CURAUMA S.A. Y FILIALES

Estados financieros consolidados

Al 31 de marzo de 2012 y 31 de diciembre de 2011

CONTENIDO

Estado de situación financiera clasificado
Estado de resultados integrales por función
Estado de flujos de efectivo
Estado de cambios en el patrimonio
Notas a los estados financieros
Análisis razonado
Resumen de hechos relevantes
Declaración de responsabilidad

Abreviaturas utilizadas

M$	:	Miles pesos chilenos
UF	:	Unidad de Fomento
US$	:	Dólar estadounidense

CURAUMA S.A. Y FILIALES

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

Al 31 de marzo de 2012 y 31 de diciembre de 2011
(Cifras en M$ de pesos)

		Saldos al	
ACTIVOS		31-03-2012	31-12-2011
	Notas	M$	M$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	20.555	139.712
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes		117.620	24.098
Activos por impuestos corrientes		5.259	5.259
Total de activos corrientes distintos de los activos o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios		143.434	169.069
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta		-	-
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios		-	-
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios		-	-
ACTIVOS CORRIENTES TOTALES		143.434	169.069
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos no financieros no corrientes		673.053	673.053
Derechos a cobrar no corrientes	6	1.144.464	1.144.463
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corriente	5	18.155.785	8.842.574
Plusvalía	9	12.854.054	12.854.054
Propiedades, planta y equipo	8	181.105	184.308
Propiedad de inversión	7	120.416.627	119.065.241
Activo por impuestos diferidos		1.060.682	484.691
TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTES		154.485.770	143.248.384
TOTAL DE ACTIVOS		154.629.204	143.417.453

CURAUMA S.A. Y FILIALES

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

Al 31 de marzo de 2012 y 31 de diciembre 2011
(Cifras en M$ de pesos)

PATRIMONIO Y PASIVOS	Notas	Saldos al 31-03-2012 M$	Saldos al 31-12-2011 M$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros corrientes	12	43.166.542	37.977.781
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	13	7.564.788	7.164.646
Otras provisiones a corto plazo	14	557.541	536.026
Pasivos por impuestos corrientes	15	36.564.025	35.096.138
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	16	484.582	403.810
Otros pasivos no financieros corrientes	17	12.561.549	11.185.113
TOTAL DE PASIVOS CORRIENTES DISTINTOS DE LOS PASIVOS INCLUIDOS EN GRUPOS DE ACTIVOS PARA SU DISPOSICIÓN CLASIFICADOS COMO MANTENIDOS PARA LA VENTA		100.899.027	92.363.514
Pasivos corrientes totales		100.899.027	92.363.514
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros no corrientes	18	1.704.765	1.670.307
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corriente	5	19.554.475	14.870.023
Provisiones		432.796	366.927
Pasivo por impuestos diferidos	11	282.873	312.283
TOTAL DE PASIVOS NO CORRIENTES		21.974.909	17.219.540
TOTAL PASIVOS		122.873.936	109.583.054
Patrimonio			
Capital emitido	19	70.134.779	70.134.779
Ganancias acumuladas		(51.716.451)	(50.037.044)
Otras reservas		13.466.055	13.804.715
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		31.884.383	33.902.450
Participaciones no controladoras	19	(129.115)	(68.051)
Patrimonio total		31.755.268	33.834.399
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		154.629.204	143.417.453

Las notas adjuntas números 1 a 29
forman parte integral de estos estados financieros consolidados.

CURAUMA S.A. Y FILIALES

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

Al 31 de marzo de 2012 y 2011
(Cifras en M$ de pesos)

SVS ESTADO DE RESULTADOS POR FUNCIÓN ESTADO DE RESULTADOS GANANCIA (PÉRDIDA)	Notas	Acumulado 01-01-2012 31-03-2012 M$	Acumulado 01-01-2011 31-03-2011 M$
Ingresos de actividades ordinarias		4.100	-
Costo de ventas		-	(-)
Ganancia bruta		4.100	(-)
Gasto de administración	20	(475.543)	(166.182)
Otras ganancias (pérdidas)	21	26.311	1.940.464
Ingresos financieros	24	433.554	3.560.289
Costos financieros	25	(2.428.982)	(2.203.619)
Diferencias de cambio		146.680	(55.375)
Resultado por unidades de reajuste	23	479.246	560.809
Ganancias (pérdidas) que surgen de la diferencia entre el valor libro anterior y el valor justo de activos financieros reclasificados medidos a valor razonable		-	-
GANANCIA (PÉRDIDA), ANTES DE IMPUESTOS		(1.814.634)	3.636.386
Gasto por impuestos a las ganancias	11	982.572	(374.075)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		(832.062)	3.262.311
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas		-	-
GANANCIA (PÉRDIDA)		(832.062)	3.262.311
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		(824.338)	3.217.676
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	18	(7.724)	44.635
Ganancia (pérdida)		(832.062)	3.262.311
GANANCIAS POR ACCIÓN			
Ganancia por acción básica			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		(0,24)	0,96
Ganancia (pérdidas por acción básica en operaciones discontinuadas			
Ganancia (pérdida) por acción básica		(0,24)	0,96
Ganancias por acción diluidas			
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas		(0,24)	0,96
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedentes de operaciones discontinuadas		-	
GANANCIAS (PÉRDIDA) DILUIDA POR ACCIÓN		(0,24)	0,96
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL			
Ganancia (Pérdida)		(832.062)	3.262.311
Ganancia (Pérdida) por diferencias de cambio de conversión, antes de impuestos		-	-
Ganancia (Pérdida) por coberturas de flujo de efectivo, antes de impuestos		-	-
Otros resultados integrales		-	-
RESULTADO INTEGRAL		(832.062)	3.262.311

Las notas adjuntas números 1 a 29
forman parte integral de estos estados financieros consolidados.

CURAUMA S.A. Y FILIALES

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Al 31 de marzo de 2012 y 2011
(Cifras en M$ de pesos)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO – INDIRECTO Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	Notas	Período entre el 01-03-2012 31-03-2012 M$	Período entre el 01-01-2011 31-03-2011 M$
Ganancia (pérdida)		**(832.062)**	**3.262.311**
Ajustes por conciliación de ganancias (pérdidas)			
Ajustes por gasto por impuestos a las ganancias	11	(982.572)	374.075
Ajustes por disminuciones (incrementos) en cuentas por cobrar de origen comercial		(93.523)	(2.336)
Ajustes por disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de a las actividades de la operación		(1.351.386)	(3)
Ajustes por incrementos (disminuciones) en cuentas por pagar de origen comercial		400.142	(1.533.188)
Ajustes por incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación		6.570.245	2.449.474
Ajustes por gastos de depreciación y amortización		-	-
Ajustes por provisiones		102.289	18.863
Ajustes por pérdidas (ganancias) de moneda extranjera no realizadas		-	-
Ajustes por participaciones no controladoras		-	-
Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiación			
Total de ajustes por conciliación de ganancias (pérdidas)		**4.645.195**	**1.306.885**
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		1.533.756	572.828
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		**5.346.889**	**5.142.024**
Compras de propiedad, planta y equipo		3.203	3.503
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		**3.203**	**3.503**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de préstamos de largo plazo		-	-
Total importes procedentes de préstamos		**-**	**-**
Préstamos de entidades relacionadas		(5.469.249)	(5.219.090)
			-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		**(5.469.249)**	**(5.219.090)**
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		(119.157)	(73.563)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo			-
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		**(119.157)**	**(73.563)**
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo		139.712	286.119
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo		**20.555**	**212.556**

CURAUMA S.A. Y FILIALES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Al 31 de marzo de 2012 y 2011

(Cifras en M$ de pesos)

	Capital Emitido M$	Otras Reservas M$	Otras Reservas Superávit de Revaluación IFRS M$	Ganancias (Pérdidas) Acumuladas M$	Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora Total M$	Participaciones no Controladora M$	Patrimonio Total M$
Saldo inicial período actual 01/01/2012	70.134.779	16.234.232	(2.429.517)	(50.037.044)	33.902.450	(68.051)	33.834.399
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables							
Saldo inicial reexpresado	70.134.779	16.234.232	(2.429.517)	(50.037.044)	33.902.450	(68.051)	33.834.399
Cambios en patrimonio							
Ganancia (pérdida)				(824.338)	(824.338)	(7.724)	(832.062)
Dividendos declarados				(1.200.967)	(1.200.967)		(1.200.967)
Otro incremento (decremento) en patrimonio neto			(338.660)	345.898	7.238	(53.340)	(46.102)
Total cambios en patrimonio			(338.660)	(1.679.407)	(2.018.067)	(61.064)	(2.079.131)
Saldo final período actual 31/03/2012	**70.134.779**	**16.234.232**	**(2.768.177)**	**(51.716.451)**	**31.884.383**	**(129.115)**	**31.755.268**

	Capital Emitido M$	Otras Reservas M$	Otras Reservas Superávit de Revaluación IFRS M$	Ganancias (Pérdidas) Acumuladas M$	Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora Total M$	Participaciones no Controladora M$	Patrimonio Total M$
Saldo inicial período actual 01/01/2011	70.134.779	16.234.232	(2.429.517)	45.774.806	129.714.300	393.822	130.108.122
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-	-
Saldo inicial reexpresado	70.134.779	16.234.232	(2.429.517)	45.774.806	129.714.300	393.822	130.108.122
Cambios en patrimonio							
Ganancia (pérdida)				3.217.676	3.217.676	44.635	3.262.311
Dividendos declarados				(2.276.015)	(2.276.015)		(2.276.015)
Otro incremento (decremento) en patrimonio neto			(214.962)		(214.962)	(33.844)	(248.806)
Total cambios en patrimonio			(214.962)	941.661	726.699	10.791	737.490
Saldo final período actual 31/03/2011	**70.134.779**	**16.234.232**	**(2.644.479)**	**46.716.467**	**130.440.999**	**404.613**	**130.845.612**

NOTA 1 INSCRIPCION EN EL REGISTRO DE VALORES

a) Inscripción en el Registro de Valores

Curauma S.A., es una sociedad anónima abierta que se encuentra inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros, con el N° 615, y está sujeta a la fiscalización de dicha Superintendencia.

Curauma S.A., nace con el nombre de CB Inversiones Inmobiliarias S.A en el proceso de división de Cruz Blanca S.A., realizado con fecha 30 de noviembre de 1996 y aprobado por la Junta Extraordinaria de Accionistas N° 8 de Cruz Blanca S.A., de fecha 17 de enero de 1997, siendo reducida a escritura pública con igual fecha y cuyo extracto fue publicado en el Diario Oficial el día 31 de enero de 1997.

Con fecha 14 de septiembre de 2006, la Superintendencia de Valores y Seguros procedió a tomar nota al margen de la inscripción N° 615, el cambio de razón social de CB Inversiones Inmobiliarias S.A. a Curauma S.A.

b) Reseña de la Sociedad

Con fecha 26 de enero de 2006 se efectuó una Junta Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad que acordó la fusión por incorporación a Curauma S.A. - antes CB Inversiones Inmobiliarias S.A.- con efecto al 1 de octubre de 2005, de las sociedades CB Capitales S.A. (escindida), CB Inmobiliaria S.A. y CB Transporte e Infraestructura S.A., adquiriendo Curauma S.A. todos los activos y asumiendo todos los pasivos de CB Capitales S.A., de CB Inmobiliaria S.A. y de CB Transporte e Infraestructura S.A.

El proceso de fusión tuvo por objeto maximizar el valor patrimonial de las sociedades, otorgándole una estructura financiera coherente con su patrón natural de desarrollo y centrándola en su área de negocios que es el inmobiliario.

El acta de la Junta Extraordinaria de Accionistas fue reducida a escritura pública con fecha 25 de julio de 2006, en la Notaría de Santiago de don Humberto Santelices Narducci, cuyo extracto fue inscrito a fojas 31.262, número 21.841 en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2006 y publicado en el Diario Oficial el día 5 de agosto de 2006.

Con fecha 22 de septiembre de 2006, se realizó el canje de acciones de la emisión de Curauma S.A. por las correspondientes acciones de las sociedades absorbidas CB Capitales S.A., CB Inmobiliaria S.A. y CB Transporte e Infraestructura S.A., quedando de esta manera terminado el proceso de fusión.

Con fecha 24 de junio de 2011, Curauma S.A. materializó la compra de la totalidad de las acciones en circulación de Inmobiliaria Sector La Luz S.A., con lo cual se produce la incorporación de los activos y pasivos asociados a los activos inmobiliarios necesarios para el desarrollo de la Ciudad Curauma.

Esta transacción comenzó a dar forma al cumplimiento del Compromiso de Pago vigente, entre Curauma S.A., CB S.A. y otras sociedades relacionadas, el cual estipulaba que el pago de las cuentas corrientes por cobrar a CB S.A., se cancelarían mediante la venta de terrenos a terceros del activo subyacente, que está representado por 3.041,23 hectáreas urbanas y de desarrollo inmobiliario, correspondientes a los acuerdos que dieron origen a dicho Compromiso, suscrito con fecha 2 de enero de 2006.

Lo anterior produjo la incorporación directa a Curauma S.A., en una primera etapa, de 2.885,77 hectáreas de las 3.041,23 hectáreas urbanas y de desarrollo inmobiliario señaladas, adicionando a los terrenos del sector La Luz, 2.014 hectáreas del fundo Las Cenizas, que son fundamentales para que el Gran Valparaíso desarrolle todo su potencial como metrópolis urbana.

La referida decisión permitirá en forma más eficiente el desarrollo de los proyectos inmobiliarios en Curauma La Luz y Las Cenizas, que no sólo constituyen el proyecto inmobiliario más importante de la región de Valparaíso, sino que también es uno de los más grandes del país.

De esta forma la Sociedad retomará su plan original de constituirse en un polo de negocios inmobiliarios teniendo como base los referidos terrenos.

Es necesario destacar que la incorporación de estos activos inmobiliarios a Curauma S.A., es absolutamente consistente con los acuerdos tomados en las Juntas de Accionistas, celebradas con fecha 26 de enero de 2006, en las que se estableció la estructura actual de la Sociedad.

Finalmente, hacemos presente que con la incorporación de los activos inmobiliarios a la Sociedad, se podrá visualizar directamente la evolución de éstos en el tiempo, tanto en cuanto al avance de su incorporación al crecimiento de ciudad Curauma, como en cuanto a la evolución de su incidencia en el Patrimonio de la Sociedad.

c) Actividades y negocios de la Sociedad.

1) Negocio Inmobiliario

La Sociedad matriz participa en el sector inmobiliario, tanto directamente como a través de sus filiales Parques y Jardines La Luz S.A. e Inmobiliaria La Aldea S.A., las cuales poseen suelos disponibles para el desarrollo de proyectos inmobiliarios en la Región de Valparaíso.

El proyecto Curauma es un megaproyecto de desarrollo urbano y el principal activo de Curauma S.A., ubicado en el sector sur del Gran Valparaíso, que comprende un área total aproximada a 4.300 hectáreas. De ese total, desde su creación el año 2006, Curauma S.A. controla 3.041,23 hectáreas. Esta superficie prácticamente no ha variado, ya que desde esa fecha, la superficie vendida es muy similar a la superficie incorporada al patrimonio de la Sociedad.

La principal actividad de la Sociedad matriz es el desarrollo del Proyecto Curauma, el cual está representado por las 3.041,23 hectáreas señaladas anteriormente, las cuales se encuentran ubicadas en el sector La Luz, que es el área en la cual se ha estado desarrollando el Proyecto

Curauma y que comprende una superficie aproximada de 1.027,23 hectáreas de terreno; y el sector Las Cenizas, más cercano a los centros de Valparaíso y Viña del Mar, en que se dispone de 2.014 hectáreas aproximadamente, las que se desarrollarán a partir de la aprobación del Plan Regular Metropolitano de Valparaíso, el que se encuentra pendiente de su aprobación por parte de las autoridades pertinentes.

El crecimiento del Proyecto Curauma, al 31 de marzo de 2012, entrega las siguientes cifras para el actual desarrollo inmobiliario en el sector de La Luz, comparadas con las cifras del 31 de diciembre de 2011:

Resumen de construcción y ventas de viviendas en Curauma al 31 de marzo de 2012		**Variación respecto de Dic-11**	**Variación respecto de Dic-11**
Tipo de desarrollo	**Cantidad de unidades**	**En unidades**	**En %**
1.- Cantidad de viviendas construidas	6.526	40	0,62%
2.- Cantidad de viviendas en construcción	1.505	10	0,67%
Total	8.031	50	0,63%
3.- Cantidad de viviendas proyectadas	3.237	-	0,00%
4.- Ventas totales	7.476	93	1,26%
5.- Cantidad de viviendas habitadas	6.299	178	2,91%
6.- Número de habitantes	25.196	712	2,91%
7.- Stock actual de viviendas	61	(2)	-3,17%
8.- Cantidad de ventas en verde	889	55	6,59%

Además de viviendas Curauma posee adicionalmente otros desarrollos urbanos que conforman el concepto de Ciudad, estos son:

Otros desarrollos industriales y comerciales al 31 de marzo de 2012		
Tipo de desarrollo	**Cantidad de unidades**	**Detalle**
Centros comerciales	3	Supermercado Unimarc Supermercado Santa Isabel Portal Mayor con Supermercado Ekono
Parque Industrial	1	26 industrias en operación en 133 hectáreas ocupadas y 8 sitios por vender
Colegios	4	Con 2.254 alumnos
Jardines Infantiles	12	Con 480 alumnos
Universidades	1	Campus Pontificia Universidad Católica de Valparaíso con 2.600 alumnos
Otros servicios	1 5	Club House Clubes de remo, tenis, paddle, squash, gimnasios

El avance observado a la fecha en Curauma La Luz supera lo visto en otros desarrollos urbanos exitosos como La Dehesa y San Carlos de Apoquindo, siendo su crecimiento el equivalente al ocurrido en las comunas de Maipú y La Florida, respecto de Santiago, durante los años noventa.

