	498	999	1.007	2.504	0	0	0
Chile	SANTANDER	UF	Mensual	6,20%	6,20%	Prenda	355	696	2.532	3.583	0	0	0
	Total Arrendamientos Financiero						**11.600**	**12.964**	**6.971**	**31.535**	**0**	**0**	**0**
	Totales						**78.212.160**	**143.492.265**	**149.678.399**	**371.382.824**	**36.400.325**	**0**	**36.400.325**

Para los “Otros pasivos financieros”, la tasa nominal es igual a la tasa efectiva, debido principalmente a que no existen gastos operacionales asociados a estos pasivos financieros.

A continuación, se presenta un detalle de los préstamos bancarios calculados en función de los flujos futuros (no descontados) que la sociedad deberá desembolsar.

Detalle de créditos bancarios al 31.12.2016					PLAZO M$						
RUT	EMPRESA	BANCO	MONEDA CURSE	TASA CARATULA	0 y 30 días	Más de 30 y 180 días	Más de 180 y 360 días	1 y 3 años	Más de 3 y 5 años	Más de 5 años	Total M$
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	5,22%	8.903.938	0	0	0	0	0	8.903.938
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	5,28%	0	2.315.877	0	0	0	0	2.315.877
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	5,06%	3.388.310	0	0	0	0	0	3.388.310
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	5,04%	2.353.114	0	0	0	0	0	2.353.114
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	5,06%	0	8.264.316	0	0	0	0	8.264.316
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	UF	2,88%	0	0	1.087.347	0	0	0	1.087.347
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	UF	4,41%	0	22.236.534	0	0	0	0	22.236.534
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BICE	PESOS	5,34%	0	2.081.539	0	0	0	0	2.081.539
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	5,16%	311.986	0	0	0	0	0	311.986
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	4,66%	0	4.930.329	0	0	0	0	4.930.329
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	5,28%	0	5.891.876	0	0	0	0	5.891.876
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	5,04%	0	3.536.940	0	0	0	0	3.536.940
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	5,16%	991.564	0	0	0	0	0	991.564
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CORPBANCA	PESOS	6,30%	0	24.708.216	0	0	0	0	24.708.216
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CORPBANCA	PESOS	5,17%	0	9.429.842	0	0	0	0	9.429.842
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	UF	2,38%	0	1.951.092	0	0	0	0	1.951.092
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	5,05%	0	500.940	0	0	0	0	500.940
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	5,05%	0	505.434	0	0	0	0	505.434
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	4,99%	0	7.733.888	0	0	0	0	7.733.888
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	5,10%	0	3.716.300	0	0	0	0	3.716.300
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	4,91%	5.413.147	0	0	0	0	0	5.413.147
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	4,91%	5.263.830	0	0	0	0	0	5.263.830
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	5,29%	2.440.373	0	0	0	0	0	2.440.373
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	5,29%	3.282.890	0	0	0	0	0	3.282.890
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	5,29%	3.434.408	0	0	0	0	0	3.434.408
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	5,29%	6.078.484	0	0	0	0	0	6.078.484
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	5,29%	3.778.761	0	0	0	0	0	3.778.761
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	5,29%	5.726.030	0	0	0	0	0	5.726.030
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	5,00%	0	2.700.278	0	0	0	0	2.700.278
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SCOTIABANK	PESOS	5,02%	0	0	6.378.210	0	0	0	6.378.210
86.356.400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	5,16%	0	84.134	0	0	0	0	84.134
86.356.400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	5,16%	0	155.804	0	0	0	0	155.804
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	PESOS	5,45%	0	626.396	0	0	0	0	626.396
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	PESOS	5,25%	0	435.389	0	0	0	0	435.389
76.026.047-9	INMOBILIARIA SOCOVESA V.S. S.A.	BICE	UF	2,76%	0	0	2.707.114	0	0	0	2.707.114
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	PESOS	5,28%	0	1.443.679	0	0	0	0	1.443.679
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	PESOS	5,24%	1.013.246	0	0	0	0	0	1.013.246
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	PESOS	5,16%	0	796.679	0	0	0	0	796.679
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	4,47%	0	938.852	0	0	0	0	938.852
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	3,15%	929.441	0	0	0	0	0	929.441
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	4,50%	0	1.385.509	0	0	0	0	1.385.509
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	3,15%	716.998	0	0	0	0	0	716.998
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	1,46%	608.215	0	0	0	0	0	608.215
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	3,42%	0	738.710	0	0	0	0	738.710
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	3,99%	0	732.461	0	0	0	0	732.461
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOLEN S.A.	SANTANDER	PESOS	5,29%	478.153	0	0	0	0	0	478.153
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	SECURITY	UF	4,56%	0	97.369	0	0	0	0	97.369
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	SECURITY	UF	3,42%	0	161.701	0	0	0	0	161.701
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BANCO CONSORCIO	PESOS	5,07%	0	891.594	0	0	0	0	891.594
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BANCO CONSORCIO	PESOS	5,07%	0	7.028.894	0	0	0	0	7.028.894

Detalle de créditos bancarios al 31.12.2016					PLAZO M$						
RUT	EMPRESA	BANCO	MONEDA CURSE	TASA CARATULA	0 y 30 días	Más de 30 y 180 días	Más de 180 y 360 días	1 y 3 años	Más de 3 y 5 años	Más de 5 años	Total M$
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BANCO CONSORCIO	PESOS	5,15%	0	1.001.016	0	0	0	0	1.001.016
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BANCO CONSORCIO	UF	4,27%	0	2.631.238	0	0	0	0	2.631.238
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BBVA	PESOS	5,26%	0	5.598.730	0	0	0	0	5.598.730
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	2,88%	0	0	2.594.082	0	0	0	2.594.082
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	2,88%	0	0	532.955	0	0	0	532.955
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	4,41%	0	3.921.223	0	0	0	0	3.921.223
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	4,41%	0	13.030.774	0	0	0	0	13.030.774
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	5,28%	0	2.770.593	0	0	0	0	2.770.593
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	5,28%	0	4.494.219	0	0	0	0	4.494.219
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BICE	PESOS	5,34%	0	11.041.171	0	0	0	0	11.041.171
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CHILE	PESOS	5,28%	0	4.195.140	0	0	0	0	4.195.140
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CORPBANCA	PESOS	5,17%	0	803.721	0	0	0	0	803.721
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CORPBANCA	PESOS	5,17%	0	5.825.756	0	0	0	0	5.825.756
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	4,99%	0	16.560.283	0	0	0	0	16.560.283
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	5,05%	0	1.266.266	0	0	0	0	1.266.266
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	5,05%	0	505.018	0	0	0	0	505.018
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	5,30%	0	3.698.969	0	0	0	0	3.698.969
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	5,30%	0	2.238.963	0	0	0	0	2.238.963
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	US$	1,91%	2.054.867	0	0	0	0	0	2.054.867
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	US$	1,91%	8.339.721	0	0	0	0	0	8.339.721
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	5,29%	6.020.954	0	0	0	0	0	6.020.954
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	5,29%	3.189.140	0	0	0	0	0	3.189.140
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	5,05%	3.905.446	0	0	0	0	0	3.905.446
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	5,00%	0	4.050.520	0	0	0	0	4.050.520
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SCOTIABANK	PESOS	5,35%	0	2.183.919	0	0	0	0	2.183.919
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SCOTIABANK	PESOS	5,30%	1.208.862	0	0	0	0	0	1.208.862
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BBVA	PESOS	5,22%	2.890.653	0	0	0	0	0	2.890.653
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BCI	UF	4,41%	0	16.428.887	0	0	0	0	16.428.887
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BCI	UF	3,85%	0	4.103.601	0	0	0	0	4.103.601
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BICE	PESOS	5,34%	0	412.558	0	0	0	0	412.558
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BICE	PESOS	5,34%	0	4.945.645	0	0	0	0	4.945.645
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	CHILE	PESOS	5,16%	0	254.179	0	0	0	0	254.179
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	CHILE	PESOS	5,28%	0	188.617	0	0	0	0	188.617
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	CHILE	PESOS	5,28%	0	1.135.512	0	0	0	0	1.135.512
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	CHILE	PESOS	4,76%	0	2.907.173	0	0	0	0	2.907.173
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	PESOS	5,05%	0	8.362.565	0	0	0	0	8.362.565
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	PESOS	5,05%	0	2.721.781	0	0	0	0	2.721.781
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	PESOS	5,23%	0	159.678	0	0	0	0	159.678
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	5,29%	1.195.427	0	0	0	0	0	1.195.427
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	5,29%	1.325.657	0	0	0	0	0	1.325.657
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	5,29%	3.690.570	0	0	0	0	0	3.690.570
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK	PESOS	5,30%	2.227.922	0	0	0	0	0	2.227.922
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK	PESOS	5,30%	1.198.795	0	0	0	0	0	1.198.795
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK	PESOS	5,30%	0	1.240.569	0	0	0	0	1.240.569
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK	PESOS	5,30%	1.440.251	0	0	0	0	0	1.440.251
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	5,10%	0	613.863	0	0	0	0	613.863
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	5,14%	0	512.106	0	0	0	0	512.106
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	5,04%	0	422.542	0	0	0	0	422.542
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	5,08%	0	412.727	0	0	0	0	412.727
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	5,03%	1.093.977	0	0	0	0	0	1.093.977

Detalle de créditos bancarios al 31.12.2016					PLAZO M$						
RUT	EMPRESA	BANCO	MONEDA CURSE	TASA CARATULA	0 y 30 días	Más de 30 y 180 días	Más de 180 y 360 días	1 y 3 años	Más de 3 y 5 años	Más de 5 años	Total M$
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	5,04%	292.868	0	0	0	0	0	292.868
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	5,14%	0	640.097	0	0	0	0	640.097
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	4,19%	0	7.743.186	0	0	0	0	7.743.186
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	2,47%	539.831	0	0	0	0	0	539.831
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	2,57%	0	629.290	0	0	0	0	629.290
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	2,57%	0	629.290	0	0	0	0	629.290
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	2,17%	0	376.656	0	0	0	0	376.656
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	2,17%	0	376.656	0	0	0	0	376.656
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	2,47%	669.480	0	0	0	0	0	669.480
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	2,06%	0	547.679	0	0	0	0	547.679
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	4,19%	0	2.171.011	0	0	0	0	2.171.011
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	2,94%	1.284.825	0	0	0	0	0	1.284.825
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	4,95%	0	329.503	0	0	0	0	329.503
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	4,95%	0	608.313	0	0	0	0	608.313
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	2,50%	540.134	0	0	0	0	0	540.134
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	2,50%	243.060	0	0	0	0	0	243.060
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	2,46%	439.409	0	0	0	0	0	439.409
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	2,46%	566.692	0	0	0	0	0	566.692
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	2,17%	0	619.300	0	0	0	0	619.300
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	2,78%	557.153	0	0	0	0	0	557.153
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	2,73%	477.368	0	0	0	0	0	477.368
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	3,11%	0	662.998	0	0	0	0	662.998
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	4,56%	0	689.872	0	0	0	0	689.872
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	2,16%	0	751.579	0	0	0	0	751.579
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	2,12%	0	565.038	0	0	0	0	565.038
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	4,95%	0	535.510	0	0	0	0	535.510
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	2,00%	613.529	0	0	0	0	0	613.529
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	2,38%	1.140.585	0	0	0	0	0	1.140.585
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	4,29%	0	614.453	0	0	0	0	614.453
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	2,26%	0	1.993.692	0	0	0	0	1.993.692
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	3,46%	0	637.882	0	0	0	0	637.882
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	4,19%	0	640.815	0	0	0	0	640.815
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	2,05%	718.687	0	0	0	0	0	718.687
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	2,54%	0	640.382	0	0	0	0	640.382
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	4,19%	0	640.815	0	0	0	0	640.815
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	1,28%	634.375	0	0	0	0	0	634.375
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	2,95%	637.015	0	0	0	0	0	637.015
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	3,81%	0	904.364	0	0	0	0	904.364
94.840.000-6	SOCOVESA S.A.	ESTADO	PESOS	5,50%	0	6.400.569	1.600.142	1.600.142	0	0	9.600.853
94.840.000-6	SOCOVESA S.A.	SECURITY	PESOS	5,50%	0	2.133.523	533.381	533.381	0	0	3.200.285
Totales					**104.250.141**	**279.142.567**	**15.433.231**	**2.133.523**	**0**	**0**	**400.959.462**

Detalle de créditos bancarios al 31.12.2015					PLAZO M$						
RUT	EMPRESA	BANCO	MONEDA CURSE	TASA CARATULA	0 y 30 días	Más de 30 y 180 días	Más de 180 y 360 días	1 y 3 años	Más de 3 y 5 años	Más de 5 años	Total M$
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	5,60%	0	9.052.180	0	0	0	0	9.052.180
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	5,64%	0	2.317.599	0	0	0	0	2.317.599
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	4,46%	3.473.545	0	0	0	0	0	3.473.545
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	5,40%	0	2.397.217	0	0	0	0	2.397.217
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	UF	4,00%	0	1.393.031	0	0	0	0	1.393.031
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	UF	2,04%	0	0	1.250.463	0	0	0	1.250.463
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	UF	4,00%	0	9.658.707	0	0	0	0	9.658.707
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	UF	4,00%	0	10.996.492	0	0	0	0	10.996.492
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BICE	PESOS	6,00%	0	1.042.708	0	0	0	0	1.042.708
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BICE	PESOS	5,70%	0	1.696.957	0	0	0	0	1.696.957
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BICE	PESOS	5,70%	0	1.748.074	0	0	0	0	1.748.074
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BICE	PESOS	6,00%	0	1.420.738	0	0	0	0	1.420.738
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BICE	PESOS	5,70%	0	2.044.531	0	0	0	0	2.044.531
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BICE	PESOS	6,00%	0	0	1.998.875	0	0	0	1.998.875
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BICE	PESOS	6,00%	0	3.029.808	0	0	0	0	3.029.808
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	5,44%	0	316.478	0	0	0	0	316.478
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	5,53%	0	987.420	0	0	0	0	987.420
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CORPBANCA	PESOS	6,30%	0	0	0	24.712.406	0	0	24.712.406
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CORPBANCA	UF	3,14%	9.094.782	0	0	0	0	0	9.094.782
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	5,78%	0	310.100	0	0	0	0	310.100
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	5,61%	0	7.522.310	0	0	0	0	7.522.310
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	5,71%	0	3.721.375	0	0	0	0	3.721.375
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	5,71%	0	2.865.454	0	0	0	0	2.865.454
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	US$	1,91%	0	1.012.225	0	0	0	0	1.012.225
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	US$	1,80%	0	510.214	0	0	0	0	510.214
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	US$	1,80%	0	514.791	0	0	0	0	514.791
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	US$	1,89%	0	1.935.933	0	0	0	0	1.935.933
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	5,29%	3.223.764	0	0	0	0	0	3.223.764
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	5,29%	3.284.817	0	0	0	0	0	3.284.817
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	5,29%	3.436.424	0	0	0	0	0	3.436.424
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	5,29%	6.082.051	0	0	0	0	0	6.082.051
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	5,29%	3.780.978	0	0	0	0	0	3.780.978
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	5,29%	5.729.390	0	0	0	0	0	5.729.390
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	5,29%	1.377.465	0	0	0	0	0	1.377.465
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	5,29%	3.002.088	0	0	0	0	0	3.002.088
95.345.000-3	ASCOTAN INVERSIONES S.A.	CHILE	UF	4,32%	3.531	7.061	0	0	0	0	10.592
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	PESOS	5,71%	0	0	1.612.690	0	0	0	1.612.690
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	2,00%	0	921.056	0	0	0	0	921.056
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	1,35%	0	903.073	0	0	0	0	903.073
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	2,95%	0	0	1.371.809	0	0	0	1.371.809
86.356.400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	5,64%	0	85.393	0	0	0	0	85.393
86.356.400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	5,64%	0	158.135	0	0	0	0	158.135
86.356.400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	5,40%	1.297	5.189	0	0	0	0	6.486
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	PESOS	6,08%	0	628.214	0	0	0	0	628.214
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	PESOS	6,08%	0	628.214	0	0	0	0	628.214
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	PESOS	5,24%	0	646.039	0	0	0	0	646.039
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	PESOS	5,24%	0	622.688	0	0	0	0	622.688
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	PESOS	5,24%	0	622.688	0	0	0	0	622.688
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	PESOS	5,24%	0	441.071	0	0	0	0	441.071
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOLEN S.A.	SANTANDER	PESOS	5,59%	478.506	0	0	0	0	0	478.506

