Revisión de Información Financiera Intermedia por los períodos de seis y tres meses terminados el 30 de junio de 2012 y 2011

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

# **CONTENIDO**

Informe de los Auditores Independientes

Estados de Situación Financiera Intermedios Clasificados

Estados Intermedios de Resultados Integrales por Naturaleza

Estados Intermedios de Cambios en el Patrimonio

Estados Intermedios de Flujos de Efectivo Directo

Notas a los Estados Financieros Intermedios

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos



**KPMG Auditores Consultores Ltda.**Av. Isidora Goyenechea 3520, Piso 13
Las Condes, Santiago Chile

Teléfono +56 (2) 798 1000 Fax +56 (2) 798 1001 www.kpmg.cl

## Informe de los Auditores Independientes Revisión de estados financieros intermedios

Señores Directores y Accionistas de: Inmobiliaria Prohogar S.A.

- 1. Hemos revisado el estado de situación financiera intermedio de Inmobiliaria Prohogar S.A. al 30 de junio de 2012 y los estados intermedios de resultados integrales por los períodos de seis y tres meses terminados el 30 de junio de 2012 y 2011 y los correspondientes estados intermedios de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los períodos de seis meses terminados en esas fechas. La Administración de Inmobiliaria Prohogar S.A. es responsable por la preparación y presentación de estos estados financieros intermedios y sus correspondientes notas de acuerdo con NIC 34 "Información financiera intermedia" incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
- 2. Hemos efectuado nuestras revisiones de acuerdo con normas establecidas en Chile para una revisión de información financiera intermedia. Una revisión de información financiera intermedia consiste principalmente en aplicar procedimientos analíticos y efectuar indagaciones a las personas responsables de los asuntos financieros y contables. El alcance de estas revisiones es significativamente menor que el de una auditoría efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile, cuyo objetivo es expresar una opinión sobre los estados financieros tomados en su conjunto. Por lo tanto, no expresamos tal opinión.
- 3. Basados en nuestras revisiones, no tenemos conocimiento de cualquier modificación significativa que debiera efectuarse a los estados financieros intermedios mencionados en el primer párrafo, para que éstos estén de acuerdo con NIC 34 incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera.
- 4. Con fecha 12 de marzo de 2012, emitimos una opinión sin salvedades sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2011 y 2010 de Inmobiliaria Prohogar S.A., preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, en los cuales se incluye el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2011, que se presenta en los estados financieros adjuntos, además de sus correspondientes Notas.

Alejandra Vicencio S.

KPMG Ltda.

Santiago, 10 de septiembre de 2012

# Índice

Nota 1	Entidad que Reporta	10
Nota 2	Bases de Preparación	10
Nota 3	Principales Criterios Contables Aplicados	11
	(a) Período Cubierto	11
	(b) Activos y Pasivos Reajustables en Unidades de Fomento	11
	(c) Activos y Pasivos Reajustables en Unidades de Fomento	12
	(d) Efectivo y Equivalentes al Efectivo	12
	(e) Instrumentos Financieros	12
	(f) Propiedades, Mobiliarios y Equipos	16
	(g) Deterioro del Valor de los Activos no financieros	18
	(h) Provisiones	18
	(i) Reconocimiento de Ingresos	19
	(j) Impuesto a las Ganancias e Impuestos Diferidos	19
	(k) Reconocimiento de Gastos	20
	(I) Información Financiera por Segmentos	21
	(m) Nuevos Pronunciamientos Contables	22
Nota 4	Gestión del Riesgo	24
Nota 5	Efectivo y Equivalente de Efectivo	26
Nota 6	Otros Activos no Financieros	27
Nota 7	Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar	27
Nota 8	Información Sobre Partes Relacionadas	28
Nota 9	Transacciones Entre Empresas Relacionadas	
	Activos – Pasivos por Impuestos Corrientes	
Nota 11	Activos no Corrientes o Grupos de Activos para su Disposición Clasificados como Mantenio	
	para la Venta	30
Nota 12	Activos Intangibles Distintos de la Plusvalía	30
	Propiedades, Mobiliarios y Equipos	
Nota 14	Impuestos Diferidos e Impuestos a las Ganancias	32
	Otros Pasivos Financieros	
	Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar	
	Información a Revelar Sobre Patrimonio Neto	
	Ingresos Ordinarios	
	Otros Gastos por Naturaleza	
	Clases de Gastos de los Empleados	
	Ganancia por Acción	
	Resultados Por Unidad de Reajuste	
	Depreciación	
	Costos Financieros	
	Segmento de Negocios.	
	Medio Ambiente	
Nota 27	Hechos Posteriores	42

Estados de Situación Financiera Intermedios al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011

Activos	Nota	30-06-2012 M\$	31-12-2011 M\$
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	536.079	363.301
Otros activos no financieros, corrientes	6	196.750	152.563
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	7	612.748	549.178
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	8	42.644	19.758
Activos por impuestos, corrientes	10	24.052	161.514
Total de activos corrientes distintos de los activos o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos		4.50.050	102.25
para distribuir a los propietarios	11	159.979	183.274
Activos corrientes totales		1.572.252	1.429.588
Activos no corrientes:			
Otros activos no financieros, no corrientes	6	3.946	3.946
Derechos por cobrar, no corrientes	7	3.225.197	3.476.598
Activos intangibles distintos de la plusvalía	12	1.546	2.020
Propiedades, mobiliarios y equipos	13	29.011	22.591
Activos por impuestos diferidos	14	88.270	70.202
Activos no corrientes totales		3.347.970	3.575.357
Total de activos		4.920.222	5.004.945

Estados de Situación Financiera Intermedios, Continuación al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011

	Nota	2012 M\$	2011 M\$
Pasivos y Patrimonio			
Pasivos corrientes: Otros pasivos financieros, corrientes Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes Pasivos por impuestos, corrientes	15 16 8 10	299.439 380.889 46.037 8.461	334.760 390.178 73.250 14.819
Total de pasivos corrientes distintos de los pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como para la venta	-	_	<u>-</u>
Pasivos corrientes totales	-	734.826	813.007
Pasivos no corrientes: Otros pasivos financieros, no corrientes	15	352	4.675
Pasivos no corrientes totales	. <u>-</u>	352	4.675
Total de pasivos	-	735.178	817.682
Patrimonio: Capital emitido Ganancias (pérdidas) acumuladas Primas de emisión	17	3.631.626 544.161 9.257	3.631.626 546.380 9.257
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	<u>-</u>	4.185.044	4.187.263
Participaciones no controladoras	<u>-</u>		
Patrimonio total	<u>-</u>	4.185.044	4.187.263
Total de pasivos y patrimonio	<u>=</u>	4.920.222	5.004.945

Estados Intermedios de Resultados Integrales por Naturaleza por los períodos terminados al 30 de junio de 2012 y 2011

		Acumulado		Trimestre		
	Nota	01-01-2012 30-06-2012 M\$	01-01-2011 30-06-2011 M\$	01-04-2012 30-06-2012 M\$	01-04-2011 30-06-2011 M\$	
Ganancia (pérdida)						
Ingresos de actividades ordinarias	18	528.452	642.670	354.416	332.826	
Gastos por beneficios a los empleados	20	(370.500)	(327.623)	(183.316)	(162.430)	
Gasto por depreciación y amortización	23	(3.701)	(5.529)	(1.948)	(2.493)	
Reversión de pérdidas por deterioro de valor (pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el						
resultado del período		(111.543)	(118.753)	(13.748)	(18.967)	
Otros gastos, por naturaleza	19	(126.572)	(200.922)	(67.807)	(140.844)	
Otras ganancias (pérdidas)		(46)	555	(23)	555	
Ingresos financieros		9.130	31.928	4.678	21.456	
Costos financieros	24	(17.368)	(90.341)	(6.500)	(42.524)	
Resultado por unidades de reajuste	22	80.322	164.836	32.906	115.541	
Ganancia (pérdida) antes de impuesto		(11.826)	96.821	118.658	103.120	
Gasto por impuesto a las ganancias	14	9.607	(4.641)	(5.075)	(20.057)	
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas	21	(2.219)	92.180	113.583	83.063	
Ganancia (pérdida)		(2.219)	92.180	113.583	83.063	
Ganancia (pérdida) atribuible a: Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora Ganancia (pérdida) atribuible a participaciones no controladoras		(2.219)	92.180	113.583	83.063	
Ganancia (pérdida) del ejercicio		(2.219)	92.180	113.583	83.063	

Estados Intermedios de Resultados Integrales por Naturaleza, Continuación por los períodos terminados al 30 de junio de 2012 y 2011

Resultado integral atribuible a:	Acumulado 01-01-2012 30-06-2012 M\$	01-01-2011 30-06-2011 M\$	Trimestre 01-04-2012 30-06-2012 M\$	01-04-2011 30-06-2011 M\$
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	(2.219)	92.180	113.583	83.063
	(2.219)	92.180	113.583	83.063

Estados Intermedios de Cambios en el Patrimonio Neto por los períodos terminados al 30 de junio de 2012 y 2011

	Capital Emitido M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Participaciones n controladoras M\$	o Patrimonio Total M\$
Saldo inicial período actual 01-01-2012	3.631.626	9.257	546.380	4.187.263	_	4.187.263
Saldo inicial re expresado Resultado integral	3.631.626	9.257	546.380	4.187.263	-	4.187.263
Ganancia (pérdida)	-	-	(2.219)	(2.219)	-	(2.219)
Resultado integral	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-	-	-
Incremento por otras aportaciones de los propietarios	-	-	-	-	-	-
Otros Incrementos Incremento (disminución) por cambios en la participación de subsidiarias que no impliquen	-	-	-	-	-	-
pérdida de control		-	-	-	_	
Total cambios en el patrimonio		-	(2.219)	4.185.044	-	4.185.044
Saldo final período actual 30-06-2012	3.631.626	9.257	544.161	4.185.044	_	4.185.044