La ubicación estratégica en que se encuentra, sumado a los atributos ambientales y de conectividad del sector, hacen que Curauma capte una parte muy significativa de la expansión del Gran Valparaíso. Parte de los atributos han contribuido a que el Tranque La Luz, actualmente Laguna Valparaíso, haya sido designada como sede para el desarrollo de algunas disciplinas deportivas, en los próximos Juegos Odesur.

La relevancia que tiene Curauma para la expansión del Gran Valparaíso hace que para determinar su valorización económica sea necesario considerar todos los elementos relativos a una ciudad nueva. Dicha valorización va más allá de una tasación tradicional que un perito tasador pueda hacer de macrolotes de terrenos agrícolas o urbanos. Con todo, la sociedad pone a disposición de los accionistas y público en general todas las tasaciones que encargue sobre sus terrenos, a fin de que cada uno de ellos pueda realizar su propia evaluación.

Es necesario destacar, que en relación a la valorización del principal activo inmobiliario, el fundo Las Cenizas, y luego de importantes ajustes realizados sobre los valores determinados en las tasaciones, efectuadas por profesionales contratados por la Sociedad para tal efecto, se asignó como valor promedio final la suma de M$ 42.070.583, por las 2.014 hectáreas que componen el fundo Las Cenizas.

Los ajustes posteriores a las tasaciones realizadas, fueron efectuados y reflejados en los estados financieros del 31 de diciembre de 2011, con lo cual el valor en unidades de fomento por metro cuadrado asciende a UF 0,09267.

Tal como se ha señalado en todas las comunicaciones que ha efectuado la Sociedad a sus accionistas, Superintendencia de Valores y Seguros y público en general, estimamos que el valor que se asignan en las diversas tasaciones que se han realizado y sus ajustes posteriores, sobre los activos y derechos inmobiliarios de la Sociedad, son sólo referenciales y no reflejan el verdadero potencial que tienen dichos activos inmobiliarios, dado que no existen experiencias en la valorización de este tipo de activos, que van más allá del mero hecho de ser suelos con destino inmobiliario, ya que éstos representan a juicio de Curauma S.A., el futuro crecimiento del Gran Valparaíso, dado su ubicación estratégica y atributos que hacen de Curauma La Luz y Las Cenizas, activos con un potencial único en la Región de Valparaíso.

2) Cuenta por cobrar a CB S.A.

Desde su creación Curauma S.A., quedó conformada principalmente, con un activo contable consistente en una cuenta por cobrar a su matriz CB S.A., la cual se encontraba respaldada por el activo subyacente representado por 2.885,77 hectáreas urbanas y de desarrollo inmobiliario.

La totalidad de las cuentas corrientes por cobrar a CB S.A. por UF 5,5 millones (al 30 de septiembre de 2005) se extinguiría mediante la venta de terrenos que realice Curauma S.A. a terceros (valor implícito adicional de los terrenos de 0,19 UF/m2). Luego, todo lo que excede de 0,23 UF/m2 y una vez descontadas inversiones y desembolsos tributarios y financieros, va íntegramente a aumentar el patrimonio de Curauma S.A. Con todo, CB S.A. continua obligado a pagar la cuenta por pagar relacionada hasta que se extinga totalmente.

Estos terrenos al inicio de la Sociedad en el año 2006, se encontraban formando parte de un contrato de financiamiento con Euroamerica Seguros de Vida S.A., estructurado como un contrato de leasing financiero, en la parte correspondiente al sector Las Cenizas y un contrato de venta con pacto de recompra, en la parte correspondiente al sector La Luz. El primer contrato se encuentra vigente como tal a la fecha, y en relación al segundo, en conformidad a dicho contrato, se han ido recomprando los terrenos en pacto y se han ido refinanciando con otros acreedores, en diversas modalidades.

La cuenta por cobrar a CB S.A., sociedad que obedece a un interés común del Controlador de Curauma S.A., en conjunto con otras sociedades relacionadas y Curauma S.A., suscribió en enero de 2006, un documento denominado "Compromiso de Pago", el cual fue protocolizado en la Notaría de Santiago de don Juan Ricardo San Martín Urrejola, bajo el número de repertorio 1324-2009, mediante el cual se establece el marco regulatorio y el procedimiento para el pago de la referida cuenta por cobrar.

Con fecha 24 de junio de 2011, se materializó la incorporación de los activos y pasivos, de la sociedad relacionada Inmobiliaria Sector La Luz S.A., asociados a los activos inmobiliarios comprendidos en el desarrollo del Proyecto Curauma, que se encontraban formando parte del acuerdo de Compromiso de Pago vigente. Con esta transacción Curauma S.A. recibe en pago de la cuenta corriente, los activos inmobiliarios que constituían el activo subyacente, que respaldaba la cuenta corriente regulada por el Compromiso de Pago de fecha 2 de enero de 2006.

Cabe señalar que a la fecha de los presentes estados financieros se encuentra pendiente de traspaso a Curauma S.A., el lote denominado CS-M2 por 155,46 hectáreas ubicadas en el sector de Curauma La Luz, debido a que éste se encuentra asociado al acuerdo final que se suscriba con la Tesorería General de la República.

3) Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso

La evaluación de Impacto Ambiental del Plan Intercomunal de Valparaíso, que incorpora un total de 2.014 hectáreas, destinadas para desarrollo inmobiliario y que forman el sector Las Cenizas, ha sido objeto de una serie de modificaciones, observaciones y trámites efectuados por la Comisión Regional de Medio Ambiente, el Consejo Regional de la Región y la Contraloría General de la República.

Tal como se ha señalado en anteriores estados financieros y en comunicaciones a la Superintendencia de Valores y Seguros, la aprobación por parte de la autoridad, del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso, constituirá un hecho relevante dado la inmensa repercusión que tendrá para el desarrollo de la Región, y en especial del Gran Valparaíso.

En tal sentido, con fecha 12 de abril de 2012, el Consejo Regional de la Región aprobó por la unanimidad de sus integrantes, el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso, el cual se encuentra en proceso de ingreso a la Contraloría General de la República, para su revisión y toma de razón, tras lo cual y una vez publicado en el Diario Oficial, dicho Plan Regulador entrará en vigencia la normativa urbana aprobada.

Las estimaciones de la Administración de la Sociedad para determinar el plazo probable para la aprobación y puesta en funcionamiento del referido Plan Intercomunal de Valparaíso, consideraba las opiniones y estimaciones de distintos sectores involucrados, por lo cual se prevé que el referido Plan pudiera entrar en vigencia en el transcurso los segundo semestre del presente año.

4) Traspaso de activos inmobiliarios a Curauma S.A.

Tal como se señalara en los estados financieros, referidos al 31 de diciembre de 2011, el Directorio de la Sociedad tomó la decisión de materializar el Compromiso de Pago, suscrito entre Curauma S.A., CB S.A. y otras sociedades relacionadas.

La operación consistió en la incorporación de los activos y pasivos inmobiliarios, a través de la compra por parte de Curauma S.A., de la totalidad de las acciones en circulación de la sociedad relacionada, Inmobiliaria Sector La Luz S.A., produciéndose la incorporación del activo inmobiliario conformado por los terrenos y derechos, que están representados por 2.885,77 hectáreas urbanas y de desarrollo inmobiliario correspondientes a los acuerdos que dieron origen al Compromiso de Pago vigente.

Adicionalmente se incorporarán a Curauma S.A., 155,46 hectáreas de desarrollo urbano, ubicadas en el sector La Luz, con lo cual se completará un total de 3.041,23 hectáreas urbanas.

Es necesario destacar que la incorporación de estos activos inmobiliarios a Curauma S.A., es absolutamente consistente con los acuerdos tomados en las Juntas de Accionistas, celebradas en el mes de enero de 2006, en las que se estableció la estructura actual de la Sociedad.

5) Otros Activos Inmobiliarios

Adicionalmente, Curauma S.A. posee a través de filiales los siguientes activos inmobiliarios:

- 106,76 hectáreas urbanas ubicadas en la comuna de Valparaíso.
- Otros activos inmobiliarios que comprenden principalmente 113 hectáreas contiguas al loteo Ilimay en Las Cruces, y 38 hectáreas en la comuna de Limache, ambos en la Quinta Región.

NOTA 2 PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros consolidados. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF), las políticas han sido diseñadas en función de las Normas Internacionales de Información Financiera vigentes a la fecha y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan en estos estados financieros consolidados.

2.1 Bases de preparación

Los estados financieros consolidados de Curauma S.A., referidos al 31 de marzo de 2012, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB). Los estados financieros consolidados de la sociedad, representan la adopción integral, explicita y sin reservas de las referidas normas internacionales. Salvo lo indicado en el párrafo anterior en relación a Propiedades de Inversión, Otros Activos No Financieros no corrientes y Pasivos por Impuestos Corrientes.

Cabe señalar que la Sociedad Matriz y sus filiales están sujetas a las normas emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros, aplicables a sociedades anónimas abiertas.

La información contenida en los presentes estados financieros consolidados, es responsabilidad de la Administración de Curauma S.A., que manifiesta expresamente que se han aplicado en forma explicita y sin reservas a las Normas Internacionales de Información Financiera.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad.

2.2 Bases de consolidación

Los presentes estados financieros consolidados, han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera.

Conforme a lo anterior, los presentes estados financieros consolidados adjuntos, incluyen los activos, pasivos, resultados, estado de flujo de efectivo y el estado de cambio en el patrimonio neto de la Sociedad Matriz y de sus filiales consolidadas. Los montos y efectos de las transacciones entre empresas consolidadas, han sido eliminados y se ha reconocido la participación de los inversionistas minoritarios, presentada como Participaciones Minoritarias.

Las sociedades filiales incluidas en la consolidación y su porcentaje de participación, es el siguiente:

		Porcentaje de participación			
		Año 2012		Año 2011	
RUT	Nombre de la filial	Directo %	Indirecto %	Directo %	Indirecto %
96.763.460-3	Gestora y Administradora S.A.	92,6518	-	92,6518	-
96.715.460-1	Parques y Jardines La Luz S.A.	86,3932	-	86,3932	-

A su vez, la Sociedad consolidada Parques y Jardines La Luz S.A., consolida con su filial Inmobiliaria La Aldea S.A., siendo su porcentaje de participación el siguiente:

RUT	Nombre de la filial	Porcentaje de participación			
		Año 2012		Año 2011	
		Directo %	Indirecto %	Directo %	Indirecto %
96.874.770-3	Inmobiliaria La Aldea S.A.	99,9155	-	99,9155	-

2.3 Moneda de presentación y moneda funcional

Las partidas incluidas en los estados financieros consolidados de Curauma S.A., se presentan valorizadas, utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Sociedad Matriz y sus filiales operan («moneda funcional»). La moneda funcional de Curauma S.A. y filiales, es el peso chileno, que constituye, además, la moneda de preparación de los estados financieros consolidados de Curauma S.A.

2.4 Transacciones y saldos

Los saldos de activos y pasivos monetarios expresados en unidades de fomento o dólares estadounidenses, se presentan valorizados a tipo de cambio de cierre de cada período. La variación determinada entre el valor original y el de cierre, se registra en resultados bajo el rubro Resultados por Unidades de Reajuste o Diferencias de Cambio, respectivamente, de acuerdo a los siguientes tipos de cambio vigentes al cierre de cada ejercicio.

	2012	2011
	$	$
Unidad de fomento	22.533,51	21.294,03
Dólar estadounidense	487,44	519,20

2.5 Efectivo y equivalentes al efectivo

Al 31 de marzo de 2012 y 31 de diciembre de 2011, el efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros consolidados, comprende el efectivo en caja y cuentas corrientes bancarias.

2.6 Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar, Neto, Corriente

Al 31 de marzo de 2012 y 31 de diciembre de 2011, bajo este rubro se incluyen principalmente deudores varios y cuentas corrientes del personal, de la Sociedad Matriz y sus filiales, los cuales se presentan a sus respectivos valores de desembolso, sin intereses.

2.7 Activos por impuestos, Corriente

Al 31 de marzo de 2012 y 31 de diciembre de 2011, bajo este rubro se incluyen las partidas correspondientes a impuestos por recuperar, los cuales se presentan valorizados a sus respectivos valores de desembolso.

2.8 Derechos a cobrar, no Corriente

Al 31 de marzo de 2012 y 31 de diciembre de 2011, bajo este rubro se incluyen principalmente deudores por venta, los cuales se presentan a sus respectivos valores de desembolso, sin intereses.

2.9 Cuentas por cobrar y pagar a entidades relacionadas, no Corriente

Al 31 de marzo de 2012 y 31 de diciembre de 2011, la Sociedad matriz y sus filiales consolidadas han clasificado bajo estos rubros todos los saldos mantenidos con partes relacionadas.

Dichos montos se han clasificado de acuerdo al vencimiento pactado y se valorizan a su valor de costo más los reajustes e intereses pactados en los casos que corresponda, de acuerdo a lo señalado en NIC 24.

El saldo de las cuentas por cobrar de Curauma S.A. y filiales a la sociedad matriz, CB S.A., se presentan valorizadas según lo establecido en el documento denominado Compromiso de Pago, suscrito entre las partes con fecha 2 de enero de 2006 y sus modificaciones posteriores.

A continuación se presenta un detalle de activos, según lo requerido en la IFRS 7, párrafos 36 y 37, en los casos que corresponda:

Párrafo 36, IFRS 7

a) El saldo consolidado de la cuenta corriente con CB S.A., se presenta neto de la amortización efectuada por el cumplimiento del Compromiso de Pago señalado anteriormente, lo cual produjo la incorporación en una primera etapa, de 2.885,77 hectáreas de urbanas y de desarrollo inmobiliario, ubicadas en los sector de Curauma La Luz, por 871,77 hectáreas y 2.014 hectáreas en el sector Las Cenizas.

b) No existen dudas respecto de la recuperabilidad del saldo de la cuenta corriente. Asimismo, no existen saldos en mora por la presente cuenta corriente, ni existen deterioros de la misma.

Párrafo 37, IFRS 7

a) No existen saldos vencidos al cierre del período.

b) No existen saldos deteriorados al cierre del período.

c) Según lo indicado en letras a) y b) anteriores, no existen saldos vencidos ni deteriorados al cierre del presente período. Tampoco existen garantías tomadas para asegurar el cobro de la cuenta corriente.

2.10 Plusvalía

La plusvalía Comprada, antes menor valor de inversiones, se generó con anterioridad a la fecha de transición y adopción a las Normas Internacionales de Información Financiera, por lo tanto mantiene el valor registrado a esa fecha, siendo éste, costo de adquisición.

La plusvalía comprada vigente al presente ejercicio, corresponde principalmente al exceso pagado en la adquisición, en años anteriores, de la inversión en la filial Parques y Jardines La Luz S.A.

El presente activo no se amortiza, sino que al cierre de los respectivos periodos, se procede a estimar si se ha producido en él algún deterioro, que reduzca su valor recuperable a un monto inferior al costo neto registrado. De ser así, se genera el ajuste por el respectivo deterioro.

2.11 Propiedad, Planta y Equipos, Neto

2.11.1 Valorización de los bienes

Al 31 de marzo de 2012 y 31 de diciembre de 2011, bajo este rubro se incluye la Propiedad, Planta y Equipos, de la Sociedad y de su filial Parques y Jardines La Luz S.A., valorizados a su respectivo costo de adquisición, neto de su depreciación acumulada y de las pérdidas por deterioro que haya experimentado.

2.11.2 Depreciación de los bienes

La depreciación de los bienes se calcula usando el método lineal, considerando los valores de los respectivos bienes y los años de vida útil estimada remanente de los mismos.

A continuación se presenta un detalle de las vidas útiles estimadas, en meses, por tipo de activo:

Ítem de Propiedad, planta y equipo	Vida útil mínima	Vida útil máxima
Construcción y Obras de Infraestructura	120	240
Equipamiento computacional	12	36
Vehículos	30	60

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

2.11.3 Vida útil y valor residual

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

2.11.4 Deterioro de valor

Al cierre del ejercicio anual, o cuando las variables de mercado así lo requirieran, se evalúa la existencia de indicios de posible deterioro del valor de los activos no corrientes. Si existen tales indicios, la Sociedad Matriz estima el valor recuperable del activo, siendo éste el mayor entre el valor razonable, menos los costos de ventas, y el valor en uso. Cuando el

valor recuperable de un activo es menor que su valor neto contable, se considera la existencia de deterioro del valor.

2.11.5 Costos estimados IAS 16

Durante el período desde el 1 de enero y el 31 de marzo de 2012, la compañía no ha generado ningún movimiento por concepto de costos estimado de desmantelamiento, retiro o rehabilitación de elementos de Propiedades, Plantas y Equipos, que tenga que revelar, de acuerdo con lo establecido en la IAS 16.

2.12 Propiedades de Inversión

La sociedad y sus filiales consolidadas presentan bajo el rubro Propiedades de Inversión, todas las propiedades sobre las que mantiene derechos vigentes y por las cuales espera generar las plusvalías futuras, asociadas a los desarrollos inmobiliarios en las respectivas localidades.

Estas propiedades se encuentran principalmente, en la Quinta Región, en las comunas de Valparaíso, Viña del Mar y El Tabo y presentan condiciones óptimas para el desarrollo de proyectos inmobiliarios, ya que cuentan con atributos únicos en sus respectivas localidades.