Detalle de créditos bancarios al 31.12.2015					PLAZO M$						
RUT	EMPRESA	BANCO	MONEDA CURSE	TASA CARATULA	0 y 30 días	Más de 30 y 180 días	Más de 180 y 360 días	1 y 3 años	Más de 3 y 5 años	Más de 5 años	Total M$
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	CHILE	PESOS	6,00%	0	5.857.981	0	0	0	0	5.857.981
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	SECURITY	UF	2,96%	619.828	0	0	0	0	0	619.828
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	SECURITY	UF	2,50%	0	0	538.068	0	0	0	538.068
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	SECURITY	PESOS	5,16%	0	289.463	0	0	0	0	289.463
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	SECURITY	PESOS	5,16%	0	357.439	0	0	0	0	357.439
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	SECURITY	PESOS	5,16%	0	492.518	0	0	0	0	492.518
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	SECURITY	PESOS	5,16%	0	492.518	0	0	0	0	492.518
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	5,28%	0	364.601	0	0	0	0	364.601
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	5,28%	0	364.601	0	0	0	0	364.601
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	5,52%	0	0	639.594	0	0	0	639.594
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	4,86%	0	335.582	0	0	0	0	335.582
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	4,86%	0	619.536	0	0	0	0	619.536
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	4,90%	0	0	524.480	0	0	0	524.480
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	4,90%	0	0	630.333	0	0	0	630.333
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	4,91%	0	0	432.325	0	0	0	432.325
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	5,23%	0	0	428.756	0	0	0	428.756
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	5,45%	0	0	1.139.905	0	0	0	1.139.905
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	5,53%	0	0	305.179	0	0	0	305.179
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	1,40%	0	7.536.201	0	0	0	0	7.536.201
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	1,77%	520.999	0	0	0	0	0	520.999
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	1,33%	0	612.392	0	0	0	0	612.392
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	1,33%	0	612.392	0	0	0	0	612.392
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	2,60%	652.035	0	0	0	0	0	652.035
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	1,77%	0	531.282	0	0	0	0	531.282
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	1,38%	0	2.112.641	0	0	0	0	2.112.641
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	1,98%	0	1.265.010	0	0	0	0	1.265.010
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	2,90%	527.405	0	0	0	0	0	527.405
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	2,90%	237.332	0	0	0	0	0	237.332
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	2,70%	428.558	0	0	0	0	0	428.558
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	1,78%	547.046	0	0	0	0	0	547.046
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	1,44%	0	597.887	0	0	0	0	597.887
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	1,54%	0	546.614	0	0	0	0	546.614
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	1,80%	0	469.451	0	0	0	0	469.451
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	1,79%	0	651.324	0	0	0	0	651.324
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	2,07%	0	677.106	0	0	0	0	677.106
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	2,07%	0	730.429	0	0	0	0	730.429
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	2,12%	0	549.558	0	0	0	0	549.558
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	2,07%	0	523.192	0	0	0	0	523.192
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	1,38%	0	0	1.111.621	0	0	0	1.111.621
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BANCO CONSOR	PESOS	5,68%	0	894.492	0	0	0	0	894.492
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BANCO CONSOR	PESOS	5,68%	0	7.051.739	0	0	0	0	7.051.739
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BANCO CONSOR	PESOS	5,62%	0	1.003.157	0	0	0	0	1.003.157
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BANCO CONSOR	UF	2,73%	0	0	2.601.242	0	0	0	2.601.242
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BBVA	PESOS	5,60%	0	5.680.798	0	0	0	0	5.680.798
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	5,40%	0	3.980.939	0	0	0	0	3.980.939
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	5,64%	0	2.772.653	0	0	0	0	2.772.653
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	4,46%	1.603.092	0	0	0	0	0	1.603.092
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	5,64%	0	4.497.560	0	0	0	0	4.497.560
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	4,46%	970.660	0	0	0	0	0	970.660
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	2,04%	0	0	2.501.729	0	0	0	2.501.729

Detalle de créditos bancarios al 31.12.2015					PLAZO M$						
RUT	EMPRESA	BANCO	MONEDA CURSE	TASA CARATULA	0 y 30 días	Más de 30 y 180 días	Más de 180 y 360 días	1 y 3 años	Más de 3 y 5 años	Más de 5 años	Total M$
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	2,04%	0	0	513.981	0	0	0	513.981
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	4,00%	0	2.940.185	0	0	0	0	2.940.185
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	4,00%	0	7.492.815	0	0	0	0	7.492.815
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BICE	PESOS	5,70%	0	10.844.867	0	0	0	0	10.844.867
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CHILE	PESOS	5,52%	0	4.166.234	0	0	0	0	4.166.234
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CORPBANCA	UF	3,14%	5.900.891	0	0	0	0	0	5.900.891
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CORPBANCA	UF	3,14%	5.785.524	0	0	0	0	0	5.785.524
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	5,61%	0	16.107.239	0	0	0	0	16.107.239
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	6,03%	0	10.765.994	0	0	0	0	10.765.994
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	US$	1,80%	0	1.289.710	0	0	0	0	1.289.710
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	US$	1,80%	0	514.368	0	0	0	0	514.368
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	US$	1,89%	0	2.043.590	0	0	0	0	2.043.590
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	US$	1,81%	0	3.775.918	0	0	0	0	3.775.918
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	US$	1,81%	0	2.285.539	0	0	0	0	2.285.539
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	5,29%	6.024.487	0	0	0	0	0	6.024.487
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	5,29%	3.191.011	0	0	0	0	0	3.191.011
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SCOTIABANK	PESOS	6,06%	0	2.191.090	0	0	0	0	2.191.090
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SCOTIABANK	PESOS	5,69%	0	1.210.937	0	0	0	0	1.210.937
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BBVA	PESOS	5,60%	0	5.957.619	0	0	0	0	5.957.619
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BCI	UF	4,00%	0	18.877.929	0	0	0	0	18.877.929
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BCI	UF	4,00%	0	4.084.082	0	0	0	0	4.084.082
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BICE	PESOS	5,70%	0	405.223	0	0	0	0	405.223
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BICE	PESOS	5,70%	0	4.857.715	0	0	0	0	4.857.715
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	CHILE	PESOS	5,88%	0	1.184.895	0	0	0	0	1.184.895
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	CHILE	PESOS	5,52%	0	1.022.503	0	0	0	0	1.022.503
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	CHILE	PESOS	5,52%	0	1.127.687	0	0	0	0	1.127.687
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	US$	1,80%	0	8.517.387	0	0	0	0	8.517.387
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	PESOS	5,70%	0	2.730.409	0	0	0	0	2.730.409
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	PESOS	5,64%	0	157.825	0	0	0	0	157.825
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	5,29%	1.196.129	0	0	0	0	0	1.196.129
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	5,29%	1.326.435	0	0	0	0	0	1.326.435
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	5,29%	3.692.736	0	0	0	0	0	3.692.736
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK	PESOS	5,69%	0	2.231.746	0	0	0	0	2.231.746
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK	PESOS	5,69%	0	1.200.853	0	0	0	0	1.200.853
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK	PESOS	5,68%	0	1.225.858	0	0	0	0	1.225.858
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK	PESOS	5,69%	0	1.442.723	0	0	0	0	1.442.723
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK	PESOS	5,24%	982.999	0	0	0	0	0	982.999
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK	PESOS	5,24%	974.892	0	0	0	0	0	974.892
99.558.680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	UF	5,12%	841	2.523	0	0	0	0	3.364
99.558.680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	UF	5,38%	507	2.029	0	0	0	0	2.536
99.558.680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	UF	6,20%	360	1.799	1.439	0	0	0	3.598
94.840.000-6	SOCOVESA S.A.	ESTADO	PESOS	5,50%	0	11.202.660	6.401.520	9.602.280	0	0	27.206.460
94.840.000-6	SOCOVESA S.A.	SECURITY	PESOS	5,50%	0	3.734.220	2.133.840	3.200.760	0	0	9.068.820
Totales					**78.152.405**	**260.230.390**	**26.137.849**	**37.515.446**	**0**	**0**	**402.036.090**

18.3 Obligaciones por arrendamiento financiero

Reconciliación de los pagos mínimos del arrendamiento financiero, arrendatario	Bruto M$	Interés M$	Valor Presente al 31.12.2015 M$
Menor a un año	31.767	(232)	31.535
Total	**31.767**	**(232)**	**31.535**

Estas obligaciones se encuentran registradas bajo el rubro Otros pasivos financieros corrientes y no corrientes.

18.4 Operaciones de Factoring y Confirming

a) Saldos vigentes de operaciones de factoring y confirming

A continuación se detallan las operaciones de factoring vigentes y sus condiciones al cierre de cada período.

Saldos al 31 de diciembre de 2016

Empresa	Banco	Línea	Moneda	Tipo de amortización	Fecha de ingreso	Fecha de vencimiento	Tasa nominal	Tasa efectiva	Unidades de negocio		Consolidado M$	Tipo
									Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$		
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	BCI Factoring	Pagarés por cobrar	UF	Al vencimiento	14-07-2016	14-07-2017	2,88%	2,88%	2.520.484	0	2.520.484	Con Responsabilidad
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	BCI Factoring	Pagarés por cobrar	UF	Al vencimiento	14-07-2016	14-07-2017	2,88%	2,88%	517.834	0	517.834	Con Responsabilidad
Almagro S.A.	BCI Factoring	Pagarés por cobrar	UF	Al vencimiento	14-07-2016	14-07-2017	2,88%	2,88%	1.058.224	0	1.058.224	Con Responsabilidad
Almagro S.A.	CHILE	Pagarés por cobrar	Pesos	Al vencimiento	21-11-2016	16-02-2017	4,66%	4,66%	4.875.470	0	4.875.470	Con Responsabilidad
Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	CHILE	Pagarés por cobrar	Pesos	Al vencimiento	16-12-2016	15-03-2017	4,76%	4,76%	2.873.332	0	2.873.332	Con Responsabilidad
									11.845.344	**0**	**11.845.344**	

Saldos al 31 de diciembre de 2015

Empresa	Banco	Línea	Moneda	Tipo de amortización	Fecha de ingreso	Fecha de vencimiento	Tasa nominal	Tasa efectiva	Unidades de negocio		Consolidado M$	Tipo
									Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$		
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	BCI Factoring	Pagarés por cobrar	UF	Al vencimiento	20-07-2015	14-07-2016	2,04%	2,04%	2.451.714	0	2.451.714	Con Responsabilidad
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	BCI Factoring	Pagarés por cobrar	UF	Al vencimiento	20-07-2015	14-07-2016	2,04%	2,04%	503.705	0	503.705	Con Responsabilidad
Almagro S.A.	BCI Factoring	Pagarés por cobrar	UF	Al vencimiento	20-07-2015	14-07-2016	2,04%	2,04%	1.225.463	0	1.225.463	Con Responsabilidad
									4.180.882	**0**	**4.180.882**	

Para los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, no existen saldos vigentes de operaciones de confirming.

b) Operaciones acumuladas de factoring y confirming

Los montos acumulados de operaciones de factoring realizadas durante los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, son los siguientes:

Para el año 2016

M$		UF	
Desarrollo Inmobiliario	Ingeniería y Construcción	Desarrollo Inmobiliario	Ingeniería y Construcción
12.945.119	0	115,32	0

Para el año 2015

M$		UF	
Desarrollo Inmobiliario	Ingeniería y Construcción	Desarrollo Inmobiliario	Ingeniería y Construcción
26.596.986	0	166.953	0

Para los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, no se realizaron operaciones de confirming.

19. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

19.1 El detalle de este rubro al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

Al 31 de diciembre 2016

Cuentas por Pagar Comerciales y otras Cuentas por Pagar, Corrientes	Unidades de negocio		
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Consolidado M$
Anticipos y depósitos de clientes	62.435.992	107.040	62.543.032
Reconocimiento cierre de proyectos	18.544.412	0	18.544.412
Dividendos por pagar	11.224.616	0	11.224.616
Otras cuentas por pagar	7.021.200	636.424	7.657.624
Proveedores (19.2) (19.3)	5.084.762	2.090.861	7.175.623
Retenciones	5.567.804	14.752	5.582.556
Retenciones a subcontratistas	4.097.653	0	4.097.653
Documentos por pagar	332.913	440.110	773.023
Obligaciones por compras de terrenos	92.798	0	92.798
Total	**114.402.150**	**3.289.187**	**117.691.337**

Al 31 de diciembre de 2015

Cuentas por Pagar Comerciales y otras Cuentas por Pagar, Corrientes	Unidades de negocio		
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Consolidado M$
Anticipos y depósitos de clientes	66.278.243	110.624	66.388.867
Reconocimiento cierre de proyectos	8.698.132	0	8.698.132
Dividendos por pagar	9.272.167	0	9.272.167
Otras cuentas por pagar	8.674.069	13.841	8.687.910
Proveedores (19.2) (19.3)	6.480.172	2.673.310	9.153.482
Retenciones	9.517.340	8.563	9.525.903
Retenciones a subcontratistas	4.996.896	0	4.996.896
Documentos por pagar	293.127	288.255	581.382
Obligaciones por compras de terrenos	486.292	0	486.292
Anticipos de contratos de construcción	0	1.086.225	1.086.225
Total	**114.696.438**	**4.180.818**	**118.877.256**

19.2 El detalle de los saldos vigentes del ítem "Proveedores" del rubro "Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar", según plazos de vencimientos al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

Montos según plazo de pago	31.12.2016				31.12.2015			
	Materiales y Equipos M$	Servicios M$	Otros M$	Total M$	Materiales y Equipos M$	Servicios M$	Otros M$	Total M$
Hasta 30 Días	2.651.854	988.199	358.168	3.998.221	29.180	9.744	1.119.669	1.158.593
31 a 60 Días	144.500	25.194	181.701	351.395	247.607	80.229	152.743	480.579
61 a 90 Días	0	0	11.116	11.116	876.219	347.198	257.081	1.480.498
91 a 120 Días	0	0	11.116	11.116	1.502.568	752.146	1.008.093	3.262.807
121 a 365 Días	0	0	65.574	65.574	0	0	0	0
366 y más	0	0	7.154	7.154	0	0	0	0
Total M$	**2.796.354**	**1.013.393**	**634.829**	**4.444.576**	**2.655.574**	**1.189.317**	**2.537.586**	**6.382.477**
Período promedio de pago (días)	50	20	45	38	50	20	45	38

19.3 El detalle de la morosidad del ítem "Proveedores" del rubro "Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar" al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

Montos según días vencidos	31.12.2016				31.12.2015			
	Materiales y Equipos M$	Servicios M$	Otros M$	Total M$	Materiales y Equipos M$	Servicios M$	Otros M$	Total M$
Hasta 30 Días	50.950	3.086	640.486	694.522	40.551	6.988	8.186	55.725
31 a 60 Días	21.622	1.714	2.197	25.533	15.412	917	25.326	41.655
61 a 90 Días	11.005	31.572	1.296	43.873	9.496	4.703	5.512	19.711
91 a 120 Días	5.230	7.015	7.599	19.844	20.544	22.408	21.484	64.436
121 a 365 Días	75.354	125.300	18.972	219.626	211.896	95.969	85.345	393.210
366 y más	611.637	946.073	169.939	1.727.649	860.628	1.104.239	231.401	2.196.268
Total M$	**775.798**	**1.114.760**	**840.489**	**2.731.047**	**1.158.527**	**1.235.224**	**377.254**	**2.771.005**

19.4 El detalle del rubro "Otras Cuentas por Pagar, no Corrientes" al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

Otras cuentas por pagar, no corrientes	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Obligaciones por compras de terrenos	1.028.647	0
Total	**1.028.647**	**0**

20. OTRAS PROVISIONES

20.1 Provisiones

El detalle de las provisiones corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

Provisiones	31.12.2016		31.12.2015	
	Corriente M$	No Corriente M$	Corriente M$	No Corriente M$
Provisión garantía post-venta	2.850.097	1.881.368	1.825.059	1.998.352
Provisión déficit asociadas	0	561.663	0	738.949
Total	**2.850.097**	**2.443.031**	**1.825.059**	**2.737.301**

Información adicional

- Provisión garantía post-venta: Corresponde a la garantía por eventuales desperfectos en la construcción de departamentos y casas, conforme a la Ley General de Urbanismo y Construcción. Adicionalmente incluye la garantía por eventuales desperfectos estipulada contractualmente en la construcción de obras de infraestructura.

20.2 Movimiento de las provisiones corrientes y no corrientes

Clase de provisiones	31.12.2016			
	Corriente	No corriente		
	Garantía post-venta M$	Garantía post-venta M$	Déficit Asociadas M$	Total no corriente M$
Saldo inicial al 01.01.2016	1.825.059	1.998.352	738.949	2.737.301
Incremento (decremento) en provisiones existentes	1.025.038	(116.984)	(177.286)	(294.270)
Total	**2.850.097**	**1.881.368**	**561.663**	**2.443.031**

Clase de provisiones	31.12.2015			
	Corriente	No corriente		
	Garantía post-venta M$	Garantía post-venta M$	Déficit Asociadas M$	Total no corriente M$
Saldo inicial al 01.01.2015	1.984.420	1.978.693	405.920	2.384.613
Incremento (decremento) en provisiones existentes	(159.361)	19.659	333.029	352.688
Total	**1.825.059**	**1.998.352**	**738.949**	**2.737.301**

21. PATRIMONIO NETO

21.1 Capital suscrito y pagado

	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Capital emitido	127.688.597	127.688.597

21.2 Número de acciones suscritas y pagadas

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el capital de la Sociedad está representado por 1.223.935.691 acciones suscritas y pagadas sin valor nominal.

21.3 Dividendos

Efecto en patrimonio neto	31.12.2016 M$
Dividendo mínimo al 31.12.2015	9.122.327
Dividendo efectivamente pagado en 2016	(11.015.421)
Dividendo mínimo al 31.12.2016	(10.582.032)
Efecto en patrimonio neto	(12.475.126)

Efecto en patrimonio neto	31.12.2015 M$
Dividendo mínimo al 31.12.2014	8.523.507
Dividendo efectivamente pagado en 2015	(9.179.517)
Dividendo mínimo al 31.12.2015	(9.122.327)
Efecto en patrimonio neto	(9.778.337)

21.4 Otras partidas del patrimonio

El detalle de otras partidas del patrimonio es el siguiente:

Otras partidas del patrimonio	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Primas de emisión		
Sobreprecio ventas de acciones propias	49.597.096	49.597.096
Otras reservas		
Reservas por diferencias de cambio por conversión, inversiones en el exterior	18.642	167.771
Otras reservas varias		
Reconocimiento de efectos por unificación de intereses	2.655.748	2.655.748
Otras reservas	3.761.008	3.761.008
Subtotal otras reservas varias	6.416.756	6.416.756
Total otras reservas	**6.435.398**	**6.584.527**

Información adicional

- Sobreprecio en venta de acciones propias: Corresponde al mayor valor obtenido en la colocación de acciones de pago de Socovesa S.A.
- Reservas por diferencias de cambio por conversión: Corresponde al ajuste por diferencias de

conversión de una coligada indirecta que tiene una moneda funcional (dólar) diferente de la moneda de presentación de estos estados financieros consolidados.

- Reconocimiento de efectos por unificación de intereses: Corresponde a los efectos por unificación de intereses año 2005 y 2007 de Empresas Socovesa.
- Otras reservas: Corresponde principalmente, a la revalorización del patrimonio por el año 2009 por M$ 3.005.976.- y al efecto inicial de IFRS de la coligada indirecta Inversiones los Andes S.A. por M$ 426.592.-.

21.5 Gestión del capital

La gestión del capital se refiere a la administración del patrimonio de la Compañía.

El objetivo de la Sociedad y sus Filiales, en relación con la gestión del capital, es resguardar la capacidad del mismo para asegurar el normal funcionamiento de sus operaciones y la continuidad del negocio en el largo plazo, procurando al mismo tiempo maximizar el rendimiento para sus accionistas.

Para cumplir con estos objetivos, la Compañía monitorea permanentemente el retorno que obtiene en cada una de sus áreas de negocio.

La empresa tiene como objetivo mantener un leverage adecuado, buscando con ello no asumir riesgos por sobre lo que se estima prudente. Este leverage es considerado a nivel consolidado.

22. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

22.1 Ingresos de actividades ordinarias

El detalle de los Ingresos de actividades ordinarias para los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	Al 31 de diciembre 2016			Al 31 de diciembre de 2015		
Ingresos de actividades ordinarias	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Consolidado M$	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Consolidado M$
Ventas de inmuebles	**321.521.842**	**0**	**321.521.842**	**322.785.231**	**0**	**322.785.231**
Casas	110.324.775	0	110.324.775	124.596.878	0	124.596.878
Departamentos	210.903.271	0	210.903.271	198.188.353	0	198.188.353
Oficinas	293.796	0	293.796		0	0
Ventas de inmuebles recibidos en parte de pago	**3.962.121**	**0**	**3.962.121**	**5.985.768**	**0**	**5.985.768**
Casas	628.205	0	628.205	2.367.019	0	2.367.019
Departamentos	3.333.916	0	3.333.916	3.618.749	0	3.618.749
Venta de terrenos	**15.516.242**	**0**	**15.516.242**	**27.427.452**	**3.189.829**	**30.617.281**
Ventas ingeniería y construcción	**0**	**0**	**0**	**0**	**1.619.869**	**1.619.869**
Edificaciones	0	0	0	0	1.619.869	1.619.869
Otras ventas y servicios	**2.528.601**	**12.587**	**2.541.188**	**2.513.898**	**23.966**	**2.537.864**
Ventas y servicios varios	1.304.005	12.587	1.316.592	1.300.700	23.966	1.324.666
Venta de servicios (SELAR)	676.545	0	676.545	658.764	0	658.764
Ingresos por arriendos	548.051	0	548.051	554.434	0	554.434
Total	**343.528.806**	**12.587**	**343.541.393**	**358.712.349**	**4.833.664**	**363.546.013**

22.2 Otros ingresos, por función

El detalle de los Otros ingresos por función para los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

Otros ingresos, por función	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Asesorías y servicios prestados	5.424.498	3.516.837
Reverso provisiones	1.807.161	374.853
Otros ingresos	409.556	125.444
Venta de asociada (1)	392.797	0
Utilidad en venta de activos	147.834	188.810
Indemnizaciones recibidas	16.739	742.382
Total	**8.198.585**	**4.948.326**

(1) Ver nota 13 a los estados financieros consolidados

23. COMPOSICIÓN DE RESULTADO RELEVANTES

El detalle de los Resultados Relevantes para los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

23.1 Gastos de administración

Gastos de administración	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Remuneraciones de administración	22.635.144	23.121.504
Gastos de comercialización	7.736.437	6.955.419
Gastos generales	4.529.588	5.038.210
Gastos de mantención stock	3.634.021	3.699.916
Honorarios de administración	2.919.368	2.961.038
Contribuciones	2.095.660	2.723.118
Depreciaciones	490.038	744.337
Amortización intangibles	283.378	700.569
Donaciones	42.009	66.856
Total	**44.365.643**	**46.010.967**

23.2 Gastos por depreciación

Gastos por depreciación	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
En costo de explotación	908.767	817.189
En gastos de administración	490.038	744.337
Depreciación de propiedades de inversión (en costo)	96.375	96.615
Total	**1.495.180**	**1.658.141**

23.3 Otros gastos, por función

Otros gastos, por función	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Pérdida de activos incobrables	1.145.313	10.817.580
Otros gastos	232.263	934.754
Multas e intereses	57.349	58.618
Pérdida en venta de activo fijo	8.423	66.129
Total	**1.443.348**	**11.877.081**

23.4 Ingresos financieros

Ingresos financieros	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Reajustes e intereses por activos financieros	844.021	774.084
Reajustes e intereses empresas relacionadas	227.615	336.968
Otros	53.921	140.151
Total	**1.125.557**	**1.251.203**

23.5 Costos financieros

Costos financieros	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Reajustes e intereses créditos bancarios	11.881.602	16.843.476
Otros gastos bancarios (a)	614.281	210.939
Intereses por factoring	200.139	507.775
Reajustes e intereses con empresas relacionadas	142.289	288.878
Intereses por leasing	214	3.426
Total	**12.838.525**	**17.854.494**

a. Corresponde a los costos asociados a mantención de cuentas corrientes, impuestos y gastos de constitución de garantías de préstamos, cuentas vistas y otros costos menores.

23.6 Diferencias de cambios

Diferencias de cambio	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Activos	(6.807)	(227)
Pasivos	23.147	(7.858)
Total	**16.340**	**(8.085)**

23.7 Resultados por unidades de reajustes

Resultados por unidades de reajustes	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Reajustes otros activos	3.154.473	3.365.574
Reajustes de impuestos	636.230	615.420
Reajustes de otros pasivos	(3.140.740)	(2.367.850)
Total	**649.963**	**1.613.144**

24. COMPOSICION Y MOVIMIENTOS DE LAS PROPIEDADES DE INVERSION

Las propiedades de inversión corresponden principalmente a terrenos, urbanizaciones y en menor medida a bienes inmuebles. Los bienes inmuebles se deprecian linealmente en la vida útil estimada del bien (entre 20 y 50 años de vida útil).

A la fecha no existen indicios de deterioro del valor de estos activos. El Grupo de Empresas Socovesa realiza tasaciones de las principales propiedades de inversión, para determinar su valor razonable.

A juicio de la administración el rango de precios dentro del cual se encuentra el valor razonable de las propiedades de inversión, es su costo de adquisición más las urbanizaciones, que en su conjunto generan valor agregado y/o plusvalía. Por lo anterior, se estima que el valor razonable de las propiedades de inversión es superior a su costo.

La composición y movimientos de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es la siguiente:

Composición Propiedades de Inversión	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Terrenos	88.106.650	90.266.696
Urbanizaciones	62.285.409	61.267.386
Bienes inmuebles	3.513.096	3.566.765
Propiedades de inversión, saldo Final	**153.905.155**	**155.100.847**

Movimientos de las propiedades de inversión	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Saldo Inicial	155.100.847	140.992.815
Adiciones, Propiedades de Inversión	54.332.793	31.309.456
Transferencias de (a) Inventarios	(58.688.984)	(12.885.313)
Ventas de Propiedades de Inversión	(8.499.824)	(15.153.496)
Otro incremento (decremento), Propiedades de Inversión (1)	11.660.323	10.837.385
Cambios en Propiedades de Inversión, total	**(1.195.692)**	**14.108.032**
Propiedades de inversión, Saldo Final	**153.905.155**	**155.100.847**

(1) Corresponde principalmente a las urbanizaciones asociadas a los terrenos clasificados en propiedades de inversión.