Estados Intermedios de Cambios en el Patrimonio Neto, Continuación por los períodos terminados al 30 de junio de 2012 y 2011

	Capital Emitido M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Participaciones no controladoras M\$	Patrimonio Total M\$
Saldo inicial período anterior 01-01-2011	631.626	9.257	435.713	1.076.596		1.076.596
Saldo inicial re expresado	631.626	9.257	435.713	1.076.596	-	1.076.596
Resultado integral Ganancia (pérdida) Resultado integral	-	-	92.180	92.180	-	92.180
Dividendos	-	-	-	-	-	-
Incremento por otras aportaciones de los propietarios	3.000.000	-	-	3.000.000	-	3.000.000
Otros Incrementos Incremento (disminución) por cambios en la participación de subsidiarias que no impliquen	-	-	-	-	-	-
pérdida de control		-	-	-	-	<del>-</del>
Total cambios en el patrimonio	3.000.000	-		3.092.180	-	3.092.180
Saldo final período anterior 30-06-2011	3.631.626	9.257	527.893	4.168.776	-	4.168.776

Estados Intermedios de Flujos de Efectivo por los períodos terminados al 30 de junio de 2012 y 2011

	2012 M\$	2011 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 Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios a	705.427	749.625
empresas relacionadas	12.959	-
Cobros procedentes de primas y prestaciones, anualidades y otros	-	_
beneficios de pólizas suscritas	107.006	69 620
Otros cobros por actividades de operación	107.096	68.629
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(218.935)	(356.361)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios a		
relacionadas	(62.740)	(9.525)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(434.888)	(271.461)
Otros pagos por actividades de operación	-	(204)
Dividendos pagados	-	-
Intereses pagados	-	(90.423)
Intereses recibidos	-	31.928
Impuestos a las ganancias	139.455	(124.443)
Otras entradas (salidas) de efectivo (*)	<u> </u>	(20)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades		
de operación	248.374	(2.255)
<del>-</del>		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión:	(7.650)	(7.050)
Compras de propiedades, mobiliario y equipo	(7.650)	(7.859)
Otras entradas (salidas) de efectivo (*) Intereses recibidos	9.130	-
intereses recibidos	9.130	
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades		
de inversión	1.480	(7.859)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de		
financiación:		
Importes procedentes de otros instrumentos de patrimonio	-	-
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	-	-
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	-	-
Total importes procedentes de préstamos		
Total importes procedentes de prestantos		-

Estados Intermedios de Flujos de Efectivo, Continuación por los períodos terminados al 30 de junio de 2012 y 2011

	2012 M\$	2011 M\$
Pagos de préstamos	(62.145)	(2.806.880)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	-	-
Intereses pagados	(14.931)	-
Aportes de capital	-	3.000.000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades		
de financiación	(77.076)	193.120
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	-
•	_	
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al	172.770	102.006
efectivo	172.778	183.006
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	363.301	67.850
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	536.079	250.856

<sup>(\*)</sup> Ver detalle en nota 5 b) y 5 c)

Notas a los Estados Financieros al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011

### Nota 1 Entidad que Reporta

#### (a) Información General

Inmobiliaria Prohogar S.A., es una Sociedad Anónima cerrada, Rut 96.806.010-4 que tiene su domicilio social en Merced N°472, piso 8, en la ciudad de Santiago, República de Chile. La Inmobiliaria se encuentra registrada en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros de Chile bajo el número 24, de acuerdo a la entrada en vigencia de la Ley 20.382 el 20 octubre de 2010.

## (b) Descripción de Operaciones y Actividades Principales

La naturaleza de su giro, es la adquisición o construcción de viviendas para darlas en arriendo con promesa de compraventa, proveer servicios de asesoría en adquisición de viviendas, y postulación al subsidio habitacional.

## (c) Empleados

Al 30 de junio de 2012 y 2011, la Sociedad mantiene 64 y 55 empleados, respectivamente.

## Nota 2 Bases de Preparación

## (a) Declaración de Conformidad

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

#### (b) Moneda Funcional

Las partidas 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 Sociedad, de acuerdo a los factores indicados en la NIC 21, ha determinado que la moneda funcional es el peso chileno, que constituye además la moneda de presentación de los estados financieros consolidados de la Sociedad expresando los datos en miles de pesos.

Notas a los Estados Financieros al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011

#### Nota 2 Bases de Preparación, Continuación

#### (c) Uso de Estimaciones y Juicios

En la preparación de los estados financieros, se han utilizado determinadas estimaciones realizadas por la Administración de la Sociedad para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos. Estas estimaciones se refieren básicamente a:

- La valoración de activos y plusvalía comprada para determinar la existencia de pérdidas por deterioro de los mismos.
- La vida útil y el valor residual de las propiedades, mobiliarios y equipos, e intangibles.
- Las hipótesis empleadas para calcular el deterioro de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes y no corrientes.

## Nota 3 Principales Criterios Contables Aplicados

Las políticas contables establecidas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en los estados financieros intermedios, y han sido aplicados consistentemente por la Sociedad.

## (a) Período Cubierto

Los presentes estados financieros intermedios cubren los siguientes períodos:

- Estados de Situación Financiera: al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011.
- Estados de Resultados Integrales: por los períodos de seis meses y de tres meses terminados al 30 de junio de 2012 y 2011.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto: por los períodos terminados al 30 de junio de 2012 y 2011.
- Estados de Flujos de Efectivo: por los períodos terminados al 30 de junio de 2012 y 2011.

Estos estados financieros fueron aprobados por el Directorio en Sesión celebrada con fecha 10 de septiembre de 2012.

### (b) Activos y Pasivos Reajustables en Unidades de Fomento

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF), se han valorizado a pesos chilenos, según los valores vigentes a la fecha de cierre de los estados financieros.

Fecha de cierre de los estados financieros	UF
30-06-2012	22.627,36
31-12-2011	22.294,03
30-06-2011	21.889,89

Notas a los Estados Financieros al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011

## Nota 3 Principales Criterios Contables Aplicados, Continuación

#### (c) Activos y Pasivos Reajustables en Unidades de Fomento

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF), se han valorizado a pesos chilenos, según los valores vigentes a la fecha de cierre de los estados financieros.

Fecha de cierre de los estados financieros	UF
30-06-2012	22.627,36
31-12-2011	22.294,03
30-06-2011	21.889,89

#### (d) Efectivo y Equivalentes al Efectivo

El efectivo y equivalente al efectivo incluye dinero disponible, saldos disponibles mantenidos en bancos y activos altamente líquidos con vencimientos originales a menos de tres meses, sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor razonable, y usado por la Sociedad en la administración de sus compromisos de corto plazo.

El efectivo y equivalente al efectivo se reconocen en el estado de situación financiera al costo amortizado.

#### (e) Instrumentos Financieros

#### (i) Reconocimiento

Inicialmente, la Sociedad reconoce otros activos financieros y pasivos financieros en la fecha en que se originaron. Las compras y ventas de activos financieros realizadas, regularmente son reconocidas a la fecha de negociación en la que la Sociedad se compromete a comprar o vender el activo. Todos los otros activos y pasivos (incluidos activos y pasivos designados al valor razonable con cambios en resultados), son reconocidos inicialmente a la fecha de negociación en que la Sociedad se vuelve parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo o pasivo financiero es valorizado inicialmente al valor razonable más, en el caso de una partida no valorizada posteriormente al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que son atribuibles directamente a su adquisición o emisión.

Notas a los Estados Financieros al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011

#### Nota 3 Principales Criterios Contables Aplicados, Continuación

#### (e) Instrumentos Financieros, Continuación

### (ii) Baja

La Sociedad da de baja en su balance un activo financiero, cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere el activo financiero durante una transacción en que se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad del activo financiero, o en la que la Sociedad no transfiere ni retiene substancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad y no retiene el control del activo financiero.

Toda participación en activos financieros transferidos que es creada o retenida por la Sociedad, es reconocida como un activo o un pasivo separado en el estado de situación financiera. Cuando se da de baja un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo (o el valor en libros asignado a la porción del activo transferido), y la suma de (i) la contraprestación recibida (incluyendo cualquier activo nuevo obtenido menos cualquier pasivo nuevo asumido) y (ii) cualquier ganancia o pérdida acumulativa que haya sido reconocida en el otro resultado integral, se reconoce en resultados.

En transacciones en donde la Sociedad no retiene ni transfiere de manera sustancial todos los riesgos y ventajas de la propiedad de un activo financiero y retiene control sobre éste, continúa reconociendo el activo en la medida de su participación continua, determinada en la medida que esté expuesto a cambios en el valor del activo transferido.

La Sociedad elimina un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

# (iii) Compensación

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, de manera que se presente en el balance su monto neto, cuando y sólo cuando tenga el derecho, exigible legalmente, de compensar los montos reconocidos y tenga la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

Los ingresos y gastos son presentados netos sólo cuando lo permiten las normas de contabilidad, o en el caso de ganancias y pérdidas que surjan de un grupo de transacciones similares como la actividad de negociación.

Notas a los Estados Financieros al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011

#### Nota 3 Principales Criterios Contables Aplicados, Continuación

#### (e) Instrumentos Financieros, Continuación

#### (iv) Valorización al costo amortizado

El costo amortizado de un activo financiero o de un pasivo financiero, es la medida inicial de dicho activo o pasivo menos los reembolsos del principal, más o menos la amortización acumulada calculada con el método de la tasa de interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, y menos cualquier disminución por deterioro.