Las propiedades ubicadas en la comuna de Valparaíso, son aquellas ubicadas en los sectores La Luz y Las Cenizas de Curauma y se presentan valorizadas a su respectivo valor justo, determinado por un tasador independiente y ajustado dicho valor, según instrucciones de la Superintendencia de Valores y Seguros.

Del mismo modo, la propiedad de inversión ubicada en la comuna de El Tabo, se presenta valorizada de acuerdo a los valores determinados por un tasador independiente. Cabe señalar que esta propiedad, se encuentra otorgada en garantía a una institución financiera local.

Sin perjuicio que las Propiedades de Inversión se presentan valorizados a valor justo, la Administración de la Sociedad estima que dichos valores, aún no alcanzan los valores reales de suelos, en especial aquellos asociados a Curauma La Luz y Las Cenizas, dada su estratégica ubicación, entorno y perspectivas de crecimiento, ya que no consideran cabalmente en su valorización los efectos y externalidades positivas de una ciudad en desarrollo, como es el megaproyecto Curauma, fundamentalmente porque no existen experiencias anteriores para determinar el valor de este tipo de activos inmobiliarios.

La sociedad no ha generado flujos de efectivo por la comercialización de las Propiedades de Inversión, sobre las cuales mantiene derechos vigentes. Tampoco se han adquirido nuevas propiedades de inversión.

Al 31 de marzo de 2012 y 31 de diciembre de 2011, la Sociedad no ha efectuado traspasos de terrenos a existencias, ni ha realizado enajenaciones, ni arriendos de terrenos sobre los cuales mantiene derechos vigentes. Tampoco ha obtenido ganancias ni pérdidas netas de los respectivos valores justos, salvo la revalorización del valor del metro cuadrado de terreno, el cual se mide en unidades de fomento.

Las presentes propiedades de inversión no están sujetas al método de depreciación y poseen una vida útil indefinida.

A continuación se presenta un detalle de las Propiedades de Inversión, separadas por sociedad, ubicación y valorización:

2.12.1 De la Sociedad Matriz

Al 31 de marzo de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, bajo este rubro se presentan los terrenos asociados al desarrollo inmobiliario, en el sector de La Luz y Las Cenizas en Curauma, comuna de Valparaíso, Quinta Región, de propiedad de la Sociedad matriz.

Las propiedades ubicadas en la comuna de Valparaíso, son aquellas ubicadas en los sectores La Luz y Las Cenizas de Curauma y se presentan valorizadas a su respectivo valor justo, determinado por un tasador independiente y ajustado dicho valor, según instrucciones de la Superintendencia de Valores y Seguros.

Cabe señalar que al cierre de los estados financieros, referidos al 31 de diciembre de 2011, se incorporaron en este rubro, 2.885,77 hectáreas urbanas y de desarrollo inmobiliario, ubicadas en los sectores de Curauma La Luz, por 871,77 hectáreas y 2.014 hectáreas en el sector Las Cenizas.

Tal como se ha señalado en todas las comunicaciones que ha efectuado la Sociedad a sus accionistas, Superintendencia de Valores y Seguros y público en general, estimamos que el valor que se asignan en las diversas tasaciones que se han realizado, sobre los activos y derechos inmobiliarios de la Sociedad, son sólo referenciales y no reflejan el verdadero potencial que tienen dichos activos inmobiliarios, dado que no existen experiencias en la valorización de este tipo de activos, que van más allá del mero hecho de ser suelos con destino inmobiliario, ya que éstos representan a juicio de Curauma S.A., el futuro crecimiento del Gran Valparaíso, dado su ubicación estratégica y atributos que hacen de Curauma La Luz y Las Cenizas, activos con un potencial único en la Región de Valparaíso.

Además, se incluye propiedades ubicadas en la Novena Región, en el sector de la Puntilla de Villarrica, los cuales se presentan a sus valores históricos de inversión. Cabe señalar que estas propiedades corresponden a una pequeña porción que aún mantiene la Sociedad y que no es representativa de algún proyecto inmobiliario importante.

2.12.2 De la filial Parques y Jardines La Luz S.A.

Al 31 de marzo de 2012 y 31 de diciembre de 2011, bajo este rubro se presentan los terrenos asociados al desarrollo inmobiliario, en el sector de La Luz en Curauma, comuna de Valparaíso, Quinta Región, de propiedad de la filial Parques y Jardines La Luz S.A.

Dichos terrenos se presentan valorizados de acuerdo a su respectivo valor justo, al cierre del ejercicio, el cual es determinado mediante la emisión de informes de tasación, realizado por un profesional independiente.

2.12.3 De la filial indirecta Inmobiliaria La Aldea S.A. - Activos Pignorados como Garantía Sujetos a Venta o a una Nueva Pignoración, No Corriente

Al 31 de marzo de 2012 y 31 de diciembre de 2011, bajo este rubro se presentan terrenos asociados al desarrollo inmobiliario, en el sector de Alto Ilimay, en la comuna de El Tabo, Quinta Región, de propiedad de la filial indirecta, Inmobiliaria La Aldea S.A., los cuales se encuentran hipotecados en favor de una institución financiera (Nota 26 B).

Dichos terrenos se presentan valorizados de acuerdo a su respectivo valor justo, al cierre del ejercicio, el cual es determinado mediante la emisión de un informe de tasación, realizado por un profesional independiente.

2.12.4 Propiedades con Pactos de Recompra

Terrenos asociados al desarrollo inmobiliario, en el sector de La Luz en Curauma, comuna de Valparaíso.

Dichos terrenos se presentan valorizados de acuerdo a su respectivo valor justo, al cierre del ejercicio, el cual es determinado mediante la emisión de informes de tasación, realizado por un profesional independiente.

Los terrenos señalados anteriormente, mantienen deudas vigentes por operaciones de financiamiento, bajo la modalidad de ventas con pactos de recompra, efectuadas en ejercicios anteriores y cuya resolución se encuentra sujeta al cumplimiento del pago de dichas obligaciones. Estas obligaciones no corresponden a operaciones de leasing y su detalle se presenta en Nota 12b).

2.12.5 Propiedades adquiridas en Comunidad

Estos terrenos corresponden a Propiedades ubicadas en la Comuna de Limache, adquiridos en comunidad en la cual, la filial consolidada Parques y Jardines La Luz S.A., es propietaria de 8/16 avos del bien inmueble denominado “Vegas del Río Aconcagua”. Esta propiedad se presenta valorizada a su respectivo valor justo al cierre del ejercicio, el cual es determinado mediante la emisión de informes de tasación, realizado por un profesional independiente.

Estos activos no tienen saldos de precio por pagar ni existen opciones de compras asociadas, dado que no representan operaciones de leasing.

2.12.6 Propiedades adquiridas en leasing financiero

Al 31 de marzo de 2012 y 31 de diciembre de 2011, bajo este rubro se incluyen terrenos asociados al desarrollo inmobiliario, en el sector de La Luz y Las Cenizas en Curauma, comuna de Valparaíso, adquiridos bajo la modalidad de leasing financiero. Dichos terrenos se presentan valorizados de acuerdo a su respectivo valor justo, al cierre del ejercicio, el cual es determinado mediante la emisión de informes de tasación, realizado por un profesional independiente.

2.12.6.1 El contrato de leasing asociado a la compra de estos activos, suscrito con Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A., tiene un plan de pagos de nueve cuotas más la opción de compra, con vencimiento de la primera de ellas al 2 de enero de 2011 y la última con vencimiento al 1 de julio de 2015.

El presente contrato de arrendamiento financiero correspondiente a 26,78 hectáreas de desarrollo urbano, ubicadas en el sector La Luz de Curauma.

2.12.6.2 El contrato de leasing asociado a la compra de estos activos, suscrito con Euroamerica Seguros de Vida S.A., tenía establecido un plan de pagos de doce cuotas más la opción de compra, con vencimiento de la primera de ellas al 28 de febrero de 2007 y la última con vencimiento al 30 de agosto de 2012.

El presente contrato de arrendamiento financiero correspondiente a 2.014 hectáreas de desarrollo urbano, ubicadas en el sector Las Cenizas de Curauma.

De acuerdo al Plan de pagos original, con fechas 28 de febrero 2012, se pagó la novena cuota del referido contrato de leasing.

Con fecha 29 de diciembre de 2011, la Sociedad recibió oficio ordinario N° 33.488, mediante el cual instruyó a ésta ha ajustar el valor de las tasaciones efectuadas sobre activos inmobiliarios de su propiedad, a un 80% del valor justo determinado, en función a las recomendaciones señaladas por el profesional a cargo de dicha tasación.

Cabe señalar que sin perjuicio a la instrucción ejecutada, la Sociedad sostiene que tal procedimiento no está de acuerdo con las Normas Internacionales de Contabilidad Financiera, ya que el valor que en definitiva se muestran los activos inmobiliarios, no representa el valor justo al cual deben quedar registrados de acuerdo a las normas contables vigentes.

De igual manera y de acuerdo al oficio ordinario señalado anteriormente, la Superintendencia de Valores y Seguros, instruyó lo siguiente:

Incluir el valor de las tasaciones encargadas por Euroamérica Seguros de Vida S.A., correspondiente a las 2.014 hectáreas del fundo Las Cenizas y 126,08 hectáreas del resto del Fundo El Llano del sector de la Luz de Curauma, efectuadas por tasadores contratados por dicha compañía de seguros y referidas al 30 de junio de 2011, mediante las cuales se determinan para los mismos terrenos tasados por la Sociedad, los siguientes valores:

Detalle de propiedades de inversión	Cantidad de Hectáreas	Tasadores				
		Euroamerica				Curauma
		Santiago Sánchez M$	Transsa S.A. M$	Jorge Mora M$	Alfredo Delloro M$	Marcelo González M$
Fundo Las Cenizas	2.014,70	22.020.945	22.568.717	-	-	91.802.616
Resto Fundo El Llano - La Luz	126,08	-	-	5.363.023	5.126.670	13.685.039
Totales	2.140,78	22.020.945	22.568.717	5.363.023	5.126.670	105.487.655

El valor de las tasaciones efectuadas por Curauma S.A., se encuentran ajustadas por el 80% recomendado por los profesionales externos.

2.12.7 Inversión en Colegio Pumahue

Al 31 de marzo de 2012 y 31 de diciembre de 2011, bajo este rubro se presentan los costos asociados al contrato de construcción de obra material por suma alzada, suscrito por la filial consolidada Parques y Jardines La Luz S.A., con una empresa constructora, para la ejecución del proyecto educacional "Colegio Pumahue Curauma", el cual se encuentra en ejecución desde al ejercicio 2007 y que tiene como plazo final de término, el mes de marzo de 2012. Adicionalmente a los costos asociados a la construcción de este Colegio, se incluyen bajo este rubro, los costos de urbanización y áreas verdes, los cuales se presentan a los respectivos valores de desembolso.

Es necesario destacar, que con fecha 7 de septiembre de 2007, la filial consolidada Parques y Jardines La Luz S.A., suscribió escritura pública de Promesa de Compraventa y Convenio, instrumento mediante el cual Parques y Jardines La Luz S.A., promete vender, ceder y transferir a la promitente compradora, quien se compromete a comprar, aceptar y adquirir, el Establecimiento Educacional denominado "Colegio Pumahue Curauma". El plazo para el ejercicio de la promesa, vence el 31 de marzo de 2012. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, se encuentra en perfeccionamiento legal, el cumplimiento del presente acuerdo de Promesa de compraventa.

2.12.8 Opciones de compra sobre terrenos

Bajo este rubro se incluyen los derechos que tiene la Sociedad para ejercer la compra de 126,09 y 155,46 hectáreas ubicadas en el sector La Luz de Curauma, a la sociedad Euroamerica Seguros de Vida S.A. de acuerdo a contrato de opción de compra suscrito con fecha 31 de agosto de 2004 y a la sociedad relacionada Sociedad de Inversiones Valcruz Limitada, respectivamente.

Estos derechos se presentan valorizados a su respectivo valor justo, determinado por un tasador independiente y ajustado dicho valor, según instrucciones de la Superintendencia de Valores y Seguros.

2.13 Otros Pasivos Financieros, Corriente

Al 31 de marzo de 2012 y 31 de diciembre de 2011, bajo este rubro se incluye todas las obligaciones de carácter financiero contraídas por la Sociedad y sus filiales consolidadas.

Dichas obligaciones se presentan agrupadas por los siguientes conceptos:

2.13.1 Obligaciones con Bancos e Instituciones Financieras

Estas obligaciones se presentan con sus respectivos reajustes e intereses, de acuerdo a las condiciones originalmente pactadas con las respectivas instituciones financieras y son todas de corto plazo.

Con fecha 2 de noviembre de 2000, CB Infraestructura S.A., hoy CB Inversiones T e I S.A., vendió su participación en el Ferrocarril Oriental de Bolivia, a la sociedad Genesee & Wyoming Chile, Filial de la Operadora Norteamericana, Genesse & Wyoming. La compradora quedó adeudando un saldo de precio ascendente a US$12millones, pagadero a 3 años en las condiciones indicadas en los contratos suscritos (el Crédito).

El pago de dicho saldo de precio quedó garantizado a nuestro favor con prenda de acciones, incluyendo el dividendo que recibieran las mismas. Por dicho concepto el deudor pagó intereses hasta el año 2009.

Conjuntamente con la venta de la participación indicada CB Inversiones T e I S.A., constituyó prenda sobre el Crédito, mediante escritura pública otorgada en la Notaría de Juan Ricardo San Martin, repertorio 12.588-2000, a favor de, entre otros, los Bancos BBVA, BCI, Santander, Chile e IFC, siendo designado Banco Agente, el Banco BCI.

Encontrándose por vencer el Crédito, y fundándose en hechos políticos ocurridos en Bolivia, la sociedad compradora y deudora del Crédito, suspendió unilateralmente el pago del capital adeudado invocando el principio conocido como “Act d God”, no obstante lo cual el ferrocarril siguió operando con normalidad y generando utilidades, hasta la fecha.

A partir de entonces, se convino entre nuestra representada, el Banco Agente y G&W que ésta continuaría pagando los intereses por la vía de los dividendos resultantes de la distribución de utilidades del ferrocarril a ser distribuidos por las acciones dadas en prenda del Crédito, cuestión que suspendió el nuevo controlador de la sociedad G&W Chile, a partir del ejercicio 2009, invocando contingencias tributarias en Chile, no obstante lo cual aprobaron la utilización de dichos recursos en beneficio de operaciones relacionadas, cuestión objetada por nuestra representada, y por Internacional Finance Corporation, accionista indirecto del ferrocarril.

Es en el contexto descrito anteriormente que durante el año 2011 se aceptó una propuesta acordada entre el Banco Agente y la sociedad deudora, por cuanto ella implicaba rebajar en un 34% la deuda total mantenida por Curauma S.A. con el sistema bancario, ascendente al día hoy a US$ 18,5 millones. Dicha propuesta debió materializarse durante el año 2011, habiéndose incluso recibido los borradores de los contratos respectivos. Una vez concretada la operación, la deuda bancaria total de Curauma S.A. queda en US$12,2 millones, equivalente a un 7,4% del patrimonio contable ajustado de la compañía al 30 de septiembre de 2011.

A la fecha de presentación de los estados financieros, la implementación del acuerdo, con las actualizaciones correspondientes, aún se encuentra pendiente su implementación según nos informó el banco Agente.

Según lo señalado, esta acreencia se encuentra entregada en garantía por la sociedad relacionada CB Inversiones T e I S.A., a los bancos acreedores según se señala en Nota 26 E.2).

2.13.2 Obligaciones por leasing financiero

Bajo este rubro se incluye la porción de corto plazo por obligaciones por leasing financiero, clasificada según los vencimientos pactados de las respectivas cuotas semestrales, las cuales incluyen capitales e intereses determinados según el contrato de financiamiento vigente, que incluye la tasa de interés implícita.

Los contratos de leasings financieros tienen estructurados sus planes de pago, según el siguiente detalle:

El contrato de leasing asociado a la compra de estos activos, suscrito con Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A., tiene un plan de pagos de nueve cuotas más la opción de compra, con vencimiento de la primera de ellas al 2 de enero de 2011 y la última con vencimiento al 1 de julio de 2015.

El contrato de leasing asociado a la compra de estos activos, suscrito con Euroamerica Seguros de Vida S.A., tenía establecido un plan de pagos de doce cuotas más la opción de compra, con vencimiento de la primera de ellas al 28 de febrero de 2007 y la última con vencimiento al 30 de agosto de 2012.

A la fecha de los presentes estados financieros, se presenta en los rubros Otros pasivos financieros, corriente y no corriente, los montos correspondientes a pagar de acuerdo al calendario de pagos vigente. Cabe señalar que a la fecha se encuentra pagadas las cuotas cuyos vencimientos eran el 2 de enero y el 2 de julio de 2011, para la obligación con Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A., y la cuota cuyo vencimiento fue el 28 de agosto de 2012, para la obligación con Euroamerica Seguros de Vida S.A. El reconocimiento en resultados de esta obligación, considera el devengamiento de los intereses diferidos de acuerdo al contrato de financiamiento.

2.13.3 Obligaciones por Pacto de recompra de terrenos

Bajo este rubro se presentan las obligaciones por pactos de recompra de terrenos con otros acreedores financieros. Dichas obligaciones de presentan valorizadas con sus respectivos reajustes e intereses, determinados de acuerdo a los contratos de recompra vigentes y cuyo detalle se presenta en Nota 12.

2.13.4 Obligaciones con otros acreedores financieros

Bajo este rubro se incluyen los saldos de deuda vigentes con otros acreedores financieros de la Sociedad, cuyas obligaciones se encuentran respaldadas con los respectivos documentos de deuda, y se presentan valorizadas, según las condiciones pactadas con los respectivos acreedores.

