Estados Financieros Consolidados

SOCOVESA S.A. Y AFILIADAS

Santiago, Chile
31 de diciembre de 2018 y 2017

EMPRESAS SOCOVESA

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Correspondientes a los ejercicios terminados
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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
Building a better working world

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

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

Informe del Auditor Independiente

Señores
Accionistas y Directores
Socovesa S.A. y Afiliadas

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros consolidados adjuntos de Socovesa S.A. y afiliadas, que comprenden los estados de situación financiera consolidados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 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 afiliadas al 31 de diciembre de 2018 y 2017 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, 13 de marzo de 2019

ÍNDICE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Estados Financieros.

- Estados Consolidados de Situación Financiera - 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 ……..... 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……..... 11
2.4. Bases de consolidación……... 19
2.5. Sociedades filiales (subsidiarias)…… 20
2.6. Transacciones en moneda extranjera…… 22
2.7. Entidades Asociadas…… 23
2.8. Información financiera por segmentos operativos……..... 23
2.9. Propiedades, plantas y equipos……..... 23
2.10. Propiedades de inversión…… 24
2.11. Activos intangibles…… 25
2.12. Costos por intereses…….. 26
2.13. Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros……... 27
2.14. Activos financieros…… 27
2.15. Instrumentos financieros derivados y actividad de cobertura…… 29
2.16. Inventario……... 31
2.17. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar……... 32
2.18. Efectivo y equivalentes al efectivo…….. 33
2.19. Capital social…….. 33
2.20. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar……... 34
2.21. Otros pasivos financieros corrientes…….. 34
2.22. Impuesto a la renta e impuestos diferidos…… 34
2.23. Beneficios a los empleados…… 35
2.24. Provisiones…… 35
2.25. Subvenciones gubernamentales…… 35
2.26. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes……. 36
2.27. Reconocimiento de ingresos……..... 36
2.28. Arrendamientos…….. 37
2.29. Contratos de construcción…… 39

2.30. Activos no corrientes mantenidos para la venta…….. 40
2.31. Distribución de dividendos……..... 40
2.32. Activos biológicos…….……. 41

3. INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO
3.1. Terrenos…….. 42
3.2. Capital de Trabajo Área Inmobiliaria..……... 42
3.3. Capital de Trabajo Área Ingeniería y Construcción…… 43
3.4. Maquinarias y Equipos…….. 43
3.5. Patentes y Otros activos……... 43
3.6. Principales Activos……. 43

4. MERCADO OBJETIVO
4.1. Desarrollo Inmobiliario…….. 44
4.2. Ingeniería y Construcción...……..... 44

5. ESTIMACION Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACION
5.1. Estimación del deterioro de la plusvalía comprada e intangibles…….. 45
5.2. Valor razonable de derivados…….. 45
5.3. Activo por impuestos diferidos……. 45
5.4. Estimación provisión garantía legal……... 46
5.5. Reconocimiento de ingresos……..... 46

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO……..... 47

7. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS…… 49

8. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS……... 51

9. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES Y DERECHOS POR COBRAR NO CORRIENTES
9.1. Composición del rubro....……. 52
9.2. Deudores Comerciales para el segmento de Ingeniería y Construcción……. 53
9.3. Plazos de vencimiento……... 53
9.4. Movimientos de provisiones de pérdidas por deterioro……... 53
9.5. Montos vigentes y vencidos por tramos de morosidad…… 54
9.6. Detalle del rubro “Derechos por cobrar, no corrientes”…… 54

10. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS
10.1. Cuentas por cobrar a entidades relacionadas…….. 56
10.2. Cuentas por pagar a entidades relacionadas…… 56
10.3. Transacciones con partes relacionadas y sus efectos en resultados…….. 57
10.4. Directorio y Gerencia de la Sociedad……. 58

11. INVENTARIOS……..... 61

12. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES
12.1. Activos por impuestos corrientes, corrientes…….... 62
12.2. Activos por impuestos corrientes, no corrientes…….... 62
12.3. Pasivos por impuestos corrientes, corrientes…… 62

13. INVERSIONES EN ASOCIADAS CONTABILIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACION Y SOCIEDADES DE CONTROL CONJUNTO
13.1. Detalle de inversiones en asociadas…….. 63
13.2. Información financiera resumida de asociadas, totalizadas……..... 63

14. ACTIVOS INTANGIBLES
14.1. Detalle del rubro…..…….. 65
14.2. Vidas útiles…….. 65
14.3. Movimiento de activos intangibles... ……..... 66

15. PLUSVALIA……... 67

16. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS
16.1. Detalle del rubro……..... 68
16.2. Vidas útiles……..... 68
16.3. Movimientos de propiedades plantas y equipos……... 69
16.4. Información adicional sobre propiedades, plantas y equipos…… 70

17. IMPUESTOS DIFERIDOS
17.1. Activos por impuestos diferidos……... 71
17.2. Pasivos por impuestos diferidos…… 71
17.3. Movimientos de impuesto diferido del estado de situación financiera……. 72
17.4. Efectos por impuestos diferidos de componentes de otros resultados…… 72
17.5. Compensación de partidas, y conciliación de tasa efectiva con tasa legal de impuestos……... 73

18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES
18.1. Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses……..... 74
18.2. Desglose de monedas y vencimientos…….. 74
18.3. Obligaciones por arrendamiento financiero…….. 87
18.4. Operaciones de factoring y confirming…….. 87

19. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR
19.1. Detalle del rubro……. 89
19.2. Detalle de saldos vigentes…… 89
19.3. Detalle de morosidad……. 90
19.4. Otras cuentas por pagar, no corrientes…….. 90

20. OTRAS PROVISIONES
20.1. Provisiones……..... 91
20.2. Movimiento de las provisiones corrientes y no corrientes…….. 91

21. PATRIMONIO NETO
21.1. Capital suscrito y pagado……. 92
21.2. Número de acciones suscritas y pagadas……. 92
21.3. Dividendos…….. 92
21.4. Otras partidas del patrimonio…….. 92
21.5. Gestión del Capital……. 93

22. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS
22.1. Ingresos de actividades ordinarias……. 94
22.2. Otros ingresos por función…….. 94

23. COMPOSICION DE RESULTADOS RELEVANTES
23.1. Gastos de administración……. 95
23.2. Gastos por depreciación…….. 95
23.3. Otros gastos por función…….. 95
23.4. Ingresos financieros…….. 95
23.5. Costos financieros……. 96
23.6. Diferencias de cambio…….. 96
23.7. Resultado por unidades de reajustes…….. 96

24. COMPOSICION Y MOVIMIENTOS DE LAS PROPIEDADES DE INVERSION…… 97

25. PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS…… 99

26. INFORMACION POR SEGMENTOS……..... 100

27. CONTINGENCIAS, JUICIOS Y OTROS
27.1. Juicios y acciones legales…….... 105
27.2. Sanciones administrativas……..... 108

28. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS, OTROS ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES Y OTROS COMPROMISOS……... 109

29. MEDIO AMBIENTE…….. 111

30. COSTOS POR PRESTAMOS……..... 111

31. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO
31.1. Política de gestión de riesgos…….. 112
31.2. Factores de riesgo……. 112
31.3. Medición del riesgo……..... 121
31.4. Instrumentos financieros…….. 121

32. GANANCIA POR ACCION Y UTILIDAD LIQUIDA DISTRIBUIBLE…….. 122

33. CONTRATOS DE CONSTRUCCION…… 122

34. HECHOS POSTERIORES …….. 123

EMPRESAS SOCOVESA

SOCOVESA S. A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Expresado en miles de pesos - M$)

ACTIVOS	Nota N°	31.12.2018 M$	31.12.2017 M$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	9.334.510	13.753.648
Otros activos financieros, corrientes	7	4.677.175	1.670.659
Otros activos no financieros, corrientes	8	954.112	1.389.250
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	9	172.317.281	149.311.205
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	10	88.120	76.040
Inventarios, corrientes	11	267.573.699	241.802.694
Activos biológicos, corrientes		579.796	345.229
Activos por impuestos corrientes,corrientes	12	27.346.139	28.430.848
Total de activos corrientes		**482.870.832**	**436.779.573**
Activos no corrientes			
Otros activos financieros, no corrientes	7	2.906.194	2.908.605
Derechos por cobrar, no corrientes	9	5.299.475	5.792.480
Inventarios, no corrientes	11	128.533.034	119.679.187
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	13	2.026.273	2.109.144
Activos intangibles distintos de la plusvalía	14	60.831.619	62.843.858
Plusvalía	15	12.900.421	12.900.421
Propiedades, plantas y equipos	16	11.913.050	18.246.904
Activos por impuestos corrientes, no corrientes	12	6.688.913	8.135.089
Activos biológicos, no corrientes		0	1.199.107
Propiedades de inversión	24	204.893.048	171.516.746
Activos por impuestos diferidos	17	32.579.636	30.565.566
Total de activos no corrientes		**468.571.663**	**435.897.107**
Total de activos		**951.442.495**	**872.676.680**

SOCOVESA S. A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Expresado en miles de pesos - M$)

PATRIMONIO Y PASIVOS	Nota N°	31.12.2018 M$	31.12.2017 M$
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros, corrientes	18	438.290.955	398.151.542
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	19	126.723.783	122.693.905
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	10	20.706.809	3.307.520
Otras provisiones, corrientes	20	3.228.462	2.898.020
Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	12	1.740.008	2.589.065
Otros pasivos no financieros, corrientes		17.020	15.570
Total de pasivos corrientes		**590.707.037**	**529.655.622**
Pasivos no corrientes			
Otras cuentas por pagar, no corrientes	19	1.476.315	4.699.733
Otras provisiones, no corrientes	20	1.812.060	1.612.034
Pasivo por impuestos diferidos	17	10.284.330	10.081.812
Total de pasivos no corrientes		**13.572.705**	**16.393.579**
Total de pasivos		**604.279.742**	**546.049.201**
Patrimonio			
Capital emitido	21	127.688.597	127.688.597
Primas de emisión	21	49.597.096	49.597.096
Ganancias (pérdidas) acumuladas		159.421.805	139.178.613
Otras reservas	21	613.900	404.367
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		**337.321.398**	**316.868.673**
Participaciones no controladoras	25	9.841.355	9.758.806
Patrimonio total		**347.162.753**	**326.627.479**
Total de patrimonio y pasivos		**951.442.495**	**872.676.680**

SOCOVESA S. A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Resultados Integrales
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Expresado en miles de pesos - M$)

Estados de Resultados por Función		Nota	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017
		N°	M$	M$
Estados de Resultados				
Ingresos de actividades ordinarias		22	325.942.482	393.455.266
Costos de ventas			(234.792.138)	(284.129.871)
Ganancia bruta			**91.150.344**	**109.325.395**
Otros ingresos, por función		22	15.230.056	7.117.303
Gastos de administración		23	(49.621.412)	(49.451.688)
Otros gastos, por función		23	(317.799)	(2.775.920)
Ingresos financieros		23	624.983	2.018.922
Costos financieros		23	(10.627.176)	(11.654.511)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación		13	(14.064)	627.972
Diferencias de cambio		23	1.187	(34.958)
Resultados por unidades de reajuste		23	1.155.525	911.846
Ganancia (pérdida), antes de impuestos			**47.581.644**	**56.084.361**
(Gasto) Ingreso por impuesto a las ganancias		17	(10.858.034)	(15.258.770)
Ganancia (pérdida) procedentes de operaciones continuadas			**36.723.610**	**40.825.591**
Ganancia (Pérdida)			**36.723.610**	**40.825.591**
Ganancia (pérdida), atribuible a				
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora			36.244.231	40.055.882
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras		25	479.379	769.709
Ganancia (pérdida)			**36.723.610**	**40.825.591**
Ganancias por acción				
Ganancia por acción básica				
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	$/acción	32	29,6129	32,7271
Ganancias por acción diluidas				
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas	$/acción	32	29,6129	32,7271

SOCOVESA S. A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Resultados Integrales
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Expresado en miles de pesos - M$)

Estados de Resultados Integrales	Nota N°	01.01.2018 31.12.2018 M$	01.01.2017 31.12.2017 M$
Ganancia (pérdida)		**36.723.610**	**40.825.591**
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán al resultado del périodo, antes de impuestos			
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión	13	209.533	(192.040)
Otro resultado integral que no se reclasificarán al resultado del periodo, antes de impuestos		**209.533**	**(192.040)**
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		**209.533**	**(192.040)**
Otro resultado integral,		**209.533**	**(192.040)**
Resultado integral total		**36.933.143**	**40.633.551**
Resultado integral atribuible a			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		36.453.764	39.863.842
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		479.379	769.709
Resultado integral total		**36.933.143**	**40.633.551**

SOCOVESA S.A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Flujo de Efectivo
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Expresado en miles de pesos - M$)

Estados de Flujo de Efectivo Directo	Nota N°	31.12.2018 M$	31.12.2017 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		351.376.625	368.795.310
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(280.677.915)	(230.344.850)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(87.495.215)	(77.067.155)
Otros pagos por actividades de operación		(12.129.418)	(4.220.914)
Dividendos pagados		(18.478.315)	(14.197.894)
Dividendos recibidos		0	190.502
Intereses pagados		(26.056.156)	(22.388.656)
Intereses recibidos		336.536	570.125
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		428.313	(6.692.177)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		**(72.695.545)**	**14.644.291**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Flujos de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras			(655.500)
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos		259.880	569.327
Compras de propiedades, plantas y equipos		(675.693)	(1.522.425)
Importes procedentes de ventas de activos intangibles		8.436.461	0
Compras de activos intangibles		(3.852.873)	(4.162.569)
Otras entradas (salidas) de efectivo		(706.216)	(457.431)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		**3.461.559**	**(6.228.598)**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de préstamos de corto plazo		109.643.595	109.551.405
Total importes procedentes de préstamos		109.643.595	109.551.405
Préstamos de entidades relacionadas		18.683.389	6.106.888
Pagos de préstamos		(63.512.136)	(122.700.120)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		**64.814.848**	**(7.041.827)**
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		(4.419.138)	1.373.866
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		**(4.419.138)**	**1.373.866**
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año		13.753.648	12.379.782
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período		**9.334.510**	**13.753.648**

SOCOVESA S.A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Expresado en miles de pesos - M$)

Por el año terminado al 31.12.2018	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 01.01.2018	127.688.597	49.597.096	(173.398)	577.765	404.367	139.178.613	316.868.673	9.758.806	326.627.479
Saldo inicial reexpresado	127.688.597	49.597.096	(173.398)	577.765	404.367	139.178.613	316.868.673	9.758.806	326.627.479
Cambios en patrimonio									
Resultado integral									
Ganancia (pérdida)						36.244.231	36.244.231	479.379	36.723.610
Otro resultado integral			209.533		209.533		209.533	0	209.533
Resultado integral	0	0	209.533	0	209.533	36.244.231	36.453.764	479.379	36.933.143
Emisión de patrimonio									
Dividendos						(16.001.039)	(16.001.039)	0	(16.001.039)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios							0	(396.830)	(396.830)
Total de cambios en patrimonio	0	0	209.533	0	209.533	20.243.192	20.452.725	82.549	20.535.274
Saldo Final al 31.12.2018	**127.688.597**	**49.597.096**	**36.135**	**577.765**	**613.900**	**159.421.805**	**337.321.398**	**9.841.355**	**347.162.753**

Por el año terminado al 31.12.2017	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 01.01.2017	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
Saldo inicial reexpresado	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
Cambios en patrimonio									
Resultado integral									
Ganancia (pérdida)						40.055.882	40.055.882	769.709	40.825.591
Otro resultado integral			(192.040)		(192.040)		(192.040)	0	(192.040)
Resultado integral	0	0	(192.040)	0	(192.040)	40.055.882	39.863.842	769.709	40.633.551
Emisión de patrimonio									
Dividendos						(16.234.919)	(16.234.919)	0	(16.234.919)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios				(5.838.991)	(5.838.991)	1.557	(5.837.434)	5.434.073	(403.361)
Total de cambios en patrimonio	0	0	(192.040)	(5.838.991)	(6.031.031)	23.822.520	17.791.489	6.203.782	23.995.271
Saldo Final al 31.12.2017	**127.688.597**	**49.597.096**	**(173.398)**	**577.765**	**404.367**	**139.178.613**	**316.868.673**	**9.758.806**	**326.627.479**

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 Comisión para el Mercado Financiero (CMF) - Ex Superintendencia de Valores y Seguros de Chile (SVS).

A partir del 29 de diciembre de 2007, la Sociedad está inscrita en el Registro de la Comisión para el Mercado Financiero 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 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 Inmobiliaria y Construcción S.A." está estructurada en distintas filiales y coligadas.

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 2018, 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).

La preparación de los estados financieros consolidados conforme a las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas y también exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables en la Compañía. En nota 5 a estos estados financieros consolidados se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros consolidados.

El criterio general usado por la Sociedad para la valorización contable de sus activos y pasivos es el costo, excepto los instrumentos financieros que se registran a valor razonable, por cuanto esta forma de medición periódica elimina o reduce incoherencias en sus valorizaciones y/o rendimientos.

Los Estados Financieros Consolidados de Socovesa S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2017 presentados a la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) fueron aprobados en el Directorio de fecha 9 de marzo de 2018, posteriormente fueron presentados y aprobados definitivamente en la Junta General de Accionistas celebrada con fecha 17 de abril de 2018.

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 2018 y 2017.

- Estados Consolidados de Resultados por Función por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

- Estados Consolidados de Resultados Integrales por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

- Estados Consolidados de Flujos de Efectivo por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

- Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

2.3. Bases de preparación

Los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2018 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.

Estos Estados Consolidados de Situación Financiera reflejan fielmente la situación financiera de Socovesa S.A. al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los resultados integrales de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los estados flujos de efectivo, por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 respectivamente, fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 13 de marzo de 2019.

Nuevos pronunciamientos contables:

La Sociedad aplicó por primera vez ciertas normas, interpretaciones y enmiendas, las cuales son efectivas para los períodos que inicien el 1 de enero de 2018. La Sociedad no ha adoptado en forma anticipada ninguna norma, interpretación o enmienda que habiendo sido emitida aun no haya entrado en vigencia.

Las normas, interpretaciones y enmiendas a NIIF que entraron en vigencia a la fecha de los estados financieros, su naturaleza e impactos se detallan a continuación:

	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 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.

La Sociedad, considerando principalmente la naturaleza del rubro “Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar” y su forma de recuperación, determinó que no tienen efectos significativos por la aplicación de la referida 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 de 5 pasos 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 múltiples elementos. Además requiere revelaciones más detalladas.

La Sociedad, por cuanto el reconocimiento de ingresos originado en las ventas a sus clientes (principal fuente de ingresos del Grupo) se reconoce en el momento de la escrituración de la venta del inmueble y considerando que no se identifican obligaciones de desempeño separadas en dichos contratos de venta, producto que las condiciones estipuladas al momento de la firma, permiten reconocer el ingreso en el período en que estas se materializan, es que considera no existen efectos en la contraprestación a la que la entidad espera tener derecho a cambio de transferir el control de bienes o la prestación de servicios a un cliente.

La norma requiere que las entidades apliquen mayor juicio, tomando en consideración todos los hechos y circunstancias relevantes al aplicar cada paso del modelo a los contratos con sus clientes. La norma también especifica la contabilidad de los costos incrementales derivados de la obtención de un contrato y los costos directamente relacionados con el cumplimiento de un contrato.

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, pasivo, ingreso o gasto 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 una 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.

La Sociedad realizó un análisis y determinó que no existen transacciones significativas que puedan tener un impacto por la aplicación de la referida norma en los estados financieros consolidados.

	Enmiendas	**Fecha de aplicación obligatoria**
NIIF 1	Adopción de NIIF por primera vez – eliminación de excepciones transitorias para entidades que adoptan por primera vez	1 de enero de 2018
NIC 28	Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos – decisión de medir participaciones en asociadas y negocios conjuntos al valor razonable con cambios en resultados	1 de enero de 2018
NIC 40	Propiedades de inversión – transferencias de propiedades de inversión	1 de enero de 2018

NIIF 1 Adopción de NIIF por primera vez – eliminación de excepciones transitorias para entidades que adoptan por primera vez

La enmienda a la NIIF 1 elimina las excepciones transitorias incluidas en el Apéndice E (E3 – E7).

La enmienda es aplicable por primera vez en 2018, sin embargo la Sociedad determinó que no tiene un impacto en los presentes estados financieros consolidados.

NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos – decisión de medir participaciones en asociadas y negocios conjuntos al valor razonable con cambios en resultados

La enmienda 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. La enmienda debe aplicarse retrospectivamente.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2018, sin embargo la Sociedad determinó que no tiene un impacto en los presentes estados financieros consolidados.

NIC 40 Propiedades de Inversión – transferencias de propiedades de inversión

Las enmiendas aclaran cuando una entidad debe reclasificar bienes, incluyendo bienes en construcción o desarrollo en propiedades 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 enmiendas deberán aplicarse de forma prospectiva.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2018, sin embargo la Sociedad determinó que no tiene un impacto en los presentes estados financieros consolidados.

Las normas e interpretaciones, así como las mejoras y modificaciones a NIF, 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:

	Normas e Interpretaciones	**Fecha de aplicación obligatoria**
NIIF 16	Arrendamientos	1 de enero de 2019
CINIIF 23	Tratamiento de posiciones fiscales inciertas razonable con cambios en resultados	1 de enero de 2019
Marco Conceptual	Marco Conceptual (revisado)	1 de enero de 2020

NIIF 16 Arrendamientos

En el mes de enero de 2016, el IASB emitió 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 anticipada se encuentra permitida si ésta es adoptada en conjunto con NIIF 15 Ingresos procedentes de Contratos con Clientes.

La Sociedad se encuentra evaluando los impactos de la aplicación inicial de esta norma, así como el método de transición a utilizar.

CINIIF 23 Tratamiento de posiciones fiscales inciertas

En junio de 2017, el IASB emitió la Interpretación CINIIF 23, la cual aclara la aplicación de los criterios de reconocimiento y medición requeridos por la NIC 12 Impuestos a las Ganancias cuando existe incertidumbre sobre los tratamientos fiscales. Se aplicará esta Interpretación para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019.

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

Marco Conceptual (revisado)

El IASB emitió el Marco Conceptual (revisado) en marzo de 2018. Este incorpora algunos nuevos conceptos, provee definiciones actualizadas y criterios de reconocimiento para activos y pasivos y aclara algunos conceptos importantes.

Los cambios al Marco Conceptual pueden afectar la aplicación de NIIF cuando ninguna norma aplica a una transacción o evento particular. El Marco Conceptual revisado entra en vigencia para periodos que empiezan en o después de 1 de enero de 2020.

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

	Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 3	Combinaciones de negocios – intereses previamente mantenidos en una operación conjunta	1 de enero de 2019
NIIF 9	Instrumentos financieros – pagos con compensación negativa	1 de enero de 2019
NIIF 11	Acuerdos conjuntos – intereses previamente mantenidos en una operación conjunta	1 de enero de 2019
NIC 12	Impuestos a las ganancias – consecuencias fiscales de pagos relacionados con instrumentos financieros clasificados como patrimonio	1 de enero de 2019
NIC 23	Costos sobre préstamos – costos de préstamos elegibles para ser capitalizados	1 de enero de 2019
NIC 28	Inversiones en asociadas – inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos	1 de enero de 2019
NIIF 3	Definición de un negocio	1 de enero de 2020
NIC 1 e NIC 8	Definición de material	1 de enero de 2020
NIIF 10 y NIC 28	Estados Financieros Consolidados – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	Por determinar

NIIF 3 Combinaciones de Negocios – intereses previamente mantenidos en una operación conjunta

Las enmiendas aclaran que, cuando una entidad obtiene el control de una entidad que es una operación conjunta, aplica los requerimientos para una combinación de negocios por etapas, incluyendo los intereses previamente mantenidos sobre los activos y pasivos de una operación conjunta presentada al valor razonable. Las enmiendas deben aplicarse a las combinaciones de negocios realizadas posteriormente al 1 enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada.

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

NIIF 9 Instrumentos financieros – pagos con compensación negativa

Bajo NIIF 9 un instrumento de deuda se puede medir al costo amortizado o a valor razonable a través de otro resultado integral, siempre que los flujos de efectivo contractuales sean únicamente pagos de principal e intereses sobre el capital principal pendiente y el instrumento se lleva a cabo dentro del modelo de negocio para esa clasificación. Las enmiendas a la NIIF 9 pretenden aclarar que un activo financiero cumple el criterio de "solo pagos de principal más intereses" independientemente del evento o circunstancia que causa la terminación anticipada del contrato o de qué parte paga o recibe la compensación razonable por la terminación anticipada del contrato.

Las enmiendas a NIIF 9 deberán aplicarse cuando el prepago se aproxima a los montos no pagados de capital e intereses de tal forma que refleja el cambio en tasa de interés de referencia. Esto implica que los prepagos al valor razonable o por un monto que incluye el valor razonable del costo de un instrumento de cobertura asociado, normalmente satisfará el criterio solo pagos de principal más intereses solo si otros elementos del cambio en el valor justo, como los efectos del riesgo de crédito o la liquidez, no son representativos. La aplicación será a partir del 1 de enero de 2019 y se realizará de forma retrospectiva con adopción anticipada permitida.
La Sociedad se encuentra evaluando el impacto que podría generar la mencionada norma.