## (v) Medición de valor razonable

Valor razonable es el monto por el cual puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en condiciones de independencia mutua.

Cuando está disponible, la Sociedad estima el valor razonable de un instrumento usando precios cotizados en un mercado activo para ese instrumento. Un mercado es denominado como activo, si los precios cotizados se encuentran fácil y regularmente disponibles, y representan transacciones reales que ocurren regularmente sobre una base independiente.

Si el mercado de un instrumento financiero no fuera activo, la Sociedad determinará el valor razonable utilizando una técnica de valoración. Entre las técnicas de valoración, se incluye el uso de transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, si estuvieran disponibles, así como las referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente igual, el descuento de flujos de efectivo y los modelos de fijación de precios de opciones.

La mejor evidencia del valor razonable de un instrumento financiero, al proceder a reconocerlo inicialmente, es el precio de la transacción, es decir, el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida, a menos que el valor razonable de ese instrumento se pueda poner mejor de manifiesto mediante la comparación con otras transacciones de mercado reales observadas sobre el mismo instrumento.

La Sociedad tiene los siguientes activos financieros no derivados: cuentas por cobrar y activos financieros mantenidos hasta el vencimiento.

Notas a los Estados Financieros al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011

#### Nota 3 Principales Criterios Contables Aplicados, Continuación

#### (e) Instrumentos Financieros, Continuación

## (v) Medición de valor razonable, Continuación

#### Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, los préstamos y partidas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro.

Los préstamos y partidas por cobrar se presentan netos de intereses devengados.

#### Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento

Depósito a plazo: se valorizan al costo original de compra más reajustes e intereses devengados utilizando el método de tasa efectiva.

#### (vi) <u>Identificación y medición de deterioro</u>

La Sociedad evalúa en cada fecha de balance, si existe evidencia objetiva de que los activos financieros no llevados al valor razonable con cambio en resultado están deteriorados. Los activos financieros están deteriorados si existe evidencia objetiva que demuestre que un evento que causa la pérdida haya ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero que pueda ser estimado fiablemente.

La evidencia objetiva de que un activo financiero está deteriorado, incluye dificultad financiera significativa del prestatario o emisor, impagos o mora de parte del prestatario, restructuración de una cuenta por cobrar en condiciones que de otra manera la Sociedad no consideraría, indicaciones de que un prestatario o emisor está en banca rota, de desaparición de un mercado activo para un instrumento, u otros datos observables relacionados con un grupo de activos, tales como cambios adversos en el estado de los pagos de los prestatarios o emisores incluidos, o las condiciones económicas que se correlacionen con impagos en los activos de la Sociedad.

Notas a los Estados Financieros al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011

## Nota 3 Principales Criterios Contables Aplicados, Continuación

#### (e) Instrumentos Financieros, Continuación

## (vi) Identificación y medición de deterioro, Continuación

La Sociedad considera evidencia de deterioro de cuentas por cobrar tanto a nivel de un activo específico como colectivo. Todos los préstamos significativos a nivel individual son evaluados en búsqueda de un deterioro específico, y los que no son reconocidos como deteriorados, son posteriormente evaluados en busca de cualquier signo de deterioro que se haya incurrido pero que aún no haya sido identificado. Los préstamos que no sean individualmente significativos, son evaluados colectivamente en busca de deterioro agrupándolos por características de riesgo similares.

Las pérdidas por deterioro en activos reconocidos al costo amortizado, es la diferencia entre el valor en libros del activo financiero y el valor presente de los pagos futuros descontados a la tasa de interés efectiva original del activo. Las pérdidas son reconocidas en resultados y reflejadas en una cuenta de provisión contra deudores comerciales. Cuando ocurre un hecho posterior que causa que disminuya el monto de pérdida de deterioro, esta disminución en la pérdida de deterioro es reversada en resultados.

#### (vii) Designación al valor razonable con cambios en resultado

La Sociedad no ha designado los activos al valor razonable con cambios en resultados, que sean administrados, evaluados y reportados internamente sobre una base de valor razonable.

### (f) Propiedades, Mobiliarios y Equipos

# (i) Reconocimiento inicial

El reconocimiento inicial de propiedades, mobiliarios y equipos, son valorizados al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas. Las adquisiciones pactadas en una moneda diferente a la moneda funcional se convierten a dicha moneda al tipo de cambio vigente al día de la adquisición.

El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo, el costo de activos construidos por la propia entidad incluye el costo de los materiales y la mano de obra directa, cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso previsto, y los costos de desmantelar y remover las partidas y de restaurar el lugar donde estén ubicados, y los costos por préstamos capitalizados, los costos también pueden incluir transferencias desde otro resultado integral de cualquier ganancia o pérdida sobre las coberturas de flujo de efectivo calificado de adquisiciones de propiedades, mobiliarios y equipos.

Notas a los Estados Financieros al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011

#### Nota 3 Principales Criterios Contables Aplicados, Continuación

#### (f) Propiedades, Mobiliarios y Equipos, Continuación

## (i) Reconocimiento inicial

Cuando partes de una partida de propiedades, mobiliarios y equipos poseen vidas útiles distintas, son registradas como partidas separadas (componentes importantes) de propiedades, mobiliarios y equipos.

Las ganancias y pérdidas de la venta de una partida de propiedades, mobiliarios y equipos, son determinadas comparando la utilidad obtenida de la venta con los valores en libros de las propiedades, mobiliarios y equipos, y se reconocen netas dentro de otros ingresos en resultados. Cuando se venda activos reevaluados, los montos incluidos en las reservas de excedentes de reevaluación, son transferidos a las ganancias acumuladas.

## (ii) <u>Costos posteriores</u>

El costo de reemplazar parte de una partida de propiedades, mobiliarios y equipos, es reconocido en su valor en libros, si es posible que los beneficios económicos futuros incorporados dentro de la parte fluyan a la Sociedad y su costo pueda ser medido de manera fiable. El valor en libros de la parte reemplazada se da de baja. Los costos del mantenimiento diario de las propiedades, mobiliarios y equipos, son reconocidos en resultados cuando se incurren.

### (iii) Depreciación

La depreciación se calcula sobre el monto depreciable que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se substituye por el costo, menos su valor residual.

La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de depreciación lineal sobre las vidas útiles estimadas de cada parte de una partida de propiedades, mobiliarios y equipos, puesto que éstas reflejan con mayor exactitud el patrón de consumo esperado de los beneficios económicos futuros relacionados con el activo. Los activos en arrendamiento financiero, son depreciados en el período más corto entre el arrendamiento y sus vidas útiles, a menos que sea razonablemente seguro que la Sociedad obtendrá la propiedad al final del período de arrendamiento.

Las vidas útiles para los períodos actuales y comparativos son las siguientes:

Equipamiento de tecnologías de información 3 - 5 años Instalaciones fijas y accesorios 5 años

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

Notas a los Estados Financieros al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011

#### Nota 3 Principales Criterios Contables Aplicados, Continuación

#### (f) Propiedades, Mobiliarios y Equipos, Continuación

### (iv) Ventas o bajas

Las pérdidas o ganancias por la venta de propiedades, mobiliarios y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos por la venta, con el valor en libros del activo y se incluyen en el estado de resultados.

## (g) Deterioro del Valor de los Activos no financieros

El valor en libros de los activos no financieros de la Sociedad, excluyendo impuestos diferidos, es revisado en cada fecha de balance para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el monto recuperable del activo.

En relación con otros activos, las pérdidas por deterioro reconocidas en períodos anteriores, son evaluadas en cada fecha de balance en búsqueda de cualquier indicio de que la pérdida haya disminuido o haya desaparecido. Una pérdida por deterioro se reversa si ha ocurrido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el importe recuperable. Una pérdida por deterioro se reversa, sólo en la medida que el valor en libros del activo no exceda el valor en libros que habría sido determinado, neto de depreciación o amortización, si no hubiese sido reconocida ninguna pérdida por deterioro.

#### (h) Provisiones

La Sociedad reconoce una provisión, si es resultado de un suceso pasado, posee una obligación legal o implícita que puede ser estimada de forma fiable y es probable que sea necesario un flujo de salida de beneficios económicos para resolver la obligación. Las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera a futuro a la tasa antes de impuestos que refleja la valoración actual del mercado del valor del dinero y, cuando corresponda, de los riesgos específicos de la obligación.

Una provisión por reestructuración, es reconocida cuando se ha aprobado un plan de reestructuración detallado y formal, y la reestructuración en sí ya ha comenzado o ha sido públicamente anunciada. Los costos de operación futuros no son provisionados.

Una provisión para contratos de carácter oneroso, es reconocida cuando los beneficios económicos esperados de éste, son menores que los costos inevitables de cumplir con las obligaciones del contrato. La provisión es valorizada al valor presente del menor entre los costos esperados para finalizar el contrato o el costo neto esperado de continuar con el contrato. Antes de establecer una provisión, la Sociedad reconoce cualquier pérdida por deterioro de los activos asociados con el contrato.

Notas a los Estados Financieros al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011

#### Nota 3 Principales Criterios Contables Aplicados, Continuación

#### (i) Reconocimiento de Ingresos

## Ingresos ordinarios procedentes de servicios

Se registran cuando dicho servicio ha sido prestado. Un servicio se considera prestado cuando el resultado de una transacción, pueda ser estimado con fiabilidad, los ingresos ordinarios asociados con la operación deben reconocerse, considerando el grado de realización de la prestación a la fecha del balance. El resultado de una transacción puede ser estimado con fiabilidad cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- El importe de los ingresos ordinarios pueda valorarse con fiabilidad.
- Es probable que la empresa reciba los beneficios económicos derivados de la transacción.
- El grado de realización de la transacción, en la fecha del balance, pueda ser valorado con fiabilidad.
- Los costos ya incurridos en la prestación, así como los que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser valorados con fiabilidad.