2.13.5 Obligaciones por construcción Colegio Pumahue.

Bajo este rubro se presenta la deuda correspondiente a la filial consolidada Parques y Jardines La Luz S.A., por el financiamiento del proyecto educacional, Colegio Pumahue Curauma, el cual se presenta valorizado a las condiciones acordadas con el Fondo de Inversión que financia este proyecto.

Esta deuda se valoriza según los estados de pagos rendidos por la empresa constructora, los cuales son expresados en unidades de fomento y devengan una tasa de interés del 8% anual.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, se encuentra en perfeccionamiento legal, el cumplimiento Promesa de Compraventa suscrito con fecha 7 de septiembre de 2007, por la filial consolidada Parques y Jardines La Luz S.A.

En Nota 12 se presenta un detalle de lo requerido por la IFRS 7, párrafos 18 y 19

2.14 Otros Pasivos Financieros, No Corriente

Al 31 de marzo de 2012 y 31 de diciembre de 2011, bajo este rubro se presentan las siguientes obligaciones financieras de la Sociedad:

2.14.1 Obligaciones por leasing financiero

Bajo este rubro se incluye la porción no corriente, por obligaciones por leasing financiero clasificada según los vencimientos pactados de las respectivas cuotas, las cuales incluyen capitales e intereses determinados según el contrato de financiamiento vigente, que incluye la tasa de interés implícita.

El valor de la presente obligación, se reajusta por la variación de la unidad de fomento y se presenta neta de los intereses no devengados al cierre del ejercicio.

Las obligaciones por concepto de leasing financieros son con Penta Compañía de Seguros de Vida S.A., por el financiamiento para la adquisición de lotes de terrenos, por un total de 26,78 hectáreas, ubicadas en Curauma La Luz y que son parte del desarrollo inmobiliario que lleva a cabo la Sociedad Matriz, a través de su filial Parques y Jardines La Luz S.A.

En Nota 12 se presenta un detalle de lo requerido por la IFRS 7, párrafos 18 y 19

2.15 Cuentas por pagar Comerciales y Otras cuentas por pagar

Al 31 de marzo de 2012 y 31 de diciembre de 2011, bajo este rubro se incluyen obligaciones con acreedores de la Sociedad Matriz y sus filiales, las cuales se presentan con sus respectivos reajustes e intereses, en los casos que corresponde.

2.16 Beneficios a los empleados

Al 31 de marzo de 2012 y 31 de diciembre de 2011, se incluyen bajo este rubro, obligaciones asociadas a beneficios a empleados, tales como, deudas por concepto de cotizaciones previsionales, remuneraciones por pagar y vacaciones del personal. Las deudas por concepto de cotizaciones previsionales se presentan valorizadas con sus respectivos reajustes e intereses.

La Sociedad Matriz y sus filiales consolidadas reconocen el gasto por vacaciones devengadas del personal al cierre de cada ejercicio.

La Sociedad Matriz y sus filiales consolidadas no tienen pactado con su personal otros beneficios, que den origen a obligaciones por este concepto.

2.17 Impuesto a las ganancias e Impuestos diferidos

La provisión de impuesto a las ganancias, se registra sobre la base de la renta líquida imponible, determinada según las normas establecidas en la Ley de Impuesto a la Renta.

Los activos y pasivos tributarios para el ejercicio actual son medidos al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias. Las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio, siendo de un 18,5% y 20% correspondiente al 2012 y 2011, respectivamente.

La Sociedad Matriz y sus filiales consolidadas, registran los impuestos diferidos sobre la base de las diferencias temporales imponibles o deducibles que existen entre la base tributaria de activos y pasivos y su base financiera.

2.18 Otras Provisiones a corto plazo

Al 31 de marzo de 2012 y 31 de diciembre de 2011, las provisiones constituidas por la Sociedad Matriz, se reconocen cuando:

2.18.1 Las Sociedades tienen obligaciones presentes, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados;

2.18.2 Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y

2.18.3 El importe se ha estimado de forma fiable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos, que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando la mejor estimación por parte de las Sociedades.

2.19 Pasivos por Impuestos, Corrientes

Al 31 de marzo de 2012 y 31 de diciembre de 2011, bajo este rubro se presentan las obligaciones de la Sociedad Matriz y sus filiales consolidadas por concepto de impuestos a las ganancias, impuestos de retención de segunda categoría y contribuciones sobre bienes raíces, adeudadas al cierre de cada ejercicio. Se incluye además, la provisión de impuestos a las ganancias correspondiente a los respectivos ejercicios comerciales.

Estos montos se presentan valorizados de acuerdo a los valores determinados en las correspondientes rentas líquidas imponibles de cada año y a las liquidaciones de los otros impuestos adeudados, más los reajustes, intereses y multas que de acuerdo a la ley, corresponden.

2.20 Otros pasivos no financieros Corrientes

Al 31 de marzo de 2012 y 31 de diciembre de 2011, bajo este rubro se presentan las obligaciones de la Sociedad Matriz por concepto de dividendos por pagar a sus accionistas, los cuales se presentan valorizados con los reajustes e intereses correspondientes, en virtud a lo establecido por las normas vigentes.

Cabe señalar, que a la fecha los dividendos acordados en las Juntas Ordinarias de Accionistas celebradas el 27 de abril de 2007, 29 de abril de 2008, 30 de abril de 2010, se encuentran pendientes de pago, atendido que los fondos destinados al efecto fueron embargados por la Tesorería General de la República. Además bajo este rubro se incluyen, el saldo de los dividendos acordados distribuir en las Juntas Ordinarias de Accionistas de fecha 29 de abril de 2009 y 29 de abril de 2011, acordados pagar el 12 septiembre y 12 de octubre de 2011, respectivamente.

A la fecha de presentación de los estados financieros consolidados, aún no se ha materializado un acuerdo de pago con la Tesorería General de la Republica, de tal forma que permita alzar los embargos vigentes de los fondos que se destinen al pago de dividendos a nuestros accionistas.

Como se puede apreciar, la fecha que en definitiva se determine para el pago de los dividendos acordados y sobre los cuales hay un embargo decretado por la Tesorería General de la República, está determinada en gran medida, por la fecha en la cual se logre materializar un Convenio con esa institución.

De llevarse a cabo dicho convenio, la Sociedad procederá a programar la fecha del pago de los dividendos pendientes.

2.21 Capital Emitido

El capital social de la Sociedad, está representado por 3.400.170.458 acciones en circulación, todas de una misma clase, serie, sin valor nominal ni preferencias.

2.22 Clasificación de saldos en corriente y no corriente

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o superior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

2.23 Ganancias por Acción

Los beneficios netos por acción se calculan dividiendo la utilidad neta atribuible a los accionistas por el promedio ponderado del número de acciones ordinarias en circulación durante el período.

2.24 Información financiera por segmentos

La NIIF 8 exige que las entidades adopten "el enfoque de la Administración" al revelar información sobre el resultado de sus segmentos operativos. En general la Administración considera a la sociedad como un solo segmento para evaluar el rendimiento y decidir cómo asignar los recursos a los mismos.

2.25 Ingresos por Actividades Ordinarias

La Sociedad matriz y sus filiales consolidadas, reconocen como ingresos por actividades ordinarias, las ventas de macrolotes de terrenos, asociados a los desarrollos inmobiliarios que administra en la actualidad o aquellos asociados a la venta de inversiones permanentes.

2.26 Naturaleza y alcance de los riesgos que surgen de los instrumentos financieros.

En el curso normal de los negocios y actividades de financiamiento, la Sociedad y sus filiales consolidadas están expuestas a diversos riesgos financieros que pueden afectar significativamente el valor económico de sus flujos y activos y en consecuencia sus resultados.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Sociedad y sus filiales consolidadas, según lo indicado en IFRS 7, párrafos 31 a 35:

2.26.1 Riesgo de mercado

La Sociedad Matriz en su carácter de empresa inmobiliaria enfrenta riesgos inherentes al sector inmobiliario, que es sensible al nivel de actividad económica del país, al nivel de tasas de interés, políticas de vivienda, entre otras.

Tal como se ha señalado en otras oportunidades, el mercado de la construcción e inmobiliario están experimentando una reactivación, dadas las mejores señales y desempeño de la economía nacional. Esto significa que las ciudades disminuyen las densidades por habitante y pasan a ocupar una mayor superficie.

Este es uno de los elementos relevantes dentro del mercado objetivo que tiene la Sociedad, el cual está orientado especialmente a cubrir las fuertes necesidades de Valparaíso y Viña del Mar, particularmente con la transformación hacia el sector turístico que se ha observado en Valparaíso, lo que va valorizando los activos inmobiliarios de gran potencial para el desarrollo que posee la Sociedad.

El otro elemento relevante, es la aprobación por parte de la autoridad respectiva del Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso que incorpora un total de 2.014 hectáreas, de las cuales 1.412 están destinadas a la construcción, que forman el sector Las Cenizas, cuyos derechos están en poder de Curauma S.A.

Tal como se ha señalado en anteriores estados financieros y en comunicaciones a la Superintendencia de Valores y Seguros, la aprobación por parte de la autoridad, del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso constituirá un hecho relevante dado la inmensa repercusión que tendrá para el desarrollo de la Región, y en especial al Gran Valparaíso.

En tal sentido, con fecha 12 de abril de 2012, el Consejo Regional de la Región aprobó por la unanimidad de sus integrantes, el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso, el cual se encuentra en proceso de ingreso a la Contraloría General de la República, para su revisión y toma de razón, tras lo cual y una vez publicado en el Diario Oficial, dicho Plan Regulador entrará en vigencia la normativa urbana aprobada.

2.26.2 Riesgo de tasa de interés

Las variaciones de las tasas de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan una tasa de interés.

La Sociedad definió que su endeudamiento sería de largo plazo, a través de la obtención de un préstamo para el refinanciamiento de las obligaciones contraídas y para el capital de trabajo necesario para el financiamiento de las inversiones inmobiliarias.

2.26.3 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es la posibilidad de que situaciones adversas de los mercados de capitales no permitan que la sociedad acceda a las fuentes de financiamiento y/o no pueda financiar los compromisos adquiridos, como son las inversiones a largo plazo y necesidades de capital de trabajo, a precios de mercado razonables.

Desde la perspectiva actual el riesgo de liquidez, éste se revertiría a través de la política actual de financiamiento, la cual contempla un aumento de capital y/o la obtención de un préstamo a largo plazo, el cual será utilizado para el desarrollo de los actuales proyectos y para el cumplimiento de las obligaciones financieras vigentes. De esta manera se podrá también solucionar la posición de capital de trabajo negativo que ha presentado la Sociedad en los últimos ejercicios.

NOTA 3 ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES

Las estimaciones y juicios se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias.

La preparación de los estados financieros consolidados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera, exige que en su preparación se realicen estimaciones y juicios que afectan los montos de activos y pasivos, la exposición de los activos y pasivos contingentes en las fechas de los estados financieros consolidados y los montos de ingresos y gastos durante el ejercicio. Por ello, los resultados que se observen en fechas posteriores pueden diferir de estas estimaciones.

Los principios contables y las áreas que requieren una mayor cantidad de estimaciones y juicios en la preparación de los estados financieros son las Propiedades de Inversión, Otros activos no financieros, Cuentas por Pagar por Impuestos Corriente, Provisiones, Litigios y otras contingencias.

A continuación se presenta un análisis de las estimaciones más importantes efectuadas por la Administración de la Sociedad, al cierre de los presentes estados financieros consolidados.

3.1 Propiedades de Inversión

La Sociedad Matriz y sus filiales presentan valorizadas sus Propiedades de Inversión, según los valores de tasación vigentes al cierre de cada ejercicio, con excepción de los bienes señalados en nota 2.12.1).

Sin perjuicio que las Propiedades de Inversión, se presentan valorizados a su respectivo valor justo, y este a su vez ajustado de acuerdo a opiniones de tasadores independientes contratados por los Auditores Externos y a las instrucciones de la Superintendencia de Valores y Seguros, la Administración de la Sociedad estima que dichos valores, aún no alcanzan los valores reales de suelos, en especial aquellos asociados a Curauma La Luz y Las Cenizas, dada su estratégica ubicación, entorno y perspectivas de crecimiento, ya que no consideran en su valorización los efectos y externalidades positivas de una ciudad en desarrollo, como es el megaproyecto Curauma, fundamentalmente porque no existen experiencias anteriores para determinar el valor de este tipo de activos inmobiliarios.

De igual manera, la filial indirecta consolidada Inmobiliaria La Aldea S.A., presenta valorizada su Propiedad de Inversión, según los valores de tasación vigentes al cierre de cada ejercicio.

Tal como se ha señalado en anteriores estados financieros y en comunicaciones a la Superintendencia de Valores y Seguros, la aprobación por parte de la autoridad, del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso constituirá un hecho relevante dado la inmensa repercusión que tendrá para el desarrollo de la Región, y en especial al Gran Valparaíso.

Con fecha 12 de abril de 2012, el Consejo Regional de la Región aprobó por la unanimidad de sus integrantes, el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso, el cual se encuentra en proceso de ingreso a la Contraloría General de la República, para su revisión y toma de razón, tras lo cual y una vez publicado en el Diario Oficial, dicho Plan Regulador entrará en vigencia la normativa urbana aprobada.

La filial indirecta Inmobiliaria La Aldea S.A., ha realizado los estudios para el desarrollo de un paño de 113 hectáreas, cuya concreción es congruente con la normativa urbana existente, lo cual permitirá captar la demanda de primera y segunda vivienda, en tipologías mixtas, además de los equipamientos correspondientes.

3.2 Cuentas por Pagar por Impuestos, Corriente

Al 31 de marzo de 2012 y 31 de diciembre de 2011, la Sociedad matriz y sus filiales consolidadas, mantienen actualizada la deuda por concepto de impuestos adeudados, la cual incluye todos los reajustes, intereses y multas que la Ley considera para este tipo de obligaciones.

Es necesario destacar que con fecha 30 de diciembre de 2011, la Sociedad recibió oficio ordinario N° 33.488, de fecha 29 de diciembre de 2011, mediante el cual instruyó a Curauma S.A. a registrar en los presentes estados financieros los correspondientes cargos a resultados no reconocidos.

Cabe señalar que en el período comprendido entre el año 2006 y 2009 y tal como se respaldó en su oportunidad, se realizaron pagos acordados con la Tesorería General de la República, que ascendieron a la suma de $ 5.072.972.320, netos de una rebaja de multas e intereses equivalentes al 85,44% de ellos, por un monto de $ 2.793.654.951. Los pagos realizados son equivalentes al monto de la deuda nominal reajustados por la variación del IPC, más una tasa de interés razonable de mercado. El monto así determinado es menor al mecanismo habitual a las actualizaciones de las deudas tributarias.

3.3 Provisiones

Producto de las incertidumbres inherentes a las estimaciones contables registradas al cierre de cada ejercicio, los pagos o desembolsos reales pueden diferir de los montos reconocidos previamente como pasivo.

NOTA 4 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Al 31 de marzo de 2012 y 31 de diciembre de 2011, el efectivo y equivalente al efectivo del Grupo se compone a la siguiente forma:

Clases de efectivo y equivalentes al efectivo	Valor contable al	
	31-03-2012 M$	31-12-2011 M$
Saldos en cuentas corrientes bancarias en moneda nacional	20.555	139.712
Total efectivo y equivalentes al efectivo	**20.555**	**139.712**

NOTA 5 SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los saldos por cobrar y por pagar a empresas relacionadas, están estructurados bajo la modalidad de cuenta corriente mercantil, estableciéndose para estas operaciones una tasa de interés determinada en los respectivos acuerdos con cada sociedad y corresponden, en general, al costo de endeudamiento promedio de las sociedades, en los casos que corresponde. Los saldos adeudados entre las sociedades se han clasificado de acuerdo a la exigibilidad acordada entre las partes y se presentan en activos y/o pasivos no corrientes en el estado de situación financiera.

No existen garantías asociadas a los saldos por cobrar y pagar y las operaciones se ajustan a lo establecido en el artículo 89 de la Ley de Sociedades.

En general los accionistas de la Sociedad, han acordado en las respectivas Juntas Ordinarias de Accionistas, que los Directores no perciban remuneración por el ejercicio de sus funciones, sin perjuicio que éstos pudieran percibir remuneración por el desarrollo de funciones distintas al cargo de Directores o por su participación en el Comité de Directores.

A la fecha de los presentes estados financieros consolidados, la Sociedad no ha pagado remuneraciones al personal clave de la Sociedad

A continuación se presenta un detalle de las condiciones de reajustabilidad y tasa de interés, vigentes en los casos que corresponde, siendo estas las siguientes:

RUT	Nombre de la Sociedad	Moneda de Origen	Reajustabilidad Año		Tasa de interés Año		Relación
			2012	2011	2012	2011	
78.055.130-5	CB S.A.	Pesos chilenos	UF	UF	8%	8%	Matriz
84.965.600-7	Sociedad Inmobiliaria y Comercial Nueva York S.A.	Pesos chilenos	UF	UF	5%	5%	Controlador común
78.772.400-0	Sociedad Inversora Las Peñas Blancas Ltda.	Pesos chilenos	UF	UF	5%	5%	Controlador común

Al 31 de marzo de 2012 y 31 de diciembre de 2011, se han reconocido intereses por cobrar y por pagar a empresas relacionadas por M$ 331.882 (M$ 8.074.092 en 2011) y M$ 283.380 (M$ 762.627 en 2011), respectivamente, los que se incluyen en el estado de resultados bajo los rubros ingresos financieros y gastos financieros, según corresponda.