NIIF 11 Acuerdos Conjuntos – intereses previamente mantenidos en una operación conjunta

La enmienda afecta a los acuerdos conjuntos sobre intereses previamente mantenidos en una operación conjunta. Una parte que participa, pero no tiene el control conjunto de una operación conjunta podría obtener control si la actividad de la operación conjunta constituye un negocio tal como lo define la NIIF 3. Las enmiendas aclaran que los intereses previamente mantenidos en esa operación conjunta no se vuelven a medir al momento de la operación. Las enmiendas deberán aplicarse a las transacciones en las que se adquiere el control conjunto realizadas posteriormente al 1 enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada.

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

NIC 12 Impuestos a las Ganancias – consecuencias fiscales de pagos relacionados con instrumentos financieros clasificados como patrimonio

Las enmiendas aclaran que el impuesto a las ganancias de los dividendos generados por instrumentos financieros clasificados como patrimonio está vinculadas más directamente a transacciones pasadas o eventos que generaron ganancias distribuibles que a distribuciones a los

accionistas. Por lo tanto, una entidad reconoce el impuesto a las ganancias a los dividendos en resultados, otro resultado integral o patrimonio según donde la entidad originalmente reconoció esas transacciones o eventos pasados. Las enmiendas deberán aplicarse a las a dividendos reconocidos posteriormente al 1 enero de 2019.

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

NIC 23 Costo por Préstamos – costos de préstamos elegibles para ser capitalizados

Las enmiendas aclaran que una entidad trata como un préstamo general cualquier endeudamiento originalmente hecho para desarrollar un activo calificado cuando sustancialmente todas las actividades necesarias para culminar ese activo para su uso o venta están completos. Las enmiendas deberán aplicarse a partir del 1 enero de 2019.

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

NIC 28 Inversiones en Asociadas – inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos

Las enmiendas aclaran que una entidad aplica la NIIF 9 Instrumentos Financieros para inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos para aquellas inversiones que no apliquen el método de la participación patrimonial pero que, en sustancia, forma parte de la inversión neta en la asociada o negocio conjunto. Esta aclaración es relevante porque implica que el modelo de pérdida de crédito esperado, descrito en la NIIF 9, se aplica a estos intereses a largo plazo. Las entidades deben aplicar las enmiendas retrospectivamente, con ciertas excepciones. La entrada en vigencia será a partir del 1 de enero de 2019, con aplicación anticipada permitida.

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

NIIF 3 Combinaciones de Negocios - Definición de un negocio

El IASB emitió enmiendas en cuanto a la definición de un negocio en NIIF 3 Combinaciones de Negocios, para ayudar a las entidades a determinar si un conjunto adquirido de actividades y activos es un negocio o no. El IASB aclara cuales son los requisitos mínimos para definir un negocio, elimina la evaluación respecto a si los participantes del mercado son capaces de reemplazar cualquier elemento faltante, incluye orientación para ayudar a las entidades a evaluar si un proceso adquirido es sustantivo, reduce las definiciones de un negocio y productos e introduce una prueba de concentración de valor razonable opcional.

Las enmiendas se tienen que aplicar a las combinaciones de negocios o adquisiciones de activos que ocurran en o después del comienzo del primer período anual de presentación de reporte que comience en o después del 1 de enero de 2020. En consecuencia, las entidades no tienen que revisar aquellas transacciones ocurridas en periodos anteriores. La aplicación anticipada está permitida y debe ser revelada.

Dado que las enmiendas se aplican prospectivamente a transacciones u otros eventos que ocurran en o después de la fecha de la primera aplicación, la mayoría de las entidades probablemente no se verán afectadas por estas enmiendas en la transición. Sin embargo, aquellas entidades que

consideran la adquisición de un conjunto de actividades y activos después de aplicar las enmiendas, deben, en primer lugar, actualizar sus políticas contables de manera oportuna.

Las enmiendas también podrían ser relevantes en otras áreas de NIIF (por ejemplo, pueden ser relevantes cuando una controladora pierde el control de una subsidiaria y ha adoptado anticipadamente la venta o contribución de activos entre un inversor y su asociado o negocio conjunto) (Enmiendas a la NIIF10 y NIC 28).

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

NIC 1 Presentación de Estados Financieros e NIC 8 Políticas Contables, Cambios en la Estimaciones Contables y Errores - Definición de material

En octubre de 2018, el IASB emitió enmiendas a NIC 1 *Presentación de Estados Financieros* y NIC 8 *Contabilidad Políticas, cambios en las estimaciones contables y errores,* para alinear la definición de "material" en todas las normas y para aclarar ciertos aspectos de la definición. La nueva definición establece que, la información es material si omitirla, declararla erróneamente o esconderla razonablemente podría esperarse que influya en las decisiones que los usuarios primarios de los estados financieros de propósito general toman con base en esos estados financieros, los cuales proporcionan información financiera acerca de una entidad específica que reporta.

Las enmiendas deben ser aplicadas prospectivamente. La aplicación anticipada está permitida y debe ser revelada.

Aunque no se espera que las enmiendas a la definición de material tengan un impacto significativo en los estados financieros de una entidad, la introducción del término “esconder” en la definición podría impactar la forma en que se hacen los juicios de materialidad en la práctica, elevando la importancia de cómo se comunica y organiza la información en los estados financieros.

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

NIIF 10 Estados Financieros Consolidados e NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto

Las enmiendas a NIIF 10 Estados Financieros Consolidados y 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 activos 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 enmiendas está por determinar debido a que el IASB está a la espera de los resultados de su proyecto de investigación sobre la contabilización según el método de participación patrimonial. Estas enmiendas deben ser aplicadas

en forma retrospectiva y se permite la adopción anticipada, lo cual debe ser revelado.
La Sociedad se encuentra evaluando el impacto que podría generar la mencionada norma.

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			
			31.12.2018			31.12.2017
			Directo	Indirecto	Total	Total
96757030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.		99,999000		99,999000	99,999000
76646780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	1 - 4		33,330000	33,330000	33,330000
76009849-3	INMOBILIARIA EL MONTIJO DOS S.A.	1 - 4			0,000000	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.			100,000000	100,000000	100,000000
96862350-8	SERVICIOS SANITARIOS LARAPINTA S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
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.			100,000000	100,000000	100,000000
76127973-4	SOCOVESA DIVISION INMOBILIARIA S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
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.			100,000000	100,000000	100,000000
96853800-4	SOCOVESA DIVISION CONTABILIDAD Y FINANZAS S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
76364485-5	CAPACITACIÓN Y DESARROLLO GESOC SpA.			100,000000	100,000000	100,000000
96853790-3	ALMAGRO DIVISION INMOBILIARIA S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
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.			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.		99,999947		99,999947	99,999947
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 INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	3	99,999998		99,999998	99,999998
76008842-0	INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA RIO NOYA S.A.			99,900000	99,900000	99,900000
76126513-K	CONSORCIO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR COSTA SUR LTDA.			100,000000	100,000000	100,000000
76243959-K	RIO NECKAR SpA			100,000000	100,000000	100,000000
76092183-1	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A	2	2,083300	97,916700	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 28 de diciembre de 2018, en Junta Extraordinaria de Accionistas de Inmobiliaria El Montijo Dos S.A. se acordó la fusión por incorporación de la Sociedad con Inmobiliaria El Montijo S.A., quedando esta última como continuadora legal, absorbiendo a la Sociedad y adquiriendo todos sus activos y pasivos, produciéndose, por lo tanto, su disolución.
Con Fecha 28 de diciembre de 2018 en junta Extraordinaria de Accionistas de Inmobiliaria El Montijo S.A. se acordó la fusión por incorporación de Inmobiliaria El Montijo Dos S.A. en Inmobiliaria El Montijo S.A,. quedando la primera disuelta con fecha 28 de diciembre de 2018 y la ultima como sociedad continuadora. A consecuencia de la fusión se efectuó un aumento de capital por $ 2.046.752.614.-, mediante la emisión de 1.287 acciones nominativas, ordinarias, de una única serie, de igual valor cada una y sin valor nominal, las que se dieron por íntegramente pagadas mediante el aporte de los activos, pasivos y patrimonio de Inmobiliaria El Montijo Dos S.A., producto de la fusión.

(2) Con fecha 02 de abril de 2018 se modifica el nombre o razón social de Socoicsa Montajes S.A., pasando a denominarse Inmobiliaria Arcilla Roja S.A..

(3) Con fecha 02 de abril de 2018 se modifica el nombre o razón social de Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A., pasando a denominarse Socovesa Inmobiliaria y Construcciones S.A..

(4) 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).

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	31.12.2018 $	31.12.2017 $
Unidad de Fomento	27.565,79	26.798,14
Dólar	694,77	614,75

Entidades del Grupo

La situación financiera de la coligada indirecta Inversiones Los Andes S.A. que representa al 31 de diciembre de 2018 un 0,19% del total de activos consolidados (0,22% al 31 de diciembre de 2017) y los resultados que representan un 0,11% del resultado total consolidado (0,35% al 31 de diciembre de 2017); 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.

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, 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 2018 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 2018 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 2018 y 2017 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

El Grupo clasifica sus activos financieros no derivados, ya sean permanentes o temporales, excluidas las inversiones contabilizadas por el método de participación (ver nota 13 a los estados financieros consolidados) y los activos no corrientes mantenidos para la venta, en tres categorías:

(i) Costo amortizado

Se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros que cumplan las siguientes condiciones (i) el modelo de negocio que lo sustenta tiene como objetivo mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales y, a su vez, (ii) las condiciones contractuales de los activos financieros dan lugar en fechas específicas únicamente a flujos de efectivo compuestos por pagos de principal e intereses (criterio SPPI). Los activos financieros que cumplen con las condiciones establecidas en NIIF 9, para ser valorizadas al costo amortizado en el Grupo son: equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, y préstamos. Estos activos se registran a costo amortizado, correspondiendo éste al valor razonable inicial, menos las devoluciones del principal efectuadas, más los intereses devengados no cobrados calculados por el método de la tasa de interés efectiva. El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un activo o un pasivo financiero (o de un grupo de activos o pasivos financieros) y de imputación del ingreso o gasto financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero (o, cuando sea adecuado, en un período más corto) con el monto neto en libros del activo o pasivo financiero.

(ii) Activos financieros registrados a valor razonable con cambios en otros resultados integrales

Se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros que cumplan las siguientes condiciones: (i) se clasifican dentro de un modelo de negocio, cuyo objetivo es mantener los activos financieros tanto para cobrar los flujos de efectivo contractuales como para venderlos y, a su vez, (ii) las condiciones contractuales cumplen con el criterio SPPI. Estas inversiones se reconocen en el estado de situación financiera consolidado por su valor razonable cuando es posible determinarlo

de forma fiable. En el caso de participaciones en sociedades no cotizadas o que tienen muy poca liquidez, normalmente el valor razonable no es posible determinarlo de forma fiable, por lo que, cuando se da esta circunstancia, se valoran por su costo de adquisición o por un monto inferior si existe evidencia de su deterioro. Las variaciones del valor razonable, netas de su efecto fiscal, se registran en el estado de resultados integrales consolidado: Otros resultados integrales, hasta el momento en que se produce la enajenación de estas inversiones, momento en el que el monto acumulado en este rubro es imputado íntegramente en la ganancia o pérdida del período. En caso de que el valor razonable sea inferior al costo de adquisición, si existe una evidencia objetiva de que el activo ha sufrido un deterioro que no pueda considerarse temporal, la diferencia se registra directamente en pérdidas del período.

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad no presenta este tipo de activos financieros.

(iii) Activos financieros registrados a valor razonable con cambios en resultados

Se incluye en esta categoría la cartera de negociación, aquellos activos financieros que han sido designados como tales en el momento de su reconocimiento inicial y que se gestionan y evalúan según el criterio de valor razonable y los activos financieros que no cumplen con las condiciones para ser clasificados en las dos categorías anteriores. Se valorizan en el estado de situación financiera consolidado por su valor razonable y las variaciones en su valor se registran directamente en resultados en el momento que ocurren. Las compras y ventas de activos financieros se contabilizan utilizando la fecha de negociación

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 2018 y 2017, 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 2018 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 2018 y 2017, 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 que no tienen definido un plan de desarrollo antes de 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 NIIF 9, 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, basado en el modelo simplificado de pérdidas crediticias esperadas establecido en NIIF 9. Esta provisión se constituye en función de la antigüedad de los

saldos con superioridad a un año de cada cliente, ajustada de acuerdo a variables macroeconómicas, el estado de cobranza judicial y otras situaciones específicas que pudieran afectar a algún cliente en particular, excluyendo a los clientes cuyo perfil de riesgo crediticio es bajo (Entidades Bancarias). 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 período.

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.

La Sociedad reconoce los ingresos cuando se han cumplido satisfactoriamente los pasos establecidos en la NIIF 15 y es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la compañía. Sólo se reconocen ingresos ordinarios derivados de la prestación de servicios cuando pueden ser estimados con fiabilidad y en función del grado de realización de la prestación del servicio a la fecha del estado de situación financiera.
Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes se contabilizan atendiendo al fondo económico de la operación y se reconocen cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:
- se han transferido al cliente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los bienes;
- la entidad no conserva para sí ninguna implicación en la gestión de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- el monto de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad;
- es probable que los beneficios económicos asociados con la transacción fluyan hacia la entidad; y
- los costos incurridos, o por incurrir, asociados con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

El Grupo analiza y toma en consideración todos los hechos y circunstancias relevantes al aplicar cada paso del modelo establecido por NIIF 15 a los contratos con sus clientes: (i) identificación del contrato, (ii) identificar obligaciones de desempeño, (iii) determinar el precio de la transacción, (iv) asignar el precio, y (v) reconocer el ingreso. Además, el Grupo también evalúa la existencia de costos incrementales de la obtención de un contrato y los costos directamente relacionados con el cumplimiento de un contrato.

En la eventualidad de que existan contratos en los que el Grupo realice múltiples actividades generadoras de ingresos (contratos de elementos múltiples), los criterios de reconocimiento serán de aplicación a cada componente separado identificable de la transacción, con el fin de reflejar la sustancia de la transacción, o de dos o más transacciones conjuntamente, cuando estas están

vinculadas de tal manera que el efecto comercial no puede ser entendido sin referencia al conjunto completo de transacciones. En este caso, el Grupo excluirá de la cifra de ingresos ordinarios aquellas, entradas brutas de beneficios económicos recibidas cuando actue como agente o comisionista por cuenta de terceros, registrando únicamente como ingresos ordinarios los correspondientes a su propia actividad.

La Sociedad determinará y revelará el monto agregado del precio de la transacción asignado a las obligaciones de desempeño no satisfechas (o parcialmente no satisfechas) al final del período sobre el que se informa.

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, aplicable al principal pendiente de amortizar durante el período de devengo correspondiente. 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 no 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 Sociedad.

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 nichos 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, existen compras de terrenos financiados 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.c 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 2018.

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 requiere 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 2018 y 2017, es la siguiente:

Clases de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	31.12.2018 M$	31.12.2017 M$
Efectivo en caja	283.287	2.822.229
Saldos en bancos	3.916.641	5.676.540
Fondos mutuos (a)	5.134.582	4.718.799
Depósitos a plazo a corto plazo (b)	0	536.080
Efectivo y equivalentes al efectivo	**9.334.510**	**13.753.648**

La composición del rubro por tipo de moneda al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es la siguiente:

Información del Efectivo y Equivalentes al Efectivo por tipo de moneda	Tipo de Moneda	31.12.2018 M$	31.12.2017 M$
Monto del efectivo y equivalentes al efectivo	$ Chilenos	9.334.510	13.753.648
Total de efectivo y equivalente al efectivo		**9.334.510**	**13.753.648**

Al 31 de diciembre de 2018 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 de 2018								
Fecha de Colocación	Entidad	Moneda	Capital Moneda Original (miles)	Cantidad de cuotas	Valor Cuota Cierre	Capital Moneda Local en M$	Intereses devengados moneda local M$	Total M$
28-12-2018	Banchile, Capital Emp A, Serie A	$	35.161	29.633,4771	1.186,8634	35.161	10	35.171
28-12-2018	Banchile, Capital Emp A, Serie A	$	499.978	421.372,7605	1.186,8634	499.978	134	500.112
28-12-2018	Banchile, Capital Emp A, Serie A	$	12.000	10.113,3965	1.186,8634	12.000	3	12.003
28-12-2018	Banchile, Capital Emp A, Serie A	$	6.000	5.056,6983	1.186,8634	6.000	2	6.002
28-12-2018	Banchile, Capital Emp A, Serie A	$	29.045	24.478,3022	1.186,8634	29.045	7	29.052
28-12-2018	BICE, Liquidez Pesos-Inversionista	$	153.000	133.802,5693	1.143,7507	153.000	37	153.037
28-12-2018	BICE, Liquidez Pesos-Inversionista	$	100.526	87.912,5505	1.143,7507	100.526	24	100.550
28-12-2018	Estado, Solvente, Serie A	$	56.000	32.782,7433	1.708,6725	56.000	15	56.015
28-12-2018	Estado, Solvente, Serie I	$	1.027.128	839.820,3573	1.223,4261	1.027.128	330	1.027.458
28-12-2018	Santander, Money Market, Serie Corporativa	$	1.850.213	1.678.711,2995	1.102,5314	1.850.213	619	1.850.832
28-12-2018	Santander, Money Market, Serie Corporativa	$	886.000	803.873,8372	1.102,5314	886.000	296	886.296
28-12-2018	Santander, Money Market, Serie Ejecutiva	$	136.000	99.617,8921	1.365,6130	136.000	39	136.039
28-12-2018	Santander, Money Market, Serie Inversionista	$	23.000	4.610,8456	4.989,3870	23.000	5	23.005
28-12-2018	Santander, Money Market, Serie Inversionista	$	21.934	4.397,1197	4.989,3870	21.934	5	21.939
28-12-2018	Santander, Money Market, Serie Inversionista	$	41.000	8.219,3335	4.989,3870	41.000	9	41.009
28-12-2018	Santander, Money Market, Serie Universal	$	17.000	3.528,2219	4.819,2415	17.000	3	17.003
28-12-2018	Santander, Money Market, Serie Universal	$	13.000	2.698,0520	4.819,2415	13.000	2	13.002
28-12-2018	Scotiabank, Scotia Proximidad, Serie Liquidez	$	41.000	25.511,2581	1.607,4836	41.000	9	41.009
28-12-2018	Scotiabank, Scotia Proximidad, Serie Liquidez	$	185.007	115.116,3351	1.607,4836	185.007	41	185.048
Totales						**5.132.992**	**1.590**	**5.134.582**

Al 31 de diciembre de 2017								
Fecha de Colocación	Entidad	Moneda	Capital Moneda Original (miles)	Cantidad de cuotas	Valor Cuota Cierre	Capital Moneda Local en M$	Intereses devengados moneda local M$	Total M$
29-12-2017	Banchile, Capital Empresa, Serie Unica	$	39.028	33.701,3103	1.158,2641	39.028	7	39.035
29-12-2017	Banchile, Capital Empresa, Serie Unica	$	162.166	140.034,3960	1.158,2641	162.166	31	162.197
29-12-2017	Banchile, Capital Empresa, Serie Unica	$	33.249	28.711,0777	1.158,2641	33.249	6	33.255
29-12-2017	Banchile, Rendimiento, Serie A	$	1.345.000	1.233.726,1659	1.090,4227	1.345.000	283	1.345.283
29-12-2017	BBVA, Corporativo, Serie A	$	240.000	97.739,5290	2.455,9514	240.000	44	240.044
29-12-2017	BCI, Competitivo, Serie Alto Patrimonio	$	295.000	23.128,3071	12.757,7289	295.000	65	295.065
29-12-2017	Estado, Solvente, Serie A	$	229.196	136.974,2389	1.673,5845	229.196	42	229.238
29-12-2017	Estado, Solvente, Serie I	$	442.192	371.447,5104	1.190,7335	442.192	103	442.295
29-12-2017	Itaú, Itaú Select, Serie M3	$	235.000	134.840,7806	1.743,1212	235.000	44	235.044
29-12-2017	Santander, Money Market, Serie Corporativa	$	610.000	567.730,5845	1.074,6778	610.000	127	610.127
29-12-2017	Santander, Money Market, Serie Inversionista	$	36.443	7.426,9227	4.907,4833	36.443	4	36.447
29-12-2017	Santander, Money Market, Serie Inversionista	$	70.165	14.299,4532	4.907,4833	70.165	9	70.174
29-12-2017	Security, Security Plus, Serie D	$	980.389	815.884,5484	1.201,8799	980.389	206	980.595
Totales						**4.717.828**	**971**	**4.718.799**

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

Al 31 de diciembre de 2017								
Fecha de Colocación	Entidad	Moneda	Capital Moneda Original (miles)	Tasa periodo %	Vencimiento	Capital Moneda Local en M$	Intereses devengados moneda local M$	Total M$
27-12-2017	BANCO BICE	$	333.326	0,260%	26-01-2018	333.326	116	333.442
27-12-2017	BANCO BICE	$	202.568	0,260%	26-01-2018	202.568	70	202.638
Totales						**535.894**	**186**	**536.080**

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 de 2018 y 2017, es el siguiente:

Instrumentos Financieros	31 de diciembre de 2018			
	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados M$	Activos financieros medidos a costo amortizado M$	Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral M$	Derivados financieros de cobertura M$
Pagarés (a)	407.185	0	0	0
Déposito a Plazo	659.377	0	0	0
Instrumentos Derivados	3.610.613	0	0	0
Total Corriente	**4.677.175**	**0**	**0**	**0**
Pagarés (a)	2.901.663	0	0	0
Otros Instrumentos	4.531	0	0	0
Total No Corriente	**2.906.194**	**0**	**0**	**0**
Total	**7.583.369**	**0**	**0**	**0**

Instrumentos Financieros	31 de diciembre de 2017			
	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados M$	Activos financieros medidos a costo amortizado M$	Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral M$	Derivados financieros de cobertura M$
Pagarés (a)	776.842	0	0	0
Déposito a Plazo	523.749	0	0	0
Instrumentos Derivados	370.068	0	0	0
Total Corriente	**1.670.659**	**0**	**0**	**0**
Pagarés (a)	2.904.074	0	0	0
Otros Instrumentos	4.531	0	0	0
Total No Corriente	**2.908.605**	**0**	**0**	**0**
Total	**4.579.264**	**0**	**0**	**0**

a. El detalle de los Pagarés al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