La Sociedad registra en resultado la porción devengada de intereses y reajustes ganados por operaciones leasing en la fecha de vencimiento de las respectivas cuotas.

#### (j) Impuesto a las Ganancias e Impuestos Diferidos

El gasto por impuesto a las ganancias está compuesto por impuestos corrientes e impuestos diferidos. Los impuesto corrientes y los impuestos diferidos, son reconocidos en resultados, siempre que estén relacionados con partidas reconocidas directamente en el patrimonio o en el otro resultado integral.

El impuesto corriente, es el impuesto esperado pagar por la renta imponible del ejercicio, usando tasas impositivas aprobadas o a punto de ser aprobadas a la fecha del balance, y cualquier ajuste a la cantidad por pagar por gasto por impuesto a las ganancias en relación con años anteriores.

Los impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios.

Notas a los Estados Financieros al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011

#### Nota 3 Principales Criterios Contables Aplicados, Continuación

#### (j) Impuesto a las Ganancias e Impuestos Diferidos, Continuación

Los impuestos diferidos no son reconocidos para las siguientes diferencias temporarias: el reconocimiento inicial de la plusvalía, el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios, y que no afectó ni a la ganancia o pérdida contable o imponible, y las diferencias relacionadas con inversiones en subsidiarias y en negocios conjuntos en la medida que probablemente no serán reversados en el futuro.

Los impuestos diferidos son valorizados a las tasas impositivas que se espera aplicar a las diferencias temporarias cuando son reversadas, basándose en las leyes que han sido aprobadas o a punto de ser aprobadas a la fecha del balance.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son ajustados si existe un derecho legal exigible de compensar los pasivos por impuestos corrientes contra los activos por impuestos corrientes, y están relacionados con los impuestos a las ganancias aplicados por la misma autoridad tributaria sobre la misma entidad tributable, o en distintas entidades tributarias, pero pretenden liquidar los pasivos y activos por impuestos corrientes en forma neta, o sus activos y pasivos tributarios serán realizados al mismo tiempo.

Un activo por impuestos diferidos es reconocido por las pérdidas tributarias no utilizadas, los créditos tributarios y las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que sea probable que las ganancias imponibles futuras estén disponibles contra las que pueden ser utilizadas. Los activos por impuestos diferidos son revisados en cada fecha de balance y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados sean realizados.

#### (k) Reconocimiento de Gastos

Los gastos se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable.

Se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos necesarios para su registro como activo. Asimismo se reconoce un gasto cuando se incurre en un pasivo y no se registra activo alguno.

#### Gastos de administración

Los gastos de administración contienen los gastos de remuneraciones y beneficios al personal, honorarios por asesorías externas, gastos de servicios generales, amortizaciones de activos no corrientes, entre otros.

Notas a los Estados Financieros al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011

## Nota 3 Principales Criterios Contables Aplicados, Continuación

### (1) Información Financiera por Segmentos

La Sociedad revela información por segmento de acuerdo con lo indicado en NIIF Nº 8, "Segmentos Operativos", que establece las normas para informar respecto de los segmentos operativos y revelaciones relacionadas para productos y servicios y áreas geográficas. Los segmentos operativos son definidos como componentes de una entidad para los cuales existe información financiera separada que es regularmente utilizada por el principal tomador de decisiones para decidir como asignar recursos y para evaluar el desempeño.

Un segmento de operación es un componente que participa en actividades de negocios en las que puede obtener ingresos e incurrir en gastos, incluyendo los ingresos y los gastos que se relacionan con transacciones con los otros componentes del modelo, cuyos resultados operacionales, son revisados regularmente por la administración de la Sociedad para tomar decisiones respecto de los recursos a ser asignados al segmento y evaluar su rendimiento, y para los que existe información financiera discreta disponible.

La Sociedad posee tres segmentos sobre los que debe informar: leasing habitacional, gestión inmobiliaria social y asesorías:

- Leasing habitacional: Corresponde al sistema de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa regulado por la Ley 19.281 y sus reglamentos. Contempla además todas las actividades relacionadas con la administración de cartera propia de contratos de leasing habitacional vigentes como la administración de contratos de terceros. La formalización de estas operaciones se realiza mediante escritura pública extendida de conformidad a lo señalado en la ley antes citada.
- Gestión inmobiliaria social: La Sociedad extendió su accionar hacia el ámbito de la gestión inmobiliaria y social, con el propósito de proveer un soporte efectivo para el otorgamiento de prestaciones integrales que promuevan y faciliten a las personas el acceso a la vivienda. Este plan de desarrollo fue aprobado por el Directorio el año 2007, abarcando actividades de promoción y desarrollo inmobiliario, organización de demanda individual y grupal, orientación habitacional y prestaciones de asistencia técnica en ámbitos social, legal y desarrollo de proyectos habitacionales. Todas estas actividades se realizan al amparo de los contratos establecidos con las secretarías regionales del Ministerio de Vivienda y los diversos reglamentos ministeriales que definen el sistema de subsidios habitacionales. Para actuar en estas funciones, la sociedad se encuentra acreditada como Entidad de Gestión Inmobiliaria Social (EGIS) y Entidad Patrocinante, conforme a la reglamentación vigente.

Notas a los Estados Financieros al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011

#### Nota 3 Principales Criterios Contables Aplicados, Continuación

### (l) Información Financiera por Segmentos, Continuación

• Asesorías: Contempla los servicios y prestaciones orientadas a personas y empresas cuyo objeto es entregar una solución habitacional a los trabajadores adscritos al Programa Habitacional La Araucana, sistema que contempla todas las etapas, prestaciones y actividades necesarias para ello; fomento al ahorro, orientación y asistencia en materia de subsidios habitacionales, oferta de viviendas nuevas y usadas, asistencia en proceso de compraventa y servicios de postventa. Incluye la prestación de asesorías de gestión comercial a proyectos habitacionales de otras empresas inmobiliarias y constructoras, como también servicios profesionales de gerencia de proyectos inmobiliarios de terceros, inspecciones técnicas de obras, estudios técnicos y comerciales, y cualquier servicio profesional requerido en el ámbito del giro societario.

## (m) Nuevos Pronunciamientos Contables

(i) Normas adoptadas con anticipación

Durante el año 2012, Inmobiliaria Prohogar S.A, no ha adoptado con anticipación ninguna norma.

(ii) <u>Modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia, y que no se ha adoptado con anticipación</u>

A la fecha de emisión de los estados financieros, se habían publicado las interpretaciones que se detallan a continuación. Estas interpretaciones son de aplicación obligatoria para todos los ejercicios comenzados a partir de 1 de enero de 2013, interpretaciones que la sociedad no ha aplicado con anticipación.

NIIF 9 Instrumentos Financieros, publicada el 12 de noviembre de 2009 como parte de la fase I del proyecto integral del IASB para reemplazar la NIC 39, aborda la clasificación y medición de los activos financieros. La norma contiene dos categorías principales de medición para los activos financieros: el costo amortizado y el valor razonable. Un activo se mediría al costo amortizado si es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos con el fin de recolectar flujos efectivos contractuales , y los términos contractuales del activo dan origen en fechas especificadas a flujos de efectivo que son solo pagos de capital e interés sobre el capital pendiente. Todos los otros activos financieros se medirán al valor razonable. La norma elimina las categorías mantenidos hasta el vencimiento, disponibles para la venta y préstamos y partidas por cobrar existentes en la NIC 39.

Notas a los Estados Financieros al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011

#### Nota 3 Principales Criterios Contables Aplicados, Continuación

#### (m) Nuevos Pronunciamientos Contables, Continuación

(ii) <u>Modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en</u> vigencia, y que no se ha adoptado con anticipación, Continuación

Para una inversión en un instrumento de patrimonio que no es mantenido para negociación, la norma permite una elección irrevocable en el reconocimiento inicial, sobre una base individual acción por acción, para presentar todos los cambio en el valor razonable de la inversión en otros resultados integrales. Ningún monto reconocido en otros resultados integrales sería reclasificado a resultados en una fecha posterior. Sin embargo, los dividendos sobre dicha inversión en resultados en vez de otros resultados integrales a menos que representen claramente la recuperación parcial del costo de la inversión. Las inversiones en instrumentos de patrimonio respecto de las cuales una entidad no elige presentar cambio de valor razonable en torno a ingresos integrales serían medidas a valor razonable reconociendo en resultados los cambios de este valor.

La norma requiere que los derivados implícitos en contratos con un contrato principal que es un activo financiero dentro del alcance de la norma no sean separados; en su lugar, el instrumento financiero híbrido es evaluado en su totalidad en cuanto a si debe ser medido a costo amortizado o valor razonable.

La norma es aplicable para los periodos anuales que comienzan el 1 de enero de 2013 o después. Se mantiene la aplicación anticipada.

NIIF 9 Instrumentos Financieros, publicada el 28 de octubre de 2010, donde el IASB incorporó el tratamiento contable de los pasivos financieros, mantenidos para criterios de clasificación y medición existentes en la NIC 39 para la totalidad de los pasivos con excepción de aquellos que la entidad haya utilizado la opción de valor razonable. Las entidades cuyos pasivos sean valorizados mediante la opción de valor razonable deberán determinar el monto de las variaciones atribuibles a riesgo de crédito y registradas en patrimonio si ellas no producen una asimetría contable.