A continuación se presenta un detalle de los saldos por cobrar y pagar a empresas relacionadas, valorizadas según se indica en Nota 2.9):

a) Cuentas por cobrar a Partes Relacionadas, no corriente:

RUT	Relación	Sociedad	País	Corriente		No Corriente	
				31-03-2012 M$	31-12-2011 M$	31-03-2012 M$	31-12-2011 M$
78.055.130-5	Matriz	CB S.A.	Chile	-	-	18.155.785	8.842.574
Totales				**-**	**-**	**18.155.785**	**8.842.574**

b) Cuentas por pagar a Partes Relacionadas, no corriente:

RUT	Relación	Sociedad	País	Corriente		No Corriente	
				31-03-2012 M$	31-12-2011 M$	31-03-2012 M$	31-12-2011 M$
78.055.130-5	Matriz	CB S.A.	Chile	-	-	17.736.222	13.093.546
84.965.600-7	Controlador común	Sociedad Inmobiliaria y Comercial Nueva York S.A.	Chile	-	-	275.374	269.047
78.772.400-0	Controlador común	Sociedad Inversora Las Peñas Blancas Ltda.	Chile	-	-	1.542.879	1.507.430
Totales				**-**	**-**	**19.554.475**	**14.870.023**

La cuenta por pagar a CB S.A., sociedad que obedece a un interés común del Controlador de Curauma S.A., en conjunto con otras sociedades relacionadas y Curauma S.A., suscribió en enero de 2006, un documento denominado “Compromiso de Pago”, el cual fue protocolizado en la Notaría de Santiago de don Juan Ricardo San Martín Urrejola, bajo el número de repertorio 1324-2009, mediante el cual se establece el marco regulatorio y el procedimiento para el pago de la referida cuenta por cobrar.

La totalidad de las cuentas corrientes por cobrar a CB S.A. por UF 5,5 millones (al 30 de septiembre de 2005) se extinguiría mediante la venta de terrenos que realice Curauma S.A. a terceros (valor implícito adicional de los terrenos de 0,19 UF/m2). Luego, todo lo que excede de 0,23 UF/m2 y una vez descontadas inversiones y desembolsos tributarios y financieros, va íntegramente a aumentar el patrimonio de Curauma S.A. Con todo, CB S.A. continua obligado a pagar la cuenta por pagar relacionada hasta que se extinga totalmente.

Con fecha 21 de febrero de 2011, la Sociedad comunicó a la Superintendencia de Valores y Seguros, con el carácter de Hecho Esencial, que con esa fecha el Directorio había decidido materializar el compromiso de Pago, suscrito entre las sociedades Curauma S.A., CB S.A. y otras relacionadas, mediante el cual se procede al pago de la cuenta corriente existente en el activo de la Sociedad, cuyo activo subyacente está representado actualmente por derechos y terrenos ubicados en el sector Curauma.

Con fecha 24 de junio de 2011, se materializó la incorporación de los activos y pasivos, de la sociedad relacionada Inmobiliaria Sector La Luz S.A., asociados a los activos inmobiliarios comprendidos en el desarrollo del Proyecto Curauma, que se encontraban formando parte del acuerdo de Compromiso de Pago vigente. Con esta transacción Curauma S.A. recibe en pago de la cuenta corriente, los activos inmobiliarios que constituían el activo subyacente, que respaldaba la cuenta corriente regulada por el Compromiso de Pago de fecha 2 de enero de 2006.

c) Transacciones con Partes Relacionadas:

Durante los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2012 y 31 de diciembre de 2011, la Sociedad Matriz y sus filiales han efectuado las siguientes transacciones significativas con empresas relacionadas.

				31-03-2012		31-12-2011	
Nº RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	Monto M$	Efecto en resultados (cargo) abono M$	Monto M$	Efecto en resultados (cargo) abono M$
78.055.130-5	CB S.A.	Matriz	Intereses y reajustes devengados por cobrar	78.732	78.732	65.597	65.597
			Préstamos obtenidos en cuenta corriente	277.442	-	4.727.986	-
			Amortización préstamos otorgados	-	-	-	-
			Intereses y reajustes devengados por pagar	48.422	48.422	93.196	93.196
			Saldo por pagar CB S.A. cancelado – cesión de Crédito Forestal Tafalla S.A.	-	-	(160.109)	-
			Saldo por pagar CB S.A. cancelado	-	-	(4.167)	-
			Saldo valor incorporados de activos inmobiliarios	-	-	184.281	-
			Compra acciones Soc. de Inversiones La Luz S.A.	-	-	-	-
78.772.400-0	Soc. Inversora Las Peñas Blancas Ltda.	Filial	Intereses y reajustes devengados por pagar	11.569	(11.569)	100.197	(100.197)
84.965.600-7	Soc. Inm. Y Com. Nueva York S.A.	Controlador Común	Intereses y reajustes devengados por pagar	234	(234)	2.031	(2.031)
76.026.319-2	Inversiones Terracota S.A.	Controlador Común	Compra acciones de la emisión de Inmobiliaria Sector La Luz S.A.	-	-	52	-
96.687.940-8	Desarrollo e Inversiones Sopraval S.A.	Controlador Común	Compra acciones de la emisión de Inmobiliaria Sector La Luz S.A.	-	-	5.160	-

NOTA 6 DERECHOS POR COBRAR, NO CORRIENTES

Al 31 de marzo de 2012 y de diciembre de 2011, el detalle de este rubro valorizado según lo indicado en Nota 2.8), es el siguiente:

		31-03-2012	31-12-2011
Rut	Sociedad	M$	M$
96.593.150-3	Servicios y Asesorías El Ambar Ltda.	1.144.464	1.144.463
Totales		1.144.464	1.144.463

Con fecha 30 de septiembre de 2010, Inmobiliaria Sector La Luz S.A., vende 82.131.654 acciones de la emisión de Curauma S.A. a Servicios y Asesorías El Ambar Ltda. El plazo de dicha compraventa vence el 30 de septiembre de 2013.

NOTA 7 PROPIEDADES DE INVERSION

A continuación se presenta un detalle de las Propiedades de Inversión, valorizadas según lo indicado en Nota 2.12):

a) Terrenos a costo histórico

Detalle del activo	Rol	Hás	Mts2	Costo histórico al 31-03-2012	Costo histórico al 31-12-2011	Ajuste a valor tasación 31-03-2012	Ajuste a valor tasación 31-12-2011
Terrenos La Puntilla Sitio 111-A	300-113	0,07	700,00	22.899	22.899	-	-
Terrenos La Puntilla Sitio 111-B	300-114	0,07	700,00	21.995	21.995	-	-
Subtotal		**0,14**	**1.400,00**	**44.894**	**44.894**	**-**	**-**

b) Terrenos a valor justo

Detalle del activo	Rol	Hás	Mts2	Valor justo al 31-03-2012	Valor justo al 31-12-2011	Ajuste a valor tasación 31-03-2012	Ajuste a valor tasación 31-12-2011
Lote 4 Fundo el Llano	9500-4	0,26	2.641,29	87.463	86.533	929	3.254
Lote 5 Fundo el Llano	9500-5	3,60	36.000,00	53.998	53.424	574	2.009
Lote 2 G	9500-032	1,72	17.203,39	32.496	32.151	345	1.209
Lote FC-18 c	9500-88	1,13	11.296,40	22.240	22.004	236	828
Lote FC-08 c	9500-109	0,33	3.311,72	472.867	467.842	5.205	17.596
Población Placilla de Peñuelas - LD-02	9319-18	0,81	8.110,76	271.629	268.742	2.887	10.107
Resto Propiedad Placilla de Peñuelas -LD-01	9319-21	4,07	40.651,85	1.534.311	1.518.005	16.306	57.092
Propiedad Placilla de Peñuelas - LD-03	9319-18	1,48	14.789,39	128.149	126.787	1.362	4.768
Lote 1	9319-4	0,20	2.000,00	86.368	85.451	918	3.213
Lote 2	9319-24	0,20	2.000,00	86.368	85.451	918	3.213
Tranque Laguna La Luz porción 1-3-4-5-6	9324-15	82,60	826.000,00	2.607.788	2.607.788	-	-
Parcela 8 Lote 1	5001-66	8,50	85.000,00	382.936	378.867	4.070	14.429
Parcela 7 Lote 3-A1	5001-184	5,73	57.300,00	258.134	255.390	2.743	9.605
Lote CM-A	9318-77	5,00	50.000,00	1.109.205	1.097.416	11.788	24.867
Lote CS-M1-B	9318-68	194,02	1.940.200,00	8.832.218	8.738.351	93.866	198.007
Lote CM-D1	9318-80	2,50	25.000,00	279.312	276.344	2.968	6.262
Lote CM-D2	9318-81	10,95	109.500,00	2.358.354	2.333.290	25.064	52.871
Lote CS-M1-A	9318-19	535,02	5.350.200,00	19.505.834	19.298.531	207.303	437.289
Terreno Lote BC2 y BC5 Resto Fundo La Aldea	620-00429	116,33	1.163.300,00	1.683.302	1.665.412	17.890	62.636
Subtotal		**974,59**	**9.745.904,80**	**39.792.972**	**39.442.673**	**395.362**	**909.255**

c) Terrenos a valor justo en leasing financiero

Detalle del activo	Rol	Hás	Mts2	Valor justo al 31-03-2012 M$	Valor justo al 31-12-2011 M$	Ajuste a valor tasación 31-03-2012 M$	Ajuste a valor tasación 31-12-2011 M$
Curauma La Luz - Lote Fc 05 A	9500-217	0,35	3.500,00	50.475	49.939	536	(60.446)
Curauma La Luz - Lote Fc 05 F	9500-217	0,83	8.300,00	251.366	248.694	2.671	20.620
Curauma La Luz - Lote Fc 03 A-3	9500-217	0,07	700,00	53.359	52.792	567	40.315
Curauma La Luz - Lote Fc 03 A-7	9500-217	0,43	4.300,00	193.788	191.729	2.059	88.267
Curauma La Luz - Lote Fc 03 A-8	9500-217	25,08	250.800,00	6.465.207	6.396.496	68.710	6.564.372
Lote Fundo Las Cenizas	9318-2	2.014,70	20.147.000,00	42.070.583	41.623.468	447.115	2.118.621
Subtotal		**2.041,46**	**20.414.600,00**	**49.084.778**	**48.563.118**	**521.658**	**8.771.749**

d) Terrenos a valor justo con pactos de recompra

Detalle de la propiedad	Rol	Hás	Mts2	Valor justo al 31-03-2012 M$	Valor justo al 31-12-2011 M$	Ajuste a valor tasación 31-03-2012 M$	Ajuste a valor tasación 31-12-2011 M$
Camino Real	9319-30	0,15	1.548,00	50.137	49.604	532	1.865
Lote 1 Camino Valparaíso. a Casablanca	9319-23	0,20	2.000,00	86.368	85.451	918	3.214
Granja Santa Filomena	9319-2	0,20	2.000,00	86.368	85.451	918	3.214
Lote LFC 2	9500-167	0,96	9.616,78	159.242	157.549	1.692	5.925
Lote FC-08 D. de Informaciones	9500-110	0,67	6.688,28	624.012	617.381	6.632	23.220
Subtotal		**2,18**	**21.853,06**	**1.006.127**	**995.436**	**10.692**	**37.438**

e) Terrenos a valor justo adquiridos en comunidad

Detalle de la propiedad	Rol	Hás	Mts2	Valor justo al 31-03-2012 M$	Valor justo al 31-03-2011 M$	Ajuste a valor tasación 31-03-2012 M$	Ajuste a valor tasación 31-12-2011 M$
Bien Común N°3 "Vegas del Rio Aconcagua"	5001-52	23,60	236.000,00	106.233	105.104	1.129	3.953
Subtotal		**23,60**	**236.000,00**	**106.233**	**105.104**	**1.129**	**3.953**

f) Opciones de compra Terrenos

Detalle del activo	Rol	Hás	Mts2	Valor justo al 31-03-2012 M$	Valor justo al 31-12-2011 M$	Ajuste a valor tasación 31-03-2012 M$	Ajuste a valor tasación 31-12-2011 M$
Lote CME/Zona HM2 – Zona HH	9318-71	105,55	1.055.500,00	11.792.581	11.667.253	125.328	264.376
Lote CM-B / Zona HM4	9318-71	5,60	56.000,00	625.600	619.011	6.649	14.026
Lote CM-C / Zona HM5	9318-71	12,44	124.400,00	1.389.860	1.375.089	14.771	31.159
Derechos sobre Lote CS-M2 / Zonas HH2-HMs	9318-69	155,46	1.554.600,00	10.405.207	10.294.624	110.584	233.273
Subtotal		**281,55**	**2.815.500,00**	**24.213.248**	**23.955.977**	**257.332**	**542.834**

g) Inversión en Proyecto Colegio Pumahue

Detalle de la propiedad	Rol	Hás	Mts2	Valor histórico al 31-03-2012 M$	Valor histórico al 31-12-2011 M$	Ajuste a valor tasación 31-03-2012 M$	Ajuste a valor tasación 31-12-2011 M$
Proyecto Colegio Pumahue	-	-	-	6.096.076	5.930.697	-	-
Proyecto Áreas Verdes Colegio Pumahue	-	-	-	8.134	8.134	-	-
Obras de Infraestructura y Urbanización	-	-	-	64.102	64.102	-	-
Subtotal	**-**	**-**	**-**	**6.168.312**	**6.002.933**	**-**	**-**
Total Propiedades de Inversión	**-**	**2.348,79**	**23.487.953,06**	**120.416.627**	**119.065.241**	**793.779**	**9.362.236**

NOTA 8 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

a) Composición del rubro

Al 31 de marzo de 2012 y 31 de diciembre 2011, el detalle y los movimientos de estos activos, valorizados según lo señalado en nota 2.11), son los siguientes:

Detalle al 31/03/2012	Activo fijo bruto M$	Depreciación acumulada M$	Activo fijo neto M$
Construcciones y Obras de Infraestructura	235.723	(55.668)	180.055
Equipamiento computacional	6.714	(5.665)	1.049
Vehículos	14.420	(14.419)	1
Total bienes Propiedad, Plantas y Equipos	**256.857**	**(75.752)**	**181.105**

Detalle al 31/12/2011	Activo fijo bruto M$	Depreciación acumulada M$	Activo fijo neto M$
Construcciones y Obras de Infraestructura	235.723	(52.727)	182.996
Equipamiento computacional	6.714	(5.403)	1.311
Vehículos	14.420	(14.419)	1
Total bienes Propiedad, Plantas y Equipos	**256.857**	**(72.549)**	**184.308**

b) Detalle de movimientos de activos fijos

Los movimientos de este rubro al 31 de marzo de 2012, son el siguiente:

Descripción	Construcción y Obras de Infraestructura M$	Equipamiento computacional M$	Vehículos M$	Total Propiedad, Planta y Equipos M$
Saldo neto al 01.01.2012	182.996	1.311	1	184.277
Adiciones	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-
Transferencias a (desde) activos no corrientes mantenidos para la venta	-	-	-	-
Subtotal al 31.03.2012	182.996	1.311	1	184.277
Gastos por depreciación	(2.942)	(261)	-	(3.203)
Saldo neto al 31.03.2012	**180.054**	**1.050**	**1**	**181.105**

Los movimientos de este rubro al 31 de diciembre de 2011, son el siguiente:

Descripción	Construcción y Obras de Infraestructura M$	Equipamiento computacional M$	Vehículos M$	Total Propiedad, Planta y Equipos M$
Saldo neto al 01.01.2011	194.765	1.637	1.862	198.264
Adiciones	-	700	-	700
Bajas	-	-	-	-
Transferencias a (desde) activos no corrientes mantenidos para la venta	-	-	-	-
Subtotal al 31.12.2011	194.765	2.337	1.862	198.964
Gastos por depreciación	(11.769)	(1.026)	(1.861)	(14.656)
Saldo neto al 31.12.2011	**182.996**	**1.311**	**1**	**184.308**

(1) La sociedad presenta su principal activo de Propiedad, planta y equipo, valorizado a su valor contable asignado como valor razonable atribuido, el cual corresponde a la construcción de un puente de acceso a Curauma, por lo cual no se registraron diferencias por este concepto para este rubro.

(2) La Sociedad presenta estos activos fijos a su respectivo costo histórico.