Pagarés	Fecha de Inversión	Fecha de Vencimiento	Valor al inicio	Moneda	Tasa Periodo	31.12.2018		31.12.2017	
						Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
					%	M$	M$	M$	M$
Aguas Andinas S.A.	23-06-2017	23-06-2027	1.646,14	UF	2,20%	0	0	44.622	0
Aguas Andinas S.A.	24-08-2017	24-08-2027	2.687,40	UF	2,16%	0	0	72.567	0
Aguas Andinas S.A.	30-08-2017	30-08-2027	2.772,66	UF	2,16%	0	0	74.843	0
Aguas Andinas S.A.	30-11-2017	30-11-2027	2.487,20	UF	2,07%	0	0	66.770	0
Aguas Andinas S.A.	07-12-2017	07-12-2027	5.588,11	UF	2,04%	0	0	149.751	0
Aguas Andinas S.A.	26-11-2018	26-11-2028	4.488,12	UF	1,87%	123.940	0	0	0
Aguas Araucanía S.A.	15-05-2009	15-05-2024	4.267,38	UF	4,60%	0	181.127	0	168.339
Aguas Araucanía S.A.	11-12-2009	11-12-2024	5.264,23	UF	3,54%	0	196.824	0	184.801
Aguas Araucanía S.A.	18-08-2014	18-08-2029	3.530,30	UF	2,98%	0	110.648	0	104.454
Aguas Araucanía S.A.	08-10-2018	08-10-2033	1.299,91	UF	1,98%	0	35.995	0	0
Aguas Cordilleras S.A.	25-03-2003	25-03-2018	1.934,10	UF	3,27%	0	0	84.229	0
Aguas Cordilleras S.A.	29-04-2003	29-04-2018	4.462,16	UF	2,98%	0	0	185.716	0
Aguas Cordilleras S.A.	03-02-2004	03-02-2019	1.760,46	UF	2,92%	75.019	0	0	70.759
Aguas Cordilleras S.A.	03-02-2004	03-02-2019	2.446,32	UF	2,92%	104.125	0	0	98.358
Aguas Cordilleras S.A.	24-08-2017	24-08-2027	3.642,01	UF	2,16%	0	0	98.344	0
Aguas Decima S.A.	22-09-2004	22-09-2019	291,40	UF	2,53%	11.477	0	0	10.882
Aguas Decima S.A.	22-09-2004	22-09-2019	622,03	UF	2,53%	24.500	0	0	23.230
Aguas Decima S.A.	26-10-2004	26-10-2019	891,45	UF	2,48%	34.788	0	0	33.001
Aguas Decima S.A.	22-03-2005	22-03-2020	2.485,00	UF	2,48%	0	96.022	0	91.089
Aguas Decima S.A.	30-03-2005	30-03-2020	882,63	UF	2,34%	0	33.452	0	31.777
Aguas Decima S.A.	17-06-2005	17-06-2020	933,38	UF	2,62%	0	36.526	0	34.602
Aguas Decima S.A.	18-08-2005	18-08-2020	324,56	UF	2,77%	0	12.895	0	12.198
Aguas Decima S.A.	27-01-2006	27-01-2021	561,63	UF	3,18%	0	23.210	0	21.868
Aguas Decima S.A.	29-09-2006	29-09-2021	587,62	UF	3,94%	0	26.018	0	24.335
Aguas Decima S.A.	24-11-2006	24-11-2021	1.137,73	UF	4,30%	0	52.219	0	48.672
Aguas Decima S.A.	27-12-2007	27-12-2022	2.413,63	UF	4,25%	0	105.251	0	98.149
Aguas Decima S.A.	14-05-2008	14-05-2023	726,64	UF	3,70%	0	29.482	0	27.638
Aguas Decima S.A.	23-10-2008	23-10-2023	1.610,60	UF	3,38%	0	62.306	0	58.591
Aguas Magallanes S.A.	14-10-2008	14-10-2023	2.441,12	UF	3,38%	0	94.512	0	88.876
Aguas Magallanes S.A.	01-10-2009	01-10-2024	4.087,73	UF	5,02%	0	177.305	0	164.128
Aguas San Pedro S.A.	23-01-2006	02-02-2021	3.526,24	UF	3,04%	0	143.234	0	135.136
Aguas San Pedro S.A.	04-11-2009	01-11-2024	1.152,80	UF	4,94%	0	49.468	0	45.827
Aguas San Pedro S.A.	31-03-2010	31-03-2025	756,12	UF	3,54%	0	28.268	0	26.541
Aguas San Pedro S.A.	19-06-2012	19-06-2027	1.170,51	UF	4,03%	0	41.774	0	39.039
Aguas San Pedro S.A.	27-08-2013	27-08-2028	1.829,50	UF	4,09%	0	62.489	0	58.362
Aguas San Pedro S.A.	31-12-2013	31-12-2028	226,13	UF	3,93%	0	7.559	0	7.069
Aguas San Pedro S.A.	27-08-2014	27-08-2029	609,85	UF	2,98%	0	19.100	0	18.031
Aguas San Pedro S.A.	27-08-2014	27-08-2029	891,27	UF	2,98%	0	27.914	0	26.352
Aguas San Pedro S.A.	28-07-2017	28-07-2032	44,05	UF	2,17%	0	1.252	0	1.191
Aguas San Pedro S.A.	27-04-2018	27-04-2033	20,61	UF	2,03%	0	576	0	0
Aguas San Pedro S.A.	27-04-2018	27-04-2033	1.042,92	UF	2,03%	0	29.144	0	0
Essal S.A.	04-01-2008	04-01-2023	636,65	UF	3,94%	0	26.843	0	25.106
Essal S.A.	04-01-2008	04-01-2023	1.210,41	UF	3,94%	0	51.035	0	47.733
Essal S.A.	15-05-2008	15-05-2023	369,73	UF	3,66%	0	14.938	0	14.010
Essal S.A.	18-07-2008	18-07-2023	1.796,35	UF	3,53%	0	71.180	0	66.839
Essal S.A.	21-07-2008	21-07-2023	4.661,23	UF	3,53%	0	184.648	0	173.385
Essal S.A.	02-10-2009	02-10-2024	89,88	UF	4,93%	0	3.867	0	3.583
Essal S.A.	01-12-2009	01-12-2019	817,32	UF	4,40%	33.336	0	0	31.042
Essal S.A.	17-11-2010	17-11-2020	549,70	UF	2,71%	0	18.830	0	17.823
Essal S.A.	17-11-2010	17-11-2020	679,59	UF	2,71%	0	23.280	0	22.035
Essbio S.A.	15-10-2010	15-10-2025	7.459,17	UF	2,69%	0	255.730	0	242.096
Essbio S.A.	17-11-2010	17-11-2025	3.967,89	UF	2,71%	0	135.924	0	128.652
Essbio S.A.	30-10-2018	30-10-2033	961,41	UF	1,95%	0	26.589	0	0
I. Municipalidad de Maipu	25-10-2011	25-10-2026	828,95	UF	3,54%	0	29.770	0	27.976
I. Municipalidad de Maipu	25-10-2011	25-10-2026	5.742,95	UF	3,54%	0	204.398	0	191.766
I. Municipalidad de Maipu	25-06-2012	25-06-2027	4.743,29	UF	4,03%	0	170.061	0	158.733
Total						**407.185**	**2.901.663**	**776.842**	**2.904.074**

8. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS

El detalle de los otros activos no financieros corrientes al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2018			
Otros Activos No Financieros	Unidades de negocio		Consolidado M$
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	
Pagos por amortizar (1)	583.741	0	583.741
Seguros pagados por anticipado	224.398	0	224.398
Valores en garantía	145.973	0	145.973
Total	**954.112**	**0**	**954.112**

Al 31 de diciembre de 2017			
Otros Activos No Financieros	Unidades de negocio		Consolidado M$
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	
Pagos por amortizar (1)	717.090	1	717.091
Seguros pagados por anticipado	284.947	263	285.210
Valores en garantía	386.949	0	386.949
Total	**1.388.986**	**264**	**1.389.250**

(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 2018 y 2017, es la siguiente:

Al 31 de diciembre de 2018			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	**Unidades de negocio**		
	Desarrollo Inmobiliario M$	**Ingeniería y Construcción M$**	**Consolidado M$**
Clientes ventas viviendas (a)	97.020.189	0	97.020.189
Documentos por cobrar (b)	67.173.994	0	67.173.994
Clientes otras ventas Inmobiliarias - Terrenos	5.579.543	0	5.579.543
Otras cuentas por cobrar neto corriente	338.899	2.597.849	2.936.748
Clientes ventas varias	756.236	33.645	789.881
Fondo a rendir	559.788	5.728	565.516
Clientes contratos suma alzada con terceros no facturados (c)	0	559.925	559.925
Anticipo a proveedores	234.695	287.638	522.333
Cuentas corrientes del personal	236.852	0	236.852
Provisión de pérdidas por deterioro de deudores	(874.967)	(2.192.733)	(3.067.700)
Total	**171.025.229**	**1.292.052**	**172.317.281**

Al 31 de diciembre de 2017			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	**Unidades de negocio**		
	Desarrollo Inmobiliario M$	**Ingeniería y Construcción M$**	**Consolidado M$**
Clientes ventas viviendas (a)	100.212.538	0	100.212.538
Documentos por cobrar (b)	36.585.425	0	36.585.425
Clientes otras ventas Inmobiliarias - Terrenos	7.062.623	0	7.062.623
Otras cuentas por cobrar neto corriente	254.003	4.315.050	4.569.053
Clientes ventas varias	833.987	46.802	880.789
Fondo a rendir	804.231	9.354	813.585
Clientes contratos suma alzada con terceros no facturados (c)	0	559.925	559.925
Anticipo a proveedores	402.597	330.048	732.645
Cuentas corrientes del personal	231.766	0	231.766
Retención contratos suma alzada con terceros	697.513	0	697.513
Provisión de pérdidas por deterioro de deudores	(828.767)	(2.205.890)	(3.034.657)
Total	**146.255.916**	**3.055.289**	**149.311.205**

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	31.12.2018 M$	31.12.2017 M $
Edificación y Obras Civiles	2.452.435	2.452.435
Otras Especialidades	27.695	27.695
Total	**2.480.130**	**2.480.130**

9.3 Los plazos de vencimiento de los deudores comerciales al 31 de diciembre 2018 y 2017, son los siguientes:

Al 31 de diciembre de 2018			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, por tramos de vencimientos	Unidades de negocio		Consolidado M$
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	
Con vencimiento menor de tres meses	106.201.619	1.292.052	107.493.671
Con vencimiento entre tres y seis meses	36.829.879	0	36.829.879
Con vencimiento mayor a seis meses	27.993.731	0	27.993.731
Total	**171.025.229**	**1.292.052**	**172.317.281**

Al 31 de diciembre de 2017			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, por tramos de vencimientos	Unidades de negocio		Consolidado M$
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	
Con vencimiento menor de tres meses	84.497.695	3.055.289	87.552.984
Con vencimiento entre tres y seis meses	10.899.345	0	10.899.345
Con vencimiento mayor a seis meses	50.858.876	0	50.858.876
Total	**146.255.916**	**3.055.289**	**149.311.205**

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

Al 31 de diciembre de 2018			
Provisión de pérdidas por deterioro	Unidades de negocio		Consolidado M$
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	
Saldo inicial al 01.01.2018	828.767	2.205.890	3.034.657
Aumentos (disminuciones) del período	46.200	(13.157)	33.043
Saldo final	**874.967**	**2.192.733**	**3.067.700**

Al 31 de diciembre de 2017			
Provisión de pérdidas por deterioro	Unidades de negocio		Consolidado M$
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	
Saldo inicial al 01.01.2017	1.137.141	2.205.595	3.342.736
Aumentos (disminuciones) del período	(308.374)	295	(308.079)
Saldo final	**828.767**	**2.205.890**	**3.034.657**

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

Al 31 de diciembre de 2018			
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	164.771.150	939.821	165.710.971
Saldos vencidos entre 1 y 30 días	2.109.254	5.000	2.114.254
Saldos vencidos entre 31 y 90 días	1.377.240	4.000	1.381.240
Saldos vencidos entre 91 y 365 días	1.577.336	24.847	1.602.183
Saldos vencidos sobre 365 días	1.190.249	318.384	1.508.633
Total	**171.025.229**	**1.292.052**	**172.317.281**

Al 31 de diciembre de 2017			
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	137.110.439	23.672	137.134.111
Saldos vencidos entre 1 y 30 días	2.078.489	0	2.078.489
Saldos vencidos entre 31 y 90 días	2.542.892	2.679.793	5.222.685
Saldos vencidos entre 91 y 365 días	2.671.725	13.199	2.684.924
Saldos vencidos sobre 365 días	1.852.371	338.625	2.190.996
Total	**146.255.916**	**3.055.289**	**149.311.205**

9.6 El detalle del rubro “Derechos por cobrar, no corrientes” al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

Derechos por cobrar, no corrientes	31.12.2018 M$	31.12.2017 M$
Clientes contratos suma alzada con terceros	2.452.435	2.452.435
Cientes por venta de colegio	1.318.230	1.028.191
Otras cuentas por cobrar	917.723	0
Clientes por venta de terreno	611.087	657.423
Derechos compra terreno	0	1.654.431
Total	**5.299.475**	**5.792.480**

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 1,45% al 31 de diciembre de 2018 (2,44% al 31 de diciembre de 2017), 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% al 31 de diciembre 2018 y 2017.

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 de 2018 y 2017 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 de 2018 y 2017, es la siguiente:

Cuentas por cobrar a entidades relacionadas						31.12.2018 Corrientes	31.12.2017 Corrientes
R.U.T	Sociedad	Descripción de la transacción	Plazo de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	M$	M$
76.137.782-5	Inversiones Inmobiliaria Ebro Ltda.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en Filial	CH$	45.000	45.000
96.655.110-0	Agrícola San José de Peralillo S.A	Fact. Servicios	con vencimiento	Relacionada con Director	CH$	24.711	16.680
72.684.200-0	Corporación Educacional Emprender	Fact. Servicios	con vencimiento	Relacionada con Director	CH$	13.429	7.147
96.531.570-5	Inversiones San Miguel Ltda.	Fact. Servicios	con vencimiento	Relacionada con Director	CH$	3.738	3.340
76.025.402-9	Inmobiliaria y Constructora OMBU Ltda.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en Filial	CH$	1.242	1.242
99.590.570-1	Agrícola Mollendo S.A.	Fact. Servicios	con vencimiento	Relacionada con Director	CH$	0	2.621
76.141.807-6	Inversiones Pulsar	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en Filial	CH$	0	5
76.142.382-7	Inversiones Quasar	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en Filial	CH$	0	5
Total						**88.120**	**76.040**

10.2 Cuentas por pagar a entidades relacionadas

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es la siguiente:

Cuentas por pagar a entidades relacionadas						31.12.2018 Corrientes	31.12.2017 Corrientes
R.U.T	Sociedad	Descripción de la transacción	Plazo de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	M$	M$
99.012.000-5	Cia. de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en Filial	CH$	10.936.469	2.208.378
76.600.790-2	Inmobiliaria FCG Ltda.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en Filial	CH$	9.489.950	2.677
4.335.173-7	Mauricio Cruz Guzmán y Otros	Fact. Servicios	con vencimiento	Relacionada con Acc. de Filial	CH$	273.418	273.418
76.126.149-5	Inversiones Santa Sofía S.A.	Préstamos	sin vencimiento	Asociada	CH$	6.972	6.778
76.210.751-1	Inmobiliaria CVG Ltda.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en Filial	CH$	0	533.097
217650980015	Fatoly International S.A.	Préstamos	con vencimiento	Filial de Asociada	USD$	0	283.172
Total						**20.706.809**	**3.307.520**

10.3 Transacciones con partes relacionadas y sus efectos en resultados

Se presentan las operaciones y sus efectos en resultados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

RUT	SOCIEDAD	NATURALEZA DE LA RELACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LA TRANSACCION	31-12-2018	Efecto en resultados (cargo) / abono	31-12-2017	Efecto en resultados (cargo) / abono
76.126.149-5	Inversiones Santa Sofía S.A.	Asociada	Reajustes devengados (pasivo)	194	(194)	49	(49)
			Reajustes devengados (activo)			62.804	62.804
			Traspasos de fondos abonos			6.582.512	
			Traspasos de fondos cargos			47.705	
99.012.000-5	Cia. de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A.	Accionistas comunes en Filial	Intereses devengados (pasivo)	35.216	(35.216)	21.865	(21.865)
			Reajustes devengados (pasivo)	89.814	(89.814)	36.730	(36.730)
			Compra de derechos	3.852.873		4.162.569	
			Pago compra de derechos	3.701.573		4.162.569	
			Venta de activo fijo	20.327.317	12.895.998		
			Pago venta activo fijo	20.327.317			
			Venta de Terreno	320.752	320.752		
			Pago venta Terrenos	320.752			
			Facturas recibidas (arriendos)	115.171	(115.171)		
			Pago de facturas recibidas (arriendos)	115.171			
			Traspasos de fondos abonos	9.967.879			
			Traspasos de fondos cargos	1.516.118		19	
96.869.030-2	Constructora Cuevas y Purcell S.A.	Relacionada con Acc. de Filial	Traspasos de fondos cargos			2.033.050	
			Pagos de facturación recibida			877.927	
			Pagos de facturación emitida			10.189	
217650980015	Fatoly International S.A.	Filial de Asociada	Traspasos de fondos cargos	278.484		14.929	
			Diferencia de cambio	4.688	4.688	23.416	23.416
			Intereses devengados (pasivo)			15.344	(15.344)
76.600.790-2	Inmobiliaria FCG Ltda.	Accionistas comunes en Filial	Intereses devengados (pasivo)	18.994	(18.994)	26	(26)
			Reajustes devengados (pasivo)	9.941	(9.941)	45	(45)
			Traspasos de fondos abonos	9.458.338			
76.777.685-3	Asesorías HCM Ltda.	Relacionada con Acc. de Filial	Intereses devengados			87.035	87.035
			Reajustes devengados			18.159	18.159
			Reconocimiento de deuda			1.090.742	1.090.742
			Traspasos de fondos abonos			1.195.936	
76.009.562-1	Empresa Maquinarias CYPCO Ltda.	Relacionada con Acc. de Filial	Pago de Facturas recibidas			1.598.403	
76.210.751-1	Inmobiliaria CVG Ltda.	Accionistas comunes en Filial	Reajustes devengados (pasivo)	6.641	(6.641)	8.955	(8.955)
			Intereses devengados (pasivo)	71.738	(71.738)		
			Traspasos de fondos cargos	611.476			
76.959.890-1	Siena Constructora S.A.	Accionistas comunes en Filial	Facturas recibidas (Estados de pago)	5.513.621		3.980.857	
			Pago de Facturas recibidas	5.513.621		3.980.857	
96.655.110-0	Agrícola San José de Peralillo S.A.	Relacionada con Director	Compras	23.710	(23.710)	6.128	(6.128)
			Pago de Facturas recibidas	22.661		6.062	
			Facturas emitidas (arriendos)			71.315	71.315
			Pago de Facturas emitidas (arriendos)			77.745	
			Gastos comunes emitidos			36.599	
			Gastos comunes pagados			32.395	
			Pago de facturacion emitida	188.706		185.870	
			Facturación emitida	197.786	166.207	198.518	166.822
96.531.570-5	Inversiones San Miguel Ltda.	Relacionada con Director	Facturas emitidas (arriendos)	18.526	18.526	18.127	18.127
			Pago de Facturas emitidas (arriendos)	18.436		25.284	
			Gastos comunes emitidos	3.325		3.634	
			Gastos comunes pagados	3.017		4.020	
72.684.200-0	Corporación Educacional Emprender	Relacionada con Director	Facturas emitidas (arriendos)	72.000	72.000	72.000	72.000
			Pago de Facturas emitidas (arriendos)	72.000		72.000	
			Facturación emitida (servicios)	23.924	20.104	47.386	39.820
			Pago de facturacion emitida	19.016		54.373	
			Traspasos de fondos cargos	1.374			
			Traspasos de fondos abonos			1.374	
			Donación	83.332	(41.839)	60.842	(30.878)
76.852.520-K	Siena Administración de Activos S.A.	Accionistas comunes en Filial	Reajustes devengados (pasivo)			18.480	(18.480)
			Traspasos de fondos cargos			1.725.134	
99.590.570-1	Agrícola Mollendo S.A.	Relacionada con Director	Facturas emitidas (arriendos)			20.911	20.911
			Pago de Facturas emitidas (arriendos)	2.102		20.884	
			Gastos comunes emitidos			4.121	
			Gastos comunes pagados	519		3.930	
76.141.807-6	Inversiones Pulsar	Accionistas comunes en Filial	Pagos por cuenta de (Abono)			185	
			Compra de acciones			152.000	
76.142.382-7	Inversiones Quasar	Accionistas comunes en Filial	Pagos por cuenta de (Abono)			140	
			Compra de acciones			47.500	
76.081.562-4	Inversiones Confin	Accionistas comunes en Filial	Pagos por cuenta de (Abono)			140	
			Compra de acciones			242.250	
76.081.567-5	Inversiones Inmob	Accionistas comunes en Filial	Pagos por cuenta de (Abono)			80	
			Compra de acciones			61.750	
76.081.565-9	Inversiones Conar	Accionistas comunes en Filial	Pagos por cuenta de (Abono)			80	
			Compra de acciones			152.000	
79.806.660-9	Barros y Errázuriz Abogados Ltda.	Relacionada con Director	Asesorías y Recuperación de Gastos	261.921	(261.921)	161.731	(161.731)
4.335.173-7	Mauricio Cruz Guzmán y Otros	Relacionada con Acc. de Filial	Compra de terreno			273.418	
79.967.080-1	Promoc. Habitacionales Solhabit II Ltda.	Relacionada con Director	Pagos por cuenta de (Abono)			12.000	

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 17 de abril de 2018 fijó los siguientes montos para el período mayo 2018 a abril 2019 (Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 18 de abril de 2017 para el período mayo 2017 a abril 2018 y Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 26 de abril de 2016 para el período mayo 2016 a abril 2017):

a) Dietas por asistencia a sesiones

Para el período mayo 2018 a abril 2019, mayo 2017 a abril 2018 y 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.

b) Participación en utilidades

Una remuneración variable para la totalidad de los señores directores, ascendente a un 1,6% 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, 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 Comisión para el Mercado Financiero, la Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 17 de abril de 2018 fijó los siguientes montos para el período mayo 2018 a abril 2019 (Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 18 de abril de 2017 para el período mayo 2017 a abril 2018 y Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 26 de abril de 2016 para el período mayo 2016 a abril 2017)

Para el período mayo 2018 a abril 2019, mayo 2017 a abril 2018 y 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, es decir, 41,67 Unidades de Fomento por asistencia a sesión de cada miembro del Comité.

El detalle de los montos registrados en los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 para los Señores Directores es el siguiente:

Retribución Directorio		31.12.2018				
Nombre	Cargo	Período de desempeño	Directorio M$	Comité de Directores M$	Participación M$	Total M$
Javier Gras Rudloff	Presidente	01.01.2018 al 31.12.2018	114.201	0	318.949	433.150
Justino Negrón Bornand	Vicepresidente	01.01.2018 al 31.12.2018	48.207	0	43.493	91.700
Fernando Barros Tocornal	Director	01.01.2018 al 31.12.2018	37.366	11.292	43.493	92.151
Vicente Domínguez Vial	Director	01.01.2018 al 31.12.2018	40.745	11.278	43.493	95.516
Rodrigo Gras Rudloff	Director	01.01.2018 al 31.12.2018	30.619	0	43.493	74.112
Nicolás Gellona Amunátegui	Director	01.01.2018 al 31.12.2018	41.930	10.147	43.493	95.570
José Tomás Izquierdo Silva	Director	01.01.2018 al 31.12.2018	40.784	0	43.493	84.277
Total			**353.852**	**32.717**	**579.907**	**966.476**

Retribución Directorio		31.12.2017				
Nombre	Cargo	Período de desempeño	Directorio M$	Comité de Directores M$	Participación M$	Total M$
Javier Gras Rudloff	Presidente	01.01.2017 al 31.12.2017	111.635	0	370.167	481.802
Justino Negrón Bornand	Vicepresidente	01.01.2017 al 31.12.2017	52.642	0	50.477	103.119
Fernando Barros Tocornal	Director	01.01.2017 al 31.12.2017	39.879	14.398	50.477	104.754
Vicente Domínguez Vial	Director	01.01.2017 al 31.12.2017	39.881	13.204	50.477	103.562
Rodrigo Gras Rudloff	Director	01.01.2017 al 31.12.2017	36.557	0	50.477	87.034
Nicolás Gellona Amunátegui	Director	01.01.2017 al 31.12.2017	39.879	14.398	50.477	104.754
José Tomás Izquierdo Silva	Director	01.01.2017 al 31.12.2017	39.879	0	50.477	90.356
Total			**360.352**	**42.000**	**673.029**	**1.075.381**

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 y/o de aportación a los resultados de la Sociedad.

El detalle de remuneraciones fijas y participaciones de los ejecutivos principales de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

Remuneraciones y compensaciones ejecutivos principales	31.12.2018		31.12.2017	
	Cantidad de ejecutivos	M$	Cantidad de ejecutivos	M$
Sueldos fijos y participaciones	12	2.769.068	11	2.888.060
Indemnizaciones por término de relación laboral	1	179.705	0	0
Total		**2.948.773**		**2.888.060**

11. INVENTARIOS

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es la siguiente:

Al 31 de diciembre de 2018							
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	0	0	0	61.131.849	0	61.131.849	61.131.849
Viviendas terminadas	75.597.389	0	75.597.389	1.858.992	0	1.858.992	77.456.381
Viviendas recibidas en parte de pago	13.421.411	0	13.421.411	0	0	0	13.421.411
Otros inventarios	612.793	0	612.793	549.723	0	549.723	1.162.516
Obras en ejecución	177.942.106	0	177.942.106	64.992.470	0	64.992.470	242.934.576
Total	**267.573.699**	**0**	**267.573.699**	**128.533.034**	**0**	**128.533.034**	**396.106.733**

Al 31 de diciembre de 2017							
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	273.418	0	273.418	48.733.389	0	48.733.389	49.006.807
Viviendas terminadas	85.331.345	0	85.331.345	599.400	0	599.400	85.930.745
Viviendas recibidas en parte de pago	11.748.094	0	11.748.094	0	0	0	11.748.094
Otros inventarios	1.120.446	0	1.120.446	627.959	0	627.959	1.748.405
Obras en ejecución	143.329.391	0	143.329.391	69.718.439	0	69.718.439	213.047.830
Total	**241.802.694**	**0**	**241.802.694**	**119.679.187**	**0**	**119.679.187**	**361.481.881**

Para los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Grupo rebajó sus inventarios como costo de ventas los siguientes montos:

Rebaja de Inventarios reconocidos como costo durante el período	31.12.2018 M$	31.12.2017 M$
Desarrollo Inmobiliario (1)	228.292.525	279.106.246
Totales	**228.292.525**	**279.106.246**

(1) El monto de gastos financieros que forman parte del costo, reconocidos en el año terminado al 31 de diciembre 2018 asciende a M$ 6.918.021 (M$ 12.942.543 al 31 de diciembre de 2017).