Las entidades están obligadas a aplicar las modificaciones en los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013.

NIC 12 Impuesto a las Ganancias. Con fecha 20 de diciembre de 2010, el IASB emitió el documento "Impuesto diferido recuperación de activos subyacentes (modificación a NIC 12)" que regula la determinación del impuesto de las entidades que utilizan el valor razonable como modelo de valorización de las Propiedades de Inversión de acuerdo a la NIC 40 Propiedades de Inversión. Además, la nueva regulación incorpora la SIC – 21 "Impuesto a las Ganancias Recuperación de Activos No Depreciables" en el cuerpo de la NIC 12. Las entidades están obligadas a aplicar las modificaciones en los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2012.

Notas a los Estados Financieros al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011

#### Nota 3 Principales Criterios Contables Aplicados, Continuación

#### (m) Nuevos Pronunciamientos Contables, Continuación

(ii) <u>Modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia, y que no se ha adoptado con anticipación, Continuación</u>

La NIC 24 Información a revelar sobre partes relacionadas. Se incorpora una exención para revelar en notas a los estados financieros, las transacciones cuando estas corresponden a entidades dependientes o relacionadas con el Estado (o institución gubernamental). Adicionalmente se revisa la definición de parte vinculada, clarificándose algunas revelaciones que anteriormente no eran explícitas.

La NIIF 13 Valor Razonable (12 de mayo de 2011) mejora la coherencia de los estándares internacionales y reduce la complejidad al proporcionar por primera vez, una definición precisa de valor razonable y una única fuente de su medición, así como los requisitos de revelación para su uso a través de las NIIF.

La mayoría de las modificaciones son aplicables para los ejercicios anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2013. A la fecha la Sociedad está evaluando el posible impacto que su adopción tendrá en los estados financieros.

### Nota 4 Gestión del Riesgo

La Inmobiliaria tiene identificados sus principales factores de riesgos y ha definido diferentes políticas para enfrentarlos de acuerdo a la naturaleza, a su probabilidad de ocurrencia y al impacto que provocaría la misma.

# (a) Riesgo Nivel de Actividad Económica en Chile

Para enfrentar este riesgo que podría deteriorar la calidad de pago de los clientes, Inmobiliaria Prohogar S.A. ha resuelto mantener un monitoreo permanente de la actividad económica, la administración con los clientes ha profundizado en el conocimiento de sus actividades comerciales, de esta manera, frente a un eventual debilitamiento de algún sector o región, podremos generar estrategias conjuntas con dichos clientes para reducir los efectos de una menor actividad.

Notas a los Estados Financieros al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011

#### Nota 4 Gestión del Riesgo, Continuación

#### (b) Riesgos de Crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta Inmobiliaria Prohogar S.A. si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales

## Concentración de la cartera de contratos leasing

Inmobiliaria Prohogar S.A. monitorea concentraciones de riesgos de crédito por tipo de sector económico y por categoría de deudor.

#### (c) Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, como tasas de interés y deudas constantes, afecten los ingresos de Inmobiliaria Prohogar S.A. o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

#### **Exposiciones**

En el caso de la empresa, las exposiciones a este riesgo están dadas por el riesgo de reajustabilidad (variaciones de la Unidad de Fomento) y por el riesgo de las tasas de interés de los instrumentos financieros del activo y del pasivo.

#### (d) Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que una entidad encuentre dificultades en cumplir obligaciones asociadas con pasivos financieros que son liquidadas entregando efectivo u otro activo financiero.

#### **Exposiciones**

La exposición al riesgo de liquidez en la empresa está dada por la inhabilidad para dar cumplimiento a las obligaciones contraídas o dicho de otra forma no poder dar cumplimiento a las necesidades del flujo de la entidad.

#### Medición y límites

La medición del riesgo de liquidez se realiza aplicando el concepto de brecha de liquidez o descalce de plazos. Este descalce se determina a través de la diferencia entre los flujos de egresos, asociados a partidas del pasivo y de cuentas de gastos; y de ingresos, asociados a partidas del activo y de cuentas de ingresos; para un determinado plazo o banda temporal (esta diferencia se denomina descalce de plazos).

Notas a los Estados Financieros al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011

# Nota 4 Gestión del Riesgo, Continuación

# (d) Riesgo de Liquidez, Continuación

# Vencimientos de activos y pasivos

	30 de junio 2012					
	menos 1		3 meses a			
	mes	1-3 meses	1 año	1-5 años	años	
Activos						
Activos corrientes	422.902	199.029	950.321	-	-	
Activos no corrientes				1.193.497	2.154.473	
Total de activos	422.902	199.029	950.321	1.193.497	2.154.473	
Pasivos						
Pasivos corrientes	55.582	123.764	555.480	-	-	
Pasivos no corrientes				352		
Total de pasivos	55.582	123.764	555.480	352		
	31 de diciembre 2011					

	31 de diciembre 2011							
	menos 1		3 meses a		más 5			
	mes	1-3 meses	1 año	1-5 años	años			
Activos								
Activos corrientes	80.203	359.582	974.984	-	-			
Activos no corrientes				1.286.583	2.288.774			
Total de activos	80.203	359.582	974.984	1.286.583	2.288.774			
Pasivos								
Pasivos corrientes	191.191	597.393	9.604	-	-			
Pasivos no corrientes				4.675				
Total de pasivos	191.191	597.393	9.604	4.675				

# Nota 5 Efectivo y Equivalente de Efectivo

La composición de este rubro al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011 es la siguiente:

	Moneda	2012 M\$	2011 M\$
Efectivo en caja	Pesos Chilenos	803	97
Saldo en bancos	Pesos Chilenos	166.325	23.380
Depósitos a plazo	Pesos Chilenos	20.490	339.824
Fondos mutuos	Pesos Chilenos	348.461	
Totales	<u>=</u>	536.079	363.301

Notas a los Estados Financieros al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011

### Nota 6 Otros Activos no Financieros

La composición de este rubro al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011 es la siguiente:

	Corrie	ntes	No corrientes	
Detalle	2012 M\$	2011 M\$	2012 M\$	2011 M\$
Arriendos anticipados Inversión en otras sociedades	2.064	2.036	- 3.946	3.946
Garantías	194.686	150.527		_
Totales	196.750	152.563	3.946	3.946

# Nota 7 Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

La composición de este rubro al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011 es la siguiente:

	Corrie	ntes	No corrientes		
Detalle	2012 M\$	2011 M\$	2012 M\$	2011 M\$	
Deudores corrientes	1.104.149	929.037	3.225.197	3.476.598	
Deterioro	(491.401)	(379.859)			
Totales	612.748	549.178	3.225.197	3.476.598	

La composición de los vencimientos de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (corriente y no corriente), es la siguiente:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar y por vencer (brutos)	2012 M\$	2011 M\$
Con vencimiento menor de tres meses	115.985	113.827
Con vencimiento entre tres y seis meses	183.402	178.798
Con vencimiento entre seis y doce meses	515.258	383.563
Con vencimiento mayor a doce meses	3.225.197	3.476.598
Total deudores comerciales por vencer (a)	4.039.842	4.152.786
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar vencidos y no pagados (brutos)	2012 M\$	2011 M\$
Con vencimiento menor de tres meses	39.408	42.598
Con vencimiento entre tres y seis meses	170.700	210.250
Con vencimiento entre seis y doce meses	79.396	-
Con vencimiento mayor a doce meses		
Total deudores comerciales vencidos (b)	289.504	252.848
Totales brutos $(a) + (b) = (c)$	4.329.346	4.405.634

Notas a los Estados Financieros al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011

# Nota 7 Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar, Continuación

Importe en libros del deterioro de deudores comerciales y derechos por cobrar	2012 M\$	2011 M\$
Deterioro de deudores comerciales	(491.401)	(379.858)
Saldo final (d)	(491.401)	(379.858)
Totales netos $(c) + (d)$	3.837.945	4.025.776

Los movimientos del deterioro de deudores por contratos de leasing son los siguientes:

Movimientos	2012 M\$	2011 M\$
Saldo inicial Incrementos Bajas / aplicaciones	379.858 111.543	246.743 133.115
Movimientos, subtotal	111.543	133.115
Saldo final	491.401	379.858

# Nota 8 Información Sobre Partes Relacionadas

# (a) Documentos y Cuentas por Cobrar Corrientes

Sociedad	Rut	País de origen	Naturaleza de la relación	Origen de la transacción	Moneda	Vcto.	2012 M\$	2011 M\$
La Araucana CCAF Instituto Profesional La	70.016.160-9	Chile	Matriz Relacionada	Prestación de servicios Prestación de	CLP	60 días	34.281	11.395
Araucana S.A.	96.635.520-4	Chile	con la matriz	servicios	CLP	60 días	8.363	8.363
Totales						=	42.644	19.758

No existen provisiones por deudas de dudoso cobro, ni garantías relativas a importes incluidos en los saldos pendientes

Notas a los Estados Financieros al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011

# Nota 8 Información Sobre Partes Relacionadas, Continuación

## (b) Documentos y Cuentas por Pagar Corrientes

Sociedad	RUT	País de origen	Naturaleza de la relación	Origen de la transacción	Moneda	Vcto.	2012 M\$	2011 M\$
				Prestación de				
La Araucana CCAF	70.016.160-9	Chile	Matriz	servicios	CLP	60 días	2.271	5.854
			Relacionada	Prestación de				
Servicios Corporativos S.A.	99.523.450-5	Chile	con la matriz	servicios	CLP	60 días	43.021	67.396
m ·	0 < 0 1 5 0 < 0 0	G1 '1	Relacionada	Prestación de	CI D	co 1/	21.5	
Turismo La Araucana S.A.	96.915.360-2	Chile	con la matriz	servicios	CLP	60 días	316	-
	70.006.400.2	C1 '1	Relacionada	Prestación de	CL D	60.17	420	
Corbela	70.006.400-2	Chile	con la matriz	servicios	CLP	60 días	429	
Totales						=	46.037	73.250

No existen garantías relativas a importes incluidos en los saldos pendientes.