No existen partidas del activo fijo que se encuentren fuera de uso, ni tampoco existen activos completamente depreciados. Los bienes de propiedad, planta y equipo se encuentran operativos y su valor contable no difiere significativamente de los valores de realización

NOTA 9 PLUSVALIA

Al 31 de marzo de 2012 y 31 de diciembre de 2011, el detalle de este rubro valorizado según lo señalado en nota 2.10), es el siguiente:

Plusvalía comprada	Fecha de adquisición	Saldos al	
		31-03-2012 M$	31-12-2011 M$
Gestora y Administradora S.A.	1999	94.357	94.357
CB Inversiones Mobiliarias S.A.	1998	5.472	5.472
Parques y Jardines La Luz S.A.	1995	9.874.604	9.874.604
Inmobiliaria Sector La Luz S.A.	2011	2.876.800	2.876.800
Marcas Comerciales		2.821	2.821
Total Plusvalía comprada		**12.854.054**	**12.854.054**

NOTA 10 IMPUESTOS A LAS GANANCIAS E IMPUESTOS DIFERIDOS

Al 31 de marzo de 2012 y 31 de diciembre de 2011, la Sociedad matriz y sus filiales consolidadas, constituyeron, en los casos que corresponde, provisión de impuesto a las ganancias, determinado de acuerdo a las normas tributarias vigentes, afectas a una tasa impositiva del 18,5% y 20% respectivamente.

a) Gasto por impuesto a las Ganancias

A continuación se detallan las utilidades tributables de cada sociedad del Grupo y su impuesto a las ganancias correspondiente:

	Curauma S.A.		Parques y Jardines La Luz S.A.		Gestora y Administradora S.A.	
	31-03-2012 M$	31-12-2011 M$	31-03-2012 M$	31-12-2011 M$	31-03-2012 M$	31-12-2011 M$
Renta Líquida Imponible	(5.733.415)	(2.851.125)	(2.466.893)	(2.591.049)	80.178	319.105

	Curauma S.A.		Parques y Jardines La Luz S.A.		Gestora y Administradora S.A.	
Concepto de la Ganancia (Pérdida)	31-12-2011 M$	31-12-2010 M$	31-03-2012 M$	31-12-2011 M$	31-12-2011 M$	31-12-2011 M$
Provisión de gasto por impuesto a las ganancias			-	-	14.833	63.821
Efecto por activos o pasivos por impuesto diferido	(1.060.682)	(484.691)	(419.372)	(440.478)	-	-
Otros cargos o abonos en la cuenta			-	-	-	-
Total gasto por Impuesto a las Ganancias	**(1.060.682)**	**(484.691)**	**(419.372)**	**(440.478)**	**14.833**	**63.821**

A continuación se presenta un detalle de los efectos en resultado por los impuestos a las ganancias, determinados al 31 de marzo de 2012 y 31 de diciembre de 2011:

Detalle	Saldos al 31-03-2012 M$	Saldos al 31-12-2011 M$
Gasto tributario corriente (provisión impuestos)	(14.833)	(63.821)
Beneficio tributario por pérdidas tributarias	1.480.054	925.169
Total gasto por impuesto a las ganancias	**1.465.221**	**861.348**

b) Impuestos diferidos

Las filiales consolidadas de Parques y Jardines La Luz S.A. e Inmobiliaria La Aldea S,A., han registrado el efecto por impuestos diferidos, producto de la valorización de sus respectivas propiedades de inversión a valores justos, lo cual generó las diferencias temporarias que dieron origen a los impuestos diferidos reconocidos.

El detalle de estos impuestos diferidos y sus efectos en la cuenta patrimonial Reservas IFRS, es el siguiente:

Sociedad que genera impuestos diferidos	**Conceptos y/o Diferencias Temporales**	**Saldo Impuestos diferidos al 01-01-2012 M$**	**Movimientos del período Al 31/03/2012 M$**	**Ajuste del Período 17% M$**	**Saldo impuesto Diferido 17,00% Al 31/03/2012 M$**
Inmobiliaria La Aldea S.A.	**Provisiones de Gastos y Otras**				
	Pérdidas de arrastre	27.177	2.043	347	29.220
	Mayor valor valorización propiedades de inversión	(181.990)	(1.760)	(299)	(183.750)
Subtotal impuestos diferidos activos (pasivos)		(154.813)	(283)	48	(154.530)
Parques y Jardines La Luz S.A.	**Provisiones de Gastos y Otras**				
	Pérdidas de arrastre	-	2.466.893	419.372	419.372
	Menor valor valorización propiedades de inversión	-	-	-	-
	Mayor valor valorización propiedades de inversión	(157.470)	(390.243)	(66.341)	(547.714)
	Mayor valor valorización inversión en filial				
Subtotal impuestos diferidos activos (pasivos)		(157.470)	2.076.650	353.031	(128.342)
Saldo neto total impuestos diferidos activos (pasivos)		**(312.283)**	**2.076.367**	**353.079**	**(282.872)**

Los montos correspondientes a los activos y pasivos por impuestos diferidos, fueron reconocidos en la cuenta de patrimonio “Reservas IFRS”, fueron generados por la comparación entre el valor libro de terrenos y sus respectivos valores justos, salvo aquel generado por las pérdidas de arrastre de la filial indirecta, Inmobiliaria La Aldea S.A. y la pérdida tributaria del ejercicio de la filial Parques y Jardines La Luz S.A.

NOTA 11 OTROS PASIVOS FINANCIEROS, CORRIENTE

Al 31 de marzo de 2012 y 31 de diciembre 2011, el detalle de estas obligaciones financieras valorizadas y clasificadas según lo indicado en Nota 2.14), es el siguiente:

a) Obligaciones con Bancos e Instituciones Financieras, estos préstamos valorizados según lo indicado en Nota 2.14), es el siguiente:

RUT	Banco o Institución Financiera	Tipos de Monedas e índices de reajustabilidad				Totales al	
		Dólares		UF			
		2012 M$	2011 M$	2012 M$	2011 M$	31/03/2012 M$	31/12/2011 M$
97.032.000-8	Banco BBVA	-	-	1.558.140	1.523.395	1.558.140	1.523.395
97.006.000-6	Banco BCI	1.723.981	1.817.929	902.916	881.071	2.626.897	2.699.000
97.036.000-K	Banco Santander	-	-	2.809.209	2.741.926	2.809.209	2.741.926
0-E	International Finance Corporation	553.786	579.944	-	-	553.785	579.944
97.003.000-K	Banco do Brasil	-	-	30.243	43.243	30.243	43.243
097.024.000-4	Banco Chile	-	-	1.407.674	1.706.891	1.407.674	1.706.891
	Total Obligaciones con Bancos	**2.277.768**	**2.462.881**	**6.708.182**	**6.896.526**	**8.985.948**	**9.294.399**
	Capital adeudado	2.397.874	2.064.012	6.497.384	6.778.812	8.895.258	8.842.824
	Tasa interés promedio anual	7,67%	7,67%	7,38%	7,38%	-	-

Con fecha 2 de noviembre de 2000, CB Infraestructura S.A., hoy CB Inversiones T e I S.A., vendió su participación en el Ferrocarril Oriental de Bolivia, a la sociedad Genesee & Wyoming Chile, Filial de la Operadora Norteamericana, Genesse & Wyoming. La compradora quedó adeudando un saldo de precio ascendente a US$12 millones, pagadero a 3 años en las condiciones indicadas en los contratos suscritos (el Crédito).
El pago de dicho saldo de precio quedó garantizado a nuestro favor con prenda de acciones, incluyendo el dividendo que recibieran las mismas. Por dicho concepto el deudor pagó intereses hasta el año 2009.

Conjuntamente con la venta de la participación indicada CB Inversiones T e I S.A., constituyó prenda sobre el Crédito, mediante escritura pública otorgada en la Notaría de Juan Ricardo San Martin, repertorio 12.588-2000, a favor de, entre otros, los Bancos BBVA, BCI, Santander, Chile e IFC, siendo designado Banco Agente, el Banco BCI.

Encontrándose por vencer el Crédito, y fundándose en hechos políticos ocurridos en Bolivia, la sociedad compradora y deudora del Crédito, suspendió unilateralmente el pago del capital adeudado invocando el principio conocido como “Act d God”, no obstante lo cual el ferrocarril siguió operando con normalidad y generando utilidades, hasta la fecha.

A partir de entonces, se convino entre nuestra representada, el Banco Agente y G&W que ésta continuaría pagando los intereses por la vía de los dividendos resultantes de la distribución de utilidades del ferrocarril a ser distribuidos por las acciones dadas en prenda del Crédito, cuestión que suspendió el nuevo controlador de la sociedad G&W Chile, a partir del ejercicio 2009, invocando contingencias tributarias en Chile, no obstante lo cual aprobaron la utilización de dichos recursos en beneficio de operaciones relacionadas, cuestión objetada por nuestra representada, y por Internacional Finance Corporation, accionista indirecto del ferrocarril.

Es en el contexto descrito anteriormente que durante el año 2011 se aceptó una propuesta acordada entre el Banco Agente y la sociedad deudora, por cuanto ella implicaba rebajar en un 34% la deuda total mantenida por Curauma S.A. con el sistema bancario, ascendente al día hoy a US$ 18,5 millones. Dicha propuesta debió materializarse durante el año 2011, habiéndose incluso recibido los borradores de los contratos respectivos. Una vez concretada la operación, la deuda bancaria total de Curauma S.A. queda en

US$12,2 millones, equivalente a un 7,4% del patrimonio contable ajustado de la compañía al 30 de septiembre de 2011.

A la fecha de presentación de los estados financieros, la implementación del acuerdo, con las actualizaciones correspondientes, aun se encuentra pendiente su implementación según nos informó el banco Agente.

Según lo señalado, esta acreencia se encuentra entregada en garantía por la sociedad relacionada CB Inversiones T e I S.A., a los bancos acreedores según se señala en Nota 26 E.2).

b) El detalle de estas obligaciones financieras valorizadas y clasificadas según lo indicado en Nota 2.14), es el siguiente:

Nombre del Acreedor	Tipo de transacción	Activo comprometido	Moneda	Tasa %	Saldos por pagar al 31-03-2012 M$	Saldos por pagar al 31-12-2011 M$
Octavio Díaz V.	Opciones	Lotes Roles 9319-30; 9319-23 y 9319-2	UF	3,59%	734.126	659.560
Transportes Hodde Ltda.	Promesa c/v	Lote LFC 2, rol 9500-167	UF	0,00%	118.852	117.589
Soc. de Inversiones. K 2 Ltda. y Otra	Compra	Lote FC-08 d, rol 9500-110	UF	2,44%	282.911	212.251
Total pasivos financieros con opción de compra					**1.135.890**	**989.400**
Penta Cía. Seguros de Vida S.A.	Cuotas leasing	Terrenos adquiridos en leasing	UF	6%	245.377	245.377
Euroamérica Seguros de Vida S.A.	Cuotas leasing	Lote CM-E, CM-B, CM-C	UF	-	5.774.154	-
Serv. Financieros Finameris S.A.	Pagaré	Saldo precio recompra	$	1,94%	365.327	365.327
Compañía de Seguros Corpseguros S.A.	Saldo deuda	Derechos de Agua	$	0,00%	120.487	119.206
Eurocapital S.A.	Pagaré	Saldo precio recompra	$	2,5%	2.284.992	2.284.992
Otros acreedores financieros	Pagarés	Prenda de acciones de terceros	UF	10,00%	724.370	650.956
Subtotal otros pasivos financieros					**9.514.707**	**3.665.858**

c) Al 31 de marzo de 2012 y 31 de diciembre de 2011, bajo este rubro se incluyen obligaciones de la Sociedad, valorizadas y clasificadas según lo indicado en nota 2.14)

Acreedor	Cuota	Fecha Vcto.	Deuda UF	Saldos por pagar al 31-03-2012 M$	Saldos por pagar al 31-12-2011 M$
Euroamérica Seguros de Vida S.A.	7/8	28/02/2012	42.808,46	-	954.373
Euroamérica Seguros de Vida S.A.	8/8	30/08/2012	42.808,46	964.625	954.373
Euroamérica Seguros de Vida S.A.	Opción de compra	30/08/2012	678.951,42	15.366.368	15.136.564
Subtotal otros pasivos financieros			**758.484,02**	**16.330.993**	**17.045.310**

d) Al 31 de marzo de 2012 y 31 de diciembre de 2011, bajo este rubro se incluyen obligaciones de la filial Parques y Jardines La Luz S.A., valorizadas y clasificadas según lo indicado en nota 2.14).

Cefin Fondo de Inversión Privado Rentas III

Tipo de deuda	Moneda	Tasa de Interés	Capital en UF	Deuda en UF	Saldo deuda al 31-03-2012 M$	Saldo deuda al 31-12-2011 M$
Financiamiento año 2007	UF	8%	69.026,20	86.924,16	2.042.456	1.964.937
Financiamiento año 2008	UF	8%	140.565,22	182.584,14	4.262.637	4.148.171
Financiamiento año 2009	UF	8%	29.105,08	35.137,58	823.782	801.076
Financiamiento año 2010	UF	8%	2.662,77	3.019,49	70.130	68.629
Subtotal Otros Pasivos Financieros			**241.359,27**	**307.845,36**	**7.199.004**	**6.982.813**
Total Otros Pasivos Financieros					**43.166.542**	**37.977.781**

e) Según lo requerido por la IFRS 7, párrafos 18 y 19, no existen obligaciones vencidas al 31 de marzo de 2012, de acuerdo a lo señalado en nota 2.14.1.

NOTA 12 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR, CORRIENTE

Al 31 de marzo de 2012 y 31 de diciembre de 2011, el detalle de este rubro valorizado según lo indicado en Nota 2.16), es el siguiente:

Detalle del pasivo	Saldos al	
	31-03-2012 M$	31-12-2011 M$
Acreedores comerciales – proveedores por pagar	103.727	104.096
Obligaciones por patentes municipales	3.887.704	3.522.964
Otras cuentas por pagar	1.320.006	1.308.183
Cuenta por pagar El Ambar	2.253.351	2.229.403
Total acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, corriente	**7.564.788**	**7.164.646**

NOTA 13 PROVISIONES, CORRIENTE

Al 31 de marzo de 2012 y 31 de diciembre de 2011, el detalle de este rubro valorizado según lo indicado en Nota 2.19), es el siguiente:

Detalle de la provisión	Saldos al	
	31-03-2012 M$	31-12-2011 M$
Provisiones sobre intereses y gastos bancarios (1)	388.359	383.356
Provisión gastos operaciones - arriendos y gastos comunes (2)	169.182	152.670
Total Provisiones, Corriente	**557.541**	**536.026**

El detalle de las provisiones constituidas al cierre de cada período, corresponden a los siguientes conceptos:

(1) Bajo este rubro se incluyen los intereses devengados a las tasas originalmente pactadas, con el Banco Do Brasil, cifra que en definitiva se ajustará una vez se acuerde la liquidación final de la deuda vigente, la cual a la fecha de presentación de los presentes estados financieros consolidados, se encuentra en su etapa de negociación final.

(2) Bajo este rubro se presentan a los gastos de arriendos y gastos comunes adeudados al cierre del ejercicio y corresponden a las oficinas administrativas de la sociedad matriz y su filial, Parques y Jardines La Luz S.A.

La variación en la provisión sobre intereses y gastos bancarios se debe a pagos efectuados sobre la deuda vigente. En el caso del incremento de las otras provisiones, esto se debe nuevos gastos devengados.

NOTA 14 PASIVOS POR IMPUESTOS, CORRIENTES

Al 31 de marzo de 2012, la Sociedad matriz y sus filiales consolidadas, mantienen actualizada la deuda por concepto de impuestos adeudados, la cual incluye todos los reajustes, intereses y multas que la Ley considera para este tipo de obligaciones.

Es necesario destacar que el Directorio de la Sociedad, ha mandatado a la Administración de Curauma S.A., para tomar contacto directo con las autoridades de la Tesorería General de la República, con el objeto de generar, las instancias necesarias para lograr un acuerdo final con dicho organismo.

Al 31 de marzo de 2012 y 31 de diciembre de 2011, se presenta un detalle de este rubro valorizado según lo indicado en Notas 2.20) y 3.2).

	Tipo de impuesto			Actualización		Saldos en M$ al	
Detalle de Impuestos	Impuesto Renta M$	Impuesto retención M$	Otros impuestos M$	Reajuste M$	Intereses y multas M$	31-03-2012 M$	31-12-2011 M$
Retenciones	-	520.362	-	171.596	1.301.277	1.993.235	1.921.026
Impuesto renta	12.238.059	-	-	3.098.146	19.130.850	34.467.055	33.036.512
Provisión impuesto renta	14.833	-	-	-	-	14.833	46.650
Otros impuestos			64.692	3.672	20.538	89.901	91.950
Total deuda	**12.252.892**	**520.362**	**64.692**	**3.273.414**	**20.452.665**	**36.564.025**	**35.096.138**

NOTA 15 PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS

Al 31 de marzo de 2012 y 31 de diciembre de 2011, se presenta un detalle de los beneficios a empleados, según lo indicado en Nota 2.17):

Concepto del pasivo	Saldos al	
	31-03-2012 M$	31-12-2011 M$
Remuneraciones por pagar	85.104	67.830
Leyes sociales por pagar	393.870	315.600
Provisión vacaciones	2.093	9.940
Finiquito por pagar	3.515	10.440
Total provisiones corrientes por beneficios a empleados	**484.582**	**403.810**

NOTA 16 OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES

Al 31 de marzo 2012 y 31 de diciembre de 2011, se presentan bajo este rubro, dividendos pendientes de pago al cierre de los respectivos períodos, ascendentes a M$ 12.561.549 y M$ 11.185.113, respectivamente, los cuales incluyen reajustes e intereses según las disposiciones legales vigentes y a lo indicado en Nota 2.21).

Es del caso destacar, que a la fecha los dividendos acordados en las Juntas Ordinarias de Accionistas celebradas el 27 de abril de 2007, 29 de abril de 2008, 30 de abril de 2010, se encuentran pendientes de pago, atendido que los fondos destinados al efecto fueron embargados por la Tesorería General de la República. Además bajo este rubro se incluyen, el saldo de los dividendos acordados distribuir en la Juntas Ordinarias de Accionistas de fecha 29 de abril de 2009 y 29 de abril de 2011, acordados pagar el 12 septiembre y 12 de octubre de 2011, respectivamente.

Como se puede apreciar, la fecha que en definitiva se determine para el pago de los dividendos acordados y embargados por la Tesorería General de la República, está determinada por la fecha en la cual se logre materializar el Convenio con esa institución.