El detalle de los ingresos y costos de las Propiedades de Inversión al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

Ingresos y costos de las Propiedades de Inversión	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Ingresos por rentas de Propiedades de Inversión	326.553	312.333
Depreciación de Propiedades de Inversión	(96.375)	(96.615)
Resultado de la renta de Propiedades de Inversión	**230.178**	**215.718**

A continuación se muestra el efecto acumulado reconocido en resultado operacional por la venta de propiedades de inversión:

Propiedades de Inversión vendidas	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Precio de ventas	12.813.478	26.078.670
Valor libro de la propiedad	(8.499.824)	(15.153.496)
Resultado de la venta	**4.313.654**	**10.925.174**

El detalle de las propiedades de inversión por comunas para los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

Comuna	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
LAMPA	21.089.890	20.135.898
PUERTO MONTT	20.138.874	20.301.801
SAN BERNARDO	12.968.835	11.622.347
TEMUCO	11.868.865	7.649.499
COLINA	11.702.260	9.867.143
BUIN	7.736.557	7.736.557
LO BARNECHEA	7.030.223	11.401.803
RENCA	6.023.056	5.457.653
SANTIAGO	4.730.386	3.372.359
HUECHURABA	4.699.719	3.419.423
ANTOFAGASTA	4.498.343	505.232
VALDIVIA	4.360.433	4.449.611
LAS CONDES	4.276.691	5.698.476
MAIPU	3.508.631	3.454.850
RANCAGUA	3.474.428	3.566.947
CONCEPCIÓN	3.418.336	4.128.121
OSORNO	3.092.228	3.842.939
MACHALI	2.601.133	2.601.133
PROVIDENCIA	2.374.980	834.807
CHILLAN	2.339.599	2.769.901
LA FLORIDA	2.293.184	0
TALCA	2.208.421	2.504.008
LOS ANGELES	1.716.242	2.646.794
MACUL	1.417.135	1.771.033
PUCÓN	1.396.267	1.253.749
CASTRO	1.325.876	1.325.876
GRANEROS	611.597	430.716
LA UNION	261.776	261.776
COYHAIQUE	206.077	460.855
MAULE	197.478	443.122
FRUTILLAR	175.017	175.017
SAN MIGUEL	115.654	118.783
LAUTARO	46.964	46.964
ÑUÑOA	0	9.958.934
PUERTO VARAS	0	492.825
QUILICURA	0	393.895
Total	**153.905.155**	**155.100.847**

25. PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS

		31.12.2016				
		Participación no controladora	Patrimonio	Resultados	Participaciones no controladoras	
					Patrimonio	Resultados
SOCIEDADES FILIALES (SUBSIDIARIAS)		%	M$	M$	M$	M$
Inmobiliaria Las Encinas de Peñalolén S.A.	(1)	0,000000%	6.813.309	(878.764)	0	0
Servicios Sanitarios Larapinta S.A.	(1)	0,000000%	6.806.113	(94.354)	0	0
Sociedad Comercializadora Metropolitana Dos Ltda.		0,010000%	(250.485)	1.385	(25)	0
Inmobiliaria El Montijo S.A.		66,670000%	5.056.961	1.700.943	3.371.476	1.134.018
Consorcio Inmobiliario Macul S.A.		50,000000%	1.904.197	1.618.586	952.099	809.293
Inmobiliaria Los Condores S.A.		33,330000%	11.811.079	(150.934)	3.936.633	(50.306)
Inmobiliaria El Montijo Dos S.A.		66,670000%	660.667	17.713	440.467	11.809
Socovesa División Arquitectura y Construcción S.A.		95,000000%	11.057	159.248	10.504	151.286
Socovesa División Inmobiliaria S.A.		95,000000%	76.668	453.405	72.835	430.735
Inmobiliaria y Constructora Rio Noya S.A		0,100000%	(351.709)	5.897	(352)	6
Consorcio Constructor CS Ltda		50,000000%	(10.679.333)	(1.516.546)	(5.339.667)	(758.273)
Inmobiliaria Almagro Ombu S.A.		50,000000%	124.135	34.961	62.068	17.481
Inmobiliaria Socovesa Bullrock S.A.		30,000000%	220.297	11.609	66.089	3.483
Inmobiliaria Nueva Santa Maria S.A.		10,000000%	(972.476)	(259.306)	(97.248)	(25.931)
Almagro División Arquitectura y Construcción S.A.		95,000000%	15.935	1.873.779	15.138	1.780.090
Almagro División Inmobiliaria S.A.		95,000000%	29.940	1.500.091	28.443	1.425.086
Socovesa División Contabilidad y Finanzas S.A.		95,000000%	34.667	784.869	32.933	745.626
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.		0,001000%	75.271.848	1.852.244	753	19
Constructora Socovesa Santiago S.A.		0,000100%	(851.693)	39.019	(1)	0
Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.		0,001860%	80.133.269	7.667.204	1.490	143
Constructora Socovesa Sur S.A.		0,025000%	(44.003)	(196.312)	(11)	(49)
Socovesa Ingenieria y Construcciones S.A.		0,000002%	14.516.452	(3.064.395)	1	0
Inmobiliaria Pilares S.A.		0,010000%	13.986.939	4.464.885	1.399	446
Total					**3.555.024**	**5.674.962**

	31.12.2015				
	Participación no controladora	Patrimonio	Resultados	Participaciones no controladoras	
				Patrimonio	Resultados
SOCIEDADES FILIALES (SUBSIDIARIAS)	%	M$	M$	M$	M$
Inmobiliaria Las Encinas de Peñalolén S.A.	30,000000%	7.692.076	(787.156)	2.307.623	(236.147)
Servicios Sanitarios Larapinta S.A.	30,000000%	(5.402.910)	(848.774)	(1.620.873)	(254.632)
Sociedad Comercializadora Metropolitana Dos Ltda.	0,010000%	(251.871)	2.218	(25)	0
Inmobiliaria El Montijo S.A.	66,670000%	11.634.419	5.241.997	7.756.667	3.494.839
Consorcio Inmobiliario Macul S.A.	50,000000%	771.187	(124.652)	385.594	(62.326)
Inmobiliaria Los Condores S.A.	33,330000%	11.788.941	576.906	3.929.254	192.283
Inmobiliaria El Montijo Dos S.A.	66,670000%	1.854.106	23.520	1.236.132	15.681
Socovesa División Arquitectura y Construcción S.A.	95,000000%	13.911	179.071	13.215	170.117
Socovesa División Inmobiliaria S.A.	95,000000%	34.662	381.265	32.929	362.202
Inmobiliaria y Constructora Rio Noya S.A	0,100000%	(357.605)	8.152	(358)	8
Consorcio Constructor CS Ltda	50,000000%	(9.162.787)	(6.310.323)	(4.581.394)	(3.155.162)
Inmobiliaria Almagro Ombu S.A.	50,000000%	1.426.081	19.482	713.041	9.741
Inmobiliaria Socovesa Bullrock S.A.	30,000000%	212.170	(49.941)	63.651	(14.982)
Inmobiliaria Nueva Santa Maria S.A.	10,000000%	(713.170)	(286.927)	(71.317)	(28.693)
Almagro División Arquitectura y Construcción S.A.	95,000000%	49.655	850.789	47.172	808.250
Almagro División Inmobiliaria S.A.	95,000000%	10.349	818.896	9.832	777.951
Socovesa División Contabilidad y Finanzas S.A.	95,000000%	357.230	815.285	339.368	774.521
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	0,001000%	71.925.112	6.794.659	719	68
Constructora Socovesa Santiago S.A.	0,000100%	(890.710)	(2.707.397)	(1)	(3)
Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	0,001860%	80.206.735	7.772.153	1.492	145
Constructora Socovesa Sur S.A.	0,025000%	152.309	(424.920)	38	(106)
Socovesa Ingenieria y Construcciones S.A.	0,000002%	14.618.598	(3.225.999)	1	0
Inmobiliaria Pilares S.A.	0,010000%	9.393.595	4.893.084	939	489
Total				**10.563.699**	**2.854.244**

(1) Ver nota 2.5 a los estados financieros consolidados.

26. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

La Sociedad Matriz ha estructurado la segmentación de sus negocios en dos áreas; el Negocio Desarrollo Inmobiliario y Negocio Ingeniería y Construcción, esta información es consistente con los informes internos proporcionados a los responsables de tomar las decisiones operativas relevantes.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la información segmentada por unidad de negocio del Estado de Situación Financiera se presenta a continuación:

Estados de Situación Financiera al 31.12.2016	Unidades de negocio			
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Eliminaciones M$	Consolidado M$
ACTIVOS				
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes al efectivo	12.263.393	117.433	(1.044)	12.379.782
Otros activos financieros, corrientes	1.362.836	0	0	1.362.836
Otros activos no financieros, corrientes	1.518.998	0	0	1.518.998
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	105.656.662	529.231	0	106.185.893
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	17.102.520	4.456.132	(15.011.383)	6.547.269
Inventarios, corrientes	319.581.953	0	0	319.581.953
Activos biológicos, corrientes	1.442.594	0	0	1.442.594
Activos por impuestos corrientes, corrientes	17.510.362	2.224.791	0	19.735.153
Total de Activos corrientes	**476.439.318**	**7.327.587**	**(15.012.427)**	**468.754.478**
Activos no corrientes				
Otros activos financieros, no corrientes	3.056.668	0	0	3.056.668
Derechos por cobrar, no corrientes	3.450.736	6.029.569	0	9.480.305
Inventarios, no corrientes	96.322.182	0	0	96.322.182
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	48.883.382	0	(46.433.675)	2.449.707
Activos intangibles distintos de la plusvalía	58.571.723	2.230	0	58.573.953
Plusvalía	12.900.421	0	0	12.900.421
Propiedades, planta y equipos	17.558.943	303.517	0	17.862.460
Activos por impuestos corrientes, no corriente	3.489.029	4.122.383	0	7.611.412
Activos biológicos, no corrientes	895.469	0	0	895.469
Propiedad de inversión	153.905.155	0	0	153.905.155
Activos por impuestos diferidos	22.083.265	10.353.087	0	32.436.352
Total de Activos no corrientes	**421.116.973**	**20.810.786**	**(46.433.675)**	**395.494.084**
Total de activos	**897.556.291**	**28.138.373**	**(61.446.102)**	**864.248.562**
Patrimonio y pasivos				
Pasivos				
Pasivos corrientes				
Otros pasivos financieros, corrientes	414.438.121	0	0	414.438.121
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	114.403.194	3.289.187	(1.044)	117.691.337
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	9.146.509	15.053.433	(15.011.374)	9.188.568
Otras provisiones, corrientes	2.622.437	227.660	0	2.850.097
Pasivos por Impuestos corrientes , corrientes	1.545.285	1.230	0	1.546.515
Otros pasivos no financieros, corrientes	13.120	0	0	13.120
Total de Pasivos Corrientes	**542.168.666**	**18.571.510**	**(15.012.418)**	**545.727.758**
Pasivos no corrientes				
Otros pasivos financieros, no corrientes	2.075.796	0	0	2.075.796
Otras cuentas por pagar, no corrientes	1.028.647	0	0	1.028.647
Otras provisiones, no corrientes	2.045.591	397.440	0	2.443.031
Pasivo por impuestos diferidos	10.341.122	0	0	10.341.122
Total de Pasivos no corrientes	**15.491.156**	**397.440**	**0**	**15.888.596**
Total de pasivos	**557.659.822**	**18.968.950**	**(15.012.418)**	**561.616.354**
Patrimonio				
Capital emitido	127.688.597	45.550.000	(45.550.000)	127.688.597
Primas de emisión	49.597.096			49.597.096
Ganancias (pérdidas) acumuladas	147.280.335	(31.191.341)	(732.901)	115.356.093
Otras reservas	6.435.398	157.793	(157.793)	6.435.398
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	**331.001.426**	**14.516.452**	**(46.440.694)**	**299.077.184**
Participaciones no controladoras	8.895.043	(5.347.029)	7.010	3.555.024
Patrimonio total	**339.896.469**	**9.169.423**	**(46.433.684)**	**302.632.208**
Total de patrimonio y pasivos	**897.556.291**	**28.138.373**	**(61.446.102)**	**864.248.562**

Estados de Situación Financiera al 31.12.2015	Unidades de negocio			
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Eliminaciones M$	Consolidado M$
ACTIVOS				
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes al efectivo	21.600.324	395.627	(1.104)	21.994.847
Otros activos financieros, corrientes	1.046.358	0	0	1.046.358
Otros activos no financieros, corrientes	739.376	0	0	739.376
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	117.036.674	4.749.136	0	121.785.810
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	22.336.008	516.168	(13.823.819)	9.028.357
Inventarios, corrientes	292.741.376	0	0	292.741.376
Activos biológicos, corrientes	0	0	0	0
Activos por impuestos corrientes, corrientes	11.352.691	2.155.188	0	13.507.879
Total de Activos corrientes	**466.852.807**	**7.816.119**	**(13.824.923)**	**460.844.003**
Activos no corrientes				
Otros activos financieros, no corrientes	3.371.698	0	0	3.371.698
Derechos por cobrar, no corrientes	4.670.791	6.026.500	0	10.697.291
Inventarios, no corrientes	79.638.653	0	0	79.638.653
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	49.039.388	0	(46.433.663)	2.605.725
Activos intangibles distintos de la plusvalía	55.173.278	8.743	0	55.182.021
Plusvalía	12.900.421	0	0	12.900.421
Propiedades, planta y equipos	17.018.969	320.686	0	17.339.655
Activos por impuestos, no corriente	3.638.443	4.006.203	0	7.644.646
Activos biológicos, no corrientes	2.663.182	0	0	2.663.182
Propiedad de inversión	155.100.847	0	0	155.100.847
Activos por impuestos diferidos	19.995.842	14.540.217	0	34.536.059
Total de Activos no corrientes	**403.211.512**	**24.902.349**	**(46.433.663)**	**381.680.198**
Total de activos	**870.064.319**	**32.718.468**	**(60.258.586)**	**842.524.201**
Patrimonio y pasivos				
Pasivos				
Pasivos corrientes				
Otros pasivos financieros, corrientes	371.382.824	0	0	371.382.824
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	114.697.540	4.180.818	(1.102)	118.877.256
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	7.707.688	17.806.844	(13.823.821)	11.690.711
Otras provisiones, corrientes	1.550.494	274.565	0	1.825.059
Pasivos por Impuestos, corrientes	1.823.779	90.870	0	1.914.649
Otros pasivos no financieros, corrientes	12.600	0	0	12.600
Total de Pasivos Corrientes	**497.174.925**	**22.353.097**	**(13.824.923)**	**505.703.099**
Pasivos no corrientes				
Otros pasivos financieros, no corrientes	36.400.325	0	0	36.400.325
Otras cuentas por pagar, no corrientes	0	0	0	0
Otras provisiones, no corrientes	2.339.861	397.440	0	2.737.301
Pasivo por impuestos diferidos	10.338.806	0	0	10.338.806
Total de Pasivos no corrientes	**49.078.992**	**397.440**	**0**	**49.476.432**
Total de pasivos	**546.253.917**	**22.750.537**	**(13.824.923)**	**555.179.531**
Patrimonio				
Capital emitido	127.688.597	45.550.000	(45.550.000)	127.688.597
Primas de emisión	49.597.096	0	0	49.597.096
Ganancias (pérdidas) acumuladas	124.794.731	(31.089.195)	(794.785)	92.910.751
Otras reservas	6.584.527	157.793	(157.793)	6.584.527
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	**308.664.951**	**14.618.598**	**(46.502.578)**	**276.780.971**
Participaciones no controladoras	15.145.451	(4.650.667)	68.915	10.563.699
Patrimonio total	**323.810.402**	**9.967.931**	**(46.433.663)**	**287.344.670**
Total de patrimonio y pasivos	**870.064.319**	**32.718.468**	**(60.258.586)**	**842.524.201**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la información segmentada por unidad de negocio del Estado de Resultados Integrales se presenta a continuación:

Estado de Resultados Integrales Por Función

Estados de Resultados al 31.12.2016	Unidades de negocio		
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Consolidado M$
Estado de Resultados			
Ingresos de actividades ordinarias (a)	343.528.806	12.587	343.541.393
Costo de ventas	(241.156.446)	(97.138)	(241.253.584)
Ganancia bruta	**102.372.360**	**(84.551)**	**102.287.809**
Otros ingresos, por función	7.503.180	695.405	8.198.585
Gasto de administración	(43.893.309)	(472.334)	(44.365.643)
Otros gastos, por función	(817.147)	(626.201)	(1.443.348)
Ingresos financieros	1.112.522	13.035	1.125.557
Costos financieros	(12.165.951)	(672.574)	(12.838.525)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	1.638.516	0	1.638.516
Diferencias de cambio	16.340	0	16.340
Resultados por unidades de reajuste	474.738	175.225	649.963
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	**56.241.249**	**(971.995)**	**55.269.254**
Gasto (Ingreso) por Impuesto a las ganancias	(11.469.238)	(2.851.614)	(14.320.852)
Ganancia (pérdida) prodecentes de operaciones continuadas	**44.772.011**	**(3.823.609)**	**40.948.402**
Ganancia (Pérdida)	**44.772.011**	**(3.823.609)**	**40.948.402**
Ganacia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	38.337.835	(3.064.395)	35.273.440
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	6.434.176	(759.214)	5.674.962
Ganancia (pérdida)	**44.772.011**	**(3.823.609)**	**40.948.402**