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 de 2018 y 2017, es el siguiente:

Activos por impuestos corrientes, corrientes	31.12.2018 M$	31.12.2017 M$
Impuestos por recuperar de años anteriores	**6.710.486**	**2.374.828**
Pagos provisionales mensuales	10.006.213	12.351.021
Crédito por gastos de capacitación	316.649	130.629
Crédito por donaciones	55.732	63.919
Crédito de activo fijo	2.979	2.376
Pagos provisionales por utilidades absorbidas (PPUA)	145.251	1.176.177
Beneficio Ley Austral N° 19.606	6.548.511	7.762.127
Iva crédito fiscal y Crédito impuesto específico petróleo	21.532.130	19.639.805
Crédito especial constructoras por aplicar	0	5.008.159
Impuestos por recuperar año actual	**38.607.465**	**46.134.213**
Impuestos por recuperar aplicados contra impuesto a la renta	**(11.282.899)**	**(11.943.104)**
Impuestos por recuperar, parte no corriente	**(6.688.913)**	**(8.135.089)**
Activos por impuestos corrientes, corrientes (neto)	**27.346.139**	**28.430.848**

12.2 Activos por impuestos corrientes, no corrientes

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

Activos por impuestos corrientes, no corrientes	31.12.2018 M$	31.12.2017 M$
Beneficio Ley Austral N° 19.606	4.325.546	5.916.223
Iva crédito fiscal	2.363.367	2.218.866
Total	**6.688.913**	**8.135.089**

12.3 Pasivos por impuestos corrientes, corrientes

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	31.12.2018 M$	31.12.2017 M$
Impuesto a la renta del año	12.981.341	14.527.919
Otros impuestos a la renta por pagar	41.566	4.250
Impuesto a la renta	**13.022.907**	**14.532.169**
Impuestos por recuperar aplicados contra impuesto a la renta	**(11.282.899)**	**(11.943.104)**
Pasivo por impuestos corrientes, corrientes (neto)	**1.740.008**	**2.589.065**

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

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

13.1 Detalle de inversiones en asociadas

Al 31 de diciembre de 2018										
Inversiones en Asociadas	País de origen	Moneda Funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 01.01.2018 M$	Participación en Ganancia M$	Otros Incrementos o M$	Diferencia de Conversión M$	Provisión déficit M$	Saldo al 31.12.2018 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%	1.926.674	(40.232)	(278.645)	209.533	0	1.817.330
Inversiones Santa Sofía S.A.	Chile	Pesos	50,00%	50,00%	182.470	26.168	305	0	0	208.943
Total						**(14.064)**	**(278.340)**	**209.533**	**0**	**2.026.273**

Al 31 de diciembre de 2017										
Inversiones en Asociadas	País de origen	Moneda Funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 01.01.2017 M$	Participación en Ganancia M$	Otros Incrementos o M$	Diferencia de Conversión M$	Provisión déficit M$	Saldo al 31.12.2017 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%	2.449.707	(142.853)	(188.140)	(192.040)	0	1.926.674
Inversiones Santa Sofía S.A.	Chile	Pesos	50,00%	50,00%	(561.663)	770.825	(26.692)	0	0	182.470
Total						**627.972**	**(214.832)**	**(192.040)**	**0**	**2.109.144**

13.2 Información financiera resumida de asociadas, totalizadas

Al 31 de diciembre de 2018								
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%	1.982.179	10.979.450	821.913	2.442.117	1.044.934	(1.259.618)	(214.684)
Inversiones Santa Sofía S.A.	50,00%	433.624	257.662	273.136	265	92.895	(40.559)	52.336
Total		**2.415.803**	**11.237.112**	**1.095.049**	**2.442.382**	**1.137.829**	**(1.300.177)**	**(162.348)**

Al 31 de diciembre de 2017								
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%	1.847.939	11.433.735	876.634	2.123.961	2.053.265	(2.815.555)	(762.290)
Inversiones Santa Sofía S.A.	50,00%	488.074	254.844	377.713	265	11.386.240	(9.844.589)	1.541.651
Total		**2.336.013**	**11.688.579**	**1.254.347**	**2.124.226**	**13.439.505**	**(12.660.144)**	**779.361**

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 2018, 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.c a los estados financieros consolidados).

14.1 El detalle del rubro al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

Activos Intangibles Neto	31.12.2018 M$	31.12.2017 M$
Activos intagibles adquiridos en una combinación de negocios	39.163.115	39.163.115
Activos intangibles de vida finita	21.668.504	23.680.743
Activos Intangibles Neto	**60.831.619**	**62.843.858**

Marca Almagro	39.163.115	39.163.115
Software Almagro	0	0
Base datos Almagro	0	0
Opciones de compra de terreno	20.647.192	22.751.538
Programas Informáticos (licencias software)	791.554	699.447
Servidumbres	41.773	41.773
Derechos de agua	187.422	187.422
Otros activos intangibles identificables	563	563
Activos Intangibles identificables Neto	**60.831.619**	**62.843.858**

Activos Intangibles Brutos	31.12.2018 M$	31.12.2017 M$
Activos intagibles adquiridos en una combinación de negocios	39.741.631	39.741.631
Activos intangibles de vida finita	23.964.242	26.092.884
Activos intangibles bruto	**63.705.873**	**65.834.515**

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	21.320.274	23.654.508
Programas informáticos (licencias software)	2.414.210	2.208.161
Servidumbres	41.773	41.773
Derechos de agua	187.422	187.422
Otros activos intangibles identificables	563	1.020
Activos Intangibles Identificables Bruto	**63.705.873**	**65.834.515**

Amortización Acumulada y Deterioro del Valor	31.12.2018 M$	31.12.2017 M$
Activos intagibles adquiridos en una combinación de negocios	578.516	578.516
Activos intangibles de vida finita	2.295.738	2.412.141
Total Amortización Acumulada y Deterioro del Valor Activos Intangibles	**2.874.254**	**2.990.657**

Software Almagro	518.481	518.481
Base datos Almagro	60.035	60.035
Opciones de compra de terreno	673.082	902.970
Programas Informáticos (licencias software)	1.622.656	1.508.714
Otros Activos Intangibles Identificables	0	457
Amortización Acumulada y Deterioro del Valor, Activos Intangibles Identificables	**2.874.254**	**2.990.657**

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 2018 y 2017, es el siguiente:

Movimientos año 2018	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 01.01.2018	39.163.115	0	0	22.751.538	699.447	41.773	187.422	563	62.843.858
Adiciones	0	0	0	3.852.873	0	0	0	0	3.852.873
Desapropiaciones	0	0	0	(8.436.461)	0	0	0	0	(8.436.461)
Amortización	0	0	0	0	(185.587)	0	0	0	(185.587)
Otros incrementos (disminuciones)	0	0	0	2.479.242	277.694	0	0	0	2.756.936
Total cambios	**0**	**0**	**0**	**(2.104.346)**	**92.107**	**0**	**0**	**0**	**(2.012.239)**
Saldo final Activos Intangibles al 31.12.2018	**39.163.115**	**0**	**0**	**20.647.192**	**791.554**	**41.773**	**187.422**	**563**	**60.831.619**

Movimientos año 2017	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 01.01.2017	39.163.115	34.564	4.003	18.239.362	903.151	41.773	187.422	563	58.573.953
Adiciones	0	0	0	4.162.569	0	0	0	0	4.162.569
Amortización	0	(34.564)	(4.003)	0	(201.498)	0	0	0	(240.065)
Otros incrementos (disminuciones)	0	0	0	349.607	(2.206)	0	0	0	347.401
Total cambios	**0**	**(34.564)**	**(4.003)**	**4.512.176**	**(203.704)**	**0**	**0**	**0**	**4.269.905**
Saldo final Activos Intangibles al 31.12.2017	**39.163.115**	**0**	**0**	**22.751.538**	**699.447**	**41.773**	**187.422**	**563**	**62.843.858**

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 2018 y 2017, es el siguiente:

RUT	Sociedad	31.12.2018 M$	31.12.2017 M$
88.452.300-1	Almagro S.A.	12.900.421	12.900.421
Total		**12.900.421**	**12.900.421**

Como se señala en nota 5.1 a los estados financieros consolidados, la Sociedad anualmente evalúa si la plusvalía comprada e intangible adquiridos en la combinación de negocio han sufrido algún deterioro. Para realizar la evaluación, la Sociedad, determina los montos recuperables de las unidades generadoras de efectivo sobre la base de cálculos de sus valores en uso, considerando los flujos futuros de efectivo que son generados por los activos asociados a la plusvalía.

Los criterios principales utilizados para la evaluación del deterioro son:

- Crecimiento en las ventas y márgenes operacionales.
- Gastos de administración y ventas en función del crecimiento en las ventas.
- Inversiones en propiedades de inversión.
- Las tasas de descuento aplicadas en la evaluación de diciembre 2018 fluctúan entre 8,9% a 9,7%.

16. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS

16.1 El detalle del rubro al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

Clases de Propiedades, plantas y equipos, neto	31.12.2018 M$	31.12.2017 M$
Terrenos	13.104	740.646
Edificaciones	5.125.113	11.207.350
Maquinarias y equipos	2.573.720	2.975.112
Herramientas y equipos livianos	121.492	191.974
Muebles de oficina	276.832	284.236
Maquinaria de oficina	699.614	761.415
Plantaciones	3.102.918	2.085.451
Otras propiedades, planta y equipo	257	720
Total	**11.913.050**	**18.246.904**

Clases de Propiedades, plantas y equipos, bruto	31.12.2018 M$	31.12.2017 M$
Terrenos	13.104	740.646
Edificaciones	7.240.671	14.843.412
Maquinarias y equipos	8.042.363	8.562.544
Herramientas y equipos livianos	995.076	999.760
Muebles de oficina	1.317.190	1.302.245
Maquinaria de oficina	3.515.673	3.370.979
Plantaciones	3.365.612	2.204.063
Otras propiedades, planta y equipo	2.782	2.782
Total	**24.492.471**	**32.026.431**

Depreciación acumulada	31.12.2018 M$	31.12.2017 M$
Edificaciones	2.115.558	3.636.062
Maquinarias y equipos	5.468.643	5.587.432
Herramientas y equipos livianos	873.584	807.786
Muebles de oficina	1.040.358	1.018.009
Maquinaria de oficina	2.816.059	2.609.564
Plantaciones	262.694	118.612
Otras propiedades, planta y equipo	2.525	2.062
Total	**12.579.421**	**13.779.527**

16.2 El detalle de vidas útiles aplicadas al rubro de Propiedades, Plantas y Equipos 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 2018 y 2017, es el siguiente:

Movimientos año 2018	Terrenos M$	Edificaciones M$	Maquinarias y equipos 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 01.01.2018	740.646	11.207.350	2.975.112	191.974	284.236	761.415	2.085.451	720	**18.246.904**
Adiciones	0	335.666	264.763	0	15.040	150.512	0	0	**765.981**
Desapropiaciones	(727.542)	(6.071.545)	(27.096)	0	0	(620)	0	0	**(6.826.803)**
Gasto por depreciación	0	(346.358)	(632.401)	(70.482)	(22.418)	(208.942)	(144.081)	(463)	**(1.425.145)**
Otros Incrementos (decrementos)	0	0	(6.658)	0	(26)	(2.751)	1.161.548	0	**1.152.113**
Total cambios	**(727.542)**	**(6.082.237)**	**(401.392)**	**(70.482)**	**(7.404)**	**(61.801)**	**1.017.467**	**(463)**	**(6.333.854)**
Saldo al 31.12.2018	**13.104**	**5.125.113**	**2.573.720**	**121.492**	**276.832**	**699.614**	**3.102.918**	**257**	**11.913.050**

Movimientos año 2017	Terrenos M$	Edificaciones M$	Maquinarias y equipos 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 01.01.2017	891.766	11.635.767	3.158.171	269.515	293.993	549.551	1.054.853	8.844	**17.862.460**
Adiciones	0	0	901.438	0	10.558	420.439	0	0	**1.332.435**
Desapropiaciones	(151.120)	(47.895)	(400.263)	0	0	(754)	0	0	**(600.032)**
Gasto por depreciación	0	(380.522)	(684.234)	(77.541)	(27.946)	(205.227)	(86.921)	(464)	**(1.462.855)**
Otros Incrementos (decrementos)	0	0	0	0	7.631	(2.594)	1.117.519	(7.660)	**1.114.896**
Total cambios	**(151.120)**	**(428.417)**	**(183.059)**	**(77.541)**	**(9.757)**	**211.864**	**1.030.598**	**(8.124)**	**384.444**
Saldo al 31.12.2017	**740.646**	**11.207.350**	**2.975.112**	**191.974**	**284.236**	**761.415**	**2.085.451**	**720**	**18.246.904**

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 2018 y 2017:

Información Adicional a revelar sobre Propiedades, Planta y Equipos	**31.12.2018 M$**	**31.12.2017 M$**
Propiedades, planta y equipos completamente depreciados todavía en uso (valor bruto)	7.151.669	6.939.690

17. IMPUESTOS DIFERIDOS

El origen de los impuestos diferidos registrados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

17.1 Activos por impuestos diferidos

Activos por impuestos diferidos	31.12.2018 M$	31.12.2017 M$
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones	4.947.628	3.999.592
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones incobrables	1.109.780	1.149.579
Activos por impuestos diferido relativos a provisión vacaciones	459.106	411.350
Activos por impuestos diferido relativo a corrección monetaria de existencias	13.328.046	12.719.331
Activos por impuestos diferido relativos a pérdidas fiscales	14.457.726	14.670.485
Activos por impuestos diferido relativos a otros	817.561	1.049.711
Total Activo por impuestos diferidos antes de compensación	**35.119.847**	**34.000.048**
Compensación impuestos diferidos	(2.540.211)	(3.434.482)
Total Activos por impuestos diferidos	**32.579.636**	**30.565.566**

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	31.12.2018 M$	31.12.2017 M$
Pasivos por impuestos diferido relativos a amortizaciones	227.896	178.854
Pasivos por impuestos diferido relativos a activos en leasing	4.800	577.720
Pasivos por impuestos diferido relativos a capitalización de intereses	1.990.628	2.049.801
Pasivos por impuestos diferido relativos Combinación de Negocios	10.601.217	10.608.631
Pasivos por impuestos diferido otros	0	101.288
Total Pasivos por impuestos diferidos antes de compensación	**12.824.541**	**13.516.294**
Compensación impuestos diferidos	(2.540.211)	(3.434.482)
Total Pasivos por impuestos diferidos	**10.284.330**	**10.081.812**

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

Movimientos en Activos por impuestos diferidos	31.12.2018 M$	31.12.2017 M$
Activos por impuestos diferidos, saldo inicial	**34.000.048**	**37.350.569**
Incremento (decremento) en Activos por impuestos diferidos	1.179.250	(69.215)
Incremento (decremento) Activos por impuestos diferidos relativos a pérdidas fiscales	(59.451)	(3.281.306)
Cambios en Activos por impuestos diferidos, total	**1.119.799**	**(3.350.521)**
Total Activos por impuestos diferidos antes de compensación	**35.119.847**	**34.000.048**
Compensación impuestos diferidos	(2.540.211)	(3.434.482)
Activos por impuestos diferidos, Saldo final	**32.579.636**	**30.565.566**

Movimientos en Pasivos por impuestos diferidos	31.12.2018 M$	31.12.2017 M$
Pasivos por impuestos diferidos, Saldo inicial	**13.516.294**	**15.255.339**
Incremento (decremento) en Pasivos por impuestos diferidos	(691.753)	(1.739.045)
Cambios en Pasivos por impuestos diferidos, Total	**(691.753)**	**(1.739.045)**
Total Pasivos por impuestos diferidos antes de compensación	**12.824.541**	**13.516.294**
Compensación impuestos diferidos	(2.540.211)	(3.434.482)
Pasivos por impuestos diferidos, Saldo final	**10.284.330**	**10.081.812**

17.4 Efectos por impuestos diferidos de componentes de otros resultados:

Gasto (Ingreso) por Impuesto a las ganancias por partes corriente y diferida (presentación)	31.12.2018 M$	31.12.2017 M$
Gasto por impuestos corrientes	(13.022.907)	(14.527.917)
Beneficio por absorción de pérdida (PPUA)	145.251	1.176.177
Ajustes al impuesto corriente del periodo anterior	208.070	(385.665)
Otros gastos por impuesto corriente	0	90.111
Gasto por impuestos corrientes, Neto, Total	**(12.669.586)**	**(13.647.294)**
Ingreso diferido (gasto) por impuestos relativos a la creación y reversión de diferencias temporarias	1.811.552	(1.611.476)
Gasto por impuestos diferidos, Neto, Total	**1.811.552**	**(1.611.476)**
Ingreso (Gasto) por impuesto a las ganancias	**(10.858.034)**	**(15.258.770)**

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	**31.12.2018 M$**	**31.12.2017 M$**
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal	**(12.847.064)**	**(14.301.513)**
Efecto impositivo de ingresos ordinarios no imponibles	(10.863)	(25.496)
Efecto impositivo de gastos no deducibles impositivamente	(17.283)	(15.264)
Efecto impositivo de una nueva evaluación de activos por impuestos diferidos no reconocidos	0	(82.995)
Efecto impositivo de impuesto provisto en exceso en periodos anteriores	208.051	(470.199)
Otro incremento (decremento) en cargo por impuestos legales	2.790.952	(922.357)
Efecto impositivo por cambio en la tasa impositiva	(981.827)	559.054
Ajustes al gasto por impuestos utilizando la tasa legal, Total	**1.989.030**	**(957.257)**
Ingreso (Gasto) por impuestos utilizando la tasa efectiva	**(10.858.034)**	**(15.258.770)**

18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El detalle de este rubro al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

18.1 Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses

Otros pasivos financieros corrientes	31.12.2018 M$	31.12.2017 M$
Préstamos bancarios	409.834.854	370.311.074
Factoring	28.456.101	15.148.512
Instrumentos derivados	0	12.691.956
Total	**438.290.955**	**398.151.542**

18.2 Desglose de monedas y vencimientos

El detalle del desglose de monedas y vencimientos para los cierres al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

Detalle al 31.12.2018													
							Corriente				No Corriente		
							Vencimiento			Total	Vencimiento		Total no
País	Nombre Institución Financiera	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	hasta 1 mes M$	Más de 1 a 3 Meses M$	Más de 3 a 12 Meses M$	Corriente al 31.12.2018 M$	1 a 5 Años M$	Más de 5 Años M$	Corriente al 31.12.2018 M$
Chile	BANCO CONSORCIO	UF	Sujeta a liberación de garantias	3,320%	3,320%	Hipotecaria			1.014.917	1.014.917			
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,660%	4,660%	Hipotecaria			875.870	875.870			
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,660%	4,660%	Hipotecaria			6.904.930	6.904.930			
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,660%	4,660%	Hipotecaria			2.630.785	2.630.785			
Chile	BANCO CONSORCIO	UF	Sujeta a liberación de garantias	3,335%	2,510%	Hipotecaria			690.346	690.346			
Chile	BANCO CONSORCIO	UF	Sujeta a liberación de garantias	3,335%	2,510%	Hipotecaria			690.346	690.346			
Chile	BANCO CONSORCIO	UF	Sujeta a liberación de garantias	3,335%	2,510%	Hipotecaria			690.346	690.346			
Chile	BANCO CONSORCIO	UF	Sujeta a liberación de garantias	3,335%	2,510%	Hipotecaria			690.346	690.346			
Chile	BANCO CONSORCIO	UF	Sujeta a liberación de garantias	3,335%	2,510%	Hipotecaria			467.171	467.171			
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,972%	3,972%	Hipotecaria			2.334.041	2.334.041			
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,361%	4,361%	Hipotecaria		3.354.928		3.354.928			
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,972%	3,972%	Hipotecaria			8.334.781	8.334.781			
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,972%	3,972%	Hipotecaria			22.528.077	22.528.077			
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,361%	4,361%	Hipotecaria		1.900.389		1.900.389			
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,972%	3,972%	Hipotecaria			13.201.621	13.201.621			
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,826%	3,826%	Hipotecaria			5.489.395	5.489.395			
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,361%	4,361%	Hipotecaria		4.095.591		4.095.591			
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,972%	3,972%	Hipotecaria			16.644.286	16.644.286			
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,380%	4,380%	Hipotecaria	2.080.999			2.080.999			
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,370%	2,370%	Hipotecaria			2.682.298	2.682.298			
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,840%	3,840%	Hipotecaria	8.119.576			8.119.576			
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,028%	4,200%	Hipotecaria			1.749.757	1.749.757			
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,380%	4,380%	Hipotecaria	11.038.304			11.038.304			
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,380%	4,380%	Hipotecaria	412.451			412.451			
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,380%	4,380%	Hipotecaria	4.944.360			4.944.360			
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,380%	4,380%	Hipotecaria	5.464.717			5.464.717			
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,350%	1,350%	Hipotecaria	1.011.507			1.011.507			
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,440%	4,440%	Hipotecaria			308.963	308.963			
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,840%	3,840%	Hipotecaria	5.404.538			5.404.538			
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,440%	4,440%	Hipotecaria			2.504.475	2.504.475			
Chile	CHILE	US$	Sujeta a liberación de garantias	3,660%	3,660%	Hipotecaria	3.545.164			3.545.164			
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,540%	1,540%	Hipotecaria	88.264			88.264			
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,540%	1,540%	Hipotecaria	163.452			163.452			
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,621%	1,810%	Hipotecaria			3.540.040	3.540.040			
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,621%	1,810%	Hipotecaria			2.765.310	2.765.310			
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,720%	3,720%	Hipotecaria	4.151.685			4.151.685			
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,137%	4,320%	Hipotecaria			5.525.992	5.525.992			
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,210%	1,210%	Hipotecaria		454.853		454.853			
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantias	3,263%	2,860%	Hipotecaria			276.205	276.205			
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,015%	1,200%	Hipotecaria		484.288		484.288			
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,427%	1,620%	Hipotecaria			344.220	344.220			
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantias	3,706%	2,890%	Hipotecaria			510.827	510.827			
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,265%	1,450%	Hipotecaria	416.385			416.385			
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,899%	1,090%	Hipotecaria		381.940		381.940			
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,265%	1,440%	Hipotecaria	414.645			414.645			
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantias	3,209%	2,410%	Hipotecaria		731.741		731.741			
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,200%	4,200%	Hipotecaria		295.658		295.658			
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,200%	4,200%	Hipotecaria		1.749.954		1.749.954			

País	Nombre Institución Financiera	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 31.12.2018 M$	1 a 5 Años M$	Más de 5 Años M$	Corriente al 31.12.2018 M$
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,200%	4,200%	Hipotecaria		414.355		414.355			
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,468%	4,200%	Hipotecaria		519.023		519.023			
Chile	ITAU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,590%	1,590%	Hipotecaria			2.782.024	2.782.024			
Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,864%	3,864%	Hipotecaria		1.927.132		1.927.132			
Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,924%	3,924%	Hipotecaria	4.088.360			4.088.360			
Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,900%	4,900%	Hipotecaria			24.401.472	24.401.472			
Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,900%	4,900%	Hipotecaria			2.748.400	2.748.400			
Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,850%	4,104%	Hipotecaria	11.224.393			11.224.393			
Chile	ITAU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantias	3,900%	3,090%	Hipotecaria			2.668.755	2.668.755			
Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,056%	4,236%	Hipotecaria		1.324.248		1.324.248			
Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,924%	3,924%	Hipotecaria	5.850.441			5.850.441			
Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,924%	3,924%	Hipotecaria	807.126			807.126			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,850%	2,850%	Hipotecaria			552.756	552.756			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	3,090%	3,090%	Hipotecaria			552.452	552.452			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,748%	1,950%	Hipotecaria	553.317			553.317			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,470%	1,470%	Hipotecaria	546.043			546.043			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	3,761%	2,940%	Hipotecaria			552.531	552.531			
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,320%	4,320%	Hipotecaria		432.276		432.276			
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,500%	4,500%	Hipotecaria	614.582			614.582			
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,330%	4,330%	Hipotecaria		3.710.878		3.710.878			
Chile	ESTADO	US$	Sujeta a liberación de garantias	3,620%	3,620%	Hipotecaria	5.647.026			5.647.026			
Chile	ESTADO	US$	Sujeta a liberación de garantias	3,620%	3,620%	Hipotecaria	5.807.213			5.807.213			
Chile	ESTADO	US$	Sujeta a liberación de garantias	4,092%	3,690%	Hipotecaria	4.331.605			4.331.605			
Chile	ESTADO	US$	Sujeta a liberación de garantias	3,530%	3,530%	Hipotecaria		536.859		536.859			
Chile	ESTADO	US$	Sujeta a liberación de garantias	3,530%	3,530%	Hipotecaria		532.086		532.086			
Chile	ESTADO	US$	Sujeta a liberación de garantias	3,510%	3,510%	Hipotecaria	2.185.627			2.185.627			
Chile	ESTADO	US$	Sujeta a liberación de garantias	1,920%	1,920%	Hipotecaria			4.033.444	4.033.444			
Chile	ESTADO	US$	Sujeta a liberación de garantias	4,092%	3,690%	Hipotecaria	5.770.674			5.770.674			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	3,000%	3,000%	Hipotecaria			6.726.246	6.726.246			
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,330%	4,330%	Hipotecaria		888.728		888.728			
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,330%	4,330%	Hipotecaria		3.776.068		3.776.068			
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,330%	4,330%	Hipotecaria		16.712.750		16.712.750			
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,040%	4,040%	Hipotecaria	2.059.824			2.059.824			
Chile	ESTADO	US$	Sujeta a liberación de garantias	3,530%	3,530%	Hipotecaria		536.418		536.418			
Chile	ESTADO	US$	Sujeta a liberación de garantias	3,530%	3,530%	Hipotecaria		1.344.997		1.344.997			
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,180%	4,180%	Hipotecaria	2.665.365			2.665.365			
Chile	ESTADO	US$	Sujeta a liberación de garantias	3,530%	3,530%	Hipotecaria		825.403		825.403			
Chile	ESTADO	US$	Sujeta a liberación de garantias	3,530%	3,530%	Hipotecaria		169.481		169.481			
Chile	ESTADO	US$	Sujeta a liberación de garantias	3,530%	3,530%	Hipotecaria		2.891.010		2.891.010			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,128%	4,128%	Hipotecaria	3.281.407			3.281.407			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,128%	4,128%	Hipotecaria	2.439.271			2.439.271			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,128%	4,128%	Hipotecaria	6.075.738			6.075.738			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,128%	4,128%	Hipotecaria	3.432.857			3.432.857			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,128%	4,128%	Hipotecaria	3.777.054			3.777.054			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,128%	4,128%	Hipotecaria	5.723.443			5.723.443			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,128%	4,128%	Hipotecaria	2.624.006			2.624.006			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,128%	4,128%	Hipotecaria	5.317.981			5.317.981			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,128%	4,128%	Hipotecaria	3.187.699			3.187.699			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,128%	4,128%	Hipotecaria	6.018.234			6.018.234			