A continuación se presenta un detalle de los dividendos pendientes de pago, con sus respectivas actualizaciones de acuerdo a las normas vigentes:

Periodo Dividendo Adeudado	Monto Inicial M$	Reajuste M$	Interés M$	Sub-Total M$	Monto Cancelados M$	Monto Final M$
Dividendo año comercial anteriores al 2006	667.026	-	-	667.026	-	667.026
Dividendo año comercial 2006 -pagadero en 2007	2.305.029	24.760	24.292	2.354.081	-	2.305.030
Dividendo año comercial 2007 -pagadero en 2008	2.425.033	26.049	61.582	2.512.664	-	2.512.664
Dividendo año comercial 2008 -pagadero en 2009	1.437.762	-	-	1.437.762	(388)	1.437.374
Dividendo año comercial 2009 -pagadero en 2010	1.860.721	19.988	19.743	1.900.452	-	1.900.452
Dividendo año comercial 2010 -pagadero en 2011	2.489.541	-	-	2.489.541	(556)	2.488.984
Dividendo año comercial 2011 -pagadero en 2012	1.200.967	-	-	1.200.967	-	1.200.967
Total	**12.386.079**	**70.797**	**105.617**	**12.562.493**	**(944)**	**12.561.549**

NOTA 17 OTROS PASIVOS FINANCIEROS, NO CORRIENTE

Al 31 de marzo de 2012 y 31 de diciembre de 2011, bajo este rubro se incluyen obligaciones de la Sociedad matriz y su filial Parques y Jardines La Luz S.A., valorizadas y clasificadas según lo indicado en nota 2.15).

1.- Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A.

Tipo de deuda	Moneda	Tasa de Interés	Capital en UF	Deuda en UF	Saldo deuda al 31-03-2012 M$	Saldo deuda al 31-12-2011 M$
Cuotas leasing por pagar año 2012	UF	6%	-	-	-	-
Cuotas leasing por pagar año 2013	UF	6%	17.510,20	17.510,20	394.566	390.373
Cuotas leasing por pagar año 2014	UF	6%	17.510,20	17.510,20	394.566	390.373
Cuotas leasing por pagar año 2015	UF	6%	17.510,20	17.510,20	394.566	390.373
Opción de compra	UF	6%	9.188,70	9.188,70	207.054	204.853
Intereses por pagar	UF	6%	15.365,29	15.365,29	346.234	347.719
Intereses no devengados	UF	6%	(6.835,80)	(6.835,80)	(154.034)	(175.197)
Utilidad no realizada en leaseback	UF	8%	4.991,41	4.991,41	121.813	121.813
Subtotal Otros Pasivos Financieros			**75.240,2**	**75.240,2**	**1.704.765**	**1.670.307**

NOTA 18 CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

a) Patrimonio neto de la sociedad matriz

Al 31 de marzo de 2012 y 31 de diciembre de 2011, el capital social de Curauma S.A. asciende a M$ 70.134.779 y está representado por 3.400.170.458 acciones de valor nominal totalmente suscritas y pagadas.

b) Política de dividendos

La política general de reparto de dividendos fijada por el Directorio consiste en repartir como dividendo un monto equivalente al 30% de las utilidades líquidas consolidadas de cada ejercicio. No se considera el reparto de dividendos provisorios.

Con fechas 29 de abril de 2011, la Junta General Ordinaria de Accionistas, acordó la distribución de un dividendo de $ 0,669381399 por acción, por un monto total de M$ 2.276.011.

Cabe señalar que el Directorio de la Sociedad, en sesión ordinaria efectuada el día 3 de agosto en curso, acordó establecer el día 12 de septiembre de 2011 como fecha de inicio de pago del dividendo de $ 0,460442673 por acción, acordado en la Junta Ordinaria de Accionistas realizada con fecha 29 de abril de 2009; y el día 12 de octubre de 2011 para el pago del dividendo de $ 0,669381399 por acción, acordado en la Junta Ordinaria de Accionistas realizada con fecha 29 de abril de 2011. Los referidos dividendos se pagaron en conformidad a lo dispuesto en el artículo 84 de la ley de Sociedades Anónimas.

c) Patrimonio neto de los accionistas minoritarios

Al 31 de marzo de 2012 y 31 de diciembre de 2011, la composición de las participaciones minoritarias son las siguientes:

Detalle	Pasivo		Resultado	
	31-03-2012	31-12-2011	31-03-2012	31-12-2011
	M$	M$	M$	M$
Parques y Jardines La Luz S.A.	(432.807)	(366.939)	(12.513)	(73.890)
Inmobiliaria La Aldea S.A.	1.237	1.223	(1)	(1)
Gestora y Administradora S.A.	302.455	297.665	4.790	27.251
Totales	**(129.155)**	**(68.051)**	**(7.724)**	**(46.641)**

d) Otras Reservas

Bajo este rubro se incluye la cuenta patrimonial, Reservas IFRS, en la cual se han dado reconocimiento los efectos de la aplicación de las NIIF, al cierre de los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010, que se detallan en el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y a los ajustes de valorización de los terrenos, de acuerdo a instrucciones de la SVS, de las opiniones de tasadores independientes, contratados por los Auditores Externos.

De acuerdo a lo instruido en oficio Nº 13.956 de fecha 6 de junio de 2012, se procedió a reclasificar el ajuste en otras reservas IFRS desde la cuenta “Otras Reservas IFRS” a la cuenta “Resultados

Acumulados". Este ajuste consideraba un informe técnico por parte de los auditores externos con el cual a la fecha de reemisión de estos estados financieros no se cuenta.

El principal efecto asociado a la aplicación de las NIIF, fue descontinuar la aplicación del mecanismo de corrección monetaria en los activos y pasivos no monetarios y el patrimonio.
La NIC 29 prevé que el mecanismo de la corrección monetaria se aplique sólo en aquellos casos en los cuales la entidad se encuentra sujeta a un contexto hiperinflacionario, por lo tanto, para la Sociedad no aplica dicha normativa, eliminando los efectos de la corrección monetaria de los estados financieros.

e) Objetivos, políticas y procesos que la Sociedad aplica para la gestión de capital

La política de financiamiento para la gestión de capital, está diseñada sobre la base de capital propio generado en las ventas y/o financiamiento de terrenos. Además, se considera la realización de operaciones de financiamiento con garantía de terrenos y/o la emisión de acciones de pago, cuando las condiciones objetivas del mercado lo hagan factible.

Dentro de la política de financiamiento de la Sociedad, se ha considerado aumentos de capital, la venta de macrolotes de terrenos, ubicados en el sector norte y central de Curauma La Luz y la obtención de financiamiento a largo plazo, el cual será utilizado para el desarrollo de los actuales proyectos y para el cumplimiento de las obligaciones financieras vigentes. De esta manera se podrá también solucionar la posición de capital de trabajo negativo que ha presentado la Sociedad en los últimos ejercicios.

NOTA 19 GASTOS DE ADMINISTRACION

De acuerdo al Estado de Resultados Integrales, el saldo de este rubro presenta el siguiente detalle:

	Saldo al	
	31-03-2012	31-03-2011
Concepto del gasto	M$	M$
Sueldos y leyes sociales	70.631	83.195
Honorarios y asesorías	7.128	8.355
Gastos de estructura	394.581	70.779
Depreciación	3.203	3.853
Total Gastos de Administración	**475.543**	**166.182**

NOTA 20 OTRAS GANANCIAS (PERDIDAS)

De acuerdo al Estado de Resultados Integrales, el saldo de este rubro presenta el siguiente detalle:

	Saldos al	
	31-03-2012	31-03-2011
Concepto de la Ganancia (Pérdida)	M$	M$
Ajuste provisión de multas e intereses sobre impuestos	-	757.453
Ajuste provisión de patentes municipales	-	750.572
Arriendo de derechos de aprovechamiento de aguas	90.076	-
Amortización utilidad (pérdida) no realizada	9.339	9.882

Ajuste provisión impuesto renta AT 2012 y 2011	830	419.130
Provisión patrimonio negativo filial	(74.574)	-
Otros Ganancias (Pérdidas)	640	3.247
Total Otras Ganancias (Pérdidas)	**26.311**	**1.940.464**

NOTA 21 REMUNERACIONES DEL DIRECTORIO

Los Directores de la Sociedad Matriz y sus filiales consolidadas no percibieron remuneración por el desempeño de sus cargos, durante los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2012 y 31 de diciembre de 2011.

Lo anterior, es sin perjuicio de otras remuneraciones, que los Directores puedan recibir por empleos o funciones distintas a su calidad de tales o por su participación en el Comité de Directores, en cuyo caso, esas remuneraciones deberán ser autorizadas por la Junta de Accionistas y cumplir con los demás requisitos que la Ley establece.

Al 31 de marzo de 2012, la Sociedad matriz pagó remuneraciones a los integrantes del Comité de Directores, un monto ascendente a M$ 2.000.

NOTA 22 RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTE

De acuerdo al Estado de Resultados Integrales Consolidado, el saldo de este rubro presenta el siguiente detalle:

		Saldos al	
Resultado por unidades de reajuste	Unidad de reajuste	31-03-2012 M$	31-03-2011 M$
Activos no monetarios	UF	1.685.804	1.063.613
Pasivos no monetarios	UF	(1.206.558)	(502.804)
Total resultado unidades de reajuste		**479.246**	**560.809**

NOTA 23 RESULTADOS POR INGRESOS FINANCIEROS

De acuerdo al Estado de Resultados Integrales Consolidado, el saldo de este rubro presenta el siguiente detalle:

	Saldos al	
Concepto del ingreso financiero	31-03-2012 M$	31-03-2011 M$
Intereses sobre cuentas por cobrar con partes relacionadas	331.882	3.468.990
Intereses por cobrar por Proyecto Pumahue	101.672	91.299
Total Ingresos Financieros	**433.554**	**3.560.289**

NOTA 24 RESULTADOS POR COSTOS FINANCIEROS

De acuerdo al Estado de Resultados Integrales Consolidado, el saldo de este rubro presenta el siguiente detalle:

	Saldos al	
	31-03-2012	31-03-2011
Concepto del costo financiero	M$	M$
Intereses sobre operaciones de financieras	265.717	21.824
Intereses bancarios	125.131	146.722
Intereses sobre impuestos	1.252.118	870.176
Intereses sobre proyecto Pumahue	81.181	64.320
Intereses sobre cuentas por pagar con partes relacionadas	283.380	265.157
Otros costos financieros	421.455	834.880
Total costos financieros	**2.428.982**	**2.203.619**

NOTA 25 CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y GARANTIAS

A continuación se presenta un detalle de las Contingencias, Compromisos y Garantías, que afectan a la Sociedad Matriz y sus filiales consolidadas, al 31 de marzo de 2012:

A. Juicios y Otras Acciones Legales

1. La Sociedad matriz y sus filiales consolidadas, mantenían diversos juicios por el cobro de patentes municipales con la Municipalidad de Las Condes. A la fecha de cierre de los presentes estados financieros consolidados, las sociedades presentan las respectivas obligaciones reajustadas a la fecha de cierre de los estados financieros.

2. La Sociedad matriz y su filial consolidada Parques y Jardines La Luz S.A., fueron demandadas por la Causa Rol 5001-2010, caratulado “Ilustre Municipalidad de Valparaíso” por la suma total de M$ 1.058.867 correspondiente, a cobros de patentes municipales, por los períodos segundo semestre 2009 al segundo semestre 2010. Adicionalmente la Municipalidad de Valparaíso trabo embargos sobre los lotes de terreno denominados CM-D1 y CM-D2, de propiedad de Curauma S.A. Además, con fecha 25 de abril del presente año, la Municipalidad de Valparaíso presentó en el mismo juicio un escrito solicitando se oficie a la Superintendencia de Valores y Seguros para que informe acerca del número de acciones inscritas en el Registro de Valores a nombre de Curauma S.A., y al Depósito Central de Valores para que informe sobre los valores y acciones depositadas a nombre de Curauma S.A. para solicitar su embargo.

   No está demás hacer presente, tal como se le ha manifestado a la Municipalidad, que los cobros de patentes municipales para sociedades de inversión están siendo discutidos en consideración a

pronunciamientos de la Contraloría General de la República y a algunos fallos de los Tribunales de Justicia con cuyos argumentos concordamos.

3. La Sociedad matriz y su filial; Parques y Jardines La Luz S.A., han sido notificadas de diversos juicios por cobros de instituciones previsionales, por un monto total de M$ 30.494. Al 31 de marzo de 2012, la Sociedad mantiene registrada las deudas por pagar a instituciones previsionales con sus respectivos reajustes e intereses. La sociedad establece acuerdos de pagos de las obligaciones con instituciones previsionales, en las instancias correspondientes.

   Adicionalmente, la sociedad matriz mantiene un juicio laboral por un monto de M$ 28.380, en el 1° Juzgado Laboral de Santiago, cuya sentencia se encuentra apelada en primera instancia.

4. La Tesorería General de la República ha efectuado requerimientos de pago a la Sociedad matriz y sus filiales consolidadas, de obligaciones por un monto total de M$ 5.942.617; correspondiente a impuestos adeudados.

   Al 31 de marzo de 2012, la Sociedad matriz y sus filiales consolidadas, mantienen actualizada la deuda por concepto de impuestos adeudados, la cual incluye todos los reajustes, intereses y multas que la Ley considera para este tipo de obligaciones.

   Es necesario destacar que con fecha 30 de diciembre de 2011, la Sociedad recibió oficio ordinario N° 33.488, de fecha 29 de diciembre de 2011, mediante el cual instruyó a ésta ha ajustar el valor de los impuestos a pagar, mediante la reversa del beneficio por condonaciones a que tendría derecho la Sociedad, al suscribir un Convenio de Pago de las obligaciones tributarias pendientes.

   Adicionalmente, dicho oficio solicitó detallar los embargos vigentes, los cuales se presentan a continuación:

Detalle del activo	Concepto	Valor bienes M$
Lote 5 Fundo El Llano	Deuda tributaria	53.998
Lote 2 G	Deuda tributaria	32.496
Lote FC 18c	Deuda tributaria	22.240
Lote FC-08c	Deuda tributaria	472.867
Lote CM-D1	Deuda tributaria	279.312
Lote CM-D2	Deuda tributaria	2.358.354
Lote CS-M1A	Deuda tributaria	19.505.834
11.048.255 acciones de la emisión de Parques y Jardines La Luz S.A.	Deuda tributaria	-
112.509 acciones de la emisión de Parques y Jardines La Luz S.A.	Deuda tributaria	-
20.496.479 acciones de la emisión de Gestora y Administradora S.A.	Deuda tributaria	3.813.591
Marcas comerciales	Deuda tributaria	-
Totales		26.538.692

   Adicionalmente a los embargos señalados precedentemente, se procedió al embargo de los fondos en poder de la Sociedad, que se destinen al pago de los dividendos acordados en las Juntas Ordinarias de Accionistas de fecha 27 de abril de 2007, 29 de abril de 2008 y 30 de abril de 2010.

5. La Sociedad CB Factoring S.A., empresa que fue absorbida por Parques y Jardines La Luz S.A. a fines del ejercicio 2008, fue demandada por el Banco Do Brasil por la suma de UF 13.670 y por M$ 6.668, en enero del año 2001. Con fecha 29 de enero de 2007, la Corte Suprema confirmó la procedencia de la demanda y ordenó el pago de la suma adeudada, cuya liquidación se encuentra pendiente a la fecha de cierre de estos estados financieros. La Sociedad ha efectuado abonos a la deuda y tiene debidamente provisionada la obligación antes indicada.

B. Garantías recibidas y otorgadas por obligaciones propias y de terceros relacionados

Constituyente	:	CB S.A.
Tipo de garantía	:	Prenda, fianza y codeuda
Acreedor	:	Banco De Chile – Banco Edwards
Número de Acciones	:	6.989.448
Sociedad emisora	:	Curauma S.A.
Restricciones	:	La fianza y codeuda solidaria está limitada al valor de las acciones.

Constituyente	:	Sociedad Desarrollo Industrial y Agrario Tres Ltda. y Cía. CPA
Tipo de garantía	:	Prenda
Acreedor	:	Banco BBVA
Número de Acciones	:	25.000.000
Sociedad emisora	:	CB S.A.

Constituyente	:	Sociedad de Inversiones y Proyectos Incoval Ltda.
Tipo de garantía	:	Prenda
Acreedor	:	Banco BBVA
Número de Acciones	:	50.000.000
Sociedad emisora	:	CB S.A.

Constituyente	:	CB S.A.
Tipo de garantía	:	Prenda
Acreedor	:	Banco de Crédito e Inversiones
Número de Acciones	:	103.429.666
Sociedad emisora	:	Curauma S.A.

Constituyente	:	Sociedad de Inversiones Valcruz Ltda. (Como sucesora de Inversiones Manzanares S.A.)
Tipo de garantía	:	Prenda
Acreedor	:	Banco de Crédito e Inversiones
Número de Acciones	:	27.153.380
Sociedad emisora	:	Curauma S.A.

Constituyente	:	Sociedad Desarrollo Industrial y Agrario Dos Ltda. y Cía. CPA
Tipo de garantía	:	Prenda
Acreedor	:	Banco BBVA
Número de Acciones	:	15.000.000
Sociedad emisora	:	CB S.A.

Constituyente	:	CB Inversiones T e I S.A. (Nota 2.14.1)
Tipo de garantía	:	Prenda (Nota 26 E2)
Acreedor	:	Banco Santander
Activo entregado en garantía	:	Crédito por US$ 2,9 millones contra Genesse & Wyoming

Constituyente	:	CB Inversiones T e I S.A. (Nota 2.14.1)
Tipo de garantía	:	Prenda (Nota 26 E2)
Acreedor	:	Banco de Chile
Activo entregado en garantía	:	Crédito por US$ 1,8 millones contra Genesse & Wyoming

Constituyente	:	CB Inversiones T e I S.A. (Nota 2.14.1)
Tipo de garantía	:	Prenda (Nota 26 E2)
Acreedor	:	Banco BBVA
Activo entregado en garantía	:	Crédito por US$ 1,8 millones contra Genesse & Wyoming

Constituyente	:	CB Inversiones T e I S.A. (Nota 2.14.1)
Tipo de garantía	:	Prenda (Nota 26 E2)
Acreedor	:	Banco Crédito e Inversiones
Activo entregado en garantía	:	Crédito por US$ 2,9 millones contra Genesse & Wyoming

Constituyente	:	CB Inversiones T e I S.A. (Nota 2.14.1)
Tipo de garantía	:	Prenda (Nota 26 E2)
Acreedor	:	International Finance Corporation
Activo entregado en garantía	:	Crédito por US$ 0,85 millones contra Genesse & Wyoming

Constituyente	:	Capitales S.A.
Tipo de garantía	:	Prenda
Acreedor	:	Banco BBVA
Número de Acciones	:	4.000.000
Sociedad emisora	:	CB Networks S.A.