Estados de Resultados al 31.12.2015	Unidades de negocio		
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Consolidado M$
Estado de Resultados			
Ingresos de actividades ordinarias (a)	358.712.349	4.833.664	363.546.013
Costo de ventas	(253.433.456)	(4.027.458)	(257.460.914)
Ganancia bruta	**105.278.893**	**806.206**	**106.085.099**
Otros ingresos, por función	4.297.417	650.909	4.948.326
Gasto de administración	(44.447.238)	(1.563.729)	(46.010.967)
Otros gastos, por función	(2.909.598)	(8.967.483)	(11.877.081)
Ingresos financieros	1.238.160	13.043	1.251.203
Costos financieros	(16.938.741)	(915.753)	(17.854.494)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	(272.467)	0	(272.467)
Diferencias de cambio	(8.085)	0	(8.085)
Resultados por unidades de reajuste	1.367.973	245.171	1.613.144
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	**47.606.314**	**(9.731.636)**	**37.874.678**
Gasto (Ingreso) por Impuesto a las ganancias	(7.963.404)	3.350.726	(4.612.678)
Ganancia (pérdida) prodecentes de operaciones continuadas	**39.642.910**	**(6.380.910)**	**33.262.000**
Ganancia (Pérdida)	**39.642.910**	**(6.380.910)**	**33.262.000**
Ganacia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	33.633.755	(3.225.999)	30.407.756
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	6.009.155	(3.154.911)	2.854.244
Ganancia (pérdida)	**39.642.910**	**(6.380.910)**	**33.262.000**

a) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el detalle los ingresos provenientes de actividades ordinarias desagregadas por unidad de negocio es el siguiente:

	Al 31 de diciembre 2016			Al 31 de diciembre de 2015		
Ingresos de actividades ordinarias	**Desarrollo Inmobiliario M$**	**Ingeniería y Construcción M$**	**Consolidado M$**	**Desarrollo Inmobiliario M$**	**Ingeniería y Construcción M$**	**Consolidado M$**
Ventas de inmuebles	**321.521.842**	**0**	**321.521.842**	**322.785.231**	**0**	**322.785.231**
Casas	110.324.775	0	110.324.775	124.596.878	0	124.596.878
Departamentos	210.903.271	0	210.903.271	198.188.353	0	198.188.353
Oficinas	293.796	0	293.796		0	0
Ventas de inmuebles recibidos en parte de pago	**3.962.121**	**0**	**3.962.121**	**5.985.768**	**0**	**5.985.768**
Casas	628.205	0	628.205	2.367.019	0	2.367.019
Departamentos	3.333.916	0	3.333.916	3.618.749	0	3.618.749
Venta de terrenos	**15.516.242**	**0**	**15.516.242**	**27.427.452**	**3.189.829**	**30.617.281**
Ventas ingeniería y construcción	**0**	**0**	**0**	**0**	**1.619.869**	**1.619.869**
Edificaciones	0	0	0	0	1.619.869	1.619.869
Otras ventas y servicios	**2.528.601**	**12.587**	**2.541.188**	**2.513.898**	**23.966**	**2.537.864**
Ventas y servicios varios	1.304.005	12.587	1.316.592	1.300.700	23.966	1.324.666
Venta de servicios (SELAR)	676.545	0	676.545	658.764	0	658.764
Ingresos por arriendos	548.051	0	548.051	554.434	0	554.434
Total	**343.528.806**	**12.587**	**343.541.393**	**358.712.349**	**4.833.664**	**363.546.013**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la información segmentada por unidad de negocio del Estado de Flujo de Efectivo se presenta a continuación:

Estados de Flujo de Efectivo al 31.12.2016	Unidades de negocio			
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Eliminaciones M$	Consolidado M$
Estado de Flujo de Efectivo Directo				
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación				
Clases de cobros por actividades de operación				
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	334.822.521	7.268	(84.887)	334.744.902
Clases de pagos				
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(220.789.545)	(894.827)	84.947	(221.599.425)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(74.289.632)	(19.389)	0	(74.309.021)
Otros pagos por actividades de operación	(8.279.512)	(804)	0	(8.280.316)
Dividendos pagados	(21.853.033)	0	0	(21.853.033)
Dividendos recibidos	1.695.778	0	0	1.695.778
Intereses pagados	(10.011.204)	(12.209)	0	(10.023.413)
Intereses recibidos	528.086	13.035	0	541.121
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(5.845.417)	(101.630)	0	(5.947.047)
Otras entradas (salidas) de efectivo	5.474	3.688.391	0	3.693.865
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	**(4.016.484)**	**2.679.835**	**60**	**(1.336.589)**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión				
Flujos de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras	(1.039.722)	0	0	(1.039.722)
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos	493.588	0	0	493.588
Compras de propiedades, plantas y equipos	(1.457.849)	(50.850)	0	(1.508.699)
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	1.408.255	0	0	1.408.255
Compras de activos intangibles	(4.628.311)	0	0	(4.628.311)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(327.583)	0	0	(327.583)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	**(5.551.622)**	**(50.850)**	**0**	**(5.602.472)**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación				
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	68.775.243	0	0	68.775.243
Total importes procedentes de préstamos	68.775.243	0	0	68.775.243
Préstamos de entidades relacionadas	2.347.589	0	(2.347.589)	0
Pagos de préstamos	(70.882.372)	0	0	(70.882.372)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	(24.884)	0	0	(24.884)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	0	(2.891.580)	2.347.589	(543.991)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	**215.576**	**(2.891.580)**	**0**	**(2.676.004)**
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo,	**(9.352.530)**	**(262.595)**	**60**	**(9.615.065)**
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	**(9.352.530)**	**(262.595)**	**60**	**(9.615.065)**
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	21.600.324	395.627	(1.104)	21.994.847
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	**12.247.794**	**133.032**	**(1.044)**	**12.379.782**

Estados de Flujo de Efectivo al 31.12.2015	Unidades de negocio			
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Eliminaciones M$	Consolidado M$
Estado de Flujo de Efectivo Directo				
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación				
Clases de cobros por actividades de operación				
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	374.274.081	5.021.190	(283.086)	379.012.185
Clases de pagos				
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(188.374.116)	(1.493.285)	281.982	(189.585.419)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(71.696.868)	(533.642)	0	(72.230.510)
Otros pagos por actividades de operación	(12.371.504)	(43)	0	(12.371.547)
Dividendos pagados	(15.612.011)	0	0	(15.612.011)
Dividendos recibidos	911	0	0	911
Intereses pagados	(13.346.921)	(16.017)	0	(13.362.938)
Intereses recibidos	460.274	13.043	0	473.317
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(3.717.635)	319.722	0	(3.397.913)
Otras entradas (salidas) de efectivo	1.615	116.746	0	118.361
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	**69.617.826**	**3.427.714**	**(1.104)**	**73.044.436**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión				
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	(26.298)	0	(26.298)
Flujos de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras	(42.125)	0	0	(42.125)
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	13.149	0	13.149
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos	217.346	126.183	0	343.529
Compras de propiedades, plantas y equipos	(914.374)	0	0	(914.374)
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	1.391.238	0	0	1.391.238
Compras de activos intangibles	(3.642.231)	0	0	(3.642.231)
Intereses recibidos	34.011	0	0	34.011
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	31.031	0	0	31.031
Otras entradas (salidas) de efectivo	(104.904)	0	0	(104.904)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	**(3.030.008)**	**113.034**	**0**	**(2.916.974)**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación				
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	152.642.232	0	0	152.642.232
Total importes procedentes de préstamos	152.642.232	0	0	152.642.232
Préstamos de entidades relacionadas	1.835.761	0	(1.835.761)	0
Pagos de préstamos	(215.123.894)	0	0	(215.123.894)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	(78.526)	0	0	(78.526)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	0	(3.700.686)	1.835.761	(1.864.925)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	**(60.724.427)**	**(3.700.686)**	**0**	**(64.425.113)**
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de camb	**5.863.391**	**(159.938)**	**(1.104)**	**5.702.349**
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	**5.863.391**	**(159.938)**	**(1.104)**	**5.702.349**
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	15.736.933	555.565	0	16.292.498
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	**21.600.324**	**395.627**	**(1.104)**	**21.994.847**

27. CONTINGENCIAS, JUICIOS Y OTROS

27.1 Juicios y acciones legales

a. Juicios

a.1 Juicios Laborales y Reclamaciones Administrativas al 31 de diciembre de 2016.

Socovesa S.A. y filiales son parte en demandas laborales y reclamaciones administrativas relacionadas con el giro normal de sus operaciones, estimándose que ninguna de ellas tendrá un efecto material en los resultados de la Sociedad.

a.2 Juicios Civiles al 31 de diciembre de 2016.

a.2.1. Estadio Temuco.

Nuestra filial Socovesa Ingeniería y Construcciones es parte demandante en un juicio iniciado en contra de la Ilustre Municipalidad de Temuco e Instituto Nacional del Deporte por el cobro de estados de pago adeudados (ejecutados y aprobados) más obras extras (ejecutadas y pendientes de aprobación) en la ejecución del Proyecto Estadio de Temuco. La gestión judicial tomó 2 años en iniciarse a la espera de un dictamen de la Contraloría Regional de la República, que validó la postura conceptual de nuestra filial. En base a tal dictamen, hemos fundado nuestras pretensiones ante el Tercer Juzgado de Letras de Temuco.

Con fecha 08 de junio de 2015 se notificó el fallo de primera instancia de esta causa, obteniéndose un resultado favorable para nuestra filial. En efecto, la Ilustre Municipalidad de Temuco fue condenada al pago de UF 69.092.- más reajustes e intereses, lo que al 31 de diciembre de 2016 representa un valor a recibir de app. UF 81.240.-.

El fallo referido fue objeto de apelaciones de las partes. Con fecha 25 de Octubre de 2016 la Corte de Apelaciones de Temuco confirmó el fallo de primera instancia y suplementó la condena a la I.M. de Temuco en $200 millones de pesos. Este fallo fue objeto de la presentación de recursos de casación ante la Extma. Corte Suprema por parte de la I.M. de Temuco. Estimamos que la Corte Suprema resolverá en forma definitiva este caso durante el primer semestre de 2017.

a.2.2. Hospital Cañete.

Nuestra filial Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. es parte demandante contra el Servicio de Salud de Arauco en causa seguida ante el Juzgado de Letras de Lebu desde Septiembre de 2014.

La causa se encuentra en revisión ante la Corte de Apelaciones de Concepción a propósito de un incidente de abandono del procedimiento presentado por la parte demandante, el cual estimamos se resolverá favorablemente a los intereses de la empresa durante el primer semestre de 2017, luego de lo cual la causa volverá a primera instancia en estado de ser fallada.

Con relación a esta causa, debemos informar que el Mandante, Servicio de Salud de Arauco,

procedió a cobrar las boletas de garantía que mantenía en su poder, por un valor de M$ 1.626.858.-. Se han iniciado dos acciones judiciales tendientes a preparar la recuperación de estos dineros, las cuales se encuentran en etapa de apelación ante la Corte de Apelaciones de Concepción.

a.2.3. Sernac Cláusulas Abusivas.

Nuestras filiales Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A. e Inmobiliaria Socovesa Sur S.A. han sido demandadas por el Sernac para que sean declaradas nulas algunas cláusulas estimadas abusivas por tal entidad, contenidas en los actos y contratos suscritos con clientes durante el proceso inmobiliario.

La cuantía de la causa es indeterminada, estimándose en esta etapa que una eventual sentencia desfavorable no tendrá un efecto material en los resultados de la Sociedad.

La causa se encuentra actualmente en estado de fallo. Hemos revisado nuestras estimaciones preliminares y estamos considerando que el fallo de primera instancia debiera emitirse durante el primer semestre de 2017.

a.2.4. Proyecto Los Conquistadores – Valdivia.

Nuestra filial Inmobiliaria Socovesa Sur S.A. ha sido demandada en sede civil para hacer efectivas garantías de post venta del “Proyecto Los Conquistadores”, Valdivia.

Se trata de 3 demandas que consideran un universo de aproximadamente 60 clientes. Dos de las causas fueron falladas favorablemente a los intereses de la empresa, encontrándose pendientes recursos de apelación interpuestos por la contraparte. La tercera causa se encuentra en estado de fallo, estimándose que se contará con fallo de primera instancia durante el primer trimestre de 2017.

a.2.5. Terrenos Labranza.

Nuestra filial Inmobiliaria Socovesa Sur S.A. ha demandado el cobro ejecutivo de un saldo de precio por UF 88.534,8 en contra de la sociedad Arbol SpA. El saldo de precio se origina en la compraventa de lotes ubicados en la localidad de Labranza, Temuco, los cuales no fueron pagados dentro de plazo por la sociedad compradora.

Esta causa se ha resuelto mediante la suscripción de una transacción en cuya virtud se dejó sin efecto la operación. Oportunamente, la Administración efectuó una provisión contable asociada a este juicio en el rubro “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes”, por UF 60.000.-, razón por la cual esta transacción no genera efectos adicionales.

a.2.6. Otras Causas.

Socovesa S.A. y filiales son parte en otras demandas civiles de menor cuantía, relacionadas con el giro normal de sus operaciones, estimándose que ellas no tendrán un efecto material en los

resultados de la Sociedad.

a.3. Juicios Arbitrales al 31 de diciembre de 2016.

a.3.1. Mall del Centro Concepción.

Causa terminada con resultado parcialmente favorable a nuestra coligada Consorcio Constructor CS Limitada, lo que implicó un efecto neto negativo sobre los resultados consolidados de la Sociedad por UF 117.074.

a.3.2. Terrenos Ciudad Empresarial.

Causa terminada con resultado 100% favorables para nuestra filial.

a.3.3 Colegio Santiago College

Causa terminada con resultado parcialmente favorable a nuestra coligada Consorcio Constructor CS Limitada.

a.3.4 Proyecto Angostura - Alstom

Nuestra filial Socoicsa Montajes S.A. es parte en un juicio arbitral en contra de Alstom Chile S.A.

La causa se origina en diferencias respecto de sobrecostos, ineficiencias y saldos de obra en la ejecución del Proyecto.

La causa se encuentra en estado de observaciones a la prueba, razón por la cual hemos revisado nuestras estimaciones en cuanto a que se contará con fallo de primera instancia durante el primer semestre de 2017.

a.4. Otras Acciones Legales al 31 de diciembre de 2016.

No existen otras acciones legales que informar.

a.5. Contingencias Tributarias al 31 de diciembre de 2016.

a.5.1. IVA Obras de Urbanización.

Nuestra filial Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. ha reclamado una liquidación efectuada por el Servicio de Impuestos Internos de Punta Arenas respecto del aprovechamiento de crédito especial IVA en la ejecución de obras de urbanización del proyecto del Servicio de Vivienda y Urbanismo “Mejoramiento Costanera del Estrecho”.