## Nota 9 Transacciones Entre Empresas Relacionadas

# (a) El detalle de transacciones entre empresas relacionadas se detalla a continuación

Sociedad	RUT	País de origen	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	2012 M\$	2011 M\$
La Araucana CCAF	70.016.160-9	Chile	Matriz Relacionada con la	Compra de servicios	(12.286)	(42.713)
Servicorp S.A.	99.523.450-5	Chile	matriz Relacionada con la	Compra de servicios	(7.200)	(59.100)
Turismo La Araucana S.A. La Araucana CCAF	96.915.360-2 70.016.160-9	Chile Chile	matriz Matriz	Compra de servicios Venta de servicios	(1.349) 24.903	60.900

# (b) Remuneraciones y beneficios recibidos por el personal clave de la Inmobiliaria:

El detalle de las remuneraciones y otros beneficios para el personal clave de gerencia de Inmobiliaria Prohogar, para los períodos terminados al 30 de junio de 2012 y 2011, son los siguientes:

Concepto	01-01-2012 30-06-2012 M\$	01-04-2012 30-06-2012 M\$	01-01-2011 30-06-2011 M\$	01-04-2011 30-06-2012 M\$
Sueldos y salarios	35.487	17.759	33.494	16.483
Totales	35.487	17.759	33.494	16.483

Notas a los Estados Financieros al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011

### **Nota 10 Activos – Pasivos por Impuestos Corrientes**

El detalle de los activos – pasivos por impuestos corrientes al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011, es el siguiente:

	Moneda	2012 M\$	2011 M\$
Pagos provisionales mensuales (del ejercicio) Provisión por impuesto a la renta (del ejercicio)	Pesos chilenos Pesos chilenos	24.052 (8.461)	161.514 (14.819)
Total activos (pasivos)		15.591	146.695

# Nota 11 Activos Corrientes o Grupos de Activos para su Disposición Clasificados como Mantenidos para la Venta

Inmobiliaria Progohar S.A., presenta en este rubro el concepto correspondiente a aquellas viviendas recuperadas, a las que se ha puesto término al contrato de arrendamiento con promesa de compraventa suscrito conforme a la Ley N°19.281. Este término de contrato, puede originarse en una sentencia del tribunal arbitral correspondiente o por mutuo acuerdo de las partes. Además, se debe cancelar y alzar en el conservador de bienes raíces que corresponda, dicho contrato de arrendamiento. Al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011, el monto por este concepto asciende a M\$159.979 y M\$183.274, respectivamente.

## Nota 12 Activos Intangibles Distintos de la Plusvalía

A continuación se presentan los movimientos de intangible al 30 de junio de 2012:

Período actual	Intangible neto M\$
Saldo inicial al 01-01-2012	2.020
Adiciones	-
Bajas	-
Gasto por depreciación	(474)
Cambio total	(474)
Saldo final al 30-06-2012	1.546_

Notas a los Estados Financieros al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011

## Nota 13 Propiedades, Mobiliarios y Equipos

A continuación se presentan los movimientos del rubro de propiedades, mobiliarios y equipos, al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011:

Período actual	Propiedades y equipos, neto M\$	Instalaciones fijas, neto M\$	Propiedad, y equipos, neto M\$
Saldo inicial al 01-01-2012	22.227	364	22.591
Adiciones	9.646	-	9.646
Bajas	-	-	-
Gasto por depreciación	(3.207)	(19)	(3.226)
Cambio total	6.439	(19)	6.420
Saldo final al 30-06-2012	28.666	345	29.011

Período anterior	Propiedades y equipos, neto M\$	Instalaciones fijas, neto M\$	Propiedad, y equipos, neto M\$
Saldo inicial al 01-01-2011	17.901	105	18.006
Adiciones	15.426	387	15.813
Bajas	(1.516)	-	(1.516)
Gasto por depreciación	(9.584)	(128)	(9.712)
Cambio total	4.326	259	4.585
Saldo final al 31-12-2011	22.227	364	22.591

### Información adicional

El costo de los elementos de propiedades, mobiliarios y equipos, comprende su precio de adquisición, más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo y su puesta en condiciones de funcionamiento, según lo previsto por la gerencia.

La Inmobiliaria evalúa en cada fecha de cierre de los estados financieros, si existe algún indicio de deterioro del valor de algún activo, comparando el valor recuperable de los mismos con su valor neto contable.

Notas a los Estados Financieros al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011

# Nota 14 Impuestos Diferidos e Impuestos a las Ganancias

Los activos y pasivos por impuestos diferidos en cada período se detallan a continuación:

Activos	Moneda	2012 M\$	2011 M\$
Deterioro incobrables	Pesos Chilenos	83.538	64.576
Activo fijo	Pesos Chilenos	150	110
Provisión vacaciones	Pesos Chilenos	4.582	5.516
Totales	_	88.270	70.202

La utilidad (pérdida) por impuestos, utilizando la tasa efectiva es el siguiente:

	Acumulado				
Gastos por impuestos a las ganancias	2012 M\$	2011 M\$			
Gasto por impuestos corrientes Utilidad (pérdida) por impuestos relativos a la creación y	(8.461)	(14.819)			
reversión de diferencias temporarias	18.068	24.117			
Utilidad (pérdida) por impuesto a las ganancias	9.607	9.298			

La conciliación entre la utilidad (pérdida) por el impuesto y el resultado de multiplicar la ganancia contable, antes de impuesto, por tasa o tasas impositivas aplicables es la siguiente:

	2012 M\$	2011 M\$
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	(11.826)	101.369
Utilidad (pérdida) por impuestos utilizando la tasa legal (20%)		(20.274)
Otro incremento (decremento) en cargos por impuestos legales	9.607	29.572
Total ajustes al gasto por impuestos utilizando la tasa legal	9.607	29.572
Utilidad (pérdida) por impuestos utilizando la tasa efectiva	9.607	9.298

Notas a los Estados Financieros al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011

#### Nota 14 Impuestos Diferidos e Impuestos a las Ganancias, Continuación

Conciliación de la tasa impositiva legal con la tasa impositiva efectiva:

	2012 % Tasas	2011 % Tasas
Tasa impositiva legal	18,5	20,0
Otro incremento (decremento) en tasa impositiva legal	(81,23)	(9,01)
Ajustes a la tasa impositiva legal, total	(81,23)	(9,01)
Tasa impositiva efectiva	(62,73)	(29,01)

La tasa impositiva utilizada para las conciliaciones del período 2012 y 2011, corresponde a la tasa del 18,5% y 20% del impuesto que las inmobiliarias deben pagar sobre sus utilidades imponibles bajo la normativa tributaria vigente.

Con fecha 31 de julio de 2010 se publicó en el Diario Oficial de la República de Chile la Ley N°20.455, cuyo objetivo es obtener mayores recursos para la reconstrucción del país tras el terremoto del 27 de febrero de 2010. Esta Ley en su Artículo N°1 establece el alza de tasa de Impuesto a la Renta para los años comerciales 2011 y 2012, quedando éstas en un 20% y 18,5%, respectivamente, retornando al 17% en el año 2013.

A la fecha de presentación de estos estados financieros, la Administración no prevé impactos significativos sobre los estados financieros que se presentarán al 30 de junio de 2012.

### **Nota 15 Otros Pasivos Financieros**

El saldo de este rubro al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre 2011, es el siguiente:

	20	)12	2011		
Concepto	Corriente M\$	No corriente M\$	Corriente M\$	No corriente M\$	
Préstamos bancarios	299.439	352	334.760	4.675	
Totales	299.439	352	334.760	4.675	

Notas a los Estados Financieros al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011