País	Nombre Institución Financiera	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 31.12.2018 M$	1 a 5 Años M$	Más de 5 Años M$	Corriente al 31.12.2018 M$
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,128%	4,128%	Hipotecaria	3.902.952			3.902.952			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,015%	4,188%	Hipotecaria	3.304.835			3.304.835			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,128%	4,128%	Hipotecaria	3.936.109			3.936.109			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,128%	4,128%	Hipotecaria	477.937			477.937			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,128%	4,128%	Hipotecaria	3.688.903			3.688.903			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,128%	4,128%	Hipotecaria	1.194.887			1.194.887			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,128%	4,128%	Hipotecaria	1.325.058			1.325.058			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,128%	4,128%	Hipotecaria	6.672.429			6.672.429			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,015%	4,188%	Hipotecaria			1.889.866	1.889.866			
Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,050%	4,050%	Hipotecaria	6.228.987			6.228.987			
Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,022%	4,220%	Hipotecaria		5.435.796		5.435.796			
Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,590%	3,590%	Hipotecaria	1.934.246			1.934.246			
Chile	SCOTIABANK-BBVA	US$	Sujeta a liberación de garantias	2,913%	2,913%	Hipotecaria			6.960.435	6.960.435			
Chile	SCOTIABANK-BBVA	US$	Sujeta a liberación de garantias	3,392%	3,392%	Hipotecaria	6.795.334			6.795.334			
Chile	SCOTIABANK-BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,390%	1,390%	Hipotecaria	1.187.441			1.187.441			
Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,440%	4,440%	Hipotecaria		300.337		300.337			
Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,050%	4,050%	Hipotecaria	5.626.159			5.626.159			
Chile	SCOTIABANK-BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,689%	1,080%	Hipotecaria			2.769.645	2.769.645			
Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,050%	4,050%	Hipotecaria	2.910.514			2.910.514			
Chile	SCOTIABANK-BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,390%	1,390%	Hipotecaria	2.188.442			2.188.442			
Chile	SCOTIABANK-BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,390%	1,390%	Hipotecaria	1.414.730			1.414.730			
	Total Préstamos bancarios						**194.074.296**	**55.727.187**	**160.033.371**	**409.834.854**	**0**	**0**	**0**
Chile	BCI Factoring	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,560%	1,560%	Prenda			2.615.681	2.615.681			
Chile	BCI Factoring	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,560%	1,560%	Prenda			537.392	537.392			
Chile	BCI Factoring	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,320%	1,320%	Hipotecaria	1.404.087			1.404.087			
Chile	BCI Factoring	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,200%	4,200%	Hipotecaria	8.064.802			8.064.802			
Chile	BCI Factoring	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,560%	1,560%	Prenda		178.306		178.306			
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,840%	3,840%	Hipotecaria	2.841.919			2.841.919			
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,840%	3,840%	Hipotecaria		7.254.038		7.254.038			
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,960%	3,960%	Hipotecaria		3.969.821		3.969.821			
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,840%	3,840%	Hipotecaria	1.590.055			1.590.055			
	Total Factoring						**13.900.863**	**11.402.165**	**3.153.073**	**28.456.101**	**0**	**0**	**0**
	Totales						**207.975.159**	**67.129.352**	**163.186.444**	**438.290.955**	**0**	**0**	**0**

Detalle al 31.12.2017													
							Corriente				No Corriente		
							Vencimiento			Total	Vencimiento		Total no
País	Nombre Institución Financiera	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	hasta 1 mes M$	Más de 1 a 3 Meses M$	Más de 3 a 12 Meses M$	Corriente al 31.12.2017 M$	1 a 5 Años M$	Más de 5 Años M$	Corriente al 31.12.2017 M$
Chile	BANCO CONSORCIO	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,600%	2,600%	Hipotecaria	998.399	0	0	998.399	0	0	0
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,080%	4,080%	Hipotecaria	0	0	874.423	874.423	0	0	0
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,080%	4,080%	Hipotecaria	0	0	6.893.525	6.893.525	0	0	0
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,080%	4,080%	Hipotecaria	0	0	2.626.440	2.626.440	0	0	0
Chile	BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,670%	1,670%	Hipotecaria	0	0	1.889.619	1.889.619	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,110%	4,110%	Hipotecaria	0	8.853.878	0	8.853.878	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,110%	4,110%	Hipotecaria	0	0	5.556.351	5.556.351	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,110%	4,110%	Hipotecaria	0	2.874.401	0	2.874.401	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,000%	4,000%	Hipotecaria	0	0	2.361.771	2.361.771	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,856%	3,856%	Hipotecaria	0	0	2.332.614	2.332.614	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,856%	3,856%	Hipotecaria	0	0	3.415.587	3.415.587	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,856%	3,856%	Hipotecaria	0	0	8.329.688	8.329.688	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,856%	3,856%	Hipotecaria	0	0	22.514.312	22.514.312	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,000%	4,000%	Hipotecaria	0	0	3.936.909	3.936.909	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,856%	3,856%	Hipotecaria	0	0	13.193.554	13.193.554	0	0	0
Chile	BCI	US$	Sujeta a liberación de garantias	2,675%	2,675%	Hipotecaria	0	0	2.587.375	2.587.375	0	0	0
Chile	BCI	US$	Sujeta a liberación de garantias	2,675%	2,675%	Hipotecaria	0	0	2.697.890	2.697.890	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,000%	4,000%	Hipotecaria	0	0	4.133.172	4.133.172	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,856%	3,856%	Hipotecaria	0	0	16.634.116	16.634.116	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,560%	4,560%	Hipotecaria	0	0	2.080.545	2.080.545	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,128%	4,128%	Hipotecaria	0	0	8.127.048	8.127.048	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,320%	4,320%	Hipotecaria	0	0	2.681.556	2.681.556	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,560%	4,560%	Hipotecaria	0	0	11.035.896	11.035.896	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,960%	3,960%	Hipotecaria	5.350.650	0	0	5.350.650	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,560%	4,560%	Hipotecaria	0	0	412.361	412.361	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,560%	4,560%	Hipotecaria	0	0	4.943.282	4.943.282	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,660%	1,660%	Hipotecaria	0	0	538.854	538.854	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,660%	1,660%	Hipotecaria	0	0	619.682	619.682	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,660%	1,660%	Hipotecaria	0	0	331.561	331.561	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,660%	1,660%	Hipotecaria	0	0	612.113	612.113	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,960%	3,960%	Hipotecaria	412.916	0	0	412.916	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,960%	3,960%	Hipotecaria	607.268	0	0	607.268	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,960%	3,960%	Hipotecaria	537.593	0	0	537.593	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,960%	3,960%	Hipotecaria	665.539	0	0	665.539	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,960%	3,960%	Hipotecaria	744.202	0	0	744.202	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,960%	3,960%	Hipotecaria	639.844	0	0	639.844	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,960%	3,960%	Hipotecaria	1.140.308	0	0	1.140.308	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,960%	3,960%	Hipotecaria	1.298.955	0	0	1.298.955	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,720%	3,720%	Hipotecaria	310.368	0	0	310.368	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,840%	3,840%	Hipotecaria	0	3.458.832	0	3.458.832	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,720%	3,720%	Hipotecaria	5.348.454	0	0	5.348.454	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,040%	2,040%	Hipotecaria	0	0	986.394	986.394	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,490%	2,490%	Hipotecaria	2.442.780	0	0	2.442.780	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,180%	2,180%	Hipotecaria	86.277	0	0	86.277	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,180%	2,180%	Hipotecaria	159.771	0	0	159.771	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,720%	3,720%	Hipotecaria	0	4.111.568	0	4.111.568	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,110%	2,110%	Hipotecaria	0	443.048	0	443.048	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,920%	1,920%	Hipotecaria	0	0	402.208	402.208	0	0	0

País	Nombre Institución Financiera	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 31.12.2017 M$	1 a 5 Años M$	Más de 5 Años M$	Corriente al 31.12.2017 M$
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,960%	3,960%	Hipotecaria	0	0	295.225	295.225	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,080%	4,080%	Hipotecaria	0	0	1.748.182	1.748.182	0	0	0
Chile	ITAU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,960%	1,960%	Hipotecaria	0	0	2.683.316	2.683.316	0	0	0
Chile	ITAU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,800%	1,800%	Hipotecaria	0	0	1.890.689	1.890.689	0	0	0
Chile	ITAU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,040%	2,040%	Hipotecaria	0	0	24.301.717	24.301.717	0	0	0
Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,200%	4,200%	Hipotecaria	0	0	4.090.884	4.090.884	0	0	0
Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,852%	3,852%	Hipotecaria	2.687.293	0	0	2.687.293	0	0	0
Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,200%	4,200%	Hipotecaria	0	0	5.854.053	5.854.053	0	0	0
Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,200%	4,200%	Hipotecaria	0	0	807.625	807.625	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Semestral	5,501%	5,916%	Hipotecaria	0	0	1.568.744	1.568.744	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,890%	1,890%	Hipotecaria	0	0	539.199	539.199	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,220%	2,220%	Hipotecaria	0	0	536.558	536.558	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,280%	4,280%	Hipotecaria	0	0	431.997	431.997	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,270%	4,270%	Hipotecaria	0	0	613.975	613.975	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,230%	4,230%	Hipotecaria	0	0	537.196	537.196	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,860%	1,860%	Hipotecaria	0	0	1.966.093	1.966.093	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,910%	1,910%	Hipotecaria	0	0	3.650.884	3.650.884	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,960%	3,960%	Hipotecaria	5.291.520	0	0	5.291.520	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,960%	3,960%	Hipotecaria	5.441.623	0	0	5.441.623	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,990%	3,990%	Hipotecaria	3.763.102	0	0	3.763.102	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,750%	3,750%	Hipotecaria	4.036.097	0	0	4.036.097	0	0	0
Chile	ESTADO	US$	Sujeta a liberación de garantias	2,160%	2,160%	Hipotecaria	476.041	0	0	476.041	0	0	0
Chile	ESTADO	US$	Sujeta a liberación de garantias	2,160%	2,160%	Hipotecaria	471.809	0	0	471.809	0	0	0
Chile	ESTADO	US$	Sujeta a liberación de garantias	2,180%	2,180%	Hipotecaria	5.201.775	0	0	5.201.775	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,900%	3,900%	Hipotecaria	2.684.787	0	0	2.684.787	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,910%	1,910%	Hipotecaria	0	0	16.442.552	16.442.552	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,910%	1,910%	Hipotecaria	0	0	2.249.034	2.249.034	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,910%	1,910%	Hipotecaria	0	0	3.715.608	3.715.608	0	0	0
Chile	ESTADO	US$	Sujeta a liberación de garantias	2,160%	2,160%	Hipotecaria	475.650	0	0	475.650	0	0	0
Chile	ESTADO	US$	Sujeta a liberación de garantias	2,160%	2,160%	Hipotecaria	1.192.629	0	0	1.192.629	0	0	0
Chile	ESTADO	US$	Sujeta a liberación de garantias	2,880%	2,880%	Hipotecaria	0	0	1.931.261	1.931.261	0	0	0
Chile	ESTADO	US$	Sujeta a liberación de garantias	2,880%	2,880%	Hipotecaria	0	0	7.838.065	7.838.065	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,160%	4,160%	Hipotecaria	0	0	2.672.440	2.672.440	0	0	0
Chile	ESTADO	US$	Sujeta a liberación de garantias	2,160%	2,160%	Hipotecaria	731.897	0	0	731.897	0	0	0
Chile	ESTADO	US$	Sujeta a liberación de garantias	2,160%	2,160%	Hipotecaria	150.281	0	0	150.281	0	0	0
Chile	ESTADO	US$	Sujeta a liberación de garantias	2,160%	2,160%	Hipotecaria	2.563.503	0	0	2.563.503	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,920%	3,920%	Hipotecaria	3.280.786	0	0	3.280.786	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,920%	3,920%	Hipotecaria	2.438.809	0	0	2.438.809	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,920%	3,920%	Hipotecaria	6.074.588	0	0	6.074.588	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,920%	3,920%	Hipotecaria	3.432.207	0	0	3.432.207	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,920%	3,920%	Hipotecaria	3.776.338	0	0	3.776.338	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,920%	3,920%	Hipotecaria	5.722.360	0	0	5.722.360	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,920%	3,920%	Hipotecaria	2.623.508	0	0	2.623.508	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,080%	4,080%	Hipotecaria	0	0	5.459.291	5.459.291	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,920%	3,920%	Hipotecaria	3.187.096	0	0	3.187.096	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,920%	3,920%	Hipotecaria	6.017.095	0	0	6.017.095	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,920%	3,920%	Hipotecaria	3.902.214	0	0	3.902.214	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,920%	3,920%	Hipotecaria	3.935.363	0	0	3.935.363	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,920%	3,920%	Hipotecaria	477.847	0	0	477.847	0	0	0

País	Nombre Institución Financiera	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 31.12.2017 M$	1 a 5 Años M$	Más de 5 Años M$	Corriente al 31.12.2017 M$
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,920%	3,920%	Hipotecaria	3.688.204	0	0	3.688.204	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,920%	3,920%	Hipotecaria	1.194.661	0	0	1.194.661	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,920%	3,920%	Hipotecaria	1.324.807	0	0	1.324.807	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,284%	4,284%	Hipotecaria	0	0	6.715.642	6.715.642	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,768%	3,768%	Hipotecaria	6.346.261	0	0	6.346.261	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,128%	4,128%	Hipotecaria	0	301.100	0	301.100	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,188%	4,188%	Hipotecaria	1.199.551	0	0	1.199.551	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,188%	4,188%	Hipotecaria	2.210.761	0	0	2.210.761	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,188%	4,188%	Hipotecaria	282.361	0	0	282.361	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,188%	4,188%	Hipotecaria	1.429.158	0	0	1.429.158	0	0	0
Chile	SECURITY	PESOS	Semestral	5,501%	5,916%	Hipotecaria	0	0	523.865	523.865	0	0	0
	Total Préstamos bancarios						**118.455.306**	**20.042.827**	**231.812.941**	**370.311.074**	**0**	**0**	**0**
Chile	BCI Factoring	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,640%	2,640%	Prenda	0	0	2.556.094	2.556.094	0	0	0
Chile	BCI Factoring	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,640%	2,640%	Prenda	0	0	490.404	490.404	0	0	0
Chile	BCI Factoring	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,640%	2,640%	Prenda	0	0	434.850	434.850	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,684%	3,684%	Hipotecaria	3.481.478	0	0	3.481.478	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,780%	3,780%	Hipotecaria	0	3.407.888	0	3.407.888	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,684%	3,684%	Hipotecaria	796.826	0	0	796.826	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,684%	3,684%	Hipotecaria	1.450.628	0	0	1.450.628	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,684%	3,684%	Hipotecaria	2.530.344	0	0	2.530.344	0	0	0
	Total Factoring						**8.259.276**	**3.407.888**	**3.481.348**	**15.148.512**	**0**	**0**	**0**
Chile	ESTADO	PESOS	Semestral	5,501%	5,501%	Seguro de Tasa	0	0	8.577.395	8.577.395	0	0	0
Chile	ESTADO	US$	Al Vencimiento	2,160%	2,160%	Seguro de Tasa	20.635	0	0	20.635	0	0	0
Chile	ESTADO	US$	Al Vencimiento	2,160%	2,160%	Seguro de Tasa	51.740	0	0	51.740	0	0	0
Chile	ESTADO	US$	Al Vencimiento	2,880%	2,880%	Seguro de Tasa	0	0	133.424	133.424	0	0	0
Chile	ESTADO	US$	Al Vencimiento	2,880%	2,880%	Seguro de Tasa	0	0	541.506	541.506	0	0	0
Chile	ESTADO	US$	Al Vencimiento	2,160%	2,160%	Seguro de Tasa	20.652	0	0	20.652	0	0	0
Chile	ESTADO	US$	Al Vencimiento	2,160%	2,160%	Seguro de Tasa	20.468	0	0	20.468	0	0	0
Chile	ESTADO	US$	Al Vencimiento	2,180%	2,180%	Seguro de Tasa	165.669	0	0	165.669	0	0	0
Chile	BBVA	UF	Al Vencimiento	0,000%	0,000%	Tipo de Cambio	0	0	7.543	7.543	0	0	0
Chile	ESTADO	US$	Al Vencimiento	2,160%	2,160%	Seguro de Tasa	111.212	0	0	111.212	0	0	0
Chile	ESTADO	US$	Al Vencimiento	2,160%	2,160%	Seguro de Tasa	31.751	0	0	31.751	0	0	0
Chile	ESTADO	US$	Al Vencimiento	2,160%	2,160%	Seguro de Tasa	6.520	0	0	6.520	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Al Vencimiento	3,900%	3,900%	Seguro de Tasa	0	0	143.537	143.537	0	0	0
Chile	SECURITY	PESOS	Semestral	5,501%	5,501%	Seguro de Tasa	0	0	2.859.904	2.859.904	0	0	0
	Total Instrumentos Derivados						**428.647**	**0**	**12.263.309**	**12.691.956**	**0**	**0**	**0**
	Totales						**127.143.229**	**23.450.715**	**247.557.598**	**398.151.542**	**0**	**0**	**0**

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 31.12.2018					Plazo M$						
RUT	Empresa	Institución Financiera	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.	BCI	UF	1,56%	0	180.167	0	0	0	0	180.167
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	3,97%	0	2.376.402	0	0	0	0	2.376.402
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	4,36%	0	3.381.682	0	0	0	0	3.381.682
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	3,97%	0	22.936.951	0	0	0	0	22.936.951
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	3,97%	0	8.486.053	0	0	0	0	8.486.053
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BICE	PESOS	4,38%	2.086.817	0	0	0	0	0	2.086.817
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	4,44%	0	314.851	0	0	0	0	314.851
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	4,44%	0	2.554.403	0	0	0	0	2.554.403
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	3,84%	5.416.443	0	0	0	0	0	5.416.443
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	3,84%	0	7.363.759	0	0	0	0	7.363.759
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	3,96%	0	4.034.864	0	0	0	0	4.034.864
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	3,84%	2.856.194	0	0	0	0	0	2.856.194
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	US$	3,66%	3.545.876	0	0	0	0	0	3.545.876
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	1,35%	1.011.621	0	0	0	0	0	1.011.621
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ITAU-CORPBANCA	PESOS	4,90%	0	0	25.547.432	0	0	0	25.547.432
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ITAU-CORPBANCA	PESOS	3,92%	4.097.998	0	0	0	0	0	4.097.998
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ITAU-CORPBANCA	PESOS	3,86%	0	1.936.102	0	0	0	0	1.936.102
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ITAU-CORPBANCA	PESOS	4,90%	0	0	2.877.472	0	0	0	2.877.472
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ITAU-CORPBANCA	PESOS	4,10%	11.260.204	0	0	0	0	0	11.260.204
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ITAU-CORPBANCA	UF	1,59%	0	2.800.409	0	0	0	0	2.800.409
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	4,33%	0	3.745.642	0	0	0	0	3.745.642
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	US$	3,53%	0	533.938	0	0	0	0	533.938
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	US$	3,53%	0	538.728	0	0	0	0	538.728
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	US$	1,92%	0	0	4.072.873	0	0	0	4.072.873
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	US$	3,51%	2.191.505	0	0	0	0	0	2.191.505
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	US$	3,62%	5.819.283	0	0	0	0	0	5.819.283
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	US$	3,62%	5.658.763	0	0	0	0	0	5.658.763
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	US$	3,69%	4.334.659	0	0	0	0	0	4.334.659
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	US$	3,69%	5.774.742	0	0	0	0	0	5.774.742
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	4,13%	2.442.063	0	0	0	0	0	2.442.063
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	4,13%	3.285.164	0	0	0	0	0	3.285.164
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	4,13%	3.436.787	0	0	0	0	0	3.436.787
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	4,13%	6.082.694	0	0	0	0	0	6.082.694
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	4,13%	3.781.378	0	0	0	0	0	3.781.378
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	4,13%	5.729.996	0	0	0	0	0	5.729.996
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	4,13%	2.627.010	0	0	0	0	0	2.627.010
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	4,05%	6.241.377	0	0	0	0	0	6.241.377
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	3,59%	1.937.663	0	0	0	0	0	1.937.663
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	4,22%	0	5.480.296	0	0	0	0	5.480.296
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SCOTIABANK-BBVA	US$	3,39%	6.804.158	0	0	0	0	0	6.804.158
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SCOTIABANK-BBVA	US$	2,91%	0	7.027.821	0	0	0	0	7.027.821
86.356.400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	1,54%	88.328	0	0	0	0	0	88.328
86.356.400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	1,54%	163.569	0	0	0	0	0	163.569
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	PESOS	4,50%	616.716	0	0	0	0	0	616.716
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	PESOS	4,32%	0	434.441	0	0	0	0	434.441
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	2,85%	0	559.172	0	0	0	0	559.172
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,47%	546.376	0	0	0	0	0	546.376
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	3,09%	0	559.834	0	0	0	0	559.834
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,95%	554.003	0	0	0	0	0	554.003
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	2,94%	0	559.285	0	0	0	0	559.285
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	BICE	UF	2,37%	0	2.707.132	0	0	0	0	2.707.132

Detalle de créditos bancarios al 31.12.2018					Plazo M$						
RUT	Empresa	Institución Financiera	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$
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	BICE	PESOS	3,84%	8.137.458	0	0	0	0	0	8.137.458
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	BICE	PESOS	4,20%	0	1.773.379	0	0	0	0	1.773.379
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	SANTANDER	PESOS	4,13%	5.324.070	0	0	0	0	0	5.324.070
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	ITAU-CORPBANCA	UF	3,09%	0	0	2.712.901	0	0	0	2.712.901
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	ITAU-CORPBANCA	PESOS	4,24%	0	1.336.859	0	0	0	0	1.336.859
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	CHILE	PESOS	3,84%	1.598.042	0	0	0	0	0	1.598.042
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	PESOS	4,20%	0	1.761.547	0	0	0	0	1.761.547
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	PESOS	4,20%	0	298.628	0	0	0	0	298.628
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	PESOS	4,20%	0	417.828	0	0	0	0	417.828
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	PESOS	4,20%	0	523.678	0	0	0	0	523.678
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	1,21%	0	455.965	0	0	0	0	455.965
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	2,86%	0	279.600	0	0	0	0	279.600
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	1,20%	0	485.125	0	0	0	0	485.125
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	1,62%	0	346.151	0	0	0	0	346.151
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	2,89%	0	517.254	0	0	0	0	517.254
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	1,45%	416.435	0	0	0	0	0	416.435
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	1,09%	0	382.458	0	0	0	0	382.458
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	1,44%	414.926	0	0	0	0	0	414.926
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	2,41%	0	733.841	0	0	0	0	733.841
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	SANTANDER	PESOS	4,13%	478.485	0	0	0	0	0	478.485
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BANCO CONSORCIO	PESOS	4,66%	0	890.056	0	0	0	0	890.056
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BANCO CONSORCIO	PESOS	4,66%	0	7.016.768	0	0	0	0	7.016.768
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BANCO CONSORCIO	PESOS	4,66%	0	2.673.396	0	0	0	0	2.673.396
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BANCO CONSORCIO	UF	3,32%	0	1.031.384	0	0	0	0	1.031.384
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	1,56%	0	0	2.678.118	0	0	0	2.678.118
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	1,56%	0	0	550.220	0	0	0	550.220
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	1,32%	1.409.800	0	0	0	0	0	1.409.800
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	4,36%	0	1.915.577	0	0	0	0	1.915.577
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	3,83%	0	5.561.112	0	0	0	0	5.561.112
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	3,97%	0	13.441.224	0	0	0	0	13.441.224
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BICE	PESOS	4,38%	11.069.166	0	0	0	0	0	11.069.166
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CHILE	UF	1,81%	0	3.560.444	0	0	0	0	3.560.444
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CHILE	UF	1,81%	0	2.781.249	0	0	0	0	2.781.249
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CHILE	PESOS	3,72%	4.161.820	0	0	0	0	0	4.161.820
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CHILE	PESOS	4,32%	0	5.614.373	0	0	0	0	5.614.373
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ITAU-CORPBANCA	PESOS	3,92%	809.029	0	0	0	0	0	809.029
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ITAU-CORPBANCA	PESOS	3,92%	5.864.233	0	0	0	0	0	5.864.233
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	4,33%	0	16.869.317	0	0	0	0	16.869.317
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	4,04%	2.060.515	0	0	0	0	0	2.060.515
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	4,33%	0	3.811.443	0	0	0	0	3.811.443
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	4,33%	0	897.055	0	0	0	0	897.055
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	UF	3,00%	0	6.812.946	0	0	0	0	6.812.946
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	US$	3,53%	0	1.349.679	0	0	0	0	1.349.679
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	US$	3,53%	0	538.285	0	0	0	0	538.285
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	4,13%	6.025.124	0	0	0	0	0	6.025.124
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	4,13%	3.191.348	0	0	0	0	0	3.191.348
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	4,13%	3.907.421	0	0	0	0	0	3.907.421
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	4,13%	3.940.615	0	0	0	0	0	3.940.615
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	4,19%	0	3.349.329	0	0	0	0	3.349.329
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	4,05%	5.637.349	0	0	0	0	0	5.637.349
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	4,44%	0	302.775	0	0	0	0	302.775