La liquidación reclamada es por un monto de M$615.560.- más reajustes, intereses y multas. El Tribunal Tributario de primera instancia falló en contra de los intereses de la empresa, en virtud de lo cual se ha efectuado una provisión contable por la suma de M$ 615.560.- en el rubro “Cuentas

comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes". El fallo fue apelado por la empresa y seguimos estimando que se contará con un pronunciamiento de segunda instancia durante el primer trimestre de 2017.

a.5.2. Gastos Rechazados

Nuestra matriz Socovesa S.A. ha sido citada por el SII para acreditar la procedencia de ciertos gastos incurridos por la empresa durante el ejercicio 2014 por un monto de M$ 434.177. Al tratarse de gastos oportunamente aprobados por el Comité de Directores, Directorio y Junta de Accionistas, la Administración ha decidido defender su procedencia ante las instancias administrativas y judiciales pertinentes.

Se estima que se contará con un pronunciamiento de primera instancia durante el primer semestre de 2017.

a.6. Conclusión.

El impacto final de estas contingencias en la situación financiera de la compañía depende de la resolución de cada uno de estos eventos.

b. Prenda de Acciones de Almagro S.A. y Marca Almagro

El 1 de junio de 2015, la Sociedad firmó un contrato de financiamiento sindicado con el Banco Estado y Banco Security en el cual se constituyó prenda sobre acciones de su filial Almagro S.A. y la Marca Almagro S.A en garantía de un crédito UF 2.000.000.-. La prenda corresponde a las 183.147.889 acciones que la Sociedad posee por la compra de Almagro S.A. así como a la marca Almagro. Ambas garantías fueron alzadas durante el mes de Diciembre de 2016, subsistiendo solamente los covenants pactados con los bancos señalados, que son:

a) Mantener un Patrimonio no inferior al equivalente a diez millones de Unidades de Fomento.

b) Mantener un Índice de Liquidez mayor o igual a una vez. Para los efectos anteriores, se entenderá por Índice de Liquidez la relación entre: /i/ Activo Corriente menos Cuentas por Cobrar corrientes a empresas relacionadas más terrenos y obras en ejecución comprendidos en la cuenta inventarios no corrientes, dividido por /ii/ Pasivos Corrientes menos cuentas por pagar a empresas relacionadas corrientes.

c) Mantener una Cobertura de Gastos Financieros no inferior a uno coma cinco veces. Para los efectos anteriores, se entenderá por Cobertura de Gastos Financieros la relación entre: /i/ EBITDA, dividido por /ii/ Gasto Financiero. Asimismo, se entenderá por EBITDA Margen Bruto más Costo Financiero descargado más Depreciación más Amortización de Intangibles menos Gasto de Administración menos Deudores Incobrables. Por Gasto Financiero se entenderá Costo Financiero más Costo Financiero descargado.

d) Mantener un Leverage no superior a dos coma cinco veces. Para los efectos anteriores se entenderá por Leverage Total Pasivos dividido por Patrimonio Total.

En caso que no se cumpla con uno o más de estos indicadores, se medirán nuevamente con los estados financieros correspondientes a marzo del año siguiente considerando el año móvil a marzo del año anterior.

e) Adoptar las medidas al alcance de la Administración de la Sociedad para que en las instancias societarias pertinentes se acuerde no repartir más del cincuenta por ciento de las utilidades de cada año sin autorización previa y por escrito de los Bancos.

f) Mantener su participación directa actual en la propiedad de sus filiales INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A., INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A., ALMAGRO S.A., INMOBILIARIA PILARES S.A. y SOCOVESA DESARROLLOS COMERCIALES S.A. y el control de su administración.

g) Adoptar todas las medidas necesarias para que sus filiales indicadas en el número anterior le distribuyan un dividendo superior a los dividendos que reparta Socovesa S.A. más sus gastos generales más el equivalente a las cuotas del Financiamiento Sindicado con vencimiento en ese año.

Al 31 de diciembre de 2016 la Sociedad y sus filiales se han cumplido todos los covenants establecidos en los contratos de deuda.

c. Comfort Letter y Garantías emitidas por Socovesa S.A.

c.1. Con fecha 16 de abril de 2013 Socovesa S.A. ha emitido una comfort letter a favor del Banco Estado en relación con línea de crédito otorgada a su filial Socovesa Santiago S.A., por hasta UF 456.657.-. En virtud de dicho documento, Socovesa S.A. se obligó a:

- Mantener la actual propiedad y control de su administración de Socovesa Santiago S.A.
  En el evento que la sociedad Socovesa Santiago S.A. no contare con los recursos suficientes, aportar los recursos necesarios para que la empresa se encuentre al día con sus obligaciones en el Banco Estado.

d. Efectos de comercio

Socovesa S.A. tiene inscrita una línea de efectos de comercio de UF 1.000.000.- en la SVS desde el 29-06-2007. La línea tiene un plazo de 10 años y no existen garantías comprometidas. Actualmente la línea no tiene ninguna serie colocada en el mercado. En caso de realizar una emisión con cargo a esta línea, Socovesa S.A. deberá mantener una relación (deuda financiera neta) / (Patrimonio atribuible a los Controladores) < 2 veces.

e. Compromisos

Existen promesas de compra de opciones por terreno vigentes de nuestra filial Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A. con Compañía de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A. por un monto total de UF 650.053,97 (ver nota 3.2 y 14 a los estados financieros consolidados).

27.2 Sanciones administrativas

Para los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 informados, ni la Sociedad ni sus administradores han sido sancionados por la Superintendencia de Valores y Seguros u otras autoridades administrativas.

28. GARANTIAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS, OTROS ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES Y OTROS COMPROMISOS:

(a) Garantías recibidas de terceros

Al 31 de diciembre de 2016, existen garantías recibidas de terceros según el siguiente detalle:

Cauciones	
Subcontratista	**MONTO M$**
Boletas y pólizas de garantía	1.036.256
Cheques en garantía	44.491
Total	**1.080.747**

(b) Garantías a favor de terceros

Acreedor de la garantía	Deudor	Relación	Tipo de garantía	Activos comprometidos Tipo	Valor Contable 31.12.2016 M$
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PORTOFINO	10.980.765
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	547.031
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	BAHÍA	15.009.405
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PORTOALEGRE	2.373.064
BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VISTA PARQUE A	14.263.295
BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VISTA PARQUE B	7.068.926
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	INDICO	4.264.167
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	4.571.157
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FRANCISCO COOK 777 - 789	677.934
SCOTIABANK	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	NANSEN - COOK 1	2.558.125
SCOTIABANK	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	5.491.279
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MIGUEL ANGEL	9.490.531
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS MALVAS	9.427.249
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ARTIGAS - HERNÁN CORTES	1.693.964
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	594.806
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	869.404
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	3.256.965
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	382.309
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	692.346
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	690.027
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	685.443
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALESIANOS	6.704.640
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	355.323
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	391.347
BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	8.103.796
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	378.515
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	357.279
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	GLADYS	1.834.689
BICE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SUÁREZ MUJICA	3.109.548
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	NERO	6.123.771
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATÉGICAS	350.718
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATÉGICAS	110.060
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATÉGICAS	126.276
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	5.460.961
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	GENERAL MACKENNA 1	3.389.299
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.333.234
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	4.991.836
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.537.958
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	BUSTAMANTE	4.030.292
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	3.145.316
BCI	INMOBILIARIA ALMAR LTDA.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS OLIVOS A Y B	8.503.774
BCI	INMOBILIARIA ALMAR LTDA.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS OLIVOS (DOS ETSPAS ADICIONALES)	2.045.078
BCI	INMOBILIARIA ALMAR LTDA.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS OLIVOS (DOS ETSPAS ADICIONALES)	2.451.337
BCI	INMOBILIARIA ALMAR LTDA.	FILIAL	HIPOTECARIA	EL TRANQUE	9.210.164
BCI	INMOBILIARIA ALMAR LTDA.	FILIAL	HIPOTECARIA	EL TRANQUE 2	8.851.070
BICE	INMOBILIARIA NUEVAS SANTA MARIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	NUEVA STA. MARIA	8.614.867
BANCO CHILE	SOCOVESA DESRROLLOS COMERCIALES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.390.315
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA V.S. S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.699.550
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA V.S. S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	626.660
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA V.S. S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	679.672
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA V.S. S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.431.840
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA V.S. S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDE MAULE 4521	4.803.395
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA V.S. S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CORONEL SOUPER	7.554.609
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA V.S. S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FERNANDEZ ALBANO 2	7.544.353
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA V.S. S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FERNANDEZ ALBANO 2	1.312.050
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EL TRANQUE	12.216.926
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	6.067.360
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	3.035.867
BANCO CONSORCIO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SINGULAR	14.951.591
BANCO CONSORCIO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.703.431
BANCO CONSORCIO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	3.685.724
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.828.030
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.685.462
SANTANDER	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS BRAVOS	11.406.238
SANTANDER	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS BRAVOS	3.994.090
SANTANDER	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS BRAVOS	3.808.969
BANCO CHILE	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS PALMAS	707.020
BANCO CHILE	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOTE 2	706.644
BANCO CHILE	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS PALMAS III	1.159.713
BANCO CHILE	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	URBANIZACION	11.771
CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	3.046.222
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	937.342

Acreedor de la garantía	Deudor	Relación	Tipo de garantía	Activos comprometidos Tipo	Valor Contable 31.12.2016 M$
SCOTIABANK	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDOMINIO CASA QUINTA	3.192.222
SCOTIABANK	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	402.245
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PORTAL DE MACHALI IV	1.198.491
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.196.646
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PRADOS DS116	6.070.762
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.495.654
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PLAZA GRANEROS II	5.645.002
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	472.551
SANTANDER	SOC. COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.344.654
BCI	INMOBILIARIA LINDEROS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LINDEROS	9.447.197
SECURITY	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EL ROBLE 2	967.392
SECURITY	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS ALAMOS 2	7.277.028
SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	240.004
BANCO DE CHILE	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	9.561.524
Internacional	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	496.214
Internacional	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	553.597
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	164.517
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	229.939
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	12.120
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	957.749
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	45.752
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	818.105
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.080.219
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PORTAL DE SAN PEDRO IV	2.648.262
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PORTAL DE SAN PEDRO VII	551.648
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.087.829
SCOTIABANK	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VISTA LAGUNA	7.357.289
SCOTIABANK	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EL VENADO	3.295.033
SCOTIABANK	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	WILKE	1.412.399
SCOTIABANK	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDOMINIO LOS ARRAYANES	3.022.468
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.798.717
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALTO CASTAÑO II	2.140.260
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.004.650
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PARQUE LONQUEN	2.317.403
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	120.832
SCOTIABANK	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	677.828
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	453.479
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MIRADOR DE LA FRONTERA	5.575.806
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.429.178
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALTOS DEL MAIPO V	3.942.030
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALTOS DEL MAIPO V	790.025
CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	580.614
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	503.325
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	517.762
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COSTA PUCON III	4.334.659
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COSTA PUCON II	5.262.445
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COSTA PUCON	8.131.813
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	729.075
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COSTA PUCON II - EQUIPAMIENTO	16.418
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	12.825
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	392.641
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	524.316
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	370.242
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	163.189
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	141.375
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	133.215
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	654.897
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TOROBAYO	329.113
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDOMINIO SILOS DE TOROBAYO	1.273.165
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	799.661
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.272.502
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDOMINIO SENDEROS DE BELLAVISTA	2.693.457
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	123.756
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	117.038
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	775.289
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.025.083
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.920.149
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	222.731
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	364.943
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	152.436
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	139.065
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	149.762
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	610.167
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.024.232
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.348.821
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	512.908
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	34.986
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	258.336
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	635.333
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	18.658
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	84.006
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	33.932
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	117.004
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO BORQUEZ	818.105
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO BORQUEZ	73.629
BCI FACTORING	Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	FILIAL	PRENDA (FACTORING)	PAGARÉS POR COBRAR	2.520.484
BCI FACTORING	Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	FILIAL	PRENDA (FACTORING)	PAGARÉS POR COBRAR	517.834
BCI FACTORING	Almagro S.A.	FILIAL	PRENDA (FACTORING)	PAGARÉS POR COBRAR	1.058.224
CHILE	Almagro S.A.	FILIAL	PRENDA (FACTORING)	PAGARÉS POR COBRAR	4.875.470
CHILE	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	FILIAL	PRENDA (FACTORING)	PAGARÉS POR COBRAR	2.873.332
Total Garantias al	**31.12.2016**				**432.831.326**

29. MEDIO AMBIENTE

Los principales desembolsos acumulados en proyectos para mejorar el medio ambiente efectuado por la Sociedad a través de su filial Servicios Sanitarios Larapinta S.A. al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se detallan a continuación:

MEDIO AMBIENTE	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Plantas elevadoras de aguas servidas	106.237	106.237
Plantas de tratamientos de aguas servidas	2.136.886	2.136.886
Emisarios de descarga de aguas servidas	95.491	95.491
Total	**2.338.614**	**2.338.614**

Estos montos se clasifican dentro del rubro Propiedades, Plantas y Equipos.

30. COSTOS POR PRESTAMOS

Política de préstamos que devengan intereses:

Los costos por préstamos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos que cumplan las condiciones para su calificación, son capitalizados, formando parte del costo de dichos activos.

Política de capitalización de costos por intereses:

Se capitalizan aquellos intereses reales pagados o devengados provenientes de deudas que financian exclusivamente activos calificados, según lo estipulado en NIC 23.

Detalle	31.12.2016	31.12.2015
Tasa de interes real promedio mensual utilizada para determinar el importe de los costos por préstamos susceptibles de capitalización.	0,2764%	0,2437%
Importe de los costos por préstamos capitalizados M$	8.768.634	9.286.570
Total de costos financieros M$	21.607.159	27.141.064
Porcentaje de activación de intereses sobre el total de costos financieros.	40,58%	34,22%

31. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

31.1 Políticas de Gestión de Riesgos

La estrategia de Gestión del Riesgo está orientada a resguardar los principios de estabilidad y sustentabilidad del grupo, eliminando o mitigando las variables de incertidumbre que la afectan o puedan afectar. Para estos efectos, el directorio ha aprobado un documento denominado "Políticas y objetivos de gestión de riesgos" y ha implementado una matriz de riesgo para el grupo de filiales que forman parte de Empresas Socovesa.

Gestionar integralmente los riesgos supone identificar, medir, analizar y controlar los distintos riesgos a los que están expuestas las distintas áreas de desarrollo del grupo, así como estimar el impacto y la probabilidad de ocurrencia de éstos en cada filial y en la posición consolidada de las mismas, y su seguimiento y control en el tiempo. En este proceso, interviene tanto la alta gerencia de Empresas Socovesa como las áreas tomadoras de riesgo.

La función de gestión y control de riesgos se distribuye entre las filiales operativas y las unidades corporativas, siendo todas ellas las responsables de asegurar el cumplimiento de las políticas y estrategias globales.