Nota 15 Otros Pasivos Financieros, Continuación

### Vencimiento al 30 de junio de 2012

						Vencimier	ito al 30 de ji	unio de 2012							
		Fecha												Valor	
		vencimiento	Hasta	Uno a	Tres a doce	Total	Uno a dos	Dos a tres	Tres a	Cinco años o	Total no	Tipo	Tasa	nominal	Tasa
Moneda	Acreedor	final	un mes	tres meses	meses	corriente	años	años	cinco años	más		amortización	efectiva	obligación	nominal
			<b>M</b> \$	<b>M</b> \$	<b>M</b> \$	<b>M</b> \$	<b>M</b> \$		%	<b>M</b> \$	%				
UF	Banco SCI	14-10-2012	-	-	4.792	4.792	-	-	-	-	-	Mensual	1,39	4.525	1,39
UF	Banco SCI	30-10-2012	-	-	4.955	4.955	-	-	-	-	-	Mensual	1,44	4.679	1,44
UF	Banco Scotiabank	13-05-2013	-	-	22.627	22.627	-	-	-	-	-	Mensual	6,57	21.772	6,57
UF	Banco Scotiabank	30-05.2013	-	-	3.920	3.920	-	-	-	-	-	Mensual	1,13	3.766	1,13
UF	Banco Scotiabank	30-06-2013	-	-	3.978	3.978	-	-	-	-	-	Mensual	1,15	3.834	1,15
UF	Banco Scotiabank	28-08-2012	-	692	-	692	-	-	-	-	-	Mensual	0,20	670	0,20
UF	Banco Scotiabank	28-08-2012	-	234	-	234	-	-	-	-	-	Mensual	0,07	227	0,07
UF	Banco Scotiabank	30-04.2013	-	-	1.233	1.233	-	-	-	-	-	Mensual	1,27	4.247	1,27
UF	Banco Scotiabank	30-07-2013	-	-	-	-	352	-	-	-	352	Mensual	0,10	342	0,10
UF	Banco Scotiabank	30-09-2012	-	-	1.392	1.392	-	-	-	-	-	Mensual	0,40	1.354	0,40
UF	Banco Scotiabank	30-09-2012	-	-	322	322	-	-	-	-	-	Mensual	0,09	314	0,09
UF	Banco Scotiabank	30-09-2012	-	-	288	288	-	-	-	-	-	Mensual	0,08	281	0,08
UF	Banco Scotiabank	29-03-2012	-	-	468	468	-	-	-	-	-	Mensual	0,14	457	0,14
UF	Banco Scotiabank	16-05-2012	_	-	509	509	_	_	_	-	_	Mensual	0,15	497	0,15
UF	Banco Scotiabank	31-12-2012	_	-	34	34	_	_	_	-	_	Mensual	0,01	33	0,01
UF	Banco Scotiabank	03-01-2013	_	-	170	170	_	_	_	-	_	Mensual	0,17	168	0,17
UF	Banco Scotiabank	03-01-2013	-	-	899	899	-	-	_	-	-	Mensual	0,17	893	0,17
UF	Banco Scotiabank	15-01-2013	_	-	2.344	2.344	_	_	_	-	_	Mensual	0,17	2.327	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-10-2012	-	-	1.291	1.291	-	-	_	-	-	Mensual	0,17	1.282	0,17
UF	Banco Scotiabank	28.02.2013	_	-	2.865	2.865	_	_	_	-	_	Mensual	0,17	2.844	0,17
UF	Banco Scotiabank	28-02-2013	-	-	2.995	2.995	-	-	_	-	-	Mensual	0,17	2.974	0,17
UF	Banco Scotiabank	28-02-2013	-	-	2.580	2.580	-	-	_	-	-	Mensual	0,17	2.561	0,17
UF	Banco Scotiabank	31.12-2012	_	-	882	882	-	_	_	_	_	Mensual	0,17	876	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-10-2012	_	-	1.212	1.212	_	_	_	-	_	Mensual	0,17	1.204	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-05-2013	_	-	261	261	-	_	_	_	_	Mensual	0,17	259	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-05-2013	-	-	382	382	-	-	_	_	-	Mensual	0,17	379	0,17
UF	Banco Scotiabank	23-02-2013	_	-	1.612	1.612	-	_	_	_	_	Mensual	0,17	1.601	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-03-2013	-	-	279	279	-	-	_	_	-	Mensual	0,17	278	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-03-2013	_	-	153	153	-	_	_	_	_	Mensual	0,17	152	0,17
UF	Banco Scotiabank	06-05-2013	_	_	4.344	4.344	_	_	_	_	-	Mensual	0.17	4.334	0,17
UF	Banco Scotiabank	06-05-2013	_	-	4.752	4.752	-	_	_	_	_	Mensual	0,17	259	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-12-2012	_	_	4.833	4.833	_	_	_	_	-	Mensual	0,17	379	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-04-2013	_	-	3.394	3.394	-	_	_	_	_	Mensual	0,17	1.601	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-12-2012	_	_	4.344	4.344	_	_	_	_	-	Mensual	0,17	4.335	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-12-2012	_	_	2.480	2.480	_	_	_	_	_	Mensual	0.17	2.474	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-12-2012	_	_	4.344	4.344	_	_	_	_	_	Mensual	0,17	4.335	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-12-2012	_	_	3.394	3.394	_	_	_	_	_	Mensual	0,17	3.387	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-12-2012	_	_	3.394	3.394	_	_	_	_	_	Mensual	0,17	3.387	0,17
-		· · · · · ·											-, -		-, -

Notas a los Estados Financieros al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011

# Nota 15 Otros Pasivos Financieros, Continuación

# Vencimiento al 30 de junio de 2012

		Fecha					•							Valor	
Moneda	Acreedor	vencimiento final	Hasta un mes	Uno a tres meses	Tres a doce meses	Total corriente	Uno a dos años	Dos a tres años	Tres a cinco años	Cinco años o más	Total no corriente	Tipo amortización	Tasa efectiva	nominal obligación	Tasa nominal
William	riciccuoi	111141	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	unioi uzucion	%	M\$	%
UF	Banco Scotiabank	30-04-2013	-	-	1.392	1.392	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	1.388	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-12-2012	-	-	3.394	3.394	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	3.387	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-12-2012	-	-	2.959	2.959	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	2.954	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-04-2013	-	-	2.959	2.959	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	2.954	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-06-2013	-	-	10.372	10.372	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	10.351	0,17
UF	Banco Scotiabank	19-04-2013	-	-	753	753	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	752	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-04-2013	-	-	328	328	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	328	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-04-2013	-	-	22	22	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	22	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-04-2013	-	-	31	31	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	31	0,17
UF	Banco BCI	16-11.2012	-	-	59.468	59.468	-	-	-	-	-	Mensual	3,5	154.469	3,5
Peso	Scotiabank	16-02.2012	-	-	119.113	119.113	-	-	-	-	-	Trimestral	0,069	397.410	0,069
Total présta	amo bancarios			926	298.513	298.513	352				352	_			
Total présta	amos que devengan inter	reses		926	298.513	299.439	352				352	=			

Notas a los Estados Financieros al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011

### Nota 15 Otros Pasivos Financieros, Continuación

Vencimiento al 31 de diciembre de 2011 Tres a Fecha Uno a Uno a Dos a Tres a Cinco Tipo Valor vencimiento Hasta tres doce **Total** dos tres cinco años o Total no amortizaci Tasa nominal Tasa Moneda Acreedor final corriente efectiva obligación un mes meses meses corriente años años años más ón nominal **M**\$ **M**\$ **M**\$ **M**\$ **M**\$ **M**\$ **M**\$ **M**\$ **M**\$ % **M**\$ % UF Banco Scotiabank 24-01-2012 6.688 2,028 6.298 2,028 6.688 Mensual UF Banco SCI 14-10-2012 4.722 4.722 Mensual 1,39 4.525 1,39 UF Banco SCI 30-10-2012 4.882 4.882 4.679 Mensual 1,44 1,44 UF Banco Scotiabank 13-05-2013 22.294 22.294 Mensual 6.57 21.772 6,57 UF 30-05-2013 3.852 3.852 3.766 1,13 Banco Scotiabank Mensual 1,13 UF Banco Scotiabank 30-06-2013 3.919 3.919 Mensual 1,15 3.834 1,15 UF 28-02-2012 682 682 0,20 670 0,20 Banco Scotiabank Mensual UF Banco Scotiabank 28-02-2012 1.215 1.215 Mensual 0.36 1.193 0.36 UF 28-02-2012 231 231 0,07 227 0,07 Banco Scotiabank Mensual UF 4.247 Banco Scotiabank 31-01.2013 4.326 4.326 Mensual 1,27 1,27 UF 30-07-2013 349 349 342 0,10 Banco Scotiabank Mensual 0,10 UF Banco Scotiabank 30-09-2012 1.371 1.371 Mensual 0.40 1.354 0.40 UF 30-09-2012 0.09 0,09 Banco Scotiabank 318 318 Mensual 314 UF 284 Banco Scotiabank 30-09-2012 284 0,08 281 0,08 Mensual UF Banco Scotiabank 29-03-2012 461 461 0,14 457 0,14 Mensual UF 16-05-2012 502 502 0.15 497 0.15 Banco Scotiabank Mensual UF Banco Scotiabank 31-12-2012 33 33 Mensual 0,01 33 0,01 UF Banco BCI 16-11-2012 154.469 154.469 3,5 154.469 3,5 Mensual Peso Scotiabank 16-02-2012 128.837 128.837 Trimestral 0,069 397.410 0,069 Total préstamo bancarios 6.688 130.965 197.107 334.760 4.675 4.675 Total préstamos que devengan intereses 6.688 130.965 197.107 334.760 4.675 4.675

Notas a los Estados Financieros al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011

## Nota 16 Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Los saldos de este rubro al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011, es el siguiente:

	Moneda	2012 M\$	2011 M\$
Proveedores	Pesos Chilenos	31.920	66.914
Acreedores varios	Pesos Chilenos	117.499	153.517
Cotizaciones	Pesos Chilenos	11.894	14.370
Retenciones	Pesos Chilenos	3.158	18.717
Vacaciones devengadas	Pesos Chilenos	24.767	29.818
Gratificación por pagar	Pesos Chilenos	-	25.780
Cuentas por pagar	Pesos Chilenos	189.951	73.998
Provisión gastos administración	Pesos Chilenos	-	3.506
Otros	Pesos Chilenos	1.700	3.558
Totales	<u>-</u>	380.889	390.178

### Nota 17 Información a Revelar Sobre Patrimonio Neto

## Capital suscrito y pagado y número de acciones

Al 30 de junio de 2012, el capital suscrito y pagado asciende a M\$3.631.626 y está representado por 340.000 acciones.

# Distribución accionistas

En consideración a lo establecido en la Circular de la Superintendencia de Valores y Seguros de Chile, a continuación se presenta la distribución de accionistas según su participación en la Compañía al 30 de junio de 2012.

Tipo accionista	Porcentaje de participación	Número de accionistas
10% o más de participación	99%	1
Menos de 10% de participación	1%	1_
Totales	100%	2

Notas a los Estados Financieros al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011

## **Nota 18 Ingresos Ordinarios**

En general, los ingresos ordinarios se calcularán a valor razonable de la contraprestación cobrada o a cobrar y representará los ingresos generados por los deudores en leasing de operaciones normales de Inmobiliaria Prohogar S.A.