Detalle de créditos bancarios al 31.12.2018					Plazo M$						
RUT	Empresa	Institución Financiera	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.	SCOTIABANK-BBVA	UF	1,39%	1.188.401	0	0	0	0	0	1.188.401
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BCI	PESOS	3,97%	0	16.946.372	0	0	0	0	16.946.372
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BCI	PESOS	4,36%	0	4.128.239	0	0	0	0	4.128.239
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BCI	PESOS	4,20%	8.170.440	0	0	0	0	0	8.170.440
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BICE	PESOS	4,38%	413.604	0	0	0	0	0	413.604
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BICE	PESOS	4,38%	4.958.184	0	0	0	0	0	4.958.184
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BICE	PESOS	4,38%	5.481.331	0	0	0	0	0	5.481.331
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	PESOS	4,18%	2.673.099	0	0	0	0	0	2.673.099
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	US$	3,53%	0	2.901.073	0	0	0	0	2.901.073
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	US$	3,53%	0	170.071	0	0	0	0	170.071
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	US$	3,53%	0	828.276	0	0	0	0	828.276
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	4,13%	1.196.255	0	0	0	0	0	1.196.255
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	4,13%	1.326.575	0	0	0	0	0	1.326.575
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	4,13%	3.693.126	0	0	0	0	0	3.693.126
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	4,13%	6.680.068	0	0	0	0	0	6.680.068
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	4,19%	0	1.915.309	0	0	0	0	1.915.309
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	4,05%	2.916.303	0	0	0	0	0	2.916.303
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK-BBVA	UF	1,08%	0	0	2.786.433	0	0	0	2.786.433
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK-BBVA	UF	1,39%	2.190.211	0	0	0	0	0	2.190.211
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK-BBVA	UF	1,39%	1.415.873	0	0	0	0	0	1.415.873
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	BANCO CONSORCIO	UF	2,51%	0	0	706.298	0	0	0	706.298
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	BANCO CONSORCIO	UF	2,51%	0	0	706.298	0	0	0	706.298
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	BANCO CONSORCIO	UF	2,51%	0	0	706.298	0	0	0	706.298
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	BANCO CONSORCIO	UF	2,51%	0	0	706.298	0	0	0	706.298
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	BANCO CONSORCIO	UF	2,51%	0	0	477.966	0	0	0	477.966
Totales					**205.140.693**	**193.129.997**	**44.528.607**	**0**	**0**	**0**	**442.799.297**

Detalle de créditos bancarios al 31.12.2017					Plazo M$						
RUT	Empresa	Institución Financiera	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	4,11%	0	8.897.106	0	0	0	0	8.897.106
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	UF	1,67%	0	0	1.907.371	0	0	0	1.907.371
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	3,86%	0	2.374.714	0	0	0	0	2.374.714
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	3,86%	0	3.477.232	0	0	0	0	3.477.232
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	4,00%	0	2.395.733	0	0	0	0	2.395.733
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	3,86%	0	22.920.653	0	0	0	0	22.920.653
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	3,86%	0	8.480.024	0	0	0	0	8.480.024
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	UF	2,64%	0	0	450.201	0	0	0	450.201
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BICE	PESOS	4,56%	0	2.126.898	0	0	0	0	2.126.898
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	3,72%	310.877	0	0	0	0	0	310.877
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	3,84%	0	3.483.120	0	0	0	0	3.483.120
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	3,72%	5.362.732	0	0	0	0	0	5.362.732
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	3,68%	3.512.210	0	0	0	0	0	3.512.210
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	3,78%	0	3.460.805	0	0	0	0	3.460.805
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	2,49%	2.443.452	0	0	0	0	0	2.443.452
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	2,04%	0	0	996.913	0	0	0	996.913
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ITAU-CORPBANCA	PESOS	4,20%	0	4.173.879	0	0	0	0	4.173.879
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ITAU-CORPBANCA	PESOS	3,85%	2.691.572	0	0	0	0	0	2.691.572
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ITAU-CORPBANCA	UF	2,04%	0	24.517.198	0	0	0	0	24.517.198
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ITAU-CORPBANCA	UF	1,96%	0	2.706.076	0	0	0	0	2.706.076
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ITAU-CORPBANCA	UF	1,80%	0	1.906.822	0	0	0	0	1.906.822
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	3,99%	3.766.376	0	0	0	0	0	3.766.376
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	3,96%	5.452.799	0	0	0	0	0	5.452.799
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	3,96%	5.302.388	0	0	0	0	0	5.302.388
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	3,75%	4.037.348	0	0	0	0	0	4.037.348
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	UF	1,91%	0	0	3.701.566	0	0	0	3.701.566
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	UF	1,86%	0	0	1.987.363	0	0	0	1.987.363
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	US$	2,16%	472.627	0	0	0	0	0	472.627
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	US$	2,16%	476.867	0	0	0	0	0	476.867
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	US$	2,18%	0	5.211.506	0	0	0	0	5.211.506
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,92%	2.441.726	0	0	0	0	0	2.441.726
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,92%	3.284.710	0	0	0	0	0	3.284.710
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,92%	3.436.312	0	0	0	0	0	3.436.312
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,92%	6.081.854	0	0	0	0	0	6.081.854
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,92%	3.780.856	0	0	0	0	0	3.780.856
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,92%	5.729.205	0	0	0	0	0	5.729.205
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,92%	2.626.647	0	0	0	0	0	2.626.647
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SCOTIABANK	PESOS	3,77%	6.357.466	0	0	0	0	0	6.357.466
86.356.400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	2,18%	86.405	0	0	0	0	0	86.405
86.356.400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	2,18%	160.008	0	0	0	0	0	160.008
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	PESOS	4,27%	0	622.798	0	0	0	0	622.798
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	PESOS	4,28%	0	438.945	0	0	0	0	438.945
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	PESOS	4,23%	0	544.085	0	0	0	0	544.085
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,89%	0	0	546.008	0	0	0	546.008
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	2,22%	0	541.912	0	0	0	0	541.912
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	BICE	PESOS	4,32%	0	0	2.785.983	0	0	0	2.785.983
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	BICE	PESOS	4,13%	0	0	8.314.710	0	0	0	8.314.710
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	SANTANDER	PESOS	4,08%	0	5.525.482	0	0	0	0	5.525.482
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	ESTADO	PESOS	3,90%	2.690.272	0	0	0	0	0	2.690.272
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	CHILE	PESOS	3,68%	1.465.946	0	0	0	0	0	1.465.946
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	PESOS	4,08%	0	1.778.212	0	0	0	0	1.778.212

Detalle de créditos bancarios al 31.12.2017					Plazo M$						
RUT	Empresa	Institución Financiera	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$
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	PESOS	3,96%	0	298.282	0	0	0	0	298.282
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	2,11%	0	445.321	0	0	0	0	445.321
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	1,92%	0	405.831	0	0	0	0	405.831
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	SANTANDER	PESOS	3,92%	478.418	0	0	0	0	0	478.418
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BANCO CONSORCIO	PESOS	4,08%	0	887.337	0	0	0	0	887.337
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BANCO CONSORCIO	PESOS	4,08%	0	6.995.329	0	0	0	0	6.995.329
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BANCO CONSORCIO	PESOS	4,08%	0	2.665.227	0	0	0	0	2.665.227
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BANCO CONSORCIO	UF	2,60%	999.111	0	0	0	0	0	999.111
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BBVA	PESOS	4,11%	0	5.583.479	0	0	0	0	5.583.479
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	2,64%	0	0	2.631.977	0	0	0	2.631.977
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	2,64%	0	0	540.740	0	0	0	540.740
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	4,00%	0	3.993.521	0	0	0	0	3.993.521
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	3,86%	0	13.431.673	0	0	0	0	13.431.673
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	US$	2,67%	0	2.723.938	0	0	0	0	2.723.938
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	US$	2,67%	0	2.612.356	0	0	0	0	2.612.356
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BICE	PESOS	4,56%	0	11.281.767	0	0	0	0	11.281.767
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CHILE	PESOS	3,72%	0	4.125.081	0	0	0	0	4.125.081
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CHILE	PESOS	3,68%	805.405	0	0	0	0	0	805.405
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ITAU-CORPBANCA	PESOS	4,20%	0	824.010	0	0	0	0	824.010
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ITAU-CORPBANCA	PESOS	4,20%	0	5.972.820	0	0	0	0	5.972.820
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	UF	1,91%	0	0	16.670.810	0	0	0	16.670.810
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	UF	1,91%	0	0	3.766.592	0	0	0	3.766.592
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	UF	1,91%	0	0	2.279.895	0	0	0	2.279.895
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	US$	2,16%	1.194.697	0	0	0	0	0	1.194.697
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	US$	2,16%	476.474	0	0	0	0	0	476.474
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	US$	2,88%	0	1.954.699	0	0	0	0	1.954.699
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	US$	2,88%	0	7.933.186	0	0	0	0	7.933.186
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,92%	6.024.292	0	0	0	0	0	6.024.292
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,92%	3.190.908	0	0	0	0	0	3.190.908
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,92%	3.906.881	0	0	0	0	0	3.906.881
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,92%	3.940.071	0	0	0	0	0	3.940.071
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SCOTIABANK	PESOS	4,13%	0	302.576	0	0	0	0	302.576
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SCOTIABANK	PESOS	4,19%	1.202.565	0	0	0	0	0	1.202.565
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BBVA	PESOS	4,11%	0	2.888.435	0	0	0	0	2.888.435
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BCI	PESOS	3,86%	0	16.934.331	0	0	0	0	16.934.331
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BCI	PESOS	4,00%	0	4.192.607	0	0	0	0	4.192.607
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BICE	PESOS	4,56%	0	421.548	0	0	0	0	421.548
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BICE	PESOS	4,56%	0	5.053.414	0	0	0	0	5.053.414
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BICE	PESOS	3,96%	5.365.849	0	0	0	0	0	5.365.849
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	CHILE	PESOS	3,68%	2.557.582	0	0	0	0	0	2.557.582
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	PESOS	4,16%	0	2.719.234	0	0	0	0	2.719.234
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	US$	2,16%	2.567.946	0	0	0	0	0	2.567.946
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	US$	2,16%	150.542	0	0	0	0	0	150.542
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	US$	2,16%	733.166	0	0	0	0	0	733.166
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	3,92%	1.196.090	0	0	0	0	0	1.196.090
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	3,92%	1.326.392	0	0	0	0	0	1.326.392
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	3,92%	3.692.616	0	0	0	0	0	3.692.616
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	4,28%	0	0	6.946.331	0	0	0	6.946.331
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK	PESOS	4,19%	2.216.316	0	0	0	0	0	2.216.316
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK	PESOS	4,19%	283.080	0	0	0	0	0	283.080
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK	PESOS	4,19%	1.432.749	0	0	0	0	0	1.432.749

Detalle de créditos bancarios al 31.12.2017					Plazo M$						
RUT	Empresa	Institución Financiera	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	3,96%	607.802	0	0	0	0	0	607.802
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	3,96%	538.065	0	0	0	0	0	538.065
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	3,96%	1.300.096	0	0	0	0	0	1.300.096
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	3,96%	666.636	0	0	0	0	0	666.636
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	3,96%	745.429	0	0	0	0	0	745.429
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	3,96%	1.141.309	0	0	0	0	0	1.141.309
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	3,96%	413.278	0	0	0	0	0	413.278
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	3,96%	640.406	0	0	0	0	0	640.406
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	1,66%	0	333.811	0	0	0	0	333.811
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	1,66%	0	616.267	0	0	0	0	616.267
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	1,66%	0	542.512	0	0	0	0	542.512
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	1,66%	0	623.889	0	0	0	0	623.889
94.840.000-6	SOCOVESA S.A.	ESTADO	PESOS	5,50%	0	1.600.142	0	0	0	0	1.600.142
94.840.000-6	SOCOVESA S.A.	SECURITY	PESOS	5,50%	0	533.381	0	0	0	0	533.381
Totales					**121.764.826**	**214.479.204**	**53.526.460**	**0**	**0**	**0**	**389.770.490**

18.3 Obligaciones por arrendamiento financiero

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no existen saldos por obligaciones por arrendamiento financiero.

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 2018												
									Unidades de negocio			
Empresa	Institución Financiera	Línea	Moneda	Tipo de amortización	Fecha de ingreso	Fecha de vencimiento	Tasa nominal	Tasa efectiva	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Consolidado M$	Tipo
INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI Factoring	Pagarés por cobrar	UF	Al vencimiento	13-07-2018	08-07-2019	1,56%	1,56%	2.615.681		2.615.681	Con Responsabilidad
INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI Factoring	Pagarés por cobrar	UF	Al vencimiento	13-07-2018	08-07-2019	1,56%	1,56%	537.392		537.392	Con Responsabilidad
ALMAGRO S.A.	BCI Factoring	Pagarés por cobrar	UF	Al vencimiento	13-07-2018	04-02-2019	1,56%	1,56%	178.306		178.306	Con Responsabilidad
INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI Factoring	Hipotecaria	UF	Al vencimiento	23-10-2018	21-01-2019	1,32%	1,32%	1.404.087		1.404.087	Con Responsabilidad
INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BCI Factoring	Hipotecaria	Pesos	Al vencimiento	22-10-2018	21-01-2019	4,20%	4,20%	8.064.802		8.064.802	Con Responsabilidad
ALMAGRO S.A.	Chile	Hipotecaria	Pesos	Al vencimiento	20-12-2018	18-01-2019	3,84%	3,84%	2.841.919		2.841.919	Con Responsabilidad
ALMAGRO S.A.	Chile	Hipotecaria	Pesos	Al vencimiento	26-11-2018	22-02-2019	3,84%	3,84%	7.254.038		7.254.038	Con Responsabilidad
ALMAGRO S.A.	Chile	Hipotecaria	Pesos	Al vencimiento	29-11-2018	27-02-2019	3,96%	3,96%	3.969.821		3.969.821	Con Responsabilidad
INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	Hipotecaria	Pesos	Al vencimiento	20-12-2018	18-01-2019	3,84%	3,84%	1.590.055		1.590.055	Con Responsabilidad
									28.456.101	**0**	**28.456.101**	

Saldos al 31 de diciembre de 2017												
									Unidades de negocio			
Empresa	Institución Financiera	Línea	Moneda	Tipo de amortización	Fecha de ingreso	Fecha de vencimiento	Tasa nominal	Tasa efectiva	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Consolidado M$	Tipo
INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI Factoring	Pagarés por cobrar	UF	Al vencimiento	14-07-2017	13-07-2018	2,64%	2,64%	2.556.094	0	2.556.094	Con Responsabilidad
INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI Factoring	Pagarés por cobrar	UF	Al vencimiento	14-07-2017	13-07-2018	2,64%	2,64%	490.404	0	490.404	Con Responsabilidad
ALMAGRO S.A.	BCI Factoring	Pagarés por cobrar	UF	Al vencimiento	14-12-2017	13-07-2018	2,64%	2,64%	434.850	0	434.850	Con Responsabilidad
INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	Hipotecaria	PESOS	Al vencimiento	23-10-2017	18-01-2018	3,68%	3,68%	796.826	0	796.826	Con Responsabilidad
ALMAGRO S.A.	Chile	Hipotecaria	PESOS	Al vencimiento	25-10-2017	18-01-2018	3,68%	3,68%	3.481.478	0	3.481.478	Con Responsabilidad
ALMAGRO S.A.	Chile	Hipotecaria	PESOS	Al vencimiento	28-11-2017	26-02-2018	3,78%	3,78%	3.407.888	0	3.407.888	Con Responsabilidad
INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	Hipotecaria	PESOS	Al vencimiento	25-10-2017	18-01-2018	3,68%	3,68%	1.450.628	0	1.450.628	Con Responsabilidad
INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	Hipotecaria	PESOS	Al vencimiento	23-10-2017	18-01-2018	3,68%	3,68%	2.530.344	0	2.530.344	Con Responsabilidad
									15.148.512	**0**	**15.148.512**	

Para los años terminados al 31 de diciembre 2018 y 2017, no existen saldos vigentes de operaciones de confirming.

b) Operaciones acumuladas de factoring y confirming

El monto acumulado de operaciones de factoring cursadas durante los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

Para el período 2018			
M$		UF	
Desarrollo Inmobiliario	Ingeniería y Construcción	Desarrollo Inmobiliario	Ingeniería y Construcción
40.308.815	0	173.830,13	0

Para el año 2017			
M$		UF	
Desarrollo Inmobiliario	Ingeniería y Construcción	Desarrollo Inmobiliario	Ingeniería y Construcción
11.636.153	0	725.209,10	0

Para los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 2018 y 2017 es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2018			
Cuentas por Pagar Comerciales y otras Cuentas por Pagar, Corrientes	**Unidades de negocio**		**Consolidado M$**
	Desarrollo Inmobiliario M$	**Ingeniería y Construcción M$**	
Anticipos y depósitos de clientes	70.017.720	0	70.017.720
Reconocimiento cierre de proyectos	11.578.738	0	11.578.738
Dividendos por pagar	10.880.847	0	10.880.847
Retenciones	10.533.190	13.349	10.546.539
Otras cuentas por pagar	10.135.576	85.810	10.221.386
Proveedores (19.2) (19.3)	5.819.346	1.539.271	7.358.617
Retenciones a subcontratistas	3.046.433	0	3.046.433
Obligaciones por compras de terrenos	2.366.753	0	2.366.753
Documentos por pagar	369.177	337.573	706.750
Total	**124.747.780**	**1.976.003**	**126.723.783**

Al 31 de diciembre de 2017			
Cuentas por Pagar Comerciales y otras Cuentas por Pagar, Corrientes	**Unidades de negocio**		**Consolidado M$**
	Desarrollo Inmobiliario M$	**Ingeniería y Construcción M$**	
Anticipos y depósitos de clientes	66.586.869	8	66.586.877
Reconocimiento cierre de proyectos	8.912.862	0	8.912.862
Dividendos por pagar	12.961.301	0	12.961.301
Retenciones	9.260.083	15.379	9.275.462
Otras cuentas por pagar	9.260.329	1.576.962	10.837.291
Proveedores (19.2) (19.3)	6.167.051	1.744.297	7.911.348
Retenciones a subcontratistas	2.641.774	0	2.641.774
Obligaciones por compras de terrenos	2.575.192	0	2.575.192
Documentos por pagar	601.564	390.234	991.798
Total	**118.967.025**	**3.726.880**	**122.693.905**

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 2018 y 2017, es el siguiente:

Montos según plazo de pago	31.12.2018				31.12.2017			
	Materiales y Equipos M$	Servicios M$	Otros M$	Total M$	Materiales y Equipos M$	Servicios M$	Otros M$	Total M$
Hasta 30 Días	3.630.578	1.164.859	565.167	5.360.604	3.260.218	1.356.035	431.281	5.047.534
31 a 60 Días	23.566	1.284	4.958	29.808	333.205	40.696	20.767	394.668
61 a 90 Días				0	0	0	2.174	2.174
91 a 120 Días				0	0	0	2.174	2.174
121 a 365 Días				0	0	0	13.044	13.044
Total M$	**3.654.144**	**1.166.143**	**570.125**	**5.390.412**	**3.593.423**	**1.396.731**	**469.440**	**5.459.594**
Período promedio de pago	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 2018 y 2017, es el siguiente:

Montos según días vencidos	31.12.2018				31.12.2017			
	Materiales y Equipos M$	Servicios M$	Otros M$	Total M$	Materiales y Equipos M$	Servicios M$	Otros M$	Total M$
Hasta 30 Días	25.688	4.087	51.465	81.240	56.592	8.654	586.499	651.745
31 a 60 Días	30.365	4.349	3.813	38.527	3.626	1.159	4.757	9.542
61 a 90 Días	3.495	529	724	4.748	20.864	4.233	101.055	126.152
91 a 120 Días	11.234	2.988	455	14.677	4.736	3.164	33.160	41.060
121 a 365 Días	51.679	42.303	22.709	116.691	50.341	19.886	74.636	144.863
366 y más	387.028	718.822	606.472	1.712.322	466.068	901.682	110.642	1.478.392
Total M$	**509.489**	**773.078**	**685.638**	**1.968.205**	**602.227**	**938.778**	**910.749**	**2.451.754**

19.4 El detalle del rubro "Otras Cuentas por Pagar, no Corrientes" al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

Otras cuentas por pagar, No Corrientes	31.12.2018 M$	31.12.2017 M$
Obligaciones por compras de terrenos	0	3.223.418
Otras cuentas por pagar	1.476.315	1.476.315
Total	**1.476.315**	**4.699.733**

20. OTRAS PROVISIONES

20.1 Provisiones

El detalle de las provisiones corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

Provisiones	31.12.2018		31.12.2017	
	Corriente M$	No Corriente M$	Corriente M$	No Corriente M$
Provisión garantía post-venta	3.228.462	1.812.060	2.898.020	1.612.034
Total	**3.228.462**	**1.812.060**	**2.898.020**	**1.612.034**

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	31.12.2018			
	Corriente	No corriente		
	Garantía post-venta M$	Garantía post-venta M$	Déficit Asociadas M$	Total no corriente M$
Saldo inicial 01.01.2018	2.898.020	1.612.034	0	1.612.034
Incremento (decremento) en provisiones	330.442	200.026	0	200.026
Total	**3.228.462**	**1.812.060**	**0**	**1.812.060**

Clase de provisiones	31.12.2017			
	Corriente	No corriente		
	Garantía post-venta M$	Garantía post-venta M$	Déficit Asociadas M$	Total no corriente M$
Saldo inicial 01.01.2017	2.850.097	1.881.368	561.663	2.443.031
Incremento (decremento) en provisiones	47.923	(269.334)	(561.663)	(830.997)
Total	**2.898.020**	**1.612.034**	**0**	**1.612.034**

21. PATRIMONIO NETO

21.1 Capital suscrito y pagado

Capital suscrito y pagado	31.12.2018 M$	31.12.2017 M$
Capital emitido	127.688.597	127.688.597

21.2 Número de acciones suscritas y pagadas

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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	31.12.2018 M$
Dividendo mínimo al 31.12.2017	12.619.297
Dividendo efectivamente pagado en 2018	(17.747.067)
Dividendo mínimo al 31.12.2018	(10.873.269)
Efecto en patrimonio neto	(16.001.039)

Efecto en patrimonio neto	31.12.2017 M$
Dividendo mínimo al 31.12.2016	10.582.032
Dividendo efectivamente pagado en 2017	(14.197.654)
Dividendo mínimo al 31.12.2017	(12.619.297)
Efecto en patrimonio neto	(16.234.919)

21.4 Otras partidas del patrimonio

El detalle de otras partidas del patrimonio es el siguiente:

Otras partidas del patrimonio	31.12.2018 M$	31.12.2017 M$
Primas de emisión		
Sobreprecio ventas de acciones propias (a)	49.597.096	49.597.096
Otras reservas		
Reservas por diferencias de cambio por conversión, inversiones en el exterior (b)	36.135	(173.398)
Otras reservas varias		
Reconocimiento de efectos por unificación de intereses (c)	(3.183.243)	(3.183.243)
Otras reservas (d)	3.761.008	3.761.008
Subtotal otras reservas varias	577.765	577.765
Total otras reservas	**613.900**	**404.367**

Información adicional

- a) Sobreprecio en venta de acciones propias: Corresponde al mayor valor obtenido en la

colocación de acciones de pago de Socovesa S.A.