Las unidades tomadoras de riesgo, a la vez que proponen y gestionan los perfiles de riesgos dentro de su autonomía, asumen la gestión del riesgo operacional, el control interno de los riesgos y la validación interna de los modelos de medición y asunción de nuevos riesgos, siempre respetando el marco corporativo definido por el directorio y la alta administración.

Las áreas de Procesos Corporativos, Fiscalía y Contraloría combinan la visión por tipos de riesgos con una visión global de los mismos, debiendo controlar que las unidades tomadoras de riesgo cumplan con el marco corporativo y utilicen herramientas y procedimientos adecuados para controlar los riesgos. El aporte que entrega el área de Procesos Corporativos es a través del levantamiento de los procesos, incorporando en ellos los mecanismos de control definidos por las áreas tomadoras de riesgo. La Fiscalía aporta el marco legal y las políticas de cumplimiento necesarias definidas por el directorio. La Contraloría por su parte, valida la ejecución y efectividad de los controles para cada uno de los riesgos identificados.

Consecuentemente con esta estructura, las áreas de Procesos Corporativos, Fiscalía y Contraloría, en conjunto, aportan una razonable seguridad en cuanto a la integración, control y gestión de todos los riesgos del grupo.

El riesgo financiero al que está expuesta la empresa es materia de un análisis periódico por parte del directorio y la administración de Empresas Socovesa.

31.2 Factores de Riesgo

La Matriz de riesgo levantada por el directorio esta segmentada de acuerdo a la tipología del riesgo. En base a ello, la matriz considera los siguientes tipos de riesgo: Riesgo de Cumplimiento, Riesgo Financiero, Riesgo Estratégico y Riesgo Operativo.

Bajo esta clasificación se consideran los riesgos de carácter estratégico debido a factores externos e internos de la Sociedad tales como el ciclo económico, competencia, oferta y

condiciones de financiamiento hipotecario del sector público, requerimiento de capital y condiciones de financiamiento, regulación en materia de desarrollos inmobiliarios y construcción, disponibilidad de terrenos, tipo de cambio y precios de *commodities*, riesgos provenientes de la gestión de proyectos, fallas en equipos y mantención, etc.

Sin perjuicio de lo anterior, para efectos de esta descripción se ha preferido exponer los riesgos en función del origen del que proceden; es decir, si son externos o internos.

Los principales factores de riesgo externos que enfrenta la compañía son:

- **Riesgo de Ciclo Económico**

El riesgo de Ciclo Económico incluye variables económicas como tasa de interés y condiciones de financiamiento, inflación, tasa de desempleo y expectativas económicas. El sector de la construcción se caracteriza por ser pro-cíclico ante los shocks económicos, sobre-reaccionando en períodos de crecimiento y cayendo más que el producto en períodos de crisis. El Banco Central reacciona frente a las fluctuaciones de los ciclos económicos haciendo fluctuar las tasas de interés y los consumidores cambiando sus hábitos de consumo frente al cambio de las expectativas económicas y todas las variables que con él se mueven. La empresa tiene un asesor externo en esta materia, que expone periódicamente sobre los posibles cambios de la economía global y nacional, lo que le permite a la empresa reaccionar frente a los cambios de tendencia de los ciclos económicos.

El negocio Inmobiliario depende en gran medida de las fluctuaciones de las tasas de interés de largo plazo y de las expectativas económicas del consumidor acerca de sus ingresos futuros y su capacidad de servir la deuda hipotecaria. Incrementos en las tasas de interés y el resultante aumento en el costo de crédito, junto con el empeoramiento de las expectativas económicas, podrían eventualmente disminuir la demanda por viviendas mayoritariamente en los segmentos socioeconómicos medios y altos. La compañía ha buscado diversificar su negocio en términos de mercados geográficos y productos, abordando distintos segmentos socioeconómicos como forma de administrar este riesgo. No obstante lo anterior, el efecto de un cambio en las expectativas económicas afecta principalmente las ventas en verde futuras, pues las ya realizadas están respaldadas con promesas de compraventa.

En lo que respecta al “Riesgo de Ciclo de Negocio”, se espera que el dinamismo de la economía durante el año 2017 sea similar al que se observó en el año 2016; sin embargo, no se descartan sorpresas dado el incierto panorama internacional. Esperamos que en materia inmobiliaria, la demanda retorne a los niveles de tendencia de largo plazo, la que se vio afectada positivamente por el "efecto IVA" durante el año 2015. Según análisis de la compañía y del sector industrial donde se desempeña, las promesas de viviendas de Empresas Socovesa durante el año 2017 tendrían un crecimiento de un 6% respecto al año 2016. Esta alza viene asociada a un aumento de la oferta, que es factible dado el sano equilibrio inmobiliario en el que se encuentra la empresa, que supo ajustar adecuadamente sus stocks de viviendas, lo que hace disminuir este tipo de riesgo. Lo anterior se basa en la expectativa de que se mantengan bajas las tasas de interés de corto y largo plazo observadas durante los años anteriores. Adicionalmente la compañía se mantiene siempre cautelosa respecto a los índices de empleo, factor muy relevante en la demanda inmobiliaria. Por otro lado se está monitoreando permanentemente la tasa de desistimientos de las promesas de compraventa no escrituradas.

- **Competencia**

La industria inmobiliaria en Chile está altamente fragmentada existiendo un gran número de empresas dedicadas al desarrollo y construcción de viviendas. Esto podría generar situaciones en que compañías de menor solvencia financiera, ante un escenario de menor actividad, resuelvan disminuir sus precios afectando la rentabilidad del sector.

Este riesgo se ha mitigado con la participación de fondos de inversión y otros actores del mundo financiero que participan como inversionistas en desarrollos específicos o en fondos que participan de varios proyectos, con lo que muchos proyectos en la industria cuentan con una base de capital adecuada para sortear periodos de menor demanda inmobiliaria. En los últimos meses este riesgo ha pasado a tener mayor relevancia, observándose en el mercado una mayor tendencia a realizar descuentos, lo cual es necesario para absorber la mayor oferta que se generó durante el 2015 y que disminuyó en parte durante el año 2016. A Empresas Socovesa el ser socia tanto de la Cámara Chilena de la Construcción como de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios A.G. (ADI), le permite debatir temas con un número importante de otros actores de la industria, logrando con ello tener buena información y estar bien preparada para enfrentar distintos escenarios competitivos. También mitigamos este riesgo mediante la inversión en nuestras marcas y el desarrollo de valor agregado para nuestros productos inmobiliarios, activos que en la medida que el país se desarrolla están teniendo cada vez mayor relevancia.

- **Riesgos Inherentes al Financiamiento Hipotecario del Sector Privado y Subsidios del Sector Público**

Si bien en las viviendas sobre UF 2.000 la posibilidad de comprar una vivienda es influenciada en parte importante por las tasas de interés de financiamiento hipotecario y por el porcentaje de financiamiento al cual se puede acceder, en el segmento bajo las UF 2.000, y especialmente en la vivienda social, es el financiamiento otorgado por el sector público el que incide en la demanda. Las ventas de la compañía en el segmento de viviendas sociales dependen del financiamiento hipotecario y de la política de subsidios proveniente de organismos gubernamentales, principalmente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Cambios en la política de construcción de viviendas sociales y la entrega de subsidios habitacionales por parte del Estado, podrían afectar los resultados de Empresas Socovesa.

Cambios en las tasas de interés de financiamiento hipotecario y en el porcentaje del precio que las instituciones financieras otorguen a los clientes de la compañía, pueden afectar relevantemente la capacidad de compra de dichos clientes.

En relación a estos riesgos, no se esperan cambios desfavorables en las tasas de interés de créditos hipotecarios. Respecto al porcentaje del precio que financian las instituciones financieras, hoy se puede conseguir créditos hipotecarios hasta un 80% del precio, logrando un 90% en los mejores clientes, lo que corresponde a una política más restrictiva que la observada en años anteriores producto de la nueva norma de la SBIF que desincentiva los créditos hipotecarios con pie menor al 20%. Si la situación económica se sigue deteriorando, es posible prever que las instituciones financieras puedan continuar elevando sus parámetros de aprobación de crédito para compradores de vivienda. Durante el 2017, se espera que haya un otorgamiento de subsidios al menos similar al de los últimos años. Empresas Socovesa ha tenido en el pasado un muy buen desempeño en su adjudicación, lo que indica que se han tenido productos adecuados y el conocimiento técnico necesario para asesorar a aquellos que optan a este beneficio.

- **Riesgo Político y de Regulación en Materia de Desarrollo Inmobiliario y Construcción**

Cambios en la estabilidad política pueden afectar negativamente los resultados de la empresa. Las actividades de Empresas Socovesa están sujetas a una estricta regulación, y dependen del otorgamiento de permisos y licencias de construcción, uso de suelos y regulaciones ambientales. La industria está sujeta a modificaciones a la actual regulación en cuanto a obtención de permisos, planos reguladores, leyes tributarias, exigencias ambientales, etc. Cambios de este tipo pueden afectar la factibilidad y rentabilidad de los proyectos de la compañía.

Respecto a estos riesgos, el actual gobierno y los cambios que periódicamente propician algunos alcaldes, generan incertidumbre producto de posibles modificaciones de los planes reguladores y otras variables que afectan a la industria de la construcción. Respecto a las modificaciones en los planes reguladores, se pone especial cuidado en comprar los terrenos para construcciones en altura con un ante proyecto municipal aprobado, lo que permite tener un tiempo adecuado para la aprobación del permiso de construcción definitivo. Otros cambios relevantes son la reforma tributaria y la reforma laboral, que entre varios potenciales efectos en las empresas, consideran impactos específicos para la industria inmobiliaria. Los principales son el hecho que las inmobiliarias pasen a ser ahora sujetos de IVA, lo que ha tenido como efecto un aumento de los precios de las viviendas, y en lo que respecta a la reforma laboral el hecho de que los trabajadores contratados para desempeñar trabajos en una obra o faena transitoria tendrán el derecho a la negociación colectiva, facultad que en la anterior legislación no tenían.

Recientemente se aprobó una ley que fija aportes y mitigaciones viales a todos los proyectos inmobiliarios. La nueva normativa establece dos instrumentos:

- Las mitigaciones, que son obras concretas y medidas de gestión de tránsito en el entorno próximo al proyecto. Las deberán ejecutar los proyectos “de impacto relevante” (se definirá ese concepto en el reglamento), como ampliaciones de calles, semáforos, ingresos, y peatonalizaciones, entre otros, que serán definidas en informes de mitigación vial (IMIV).
- El otro instrumento son los aportes al espacio público que cumplirán los proyectos por densificación, es decir, aquellos que se construyan en un terreno ya urbanizado (no en nuevos loteos). En este caso, los desarrolladores entregan recursos hasta por el 44% del avalúo fiscal del terreno con el objeto de financiar un plan comunal o intercomunal (en caso de ciudades metropolitanas) de obras, y se invierte un 70% en proyectos de movilidad.

Es relevante señalar que esto no es inminente, ya que operará 18 meses después de la publicación del decreto que apruebe el Reglamento, que aún en su tramitación no entra a la Contraloría para su toma de razón.

Una vez sea aprobado el reglamento de la ley, se podrá estimar el impacto que esta ley de aportes y mitigaciones viales tendrá en los costos de los proyectos que desarrolla la compañía.

- **Disponibilidad de Terrenos**

Empresas Socovesa mantiene existencias de terrenos que estima son suficientes para cubrir sus necesidades de desarrollo para los próximos 3 a 5 años aproximadamente. Si bien la compañía considera que sus políticas y procedimientos de compra de terrenos son efectivos, no se puede asegurar que podrá adquirir terrenos adecuados a precios rentables en el futuro. Hasta la fecha este riesgo no ha pasado de ser una mera hipótesis, por lo que no existe ningún impacto en los

resultados actuales o futuros.

- **Riesgos de Siniestros**

La empresa tiene por práctica evaluar la toma de seguros para sus activos sujetos a riesgo, entre ellos los edificios institucionales, todos los proyectos inmobiliarios (casas y edificios), las salas de venta y los departamentos pilotos con sus contenidos; la flota de vehículos, maquinarias y equipos. Adicionalmente, la compañía cuenta con seguros de responsabilidad civil, de remesa de valores y seguro de vida de sus trabajadores. Para la filial Socovesa Sur, después del análisis de los riesgos a los que está expuesta, se ha decidido tomar seguro de todo riesgo de construcción sólo para sus desarrollos de edificios. Para los desarrollos de casas, se cuenta con un seguro de responsabilidad civil primera capa, cuyo objetivo principal es cubrir las eventuales demandas producto de accidentes de trabajadores.

Los proyectos que construye la compañía son en sí fuente de riesgo, por lo que se aseguran con pólizas ad hoc al riesgo que se pretende cubrir. Así pues, existen seguros contratados de "*Todo Riesgo Construcción"*, que cubre los riesgos desde el momento en que se demuelen las casas sobre las que se construirá un edificio o casas, hasta el momento en que la propiedad es recepcionada municipalmente; "*Seguro de Incendio*" que cubre hasta el momento en que la vivienda es transferida al futuro propietario; etc. Estos seguros están pensados para cubrir todos los riesgos asociados a la industria de la construcción, por lo que se considera que Empresas Socovesa está razonablemente cubierta. Para cubrir bien estos riesgos, se cuenta con la asesoría de Corredores de Seguros que han sido elegidos después de un estricto proceso de selección, en el que se ha tomado en cuenta su experiencia en la industria.

- **Riesgos propios de la Industria de la Construcción.**

La actividad de la construcción está expuesta a una serie de riesgos que son importantes de administrar mediante un trabajo preventivo, como lo son los accidentes laborales, las enfermedades profesionales, la relación con la comunidad y vecinos, etc. También es fuente de riesgo la relación laboral propia de la construcción, la cual en gran medida se formaliza a través de subcontratistas, en la que la empresa tiene una responsabilidad subsidiaria.

La empresa cuenta con seguros vigentes que cubren parte de estos riesgos, a través de las pólizas de "Todo Riesgo Construcción" y "Responsabilidad Civil", las que se activan en la medida que exista una demanda contra nuestras empresas.

Los principales factores de <u>riesgo internos</u> que enfrenta Empresas Socovesa son:

- **Estacionalidad de las escrituraciones**

Empresas Socovesa a lo largo de su historia ha tenido una marcada estacionalidad en su ciclo de escrituración, concentrándose ésta en el último trimestre. Esta situación tiene el riesgo de que si por algún motivo se retrasa la recepción municipal de algunos proyectos, éstos no puedan ser escriturados y consiguientemente, no se logre el reconocimiento de las utilidades durante el año que estaba presupuestado. Esta situación no sólo afecta el reconocimiento de los ingresos de la compañía, sino también, el atraso en las recuperaciones de dichas ventas y el efecto que esto tiene sobre el nivel de endeudamiento y costo financiero.

Tanto los ingresos como el nivel de endeudamiento, son variables que los analistas financieros toman en cuenta a la hora de evaluar la situación financiera de la empresa, por lo que la situación arriba comentada tiene un alto impacto si es que el análisis de la empresa es superficial y no toma en cuenta las externalidades anteriormente descritas. Sin perjuicio de lo anterior, la empresa está constantemente trabajando para neutralizar este riesgo, intentando hacer una programación de las obras que logre atenuar la estacionalidad que se ha dado históricamente, trabajo que se ve reflejado en el ciclo de escrituración de este año, el que se ha distribuido en forma más pareja que en años anteriores.