El detalle y total de los ingresos ordinarios reconocidos por los ejercicios terminados al 30 de junio de 2012 y 2011, es el siguiente:

	Acum	ıulado	Trimestre		
Clases de ingresos ordinarios	01-01-2012 30-06-2012 M\$	01-01-2011 30-06-2011 M\$	01-04-2012 30-06-2012 M\$	01-04-2011 30-06-2011 M\$	
Contratos leasing habitacional	190.681	138.362	95.601	46.568	
Gestión inmobiliaria social	161.142	330.153	130.614	178.977	
Asesorías	176.629	174.155	128.201	107.281	
Totales	528.452	642.670	354.416	332.826	

# Nota 19 Otros Gastos por Naturaleza

El detalle y total de los costos de venta reconocidos por los ejercicios terminados al 30 de junio de 2012 y 2011, es el siguiente:

	Acumulado		<b>Trimestre</b>		
Clases de costos de venta	01-01-2012 30-06-2012 M\$	01-01-2011 30-06-2011 M\$	01-04-2012 30-06-2012 M\$	01-04-2011 30-06-2011 M\$	
Gastos de administración (*)	(97.208)	(184.270)	(51.163)	(135.617)	
Arriendo sedes y salas	(24.147)	(13.319)	(14.699)	(3.639)	
Servicios internet e informática	(3.455)	(2.991)	(841)	(744)	
Gastos ventas y publicidad	(1.762)	(342)	(1.104)	(844)	
Totales	(126.572)	(200.922)	(67.807)	(140.844)	

Notas a los Estados Financieros al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011

Nota 19 Otros Gastos por Naturaleza, Continuación

	Acumulado		Trimestre		
	01-01-2012	01-01-2012 01-01-2011		01-04-2011	
(*) Gastos de administración	30-06-2012	30-06-2011	30-06-2012	30-06-2011	
	<b>M</b> \$	<b>M</b> \$	<b>M</b> \$	<b>M</b> \$	
Materiales	(4.143)	(8.412)	(1.822)	(1.014)	
Servicios generales	(42.703)	(58.429)	(22.810)	(44.065)	
Insumos computacionales	(3.444)	(2.052)	(2.040)	(222)	
Mantención y reparación	(3.410)	(10.515)	(3.269)	(8.452)	
Consumos básicos	(5.563)	(6.469)	(1.568)	(1.579)	
Asesorías	(37.945)	(98.393)	(19.654)	(80.285)	
Totales	(97.208)	(184.270)	(51.163)	(135.617)	

# Nota 20 Clases de Gastos de los Empleados

El detalle de los beneficios y gastos por empleados por los ejercicios terminados al 30 de junio de 2012 y 2011 es el siguiente:

	Acum	ulado	Trimestre		
Concepto	01-01-2012	01-01-2011	01-04-2012	01-04-2011	
	30-06-2012	30-06-2011	30-06-2012	30-06-2011	
	M\$	M\$	M\$	M\$	
Sueldos y salarios	(307.816)	(267.814)	(168.648)	(157.558)	
Beneficio corto plazo	(62.684)	(59.809)	(14.668)	(4.872)	
Totales	(370.500)	(327.623)	(183.316)	(162.430)	

Notas a los Estados Financieros al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011

### Nota 21 Ganancia por Acción

La utilidad por acción básica se calcula dividiendo la utilidad atribuible a los accionistas de la Inmobiliaria entre el promedio ponderado de las acciones comunes en circulación en el año.

La Inmobiliaria no ha realizado ningún tipo de operación de potencial efecto dilusivo que suponga una ganancia por acción diluido diferente del beneficio básico por acción.

	Acumu	lado
Ganancia (pérdida) básica por acción	2012 M\$	2011 M\$
Ganancia (pérdida), atribuible a los tenedores de instrumentos de participación en el patrimonio neto de la controladora	(2.219)	92.180
Resultado disponible para accionistas comunes, básico	(2.219)	92.180
Promedio ponderado de número de acciones, básico	340	340
Ganancia (pérdida) básica por acción	(6,5)	271,1

### Nota 22 Resultados Por Unidad de Reajuste

La moneda funcional definida por Inmobiliaria Prohogar S.A. es el Peso Chileno, la que a su vez es la moneda de presentación de los estados financieros. Se aplica cálculo de diferencias de cambio a aquellas transacciones cuyos importes se pactan y liquidan en moneda extranjera o índice de reajustabilidad (UF, UTM). Estos importes se actualizan a su valor de conversión a moneda funcional a la fecha de transacción o balance y el efecto se registra en el estado de resultados.

Por los ejercicios terminados al 30 de junio de 2012 y 2011 es el siguiente:

	Acumulado		Trimestre		
	01-01-2012	01-01-2011	01-04-2012	01-04-2011	
Concepto	30-06-2012 M\$	30-06-2011 M\$	30-06-2012 M\$	30-06-2011 M\$	
Resultado por unidades de reajuste	80.321	164.836	32.904	115.541	

Notas a los Estados Financieros al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011

# Nota 23 Depreciación

La depreciación por los ejercicios terminados al 30 de junio de 2012 y 2011 es el siguiente:

	Acumulado		Trime	estre
Concepto	01-01-2012 30-06-2012 M\$	01-01-2011 30-06-2011 M\$	01-04-2012 30-06-2012 M\$	01-04-2011 30-06-2011 M\$
Depreciación de propiedades, mobiliarios, equipos y amortización intangibles	(3.701)	(5.529)	(1.948)	(2.493)

## **Nota 24 Costos Financieros**

Los costos por los ejercicios terminados al 30 de junio de 2012 y 2011 se detallan a continuación:

	Acumulado		Trimestre		
Concepto	01-01-2012 30-06-2012 M\$	01-01-2011 30-06-2011 M\$	01-04-2012 30-06-2012 M\$	01-04-2011 30-06-2011 M\$	
Gastos por intereses, préstamos bancarios	(17.368)	(90.341)	(6.500)	(42.524)	

# Nota 25 Segmento de Negocios

	Leasing	Acumulado 01-01-2012 — 30-06-2012 Gestión		
Segmento de negocios	habitacional M\$	inmobiliaria M\$	Asesorías M\$	Consolidado M\$
Ingresos de actividades ordinarias	203.620	103.478	221.354	528.452
Gastos por beneficios a los empleados	(74.100)	(107.445)	(188.955)	(370.500)
Gasto por depreciación y amortización	(1.335)	(1.129)	(1.237)	(3.701)
Reversión de pérdidas por deterioro de valor (pérdidas por				
deterioro de valor) reconocidas en el resultado del período	(102.620)	-	(8.923)	(111.543)
Otros gastos, por naturaleza	(12.657)	(49.753)	(64.162)	(126.572)
Otras ganancias (pérdidas)	(46)	-	-	(46)
Ingresos financieros	-	-	9.130	9.130
Costos financieros	-	(17.368)	-	(17.368)
Resultado por unidades de reajuste	80.322	-	-	80.322
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	93.184	(72.217)	(32.793)	(11.826)
Gasto por impuesto a las ganancias	3.467	2.929	3.211	9.607
Ganancia (pérdida) del ejercicio	96.651	(69.288)	(29.582)	(2.219)
Activos de los segmentos	4.324.875	393.618	201.729	4.920.222
Pasivos de los segmentos	474.190	146.300	114.688	735.178

Notas a los Estados Financieros al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011

Nota 25 Segmento de Negocios, Continuación

Acumulado 01-01-2011 - 30-06-2011Leasing Gestión Segmento de negocios habitacional inmobiliaria Asesorías Consolidado **M**\$ **M**\$ **M**\$ **M**\$ Ingresos de actividades ordinarias 138.981 300.382 203.307 642.670 Gastos por beneficios a los empleados (65.325)(166.577)(94.721)(326.623)Gasto por depreciación v amortización (1.190)(2.840)(1.499)(5.529)Reversión de pérdidas por deterioro de valor (pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del período (118.241)(512)(118.753)Otros gastos, por naturaleza (10.046)(116.394)(74.482)(200.922)Otras ganancias (pérdidas) 555 555 Ingresos financieros 31.928 31.928 Costos financieros (82.207)(9.134)(91.341)Resultado por unidades de reajuste 164.836 164.836 Ganancia (pérdida) antes de impuestos 59.291 5.437 32.093 96.821 Gasto por impuesto a las ganancias (999)(2.384)(1.258)(4.641)58.292 3.053 92.180 Ganancia (pérdida) del ejercicio 30.835 4.425.013 402.732 206.400 5.034.145 Activos de los segmentos Pasivos de los segmentos 558.163 172.208 134.998 865.369

### Nota 26 Medio Ambiente

En opinión de la Administración y sus asesores legales internos y debido a la naturaleza de las operación que la Inmobiliaria desarrolla, no afectan en forma directa o indirecta el medio ambiente, por lo tanto, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros no tiene comprometidos recursos, ni se han efectuado pagos derivados de incumplimientos de ordenanzas municipales u otros organismos fiscalizadores.

#### Nota 27 Hechos Posteriores

Con fecha 23 de agosto de 2012, presenta su renuncia el Presidente del Directorio, señor Antonio Catilla Pérez, quién es reemplazado por el Vicepresidente, señor Mauricio Orleans Cuadra.

En el período comprendido entre el 30 de junio de 2012 y la fecha de preparación de los estados financieros, no han ocurrido otros hechos posteriores significativos que puedan afectar la presentación y/o interpretación de dichos estados financieros.