- b) 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.
- c) Reconocimiento de efectos por unificación de intereses: Corresponde a los efectos por unificación de intereses año 2005 y 2007 de Empresas Socovesa, y a una reorganización del grupo en 2017 con un efecto de M$ (5.838.991)
- d) 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 2018 y 2017 es el siguiente:

	Al 31 de diciembre de 2018			Al 31 de diciembre de 2017		
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	**301.305.862**	**0**	**301.305.862**	**369.850.271**	**0**	**369.850.271**
Casas	127.842.471	0	127.842.471	100.024.064	0	100.024.064
Departamentos	170.224.054	0	170.224.054	212.188.333	0	212.188.333
Oficinas y/o locales comerciales	3.239.337	0	3.239.337	57.637.874	0	57.637.874
Ventas de inmuebles recibidos en parte de pago	**13.282.118**	**0**	**13.282.118**	**11.182.466**	**0**	**11.182.466**
Casas	1.808.600	0	1.808.600	2.904.939	0	2.904.939
Departamentos	11.473.518	0	11.473.518	8.277.527	0	8.277.527
Venta de terrenos	**7.350.433**	**0**	**7.350.433**	**9.458.856**	**0**	**9.458.856**
Otras ventas y servicios	**4.004.069**	**0**	**4.004.069**	**2.963.673**	**0**	**2.963.673**
Ventas y servicios varios	1.644.596	0	1.644.596	1.026.787	0	1.026.787
Ventas Agrícola	1.039.050	0	1.039.050	631.800	0	631.800
Venta de servicios (SELAR)	780.985	0	780.985	708.527	0	708.527
Ingresos por arriendos	539.438	0	539.438	596.559	0	596.559
Total	**325.942.482**	**0**	**325.942.482**	**393.455.266**	**0**	**393.455.266**

22.2 Otros ingresos, por función

El detalle de los Otros ingresos por función para los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

Otros ingresos, por función	31.12.2018 M$	31.12.2017 M$
Utilidad en venta de activos (1)	12.999.243	272.381
Reverso provisiones (2)	1.543.378	900.796
Otros ingresos	249.829	39.733
Remisión de acreedores	244.075	215.646
Asesorías y servicios prestados	169.004	590.362
Indemnizaciones recibidas (3)	24.527	1.214.135
Pago y dación en pago acuerdo CS (4)	0	3.884.250
Total	**15.230.056**	**7.117.303**

(1) En 2018 el principal efecto corresponde a la venta de dos Edificios Corporativos con una utilidad de M$ 12.895.822.-

(2) En 2018 el principal efecto corresponde al reverso de una provisión por contingencias tributarias por un monto de M$ 1.367.180.- (ver nota 27.1.a.5.1)

(3) En 2017 el saldo incluye los beneficios obtenidos en los juicios que la Sociedad mantenía por la construcción del Estadio de Temuco y el Proyecto Angostura - Alstom (ver Nota 27.1.a.2.1).

(4) En 2017 el efecto corresponde al beneficio obtenido en el proceso de Cesión de Crédito y Finiquito con las empresas: Asesorías HCM Ltda., Inmobiliaria CGP Ltda. y Empresa de Maquinarias CYPCO Ltda.

23. COMPOSICIÓN DE RESULTADO RELEVANTES

El detalle de los Resultados Relevantes para los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

23.1 Gastos de administración

Gastos de administración	31.12.2018 M$	31.12.2017 M$
Remuneraciones de administración	24.257.191	25.280.760
Gastos de comercialización	8.348.844	8.365.130
Gastos generales	6.730.502	4.823.348
Gastos de mantención stock	3.505.862	4.391.522
Honorarios de administración	3.146.339	3.378.389
Contribuciones	2.904.555	2.462.355
Depreciaciones	484.375	431.696
Amortización intangibles	185.587	240.065
Donaciones	58.157	78.423
Total	**49.621.412**	**49.451.688**

23.2 Gastos por depreciación

Gastos por depreciación	31.12.2018 M$	31.12.2017 M$
En costo de explotación	940.770	1.031.159
En gastos de administración	484.375	431.696
Depreciación de propiedades de inversión (en costo)	86.436	95.186
Total	**1.511.581**	**1.558.041**

23.3 Otros gastos, por función

Otros gastos, por función	31.12.2018 M$	31.12.2017 M$
Pérdida de activos incobrales	185.942	1.584.020
Otros gastos fuera de explotación	78.318	239.285
Multas e intereses	48.942	854.828
Pérdida en venta de activo fijo	4.597	97.787
Total	**317.799**	**2.775.920**

23.4 Ingresos financieros

Ingresos financieros	31.12.2018 M$	31.12.2017 M$
Reajustes e intereses por activos financieros	535.831	485.672
Otros	84.464	169.031
Reajustes e intereses empresas relacionadas	4.688	1.364.219
Total	**624.983**	**2.018.922**

23.5 Costos financieros

Costos financieros	31.12.2018 M$	31.12.2017 M$
Reajustes e intereses créditos bancarios	9.133.278	10.457.796
Otros gastos bancarios (a)	726.434	806.407
Intereses por factoring	534.924	312.227
Reajustes e intereses con empresas relacionadas	232.540	78.081
Total	**10.627.176**	**11.654.511**

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	31.12.2018 M$	31.12.2017 M$
Pasivos	1.909	180
Activos	(722)	(35.138)
Total	**1.187**	**(34.958)**

23.7 Resultados por unidades de reajustes

Resultados por unidades de reajustes	31.12.2018 M$	31.12.2017 M$
Reajustes de otros activos	3.205.277	935.837
Reajustes de impuestos	944.117	564.578
Reajustes de otros pasivos	(2.993.869)	(588.569)
Total	**1.155.525**	**911.846**

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 2018 y 2017, es la siguiente:

Composición Propiedades de Inversión	31.12.2018 M$	31.12.2017 M$
Terrenos	139.158.714	110.596.184
Urbanizaciones	62.818.399	57.806.182
Bienes inmuebles	2.915.935	3.114.380
Propiedades de inversión, saldo Final	**204.893.048**	**171.516.746**

Movimientos de las propiedades de inversión	31.12.2018 M$	31.12.2017 M$
Saldo Inicial	171.516.746	153.905.155
Adiciones, Propiedades de Inversión	95.121.317	46.654.871
Transferencias de (a) Inventarios	(58.889.060)	(24.805.528)
Ventas de Propiedades de Inversión	(4.633.149)	(5.001.601)
Otro incremento (decremento), Propiedades de Inversión (1)	1.777.194	763.849
Cambios en Propiedades de Inversión, total	**33.376.302**	**17.611.591**
Propiedades de inversión, Saldo Final	**204.893.048**	**171.516.746**

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

El detalle de los ingresos y costos por rentas de las Propiedades de Inversión al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

Ingresos y costos de las Propiedades de Inversión	31.12.2018 M$	31.12.2017 M$
Ingresos por rentas de Propiedades de Inversión	460.354	411.497
Depreciación de Propiedades de Inversión	(86.436)	(95.186)
Resultado de la renta de Propiedades de Inversión	**373.918**	**316.311**

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

Propiedades de Inversión vendidas	31.12.2018 M$	31.12.2017 M$
Precio de ventas	6.943.114	9.137.774
Valor libro de la propiedad	(4.633.149)	(5.001.601)
Resultado de la venta	**2.309.965**	**4.136.173**

El detalle de las propiedades de inversión por comunas para los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

Comuna	31.12.2018 M$	31.12.2017 M$
RENCA	34.693.286	8.438.571
LAMPA	20.768.424	21.187.169
PUERTO MONTT	16.205.348	16.179.996
COLINA	14.959.962	11.665.571
SAN BERNARDO	12.611.400	11.921.637
TEMUCO	10.929.578	9.965.726
CONCEPCIÓN	9.606.599	10.319.040
SANTIAGO	9.316.792	3.910.472
INDEPENDENCIA	9.215.701	0
MAIPU	7.906.778	5.298.214
BUIN	7.736.557	7.736.557
LAS CONDES	7.468.596	8.896.656
ÑUÑOA	5.542.067	11.115.488
VALDIVIA	3.975.078	4.130.625
HUECHURABA	3.497.390	4.370.991
LOS ANGELES	3.433.249	2.052.263
RANCAGUA	3.239.831	3.239.831
LA CISTERNA	3.212.143	0
MACUL	2.775.647	3.858.606
MACHALI	2.601.133	2.601.133
CHILLAN	2.558.061	2.215.135
PROVIDENCIA	2.522.033	2.797.737
OSORNO	2.395.221	2.493.703
TALCA	2.004.312	2.208.421
LO BARNECHEA	1.500.557	5.621.862
PUNTA ARENAS	1.224.705	2.405.545
LA FLORIDA	825.969	0
GRANEROS	611.597	611.597
PUCÓN	578.712	970.227
ANTOFAGASTA	281.231	4.498.343
LA UNION	265.551	263.008
MAULE	207.559	207.559
FRUTILLAR	175.017	175.017
LAUTARO	46.964	46.964
SAN MIGUEL	0	113.082
Total	**204.893.048**	**171.516.746**

25. PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS

		31.12.2018				
		Participación no controladora	Patrimonio	Resultados	Participaciones no controladoras	
					Patrimonio	Resultados
SOCIEDADES FILIALES (SUBSIDIARIAS)		%	M$	M$	M$	M$
Sociedad Comercializadora Metropolitana Dos Ltda.		0,010000%	(250.285)	(151)	(25)	0
Inmobiliaria El Montijo S.A.		66,670000%	6.411.662	903.029	4.274.655	602.049
Consorcio Inmobiliario Macul S.A.		50,000000%	3.439.709	(147.313)	1.719.855	(73.657)
Inmobiliaria Los Condores S.A.		33,330000%	11.225.043	(205.651)	3.741.307	(68.543)
Inmobiliaria y Constructora Rio Noya S.A.		0,100000%	(342.652)	6.074	(343)	6
Inmobiliaria Almagro Ombu S.A.		50,000000%	60.506	7.987	30.253	3.994
Inmobiliaria Socovesa Bullrock S.A.		30,000000%	202.336	1.256	60.701	377
Inmobiliaria Nueva Santa Maria S.A.		10,000000%	129.717	151.748	12.972	15.175
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.		0,001000%	70.590.447	(761.996)	706	(8)
Constructora Socovesa Santiago S.A.		0,000100%	1.427.173	1.491.026	1	1
Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.		0,001860%	74.530.075	7.132.773	1.386	133
Constructora Socovesa Sur S.A.		0,025000%	(537.173)	(601.193)	(134)	(150)
Socovesa Inmobiliaria y Construcciones S.A.	(1)	0,000010%	17.081.611	906.490	2	0
Inmobiliaria Pilares S.A.		0,000053%	36.729.070	4.411.451	19	2
Total					**9.841.355**	**479.379**

		31.12.2017				
		Participación no controladora	Patrimonio	Resultados	Participaciones no controladoras	
					Patrimonio	Resultados
SOCIEDADES FILIALES (SUBSIDIARIAS)		%	M$	M$	M$	M$
Sociedad Comercializadora Metropolitana Dos Ltda.		0,010000%	(250.133)	352	(25)	0
Inmobiliaria El Montijo S.A.		66,670000%	5.162.821	(404.421)	3.442.053	(269.628)
Consorcio Inmobiliario Macul S.A.		50,000000%	3.227.848	1.197.250	1.613.924	598.625
Inmobiliaria Los Condores S.A.		33,330000%	11.430.696	(380.383)	3.809.851	(126.782)
Inmobiliaria El Montijo Dos S.A.	(1)	66,670000%	666.564	5.896	444.398	3.931
Inmobiliaria y Constructora Rio Noya S.A.		0,100000%	(348.725)	2.984	(349)	3
Inmobiliaria Almagro Ombu S.A.		50,000000%	54.914	(79.712)	27.457	(39.856)
Inmobiliaria Socovesa Bullrock S.A.		30,000000%	201.458	(22.319)	60.437	(6.696)
Inmobiliaria Nueva Santa Maria S.A.		10,000000%	3.589.188	6.099.460	358.919	609.946
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.		0,001000%	71.184.615	(917.188)	712	(9)
Constructora Socovesa Santiago S.A.		0,000100%	(63.852)	742.407	0	1
Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.		0,001860%	74.926.580	7.699.208	1.394	143
Constructora Socovesa Sur S.A.		0,025000%	64.020	108.025	16	27
Socovesa Ingenieria y Construcciones S.A.	(1)	0,000002%	9.213.571	36.086	1	0
Inmobiliaria Pilares S.A.		0,000053%	33.641.055	7.176.631	18	4
Total					**9.758.806**	**769.709**

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 2018 y 2017, la información segmentada por unidad de negocio del Estado de Situación Financiera se presenta a continuación:

Estados de Situación Financiera al 31.12.2018	Unidades de negocio		Eliminaciones M$	Consolidado M$
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$		
ACTIVOS				
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes al efectivo	9.314.672	19.838	0	9.334.510
Otros activos financieros, corrientes	4.677.175	0	0	4.677.175
Otros activos no financieros, corrientes	954.112	0	0	954.112
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	171.025.229	1.292.052	0	172.317.281
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	50.463.385	32.655.190	(83.030.455)	88.120
Inventarios, corrientes	267.573.699	0	0	267.573.699
Activos biológicos, corrientes	579.796	0	0	579.796
Activos por impuestos corrientes, corrientes	27.345.573	566	0	27.346.139
Total de Activos corrientes	**531.933.641**	**33.967.646**	**(83.030.455)**	**482.870.832**
Activos no corrientes				
Otros activos financieros, no corrientes	2.906.194	0	0	2.906.194
Derechos por cobrar, no corrientes	1.929.317	3.370.158	0	5.299.475
Inventarios, no corrientes	128.533.034	0	0	128.533.034
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	48.459.759	0	(46.433.486)	2.026.273
Activos intangibles distintos de la plusvalía	60.831.619	0	0	60.831.619
Plusvalía	12.900.421	0	0	12.900.421
Propiedades, planta y equipos	11.898.761	14.289	0	11.913.050
Activos por impuestos corrientes, no corrientes	85.513	6.603.400	0	6.688.913
Propiedades de inversión	204.893.048	0	0	204.893.048
Activos por impuestos diferidos	26.242.624	6.337.012	0	32.579.636
Total de Activos no corrientes	**498.680.290**	**16.324.859**	**(46.433.486)**	**468.571.663**
Total de activos	**1.030.613.931**	**50.292.505**	**(129.463.941)**	**951.442.495**
PATRIMONIO Y PASIVOS				
Pasivos				
Pasivos corrientes				
Otros pasivos financieros, corrientes	438.290.955	0	0	438.290.955
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	124.985.824	1.976.003	0	126.961.827
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	67.566.011	35.933.209	(83.030.455)	20.468.765
Otras provisiones, corrientes	3.201.664	26.798	0	3.228.462
Pasivos por Impuestos corrientes , corrientes	1.740.008	0	0	1.740.008
Otros pasivos no financieros, corrientes	17.020	0	0	17.020
Total de Pasivos Corrientes	**635.801.482**	**37.936.010**	**(83.030.455)**	**590.707.037**
Pasivos no corrientes				
Otras cuentas por pagar, no corrientes	0	1.476.315	0	1.476.315
Otras provisiones, no corrientes	1.812.060	0	0	1.812.060
Pasivo por impuestos diferidos	10.284.330	0	0	10.284.330
Total de Pasivos no corrientes	**12.096.390**	**1.476.315**	**0**	**13.572.705**
Total de pasivos	**647.897.872**	**39.412.325**	**(83.030.455)**	**604.279.742**
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	194.974.770	(29.476.385)	(6.076.580)	159.421.805
Otras reservas	613.900	(5.181.174)	5.181.174	613.900
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	**372.874.363**	**10.892.441**	**(46.445.406)**	**337.321.398**
Participaciones no controladoras	9.841.696	(12.261)	11.920	9.841.355
Patrimonio total	**382.716.059**	**10.880.180**	**(46.433.486)**	**347.162.753**
Total de patrimonio y pasivos	**1.030.613.931**	**50.292.505**	**(129.463.941)**	**951.442.495**

Estados de Situación Financiera al 31.12.2017	Unidades de negocio		Eliminaciones M$	Consolidado M$
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$		
ACTIVOS				
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes al efectivo	11.126.260	2.642.292	(14.904)	13.753.648
Otros activos financieros, corrientes	1.670.659	0	0	1.670.659
Otros activos no financieros, corrientes	1.388.986	264	0	1.389.250
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	146.255.916	3.055.289	0	149.311.205
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	11.348.863	4.453.929	(15.726.752)	76.040
Inventarios, corrientes	241.802.694	0	0	241.802.694
Activos biológicos, corrientes	345.229	0	0	345.229
Activos por impuestos corrientes, corrientes	28.388.823	42.025	0	28.430.848
Total de Activos corrientes	**442.327.430**	**10.193.799**	**(15.741.656)**	**436.779.573**
Activos no corrientes				
Otros activos financieros, no corrientes	2.908.605	0	0	2.908.605
Derechos por cobrar, no corrientes	3.340.045	2.452.435	0	5.792.480
Inventarios, no corrientes	119.679.187	0	0	119.679.187
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	49.198.339	0	(47.089.195)	2.109.144
Activos intangibles distintos de la plusvalía	62.843.858	0	0	62.843.858
Plusvalía	12.900.421	0	0	12.900.421
Propiedades, planta y equipos	18.160.842	86.062	0	18.246.904
Activos por impuestos corrientes, no corrientes	1.715.514	6.419.575	0	8.135.089
Activos biológicos, no corrientes	1.199.107	0	0	1.199.107
Propiedades de inversión	171.516.746	0	0	171.516.746
Activos por impuestos diferidos	24.096.744	6.468.822	0	30.565.566
Total de Activos no corrientes	**467.559.408**	**15.426.894**	**(47.089.195)**	**435.897.107**
Total de activos	**909.886.838**	**25.620.693**	**(62.830.851)**	**872.676.680**
PATRIMONIO Y PASIVOS				
Pasivos				
Pasivos corrientes				
Otros pasivos financieros, corrientes	398.151.542	0	0	398.151.542
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	118.981.927	3.726.880	(14.902)	122.693.905
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	7.837.816	11.196.458	(15.726.754)	3.307.520
Otras provisiones, corrientes	2.871.222	26.798	0	2.898.020
Pasivos por Impuestos corrientes , corrientes	2.589.065	0	0	2.589.065
Otros pasivos no financieros, corrientes	15.570	0	0	15.570
Total de Pasivos Corrientes	**530.447.142**	**14.950.136**	**(15.741.656)**	**529.655.622**
Pasivos no corrientes				
Otras cuentas por pagar, no corrientes	3.223.418	1.476.315	0	4.699.733
Otras provisiones, no corrientes	1.612.034	0	0	1.612.034
Pasivo por impuestos diferidos	10.081.812	0	0	10.081.812
Total de Pasivos no corrientes	**14.917.264**	**1.476.315**	**0**	**16.393.579**
Total de pasivos	**545.364.406**	**16.426.451**	**(15.741.656)**	**546.049.201**
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	177.073.217	(31.155.255)	(6.739.349)	139.178.613
Otras reservas	404.367	(5.181.174)	5.181.174	404.367
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	**354.763.277**	**9.213.571**	**(47.108.175)**	**316.868.673**
Participaciones no controladoras	9.759.155	(19.329)	18.980	9.758.806
Patrimonio total	**364.522.432**	**9.194.242**	**(47.089.195)**	**326.627.479**
Total de patrimonio y pasivos	**909.886.838**	**25.620.693**	**(62.830.851)**	**872.676.680**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la información segmentada por unidad de negocio del Estado de Resultados Integrales se presenta a continuación:

Estados de Resultados al 31.12.2018	Unidades de negocio		Consolidado M$
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	
Estado de Resultados			
Ingresos de actividades ordinarias (a)	325.942.482	0	325.942.482
Costos de ventas	(234.840.858)	48.720	(234.792.138)
Ganancia bruta	**91.101.624**	**48.720**	**91.150.344**
Otros ingresos, por función	13.808.845	1.421.211	15.230.056
Gasto de administración	(49.229.106)	(392.306)	(49.621.412)
Otros gastos, por función	(317.774)	(25)	(317.799)
Ingresos financieros	42.314	582.669	624.983
Costos financieros	(9.704.726)	(922.450)	(10.627.176)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	(14.064)	0	(14.064)
Diferencias de cambio	1.187	0	1.187
Resultados por unidades de reajuste	842.263	313.262	1.155.525
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	**46.530.563**	**1.051.081**	**47.581.644**
(Gasto) Ingreso por Impuesto a las ganancias	(10.858.034)	0	(10.858.034)
Ganancia (pérdida) prodecentes de operaciones continuadas	**35.672.529**	**1.051.081**	**36.723.610**
Ganancia (Pérdida)	**35.672.529**	**1.051.081**	**36.723.610**
Ganacia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	35.193.278	1.050.953	36.244.231
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	479.251	128	479.379
Ganancia (pérdida)	**35.672.529**	**1.051.081**	**36.723.610**

Estados de Resultados al 31.12.2017	Unidades de negocio		Consolidado M$
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	
Estado de Resultados			
Ingresos de actividades ordinarias (a)	393.455.266	0	393.455.266
Costos de ventas	(284.096.127)	(33.744)	(284.129.871)
Ganancia bruta	**109.359.139**	**(33.744)**	**109.325.395**
Otros ingresos, por función	1.253.128	5.864.175	7.117.303
Gasto de administración	(48.845.112)	(606.576)	(49.451.688)
Otros gastos, por función	(540.203)	(2.235.717)	(2.775.920)
Ingresos financieros	717.249	1.301.673	2.018.922
Costos financieros	(11.203.274)	(451.237)	(11.654.511)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	627.972	0	627.972
Diferencias de cambio	594	(35.552)	(34.958)
Resultados por unidades de reajuste	795.967	115.879	911.846
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	**52.165.460**	**3.918.901**	**56.084.361**
(Gasto) Ingreso por Impuesto a las ganancias	(11.374.669)	(3.884.101)	(15.258.770)
Ganancia (pérdida) prodecentes de operaciones continuadas	**40.790.791**	**34.800**	**40.825.591**
Ganancia (Pérdida)	**40.790.791**	**34.800**	**40.825.591**
Ganacia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	40.019.796	36.086	40.055.882
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	770.995	(1.286)	769.709
Ganancia (pérdida)	**40.790.791**	**34.800**	**40.825.591**

a) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el detalle los ingresos provenientes de actividades ordinarias desagregadas por unidad de negocio es el siguiente:

	Al 31 de diciembre de 2018			Al 31 de diciembre de 2017		
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	**301.305.862**	**0**	**301.305.862**	**369.850.271**	**0**	**369.850.271**
Casas	127.842.471	0	127.842.471	100.024.064	0	100.024.064
Departamentos	170.224.054	0	170.224.054	212.188.333	0	212.188.333
Oficinas y/o locales comerciales	3.239.337	0	3.239.337	57.637.874	0	57.637.874
Ventas de inmuebles recibidos en parte de pago	**13.282.118**	**0**	**13.282.118**	**11.182.466**	**0**	**11.182.466**
Casas	1.808.600	0	1.808.600	2.904.939	0	2.904.939
Departamentos	11.473.518	0	11.473.518	8.277.527	0	8.277.527
Venta de terrenos	**7.350.433**	**0**	**7.350.433**	**9.458.856**	**0**	**9.458.856**
Otras ventas y servicios	**4.004.069**	**0**	**4.004.069**	**2.963.673**	**0**	**2.963.673**
Ventas y servicios varios	1.644.596	0	1.644.596	1.026.787	0	1.026.787
Ventas Agrícola	1.039.050	0	1.039.050	631.800	0	631.800
Venta de servicios (SELAR)	780.985	0	780.985	708.527	0	708.527
Ingresos por arriendos	539.438	0	539.438	596.559	0	596.559
Total	**325.942.482**	**0**	**325.942.482**	**393.455.266**	**0**	**393.455.266**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la información segmentada por unidad de negocio del Estado de Flujo de Efectivo se presenta a continuación:

Estados de Flujo de Efectivo al 31.12.2018	Unidades de negocio		Eliminaciones M$	Consolidado M$
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción 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	352.040.990	9.862	(674.227)	351.376.625
Clases de pagos				
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(280.818.977)	(548.069)	689.131	(280.677.915)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(87.495.193)	(22)	0	(87.495.215)
Otros pagos por actividades de operación	(13.113.726)	984.308	0	(12.129.418)
Dividendos pagados	(18.478.315)	0	0	(18.478.315)
Intereses pagados	(26.056.156)	0	0	(26.056.156)
Intereses recibidos	335.907	629	0	336.536
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	428.313	0	0	428.313
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	**(73.157.157)**	**446.708**	**14.904**	**(72.695.545)**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión				
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos	259.880	0	0	259.880
Compras de propiedades, plantas y equipos	(675.693)	0	0	(675.693)
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	8.436.461	0	0	8.436.461
Compras de activos intangibles	(3.852.873)	0	0	(3.852.873)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(706.216)	0	0	(706.216)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	**3.461.559**	**0**	**0**	**3.461.559**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación				
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	109.643.595	0	0	109.643.595
Total importes procedentes de préstamos	109.643.595	0	0	109.643.595
Préstamos de entidades relacionadas	21.752.551	(3.069.162)	0	18.683.389
Pagos de préstamos	(63.512.136)	0	0	(63.512.136)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	**67.884.010**	**(3.069.162)**	**0**	**64.814.848**
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	**(1.811.588)**	**(2.622.454)**	**14.904**	**(4.419.138)**
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	**(1.811.588)**	**(2.622.454)**	**14.904**	**(4.419.138)**
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	11.126.260	2.642.292	(14.904)	13.753.648
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	**9.314.672**	**19.838**	**0**	**9.334.510**

Estados de Flujo de Efectivo al 31.12.2017	Unidades de negocio		Eliminaciones M$	Consolidado M$
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción 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	368.784.492	166.029	(155.211)	368.795.310
Clases de pagos				
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(229.737.609)	(748.592)	141.351	(230.344.850)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(77.067.155)	0	0	(77.067.155)
Otros pagos por actividades de operación	(6.213.938)	1.993.024	0	(4.220.914)
Dividendos pagados	(14.197.894)	0		(14.197.894)
Dividendos recibidos	190.502	0	0	190.502
Intereses pagados	(22.388.656)	0	0	(22.388.656)
Intereses recibidos	464.389	105.736	0	570.125
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(6.691.112)	(1.065)	0	(6.692.177)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	**13.143.019**	**1.515.132**	**(13.860)**	**14.644.291**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión				
Flujos de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras	(655.500)	0		(655.500)
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos	333.900	235.427	0	569.327
Compras de propiedades, plantas y equipos	(1.522.425)	0	0	(1.522.425)
Compras de activos intangibles	(4.162.569)	0	0	(4.162.569)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(457.431)	0	0	(457.431)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	**(6.464.025)**	**235.427**	**0**	**(6.228.598)**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación				
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	109.551.405	0	0	109.551.405
Total importes procedentes de préstamos	109.551.405	0	0	109.551.405
Préstamos de entidades relacionadas	5.332.588	774.300	0	6.106.888
Pagos de préstamos	(122.700.120)	0	0	(122.700.120)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	**(7.816.127)**	**774.300**	**0**	**(7.041.827)**
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	**(1.137.133)**	**2.524.859**	**(13.860)**	**1.373.866**
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	**(1.137.133)**	**2.524.859**	**(13.860)**	**1.373.866**
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	12.263.393	117.433	(1.044)	12.379.782
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	**11.126.260**	**2.642.292**	**(14.904)**	**13.753.648**

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 2018.