- **Riesgo de Ciclo de Negocio**

El largo ciclo de negocio, que puede llegar a ser de hasta 14 meses en la construcción de los proyectos de casas y de hasta 30 meses en los proyectos de departamentos, al que habría que agregar el tiempo que va desde la compra de los terrenos sobre los que se construye y el tiempo transcurrido hasta la venta de la última propiedad, puede generar un desfase relevante entre las decisiones de inversión y la materialización de la venta de los proyectos, lo que podría generar desbalances entre la oferta y demanda real. El manejo de este riesgo es una de las variables más importantes de administrar en este negocio, la que requiere saber leer las condiciones actuales del mercado y prever a tiempo las condiciones futuras.

- **Riesgo Financiero**

Son aquellos riesgos ligados a la imposibilidad de realizar transacciones o al incumplimiento de obligaciones procedentes de las actividades por falta de fondos, como también las variaciones de tasas de interés, tipos de cambios, quiebra de la contraparte u otras variables financieras de mercado que puedan afectar patrimonialmente a Empresas Socovesa.

Riesgo de Crédito: La empresa se ve expuesta a este riesgo derivado de la posibilidad de que una contraparte falle en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales y produzca una pérdida económica o financiera. El riesgo de crédito esta dado en gran medida por la composición de las cuentas por cobrar. Desde la perspectiva inmobiliaria, salvo casos excepcionales, se escritura y hace entrega de la propiedad una vez que el cliente ha pagado el 100% del valor de ella, quedando por cobrar a los bancos y al Estado el monto asociado a los créditos hipotecarios, libretas de ahorro y subsidios. El riesgo por lo tanto, es casi nulo.

Actualmente, la compañía está expuesta a este riesgo en algunos proyectos terminados del área de Ingeniería y Construcción, en los que hemos recurrido a instancias legales o arbitrajes para exigir aquello que estimamos en justicia se nos debe.

Riesgo de Liquidez: Este riesgo viene motivado por las distintas necesidades de fondos para hacer frente a los compromisos de inversiones y gastos del negocio, vencimientos de deuda, etc.

Los fondos necesarios para hacer frente a estas salidas de flujo de efectivo, se obtienen de los recursos propios generados por la actividad ordinaria de Empresas Socovesa y por la contratación de líneas de crédito que aseguren fondos suficientes para soportar las necesidades previstas para un período, manteniendo siempre líneas aprobadas por los bancos para enfrentar contingencias o inversiones imprevistas. La naturaleza del negocio de Empresas Socovesa requiere fuertes inversiones de capital para solventar la compra de terrenos y el desarrollo y construcción de viviendas. El monto y el momento de realización de dichas inversiones dependen de las

condiciones de mercado. El ciclo económico, en gran medida, es el que gatilla la aparición de este riesgo; sin embargo, si por alguna razón el "riesgo de ciclo económico" no fue controlado a tiempo, este "riesgo de liquidez"- que actuará a través de los bancos- obligará a la empresa a detener sus nuevas inversiones.

Para atenuar este riesgo la compañía efectúa proyecciones de flujo de caja de corto, mediano y largo plazo, además de un análisis mensual de la situación financiera de cada filial. Se observan constantemente las expectativas del mercado de deuda, analizando la conveniencia de tomar nuevos financiamientos y/o reestructurar deudas. En este sentido, existen políticas definidas en base a parámetros que son controlados permanentemente. Actualmente no se ve que este riesgo pueda presentarse. Durante los últimos 18 meses Empresas Socovesa ha venido disminuyendo sus pasivos financieros producto de una moderación de su ciclo de inversión en desarrollos inmobiliarios. Esto, unido a los buenos resultados obtenidos en los ejercicios 2014, 2015 y 2016, disminuyen la probabilidad de ocurrencia de un problema de liquidez.

Riesgo de Tipo de Cambio: Este riesgo viene dado principalmente por los pagos que se deben realizar en monedas distintas al peso, por obligaciones contraídas en la construcción de viviendas, y por la deuda contratada en moneda distinta a la moneda funcional de la Sociedad. Empresas Socovesa no está afecta a un riesgo por efecto de la variación en el tipo de cambio, puesto que la mayor parte de las transacciones son en pesos y unidades de fomento (UF). La empresa tiene como política cubrir cualquier riesgo de tipo de cambio en aquellas operaciones hechas en moneda extranjera mediante la toma de instrumentos derivados; no obstante, el efecto que variaciones relevantes en el tipo de cambio real tenga en el precio de los commodities y en los equilibrios macroeconómicos, hace necesario monitorear permanentemente estas y otras variables que pudiesen afectar el ciclo económico.

Riesgo de Tasa de Interés: Se refiere a las variaciones de las tasas de interés que afectan el valor de los flujos futuros referenciados a tasas de interés variable, y a las variaciones en el valor razonable de los activos y pasivos referenciados a tasa de interés fija que son contabilizados a valor razonable. Para cumplir con los objetivos y de acuerdo a las estimaciones de Empresas Socovesa, se realizan operaciones para contratar derivados de cobertura con la finalidad de mitigar estos riesgos.

El objetivo de la gestión de este riesgo es alcanzar un equilibrio en la estructura de deuda, disminuir los impactos en los costos producidos por fluctuaciones de tasas de interés y, de esta forma, poder reducir la volatilidad en los resultados de la compañía. Para esto, se opera en base a un modelo desarrollado por un asesor externo que permite, frente a las diversas circunstancias del mercado, enfrentar este riesgo con un estudio profundo de las variables que lo explican y poder, a partir de ahí, tomar las decisiones relevantes.

Según las políticas de financiamiento y liquidez definidas, las operaciones de factoring y confirming se deben enmarcar dentro de los siguientes lineamientos: a) los operaciones de factoring y confirming se ocupan como una alternativa de financiamiento de menor costo, pues no están afectas al impuesto de timbre y estampilla; b) se trabaja sólo con factoring bancarios y a través de los ejecutivos de la banca inmobiliaria, formando parte estas operaciones de las líneas de créditos aprobadas por los comités de crédito de cada banco; c) Los activos que se ceden corresponden a cuentas por cobrar de instituciones con reconocida solvencia crediticia (SII - impuestos por cobrar; Empresas Sanitarias – pagarés de aguas por aportes reembolsables; Bancos – deuda hipotecaria de clientes); d) todas las operaciones de factoring son con

responsabilidad.

- **Clasificación de Riesgo**

Empresas Socovesa requiere anualmente de dos clasificaciones de riesgo hechas por empresas especialistas en esta materia. Dichas clasificaciones son requeridas y analizadas por distintos actores del ámbito financiero, especialmente las instituciones financieras, quienes toman en cuenta dichas clasificaciones - riesgo asociado a la empresa – para establecer el costo financiero que le exigirán a la compañía. Dadas las circunstancias anteriormente descritas respecto de la estacionalidad de las escrituraciones, la empresa enfrenta el riesgo de ser clasificada por debajo de su clasificación actual, lo que la obligaría a hacer esfuerzos adicionales para explicar y fundamentar, tanto a las clasificadoras de riesgo como a las instituciones financieras, respecto de la situación real de la empresa.

Clasificadora de Riesgo	Solvencia	Acciones	Línea Efectos de Comercio	Perspectiva	Fecha
Feller-Rate	BBB	1a Clase N3	N2/BBB	Estable	Mayo 2016
ICR	BBB	1a Clase N4	N2/BBB	Estable	Abril 2016

La empresa todos los años y en varias oportunidades realiza reuniones tanto con las clasificadoras de riesgo como con las instituciones financieras en las que se les explica los resultados, la situación actual de la compañía y sus proyecciones futuras. Se espera que dichas reuniones atenúen este riesgo y mantengan las favorables apreciaciones que el mercado financiero tiene con Empresas Socovesa.

- **Riesgo de Post Venta**

La empresa debe responder por la calidad de la construcción de los productos que vende según lo estipulado en la legislación vigente. El servicio de post venta en sí no podría ser clasificado como de alto riesgo, pues junto con hacer las provisiones correspondientes, la empresa cuenta con áreas de Calidad y Post Venta especializadas tanto en el control de calidad de todas las viviendas que construye como en entregar un servicio de primera calidad frente a los inconvenientes que tengan los clientes de alguna de las filiales. Lo que sí reviste un riesgo mayor, es la eventualidad que dichos reclamos se canalicen a través de medios distintos a los que dispone la compañía para estos fines, pues podría ser perjudicial el exponer a la empresa a medios de comunicación masivos. Una forma de mitigar este riesgo es contar con equipos idóneos y con una clara orientación al cliente, de manera que cualquier defecto de construcción sea solucionado a la brevedad, frente en el que Empresas Socovesa ha puesto énfasis los últimos años potenciando el área de Calidad y Postventa.

- **Riesgo Laboral**

Corresponde al riesgo asociado a los Recursos Humanos de Empresas Socovesa. Considera muchos riesgos dentro de los que se incluyen: el riesgo de no contar con el personal idóneo para desempeñar las funciones propias de la industria en la que participa; el riesgo de demandas laborales producto tanto de accidentes como del menoscabo - por responsabilidad de la empresa - de algún derecho de sus trabajadores. Asimismo existe el riesgo de ser víctimas de fraudes o algún otro delito cometido por los trabajadores de la compañía.

Frente a estos riesgos la empresa ha tomado los resguardos que estima convenientes tales como ajustarse a normativa laboral vigente, a la Ley 20.393 de Responsabilidad Penal, etc.

31.3 Medición del Riesgo

La alta administración y las unidades operativas tomadoras de riesgo realizan periódicamente análisis y mediciones de su exposición a las distintas variables de riesgo de acuerdo a lo expuesto en los párrafos anteriores.

Para efectos de medir su exposición se emplean metodologías ampliamente utilizadas en el mercado para realizar análisis de sensibilidad sobre cada variable de riesgo, de manera que la administración pueda manejar la exposición de las distintas sociedades que conforman Empresas Socovesa a las distintas variables y su impacto económico.

31.4 Instrumentos Financieros

- **Jerarquía del valor razonable**

Los instrumentos financieros contabilizados a valor razonable en los presentes estados financieros consolidados, han sido valorizados utilizando las metodologías previstas en la normativa contable IFRS, las cuales se clasifican de acuerdo a los siguientes niveles de jerarquía:

Nivel 1: Corresponde a precios o valores (sin ajustes) cotizados en mercados activos para instrumentos idénticos.
Nivel 2: Corresponde a precios observables para activos y pasivos similares, distintos de los precios cotizados del nivel 1, que se pueden obtener de forma directa (precio) o indirecta (derivados de un precio).
Nivel 3: Corresponde a precios obtenidos a través de la aplicación de técnicas de valorización para las cuales los inputs relevantes no están basados en información observable de mercado.

- **Instrumentos financieros**

A continuación se presenta el detalle de los activos y pasivos financieros clasificados por categoría y criterio de valorización, al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

1) Activos financieros

Descripción activos financieros	Valorización activos financieros	Corriente		No Corriente		Total		Nivel valor justo
		31.12.2016 M$	31.12.2015 M$	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$	
Fondos mutuos	Valor razonable	7.806.055	16.784.887	0	0	7.806.055	16.784.887	Nivel 1
Deposito a Plazo	Valor razonable	10.099	1.622.865	0	0	10.099	1.622.865	Nivel 1
Efectivo y Equivalentes al Efectivo		7.816.154	18.407.752	0	0	7.816.154	18.407.752	
Pagarés	Valor razonable	810.983	487.966	3.052.137	3.367.167	3.863.120	3.855.133	Nivel 2
Intrumentos Derivados	Valor razonable	125.830	449.607	0	0	125.830	449.607	Nivel 2
Depósito a Plazo	Valor razonable	426.023	108.785	0	0	426.023	108.785	Nivel 1
Otros Activos Financieros		1.362.836	1.046.358	3.052.137	3.367.167	4.414.973	4.413.525	
Total activos financieros		9.178.990	19.454.110	3.052.137	3.367.167	12.231.127	22.821.277	

2) Pasivos financieros

Descripción pasivos financieros	Valorización pasivos financieros	Corriente		No Corriente		Total		Nivel valor justo
		31.12.2016 M$	31.12.2015 M$	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$	
Instrumentos Derivados	Valor razonable	19.363.474	10.739.329	0	0	19.363.474	10.739.329	Nivel 2
Otros pasivos financieros		19.363.474	10.739.329	0	0	19.363.474	10.739.329	
Total pasivos financieros		19.363.474	10.739.329	0	0	19.363.474	10.739.329	

32. GANANCIA POR ACCION Y UTILIDAD LIQUIDA DISTRIBUIBLE

a) Ganancia por acción

	31.12.2016 $/Acción	31.12.2015 $/Acción
Ganancia (Pérdida) por acción	28,8197	24,8442

b) Utilidad líquida distribuible

Con relación a lo dispuesto en las Circulares de la SVS Nº 1945, de fecha 29 de marzo de 2009, y Nº 1983, de fecha 31 de julio de 2010, y en sesión ordinaria del Directorio de la Sociedad se ha acordado que la determinación de la utilidad distribuible de la Sociedad a sus accionistas considerará los resultados del ejercicio que aparecen consignados en la cuenta contable IFRS denominada "Ganancia (Pérdida) atribuible a los propietarios de la Controladora", menos las variaciones significativas en el valor razonable de activos y pasivos netas de impuestos diferidos que no estén realizadas y se hayan generado con ocasión de valuaciones de activos y/o pasivos a valor razonable.

33. CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN

El monto de los ingresos por contratos de construcción y el margen bruto neto reconocido al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

Detalle	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Ingresos ordinarios de contratos de construcción, Facturados	0	698.300
Ingresos ordinarios de contratos de construcción, según metodología del grado de avance (No facturados)	0	0
Total Ingresos ordinarios de contratos de construcción reconocidos durante el periodo	0	698.300
Margen Bruto neto	0	(188.136)

Los importes adeudados y/o por cobrar asociados a contratos de construcción al 31 de diciembre de 2016 y 2015, son los siguientes:

Detalle	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$
Anticipos recibidos por contratos de construcción presentados en Cuentas Comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 19)	0	1.086.225
Total Anticipos recibidos por contratos de construcción	0	1.086.225
Retenciones en contratos de construcción (Nota 9)	442.209	1.407.009
Costos acumulados por contratos de construcción en curso	0	0
Margenes acumulados por contratos de construcción en curso	0	0
Clientes contratos suma alzada con terceros no facturados (Nota 9)	5.202.415	14.235.875
Clientes contratos suma alzada con terceros (Nota 9)	944.870	944.870
Retención contratos suma alzada con terceros (Nota 9)	442.209	1.407.009
Total Importe bruto adeudados por clientes comerciales por contratos de construcción (Nota 9)	6.589.494	16.587.754

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 no existen contratos de construcción en ejecución vigentes.

34. HECHOS POSTERIORES

Entre el 1° de enero y el 10 de marzo de 2017, fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, no existen hechos posteriores que afecten significativamente a la presentación de los mismos.