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 2018.

a.2.1. Estadio Temuco.

Caso cerrado con resultado favorable a la empresa por UF 99.857,80.-, a pagar por la Ilustre Municipalidad de Temuco en 3 cuotas anuales considerando un interés de un 2,25% anual sobre unidades de Fomento. La primera cuota fue debidamente pagada con fecha 29 de marzo de 2018.

a.2.2. Hospital Cañete.

Nuestra filial Socovesa Inmobiliaria 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.

Con fecha 13 de julio de 2018 fue notificado el fallo de primera instancia, el cual rechazó completamente la demanda de nuestra filial, razón por la cual dentro de los plazos legales se interpusieron recursos de casación y apelación ante la I. Corte de Apelaciones de Concepción.

Se estima que la vista de la causa en segunda instancia se producirá durante el primer semestre de 2019.

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.

Con fecha 20 de noviembre de 2018 fue notificado el fallo de primera instancia, el cual acogió parcialmente la demanda del Sernac, aún cuando no estableció ningún efecto pecuniario para nuestra filial en términos de multas o indemnizaciones. Dentro de los plazos legales, el Sernac interpuso recursos de casación y apelación ante la I. Corte de Apelaciones de Santiago, recursos

a los cuales nuestras filiales adhirieron oportunamente.

Se estima que la vista de la causa en segunda instancia se producirá durante el primer semestre de 2019.

a.2.4. Proyecto Los Conquistadores – Valdivia.

Caso cerrado en parte mediante transacciones extrajudiciales y en parte mediante fallos favorables a la empresa, habiéndose asumido pagos por un monto total de $110.000.000.-

a.2.5. Edificio Antillas

Nuestra coligada Consorcio Inmobiliario Macul ha sido demandada por situaciones de postventa en uno de los edificio construidos por ella a través de Constructora Siena S.A.. La demanda fue objeto de una transacción extrajudicial mediante la cual se le puso término, mediando un pago de $55.000.000.-

a.2.6 Torres A y B Vicuña Mackenna, Santiago

Nuestra filial Inmobiliaria Pilares ha sido demandada por situaciones de postventa en parte de las unidades y bienes comunes del proyecto “Vicuña Mackenna Torres A y B”. La demanda se encuentra actualmente en etapa de notificación, estimándose que se contará con un fallo de primera instancia durante el primer semestre de 2020.

a.2.7 Mirador del Valle I y II, La Serena

Nuestra filial Inmobiliaria Socovesa Santiago ha sido demandada por situaciones de postventa en parte de las viviendas construidas en el proyecto Mirador del Valle. La demanda se encuentra actualmente en etapa de discusión, estimándose que se contará con un fallo de primea instancia durante el primer semestre de 2020.

a.2.8 Casa Proyecto Lautaro, Maipú

Nuestra filial Inmobiliaria Socovesa Santiago ha sido demandada por situaciones de postventa en una de las viviendas construidas en el proyecto Lautaro. La demanda se encuentra actualmente en etapa de prueba, estimándose que se contará con un fallo de primera instancia durante el segundo semestre de 2019.

a.2.9 Subcontrato Pinturas Diatronc, Proyecto Conde del Maule II

Nuestra filial Constructora Socovesa Santiago ha sido demandada por un supuesto incumplimiento de subcontrato de pintura del Proyecto Conde del Maule II. La demanda se encuentra actualmente en etapa de notificación, estimándose que se contará con un falle de primera instancia durante el primer semestre de 2020.

a.2.10 Ruidos Molestos Departamento Edificio Candelaria Goyenechea

Nuestra filial Almagro S.A. ha sido demandada por supuestos ruidos molestos en uno de los departamentos vendidos en el Proyecto Candelaria Goyenechea. La demanda se encuentra actualmente en etapa de conciliación, estimándose que se llegará a un acuerdo técnico durante el primer semestre de 2019.

a.2.11 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 2018.

No existen causas arbitrales que informar.

a.4. Otras Acciones Legales al 31 de diciembre de 2018.

No existen otras acciones legales que informar.

a.5. Contingencias Tributarias al 31 de diciembre de 2018.

a.5.1. IVA Obras de Urbanización Costanera del Estrecho Punta Arenas.

Nuestra filial Socovesa Inmobiliaria 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$ 631.044.- más reajustes, intereses y multas. Tanto el Tribunal Tributario de primera instancia como la Corte de Apelaciones competente fallaron en contra de los intereses de la empresa, en virtud de lo cual se efectuó una provisión contable por la suma de M$ 1.367.180.- en el rubro “Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes”. Sin embargo, con fecha 28 de noviembre de 2018, la Corte Suprema revirtió las resoluciones de los tribunales inferiores y dio la razón a nuestra filial, razón por la cual las liquidaciones quedaron sin efecto y se procedió a reversar la provisión contable efectuada en su oportunidad.

a.5.2. Gastos Rechazados 2014, 2015 y 2016 – Socovesa S.A.

Nuestra matriz Socovesa S.A. fue 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.-, ejercicio 2015 por un monto de M$ 756.204.- y ejercicio 2016 por un monto de M$ 628.554.- 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.

Durante el último trimestre de 2018 se llevaron a cabo gestiones de conciliación con el SII, las cuales dieron como resultado un acuerdo entre las partes en virtud del cual el SII aceptó como gastos una parte de los montos discutidos, rechazándose la diferencia. En virtud de ello, se dejaron sin efecto las liquidaciones practicadas y se autorizó la devolución por los excedentes correspondientes.

a.5.3 Gastos Rechazados 2013 - Inmobiliaria Los Cóndores S.A.

Nuestra filial Inmobiliaria Los Cóndores S.A. ha sido citada por el SII para acreditar la procedencia de ciertos gastos incurridos por la empresa durante el ejercicio 2013,la liquidacón reclamada es por un monto de M$ 920.863. Al tratarse de gastos oportunamente aprobados por el Directorio y Junta de Accionistas de la filial, la Administración ha decidido defender su procedencia ante las instancias administrativas y judiciales pertinentes.

Hemos revisado nuestra estimación preliminar, considerando que se contará con un pronunciamiento de primera instancia durante el segundo semestre de 2019.

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

A la fecha no existen comfort letter vigentes ni Garantías emitidas por Socovesa S.A.

c. 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 340.175 (ver nota 3.2 y 14 a los estados financieros consolidados).

27.2 Sanciones administrativas

Para los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 informados, ni la Sociedad ni sus administradores han sido sancionados por la Comisión para el Mercado Financiero 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 2018, existen garantías recibidas de terceros según el siguiente detalle:

Cauciones	
Subcontratista	**MONTO M$**
Boletas y pólizas de garantía	137.967
Cheques en garantía	20.950
Total	**158.917**

(a) Garantías a favor de terceros

Acreedor de la garantía	Deudor	Relación	Tipo de garantía	Activos comprometidos Tipo	Valor Contable 31.12.2018 M$
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FRANCISCO COOK 777 - 789	709.268
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	4.461.137
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	11.513.018
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATÉGICAS	366.928
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATÉGICAS	115.147
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATÉGICAS	132.112
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MARCHANT PEREIRA	8.623.930
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	HIPOTECARIA	2.841.919
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	HIPOTECARIA	7.254.038
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	HIPOTECARIA	3.969.821
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COLÓN 4947	12.396.749
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	396.286
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CARRERA II	5.185.235
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CARRERA III	1.613.453
BICE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SANTA ELENA	1.883.515
BICE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	3.710.934
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	572.315
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	INDICO	4.465.531
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	4.782.437
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PEDRO DE VALDIVIA	7.600.743
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	402.902
ITAU CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PORTOALEGRE	9.985.604
ITAU CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PORTOFINO 4360	3.883.799
ITAU CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PLAZA ÑUÑOA	12.641.589
ITAU CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FRAY CAMILO HENRIQUEZ	2.644.800
ITAU CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	GENERAL MACKENNA I	15.893.029
ITAU CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	GENERAL MACKENNA II	3.137.125
ITAU CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATÉGICAS	659.153
ITAU CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SEMINARIO	5.215.916
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ZAMORA 4464	9.698.968
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	3.407.502
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FEDERICO LATHROP	3.312.498
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	371.746
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	409.435
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	396.010
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	373.792
SCOTIABANK - BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VISTA PARQUE B	12.196.704
SCOTIABANK - BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PADRE HURTADO 1777	9.289.671
SCOTIABANK - BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CARRERA IV	2.271.063
BANCO CHILE	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS PALMAS IV	745.462
BANCO CHILE	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOTE 2	733.553
BANCO CHILE	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS PALMAS III	1.213.308
BANCO CHILE	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	URBANIZACION	12.315
BCI	INMOBILIARIA ALMAR LTDA.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS OLIVOS II	12.633.732
BCI	INMOBILIARIA ALMAR LTDA.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS OLIVOS III	5.616.144
ITAU CORPBANCA	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS LILAS	11.232.618
ESTADO	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOTE 11-A1	1.799.936
ITAU CORPBANCA	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EL MAGNOLIO	5.147.884
ESTADO	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	9.137.122
ESTADO	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS PATAGUAS I	5.748.653
ESTADO	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS PATAGUAS II	3.838.013
SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	246.934
BCI	INMOBILIARIA LINDEROS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LINDEROS	9.883.848
SANTANDER	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS BRAVOS	11.933.437
SANTANDER	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALTO LOS BRAVOS VI	6.630.565
SANTANDER	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS BRAVOS VII	7.438.794
SANTANDER	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALTO LOS BRAVOS II	3.264.479
SANTANDER	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	572.459
SANTANDER	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	755.992
SANTANDER	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.054.088
BANCO CONSORCIO	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CERRO NEGRO III	1.628.559
BANCO CONSORCIO	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOTE 2A - B1 - B2 - B3	3.125.216
BCI	INMOBILIARIA MISIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	615.627
BANCO CHILE	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	HIPOTECARIA	1.590.055
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VICUÑA MACKENNA MACUL	5.923.006
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.816.038
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	8.910.724
ITAU CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VICUÑA MACKENNA - 7770	3.130.592
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	DIECIOCHO	8.115.699
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FREIRE - SANTA CLARA	2.957.065

Acreedor de la garantía	Deudor	Relación	Tipo de garantía	Activos comprometidos Tipo	Valor Contable 31.12.2018 M$
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.770.358
BANCO CONSORCIO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SINGULAR	15.593.995
BANCO CONSORCIO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SINGULAR B	6.386.663
BANCO CONSORCIO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.782.156
BANCO CONSORCIO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.721.433
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASA QUINTA III	2.832.330
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASA QUINTA IV	476.337
BCI FACTORING	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	HIPOTECARIA	1.404.087
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	5.364.441
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PLAZA GRANEROS II	5.905.915
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	494.392
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.232.140
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.257.772
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.664.974
ITAU CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	3.187.019
SCOTIABANK - BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PUNTA CASTAÑOS	6.591.642
SCOTIABANK - BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PUNTA MAITENES	2.586.029
SCOTIABANK - BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PUNTA MAITENES II	358.824
SCOTIABANK - BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	996.944
SCOTIABANK - BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.020.651
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MIRADOR DE LA FRONTERA	5.833.522
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MIRADOR DE LA FRONTERA V	5.031.970
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MIRADOR DE LA FRONTERA VI	2.006.459
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	548.587
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	3.102.309
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COSTA PUCON III	4.535.008
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COSTA PUCON IV	2.981.874
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COSTA PUCON V	1.203.109
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	216.998
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PORTAL SAN PEDRO IV	2.746.517
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	554.183
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	92.152
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COSTA PUCON II - EQUIPAMIENTO	17.177
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COSTA PUCON III	13.418
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	410.789
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	548.550
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	170.731
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	147.909
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	139.373
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDOMINIO TIERRA NOBLE	3.909.794
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDOMINIO PARQUE FRANCIA	1.371.012
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDOMINIO TIERRA NOBLE II	182.127
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	86.308
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	122.447
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	491.719
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	855.918
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	77.046
BCI FACTORING	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	HIPOTECARIA	8.064.802
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	56.207
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TOROBAYO	344.325
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	419.772
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.881.854
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	247.320
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	BRISAS DE MIRASUR	4.351.508
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	BRISAS DE MIRASUR II	3.758.788
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	491.388
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.008.899
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	233.025
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	381.811
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	159.482
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	145.492
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	156.684
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	406.044
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	53.781
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	978.227
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	36.603
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	664.699
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	19.520
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	87.888
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	35.501
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	122.412
INTERNACIONAL	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	519.150
INTERNACIONAL	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	259.752
ITAU CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LIENTUR	1.062.689
ITAU CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	607.450
ITAU CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	193.457
ITAU CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	410.096
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	172.121
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	240.567
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	12.680
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ESTANCIA LAS RASTRAS I	1.641.405
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	592.692
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	598.371
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALTO CASTAÑO II	3.115.445
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALTO CASTAÑO III	2.266.487
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALTO CASTAÑO IV	687.381
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	474.439
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	4.594.831
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	JARDIN DE LA PATAGONIA 6	2.198.344
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.868.630
SCOTIABANK - BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	47.867
SCOTIABANK - BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PORTAL DEL LIBERTADOR VI	3.475.881
SCOTIABANK - BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.025.117
SCOTIABANK - BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	AIRES DE CHIGUAYANTE	4.831.318
SCOTIABANK - BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	WILKE	868.350
SCOTIABANK - BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALTO MADEROS III	2.069.970
SCOTIABANK - BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	460.872
SANTANDER	SOC. COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PLAZA LA FLORIDA	3.700.184
SANTANDER	SOC. COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.228.855
SANTANDER	SOC. COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO M3	2.839.773
SCOTIABANK - BBVA	SOC. COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.097.453
BANCO CHILE	SOCOVESA DESARROLLOS COMERCIALES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.500.796
BCI	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	5.599.825
ESTADO	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.775.296
ITAU CORPBANCA	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.799.968
BCI FACTORING	ALMAGRO S.A.	FILIAL	PRENDA (FACTORING)	PAGARÉS POR COBRAR	178.306
BCI FACTORING	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	PRENDA (FACTORING)	PAGARÉS POR COBRAR	2.615.682
BCI FACTORING	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	PRENDA (FACTORING)	PAGARÉS POR COBRAR	537.392
Total Garantías al 31.12.2018					**505.537.771**

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 2018 y 2017, se detallan a continuación:

MEDIO AMBIENTE	31.12.2018 M$	31.12.2017 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 PRÉSTAMOS

Detalle	31.12.2018	31.12.2017
Tasa de interes real promedio mensual utilizada para determinar el importe de los costos por préstamos susceptibles de capitalización	0,1449%	0,2657%
Importe de los costos por préstamos capitalizados M$	6.705.978	5.737.308
Total de costos financieros M$	17.333.154	17.391.819
Porcentaje de activación de intereses sobre el total de costos financieros	38,69%	32,99%

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.

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 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 con 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. Por otro lado, el ciclo político ha permeado crecientemente a la economía, en lo concreto el gobierno anterior afectó en forma relevante variables como, expectativas de las familias, de empresarios, el clima de negocios y las decisiones de consumo e inversión. De hecho, la importante merma en el ritmo de crecimiento que se registró en años anteriores está explicada en un porcentaje relevante por factores político-institucionales. Discusiones sobre una reforma constitucional, en un extremo, o las polémicas reformas tributaria y laboral, en lo más concreto, fueron y siguen siendo fuente de mucho ruido e incertidumbre, con impacto real en las decisiones de empresas y consumidores. El gobierno actual ha generado optimismo que se ve reflejado en el Índice Mensual de Confianza Empresarial y en los índices de Crecimiento del PIB, lo que hemos comprobado internamente en el mejor desempeño de nuestras promesas de compraventa durante el año 2018, que superaron ampliamente lo presupuestado.

El negocio Inmobiliario depende en gran medida de las fluctuaciones de las tasas de interés de largo plazo y de las expectativas político-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, 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 Económico", se espera que el dinamismo de la economía en el 2019 se desacelere levemente, aunque se mantenga cercana a un crecimiento de un 3,5%, muy por sobre el promedio visto durante los últimos años. En materia inmobiliaria la demanda va retornando a niveles de tendencia de largo plazo. El crecimiento real del año 2018 fue de un 15%. El presupuesto de promesas de viviendas de Empresas Socovesa para el año 2019 considera un crecimiento de 3% en UF respecto al real del año anterior. 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 ha sabido manejar adecuadamente sus stocks de viviendas, lo que hace disminuir este tipo de riesgo. Lo anterior se basa en la expectativa de que se mantengan relativamente bajas las tasas de interés de corto y largo plazo relevantes para el financiamiento de las obras de construcción y créditos hipotecarios respectivamente. 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, la cual a la fecha se mantiene en niveles sanos.

- **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 períodos de menor demanda inmobiliaria. Si bien en el pasado reciente este riesgo se materializó, observándose en el mercado una mayor tendencia a realizar descuentos, mecanismo necesario para absorber la mayor oferta que se generó durante el 2015, pensamos que en un escenario de mayor crecimiento económico el riesgo de sobrestock está más acotado. 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 con estos riesgos, no se esperan cambios relevantes en las tasas de interés de créditos hipotecarios, aunque es dable esperar que las tasas tengan una tendencia al alza, pero acotada. 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 la política observada en los últimos años producto de la nueva norma de la SBIF que desincentiva los créditos hipotecarios con pie menor al 20%. Durante el 2019 se espera un otorgamiento de subsidios inferior al de los años anteriores. 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, en general los gobiernos de turno 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. Ejemplo de esto es el debate que se generó en torno a los llamados "guetos verticales", debate en el cual nuestro Gerente General Corporativo, Mauricio Varela, ha tenido una participación activa y que a la larga ha resultado en que tanto nuestra empresa como gran parte de la industria tome conciencia de la responsabilidad social que le compete a los distintos actores de la industria inmobiliaria en el desarrollo de la ciudad. Respecto a las modificaciones en los planes reguladores, se pone especial cuidado en comprar los terrenos para construcciones en altura con un anteproyecto municipal aprobado, lo que permite tener un tiempo adecuado para la aprobación del permiso de construcción definitivo.

Otros cambios que han impactado en el pasado reciente a las empresas inmobiliarias y constructoras fueron la reforma tributaria que hizo a las inmobiliarias sujetos de IVA, y la reforma laboral que facultó a trabajadores de obras o faena transitoria a negociar colectivamente.

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 esta modificación empezará a operar 18 meses después de la publicación del decreto que apruebe el Reglamento, lo que tuvo lugar el 22 de Febrero de 2018 ,por lo que dicho reglamento empezará a regir a partir del 22 de Agosto de 2019.

Una vez sea aprobado el reglamento de la ley, se podrá estimar con mayor precisión 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. Empresas Socovesa espera invertir durante el año 2019 MUF 3.590 aproximadamente en terrenos. Como una forma de mitigar este riesgo, se ha decidido crear en Empresas Socovesa una nueva área con competencia corporativa: el área de Inversiones. Esta área se especializará en la evaluación y compra de terrenos para todas las filiales del grupo con presencia en Santiago, función que hasta ahora administraba cada filial en forma independiente.

- **Riesgos de Siniestros**

La empresa tiene por práctica evaluar la toma de seguros para sus activos sujetos a riesgo, entre ellos los edificios institucionales, los proyectos inmobiliarios de 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, y seguro de vida de sus trabajadores. 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 riesgo internos 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 plasmado en los presupuestos del 2019, en el que la escrituración de proyectos se ve distribuida durante todo el año. Adicionalmente, la empresa ha informado respecto a su plan de modernización de su estructura organizacional que se inició con la centralización del área de Operaciones Comerciales el año 2018. Antes esta función dependía de cada filial del grupo, y a partir del año pasado se fusionó para pasar a depender de Finanzas Corporativas. Este cambio ha conseguido mejorar el desempeño de este proceso y por lo tanto disminuir este riesgo.

- **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 está 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 un proyecto terminado del área de Ingeniería y Construcción, en el 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 años Empresas Socovesa disminuyó sus pasivos financieros producto de una moderación de su ciclo de inversión en desarrollos inmobiliarios. El plan de inversiones para el año 2019 implica aumentar los pasivos financieros, manteniendo controlados los equilibrios inmobiliarios. Lo anterior es posible gracias a los buenos resultados obtenidos entre los ejercicios 2014 - 2018, manteniéndose así controlada la probabilidad de ocurrencia del riesgo 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 con 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	Líneas Efectos de Comercio	Perspectiva	Fecha
Feller-Rate	BBB+	1a Clase N3	N2/BBB+	Estable	abr-18
ICR	BBB+	1a Clase N4	N2/BBB+	Estable	abr-18

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 creando un Comité Laboral que sesiona con periodicidad y que vela por que nuestras empresas se ajusten a la 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 con 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 2018 y 2017.

1) Activos financieros

Descripción activos financieros	Valorización activos financieros	Corriente 31.12.2018 M$	Corriente 31.12.2017 M$	No Corriente 31.12.2018 M$	No Corriente 31.12.2017 M$	Total 31.12.2018 M$	Total 31.12.2017 M$	Nivel valor justo
Fondos mutuos	Valor razonable	5.134.582	4.718.799	0	0	5.134.582	4.718.799	Nivel 1
Deposito a Plazo	Valor razonable	0	536.080	0	0	0	536.080	Nivel 1
Efectivo y Equivalentes al Efectivo		5.134.582	5.254.879	0	0	5.134.582	5.254.879	
Pagarés	Valor razonable	407.185	776.842	2.901.663	2.904.074	3.308.848	3.680.916	Nivel 2
Instrumentos Derivados	Valor razonable	3.610.613	370.068	0	0	3.610.613	370.068	Nivel 2
Depósito a Plazo	Valor razonable	659.377	523.749	0	0	659.377	523.749	Nivel 1
Otros Activos Financieros		4.677.175	1.670.659	2.901.663	2.904.074	7.578.838	4.574.733	
Total activos financieros		9.811.757	6.925.538	2.901.663	2.904.074	12.713.420	9.829.612	

2) Pasivos financieros

Descripción pasivos financieros	Valorización pasivos financieros	Corriente 31.12.2018 M$	Corriente 31.12.2017 M$	No Corriente 31.12.2018 M$	No Corriente 31.12.2017 M$	Total 31.12.2018 M$	Total 31.12.2017 M$	Nivel valor justo
Instrumentos Derivados	Valor razonable	0	12.691.956	0	0	0	12.691.956	Nivel 2
Otros pasivos financieros		0	12.691.956	0	0	0	12.691.956	
Total pasivos financieros		0	12.691.956	0	0	0	12.691.956	

32. GANANCIA POR ACCION Y UTILIDAD LIQUIDA DISTRIBUIBLE

a) Ganancia por acción

	31.12.2018 $/Acción	31.12.2017 $/Acción
Ganancia (Pérdida) por acción	29,6129	32,7271

b) Utilidad líquida distribuible

Con relación a lo dispuesto en las Circulares de la CMF 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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no existen ingresos por contratos de construcción en el área de Ingeniería y Construcción.

Los importes adeudados y/o por cobrar asociados a contratos de construcción al 31 de diciembre de 2018 y 2017, son los siguientes:

Detalle	31.12.2018 M$	31.12.2017 M$
Anticipos recibidos por contratos de construcción presentados en Deudores comerciales (Nota 9)	-	-
Anticipos recibidos por contratos de construcción presentados en Cuentas Comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 19)	0	0
Total Anticipos recibidos por contratos de construcción	0	0
Retenciones en contratos de construcción (Nota 9)	106.727	106.727
Facturas por emitir por contratos de construcción según metodología del grado de avance (Nota 9)		
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)	2.036.240	2.036.240
Clientes contratos suma alzada con terceros (Nota 9)	869.393	869.393
Retención contratos suma alzada con terceros (Nota 9)	106.727	106.727
Total Importe bruto adeudados por clientes comerciales por contratos de construcción (Nota 9)	3.012.360	3.012.360

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no existen contratos de construcción en ejecución vigentes.

34. HECHOS POSTERIORES

Entre el 1° de enero y el 13 de marzo de 2019, fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, no existen hechos posteriores que afecten significativamente a la presentación de los mismos.