Constituyente	:	Capitales S.A.
Tipo de garantía	:	Prenda
Acreedor	:	Inversiones El Rosario del Monte Ltda.
Número de Acciones	:	304
Sociedad emisora	:	CB Punto CL S.A.

Constituyente	:	Capitales S.A.
Tipo de garantía	:	Prenda
Acreedor	:	Asesorías e Inversiones Los Espinos S.A.
Número de Acciones	:	304
Sociedad emisora	:	CB Punto CL S.A.

Constituyente	:	Capitales S.A.
Tipo de garantía	:	Prenda
Acreedor	:	Sociedad de Inversiones Quebrada del Álamo Ltda.
Número de Acciones	:	608
Sociedad emisora	:	CB Punto CL S.A.

Constituyente	:	Capitales S.A.
Tipo de garantía	:	Prenda
Acreedor	:	Inversiones El Huingan Ltda.
Número de Acciones	:	507
Sociedad emisora	:	CB Punto CL S.A.

Constituyente	:	Capitales S.A.
Tipo de garantía	:	Prenda
Acreedor	:	Fernando Lamadrid B. y otras
Número de Acciones	:	406
Sociedad emisora	:	CB Punto CL S.A.

Constituyente	:	Capitales S.A.
Tipo de garantía	:	Prenda
Acreedor	:	Asesorías e Inversiones La Reata Ltda.
Número de Acciones	:	563
Sociedad emisora	:	CB Punto CL S.A.

Constituyente	:	Capitales S.A.
Tipo de garantía	:	Prenda
Acreedor	:	Asesorías e Inversiones Idahue Ltda.
Número de Acciones	:	198
Sociedad emisora	:	CB Punto CL S.A.

Constituyente	:	Capitales S.A.
Tipo de garantía	:	Prenda
Acreedor	:	Asesorías e Inversiones Anaconda Ltda.
Número de Acciones	:	101
Sociedad emisora	:	CB Punto CL S.A.

Constituyente	:	Capitales S.A.
Tipo de garantía	:	Prenda
Acreedor	:	Juan Luis Valdés Correa
Número de Acciones	:	503
Sociedad emisora	:	CB Punto CL S.A.

Constituyente	:	Parques y Jardines La Luz S.A.
Tipo de garantía	:	Hipoteca y Prohibición
Beneficiario	:	Compañía de Seguros Corpseguros S.A.
Activo en garantía	:	Derechos de agua
Concepto de la garantía	:	Para garantizar saldo de deuda, según lo indicado en Nota 12).
Empresa garantizada	:	Parques y Jardines La Luz S.A.

Constituyente	:	Inmobiliaria La Aldea S.A.
Tipo de garantía	:	Hipoteca (nota 2.12.3)
Acreedor garantizado	:	Banco BCI
Sociedad garantizada	:	Curauma S.A.
Restricciones	:	Prohibición de enajenar y gravar

Constituyente	:	Sociedad Inversora Hernando de Aguirre Ltda.
Tipo de garantía	:	Prenda mercantil sobre acciones
Acreedor	:	Fondo de Inversión Privado Celfin Rentas III
Número de Acciones	:	155.756.961
Sociedad emisora	:	Curauma S.A.
Empresa garantizada	:	Parques y Jardines La Luz S.A.

Constituyente	:	Curauma S.A., antes Inmobiliaria Sector La Luz S.A.
Tipo de garantía	:	Hipoteca y Prohibición
Beneficiario	:	Banco Santander
Activo en garantía	:	Lote CS-M1A – Curauma La Luz
Empresa garantizada	:	Curauma S.A.

Constituyente	:	Parques y Jardines La Luz S.A.
Tipo de garantía	:	Garantía General
Beneficiario	:	Compañía de Seguros de Crédito Continental S.A.
Activo en garantía	:	Lote FC08c
Empresa garantizada	:	CB Corredores de Bolsa S.A.

Constituyente	:	Curauma S.A., antes Inmobiliaria Sector La Luz S.A.
Tipo de garantía	:	Hipoteca y Prohibición
Beneficiario	:	Eurocapital S.A.
Activo en garantía	:	Lotes CM-D1 y CM-D2
Empresa garantizada	:	Curauma S.A.

C. Avales, codeudas solidarias y fianzas

i) La sociedad filial Parques y Jardines La Luz S.A se constituyó en fiadora y codeudora solidaria de Curauma S.A., por las obligaciones que ésta posee con el Banco de Crédito e Inversiones, hasta por un monto de UF 370.000. De igual manera se constituyó en fiadora y codeudora solidaria con el propósito de garantizar créditos novados por CB Transporte e Infraestructura S.A., hoy Curauma S.A.

ii) CB S.A., Sociedad matriz de Curauma S.A., se constituyó en fiadora y codeudora solidaria de Parques y Jardines La Luz S.A., con la Compañìa de Seguros CorpSeguros S.A., antes ING Compañía de Seguros de Vida S.A., para garantizar el cumplimiento por el saldo de la obligación vigente, hasta por un monto equivalente de UF 13.367,50.

iii) Sociedad Desarrollo Industrial y Agrario Dos Ltda. y Cía. en C.P.A. se constituyó en fiadora y codeudora solidaria del pago de las cuentas por cobrar existentes al 31 de diciembre de 1998, contra de las siguientes sociedades:

- CB Capitales S.A., actualmente Curauma S.A.
- CB Inmobiliaria S.A., actualmente Curauma S.A.
- CB Inversiones Inmobiliarias S.A., actualmente Curauma S.A.
- CB S.A, sociedad Matriz de Curauma S.A.

iv) Curauma S.A. se constituyo en fiadora y codeudora solidaria de su filial Parques y Jardines La Luz S.A., respecto de las obligaciones que esta ultima tenga con Fondo de Inversión Privado Celfin Renta II.

D. Restricciones

La Sociedad matriz no ha acordado con terceros ningún tipo de restricciones o limites a la gestión salvo a los indicados en los presentes estados financieros consolidados.

E. Otros

1. La Sociedad Matriz y la filial Parques y Jardines La Luz S.A., han negociado prórrogas de las fechas de vencimiento, de obligaciones financieras que ellas mantienen, con diferentes acreedores. Dichas obligaciones financieras no tienen condicionantes o covenants y éstas se encuentran garantizadas, salvo la obligación con el Banco Do Brasil.

2. Con fecha 2 de noviembre de 2000, CB Infraestructura S.A., hoy CB Inversiones T e I S.A., vendió su participación en el Ferrocarril Oriental de Bolivia, a la sociedad Genesee & Wyoming Chile, Filial de la Operadora Norteamericana, Genesse & Wyoming. La compradora quedó adeudando un saldo de precio ascendente a US$12mm, pagadero a 3 años en las condiciones indicadas en los contratos suscritos (el Crédito).

   El pago de dicho saldo de precio quedó garantizado a nuestro favor con prenda de acciones, incluyendo el dividendo que recibieran las mismas. Por dicho concepto el deudor pagó intereses hasta el año 2009.

   Conjuntamente con la venta de la participación indicada, CB Inversiones T e I S.A. constituyó prenda sobre el Crédito, mediante escritura pública otorgada en la Notaría de Juan Ricardo San Martin, repertorio 12.588-2000, a favor de, entre otros, los Bancos BBVA, BCI, Santander, Chile e IFC, siendo designado Banco Agente, el Banco BCI.

   Encontrándose por vencer el Crédito, y fundándose en hechos políticos ocurridos en Bolivia, la sociedad compradora y deudora del Crédito, suspendió unilateralmente el pago del capital adeudado invocando el principio conocido como “Act d God”, no obstante lo cual el ferrocarril siguió operando con normalidad y generando utilidades, hasta la fecha.

   A partir de entonces, se convino entre nuestra representada, el Banco Agente y G&W que ésta continuaría pagando los intereses por la vía de los dividendos resultantes de la distribución de utilidades del ferrocarril a ser distribuidos por las acciones dadas en prenda del Crédito, cuestión que suspendió el nuevo controlador de la sociedad G&W Chile, a partir del ejercicio 2009, invocando contingencias tributarias en Chile, no obstante lo cual aprobaron la utilización de dichos recursos en beneficio de operaciones relacionadas, cuestión objetada por nuestra representada, y por Internacional Finance Corporation, accionista indirecto del ferrocarril.

   Es en el contexto descrito anteriormente que durante el año 2011 se aceptó una propuesta acordada entre el Banco Agente y la sociedad deudora, por cuanto ella implicaba rebajar en un 34% la deuda total mantenida por Curauma S.A. con el sistema bancario, ascendente al día hoy a US$ 18,5MM. Dicha propuesta debió materializarse durante el año 2011, habiéndose incluso recibido los borradores de los contratos respectivos. Una vez concretada la operación, la deuda bancaria total de Curauma S.A. queda en US$12,2MM, equivalente a un 7,4% del patrimonio contable ajustado de la compañía al 30 de septiembre de 2011.

   A la fecha de presentación de los estados financieros la implementación del acuerdo, con las actualizaciones correspondientes, aun se encuentra pendiente su implementación según nos informó el banco Agente.

F. Garantías otorgadas por obligaciones propias:

Garantías otorgadas por obligaciones directas.

Acreedor de la Garantía	Deudor		Tipo de garantía	Activos comprometidos		Saldos pendientes de pago a la fecha de los Estados financieros		Liberación de garantías					
	Nombre	Relación		Tipo	valor garantía	31/03/2012 M$	31/12/2011 M$	31-12-2013 M$	activos M$	31-12-2014 M$	activos M$	31-12-2015 M$	activos M$
Banco BBVA	Curauma S.A.	-	Prenda mercantil	996.860 acciones Parques y Jardines La Luz S.A.	(162.212)	1.558.140	1.523.395	-	-	-	-	-	-
Banco Chile	Curauma S.A.	-	Prenda mercantil	2.927.360 acciones Gestora y Administradora S.A.	544.508	1.407.674	1.706.891	-	-	-	-	-	-
Banco BCI	Curauma S.A.	-	Prenda mercantil	3.318.308 acciones Gestora y Administradora S.A.	617.226	2.626.897	2.764.008	-	-	-	-	-	-
Banco BBVA	Curauma S.A.	-	Prenda mercantil	1.890.013 acciones Gestora y Administradora S.A.	351.554	1.558.140	1.523.395	-	-	-	-	-	-
International Finance Corporation	Curauma S.A.	-	Prenda mercantil	1.428.957 acciones Gestora y Administradora S.A.	265.795	553.786	579.944	-	-	-	-	-	-
Latin American Rail Investors	Curauma S.A.	-	Prenda mercantil	101.463 acciones Gestora y Administradora S.A.	18.873	-	-	-	-	-	-	-	-
Banco Chile	Curauma S.A.	-	Prenda mercantil	20.383.698 acciones Curauma S.A.	594.796	1.407.674	1.706.891	-	-	-	-	-	-
Banco Santander	Curauma S.A.	-	Prenda mercantil	4.254.123 acciones Gestora y Administradora S.A.	791.294	2.809.209	2.741.926	-	-	-	-	-	-
Banco Chile	Curauma S.A.	-	Prenda mercantil	17.649.697 acciones Curauma S.A.	515.018	1.407.674	1.706.891	-	-	-	-	-	-
Banco BCI	Curauma S.A.	-	Prenda mercantil	19.158.420 acciones Curauma S.A.	559.043	2.626.897	2.764.008	-	-	-	-	-	-

NOTA 26 SANCIONES

Durante los períodos terminados al 31 de marzo de 2012 y 31 de diciembre de 2011, ni la Sociedad Matriz y sus filiales consolidadas, ni sus Administradores han recibido sanciones de algún tipo, por parte de autoridades Administrativas o Fiscalizadoras, por el desempeño de sus funciones.

NOTA 27 MEDIO AMBIENTE

La Sociedad Matriz ha mantenido de forma permanente una especial preocupación por el medio ambiente, que rodea la zona en los cuales se encuentran los principales proyectos inmobiliarios del sector de Curauma La Luz.

El principal foco de riesgo de la zona son los incendios forestales, para lo cual la Sociedad mantiene de manera permanente, en conjunto con su filial Parques y Jardines La Luz S.A. y otra sociedad relacionada, una brigada de prevención de incendios, la cual tiene por objetivo labores de seguridad y prevención de cualquier foco que pudiera significar un evento no deseado.

Para ello se ha invertido en el equipamiento de dicha brigada, dotándola de los elementos de seguridad y prevención, necesarios para su cometido.

De igual manera, la Sociedad ha invertido recursos en el diseño, mantención y hermoseamiento de áreas verdes, las cuales otorgan una característica única al proyecto Curauma La Luz, situándola como modelo de urbanización para el desarrollo de nuevos proyectos inmobiliarios.

En Curauma se ha establecido que un 25% del suelo sea destinado a las áreas verdes y protección. Esto permitirá que los habitantes puedan disfrutar de parques, recorrer sin problemas las quebradas naturales y existirán zonas de reserva forestal y protección en el borde del proyecto, para preservar la naturaleza.

Hay una clara asociación entre porcentaje de naturaleza y calidad de vida, al minimizarse la contaminación. Un ejemplo claro de esto, es el tratamiento de protección que se ha dado a la Laguna La Luz.

Para efectos de mantener y llevar a cabo los planes de mejoramiento y conversación de las áreas verdes, se han definido las políticas necesarias dentro de las cuales destacan:

- Desarrollo de proyectos de paisajismo por parte del Departamento de Áreas Verdes de Parques y Jardines La Luz S.A. en diversos tramos de la vialidad estructurante.

- Proyectos ejecutados y en ejecución en las siguientes avenidas: Curauma Sur, Borde Laguna, Surco del Agua Parque Sur, Obispo Valdés, Nudo Curauma, Cardenal Samoré y Lomas de La Luz.

NOTA 28 HECHOS POSTERIORES

De acuerdo a las normas vigentes con fecha 15 de mayo de 2012, se informó a la Superintendencia de Valores y Seguros y al público en general que:

Con fecha 31 de mayo de 2012, a las 11:30 horas se llevará a cabo la Junta Extraordinaria de Accionistas de Curauma S.A. en el domicilio legal de la Compañía, en la cual los accionistas de la Sociedad deberán pronunciarse sobre:

1. Memoria anual y Estados Financieros del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2011;
2. Distribución de resultados del ejercicio 2011, reparto y política de dividendos;
3. Designación de miembros del Directorio;
4. Remuneración de integrantes del Directorio para el año 2012;
5. Política de inversión y financiamiento;
6. Fijación de las remuneraciones para los directores integrantes del Comité de Directores a que se refiere el artículo 50 bis de la Ley 18.046 y fijación del presupuesto de gastos de funcionamiento para dicho Comité; actividades y gastos del Comité de Directores durante el ejercicio 2011 e informe de gestión anual.
7. Designación de auditores externos para el ejercicio 2012;
8. Designación del medio o periódico para efectuar las publicaciones sociales;
9. Informe sobre operaciones con partes relacionadas y filiales;
10. Gastos del Directorio;
11. Demás materias propias de junta ordinaria y acuerdos necesarios para implementar las materias acordadas.

Tendrán derecho a participar en esta junta los titulares de acciones inscritas en el Registro de Accionistas con cinco días de anticipación a la fecha de su celebración.

Cítase asimismo a Junta Extraordinaria de Accionistas de Curauma S.A., a celebrarse inmediatamente después de terminada la junta precedente, en el mismo lugar, con el objeto de tratar un aumento de capital mediante la emisión de nuevas acciones de pago.

El monto, plazo, número de acciones y demás materias propias de dicho aumento, incluida la correspondiente modificación de estatutos, deberán se acordados por la propia Junta.

Entre el 31 de marzo de 2012 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados, no han ocurrido otros hechos posteriores que pudieran tener un efecto significativo en las cifras presentadas, ni en la situación económica y financiera de la Sociedad Matriz y sus filiales consolidadas.

NOTA 29 HECHOS RELEVANTES

A continuación de detallan los Hechos Relevantes informados en el período:

- Con fecha 2 de abril de 2012, la Sociedad comunicó a la Superintendencia de Valores y Seguros, el siguiente Hecho Esencial:

En conformidad con la legislación vigente, comunicamos a ustedes, con el carácter de Hecho Esencial, que en el día de hoy la Sociedad dio un mandato a don Paul Fontaine B., de S.W. Business S.A., para que se encargue de allegar recursos a ésta, vía aumento de capital, emisión de bonos u otros títulos de deuda,

con el objeto de cumplir con los planes de inversión que se requieren para los próximos años, especialmente en lo referente al desarrollo urbano del fundo Las Cenizas de más de 2.000 hectáreas.

- Con fecha 8 de mayo de 2012, la Sociedad comunicó a la Superintendencia de Valores y Seguros, el siguiente Hecho Esencial:

En conformidad a lo establecido en la Ley de Mercado de Valores y en las Normas de Carácter General de esa Superintendencia, informamos a ustedes en carácter de Hecho Esencial, que el controlador de Curauma S.A. nos ha dado cuenta acerca de la suscripción de un acuerdo con el Grupo Hurtado Vicuña en virtud del cual se ha comprometido por ambas partes, y sujeto al cumplimiento de determinadas condiciones, el traspaso del control de Curauma S.A... El mecanismo acordado incluye tanto la venta de acciones como la suscripción de un aumento de capital que fortalecerá la posición financiera de la empresa.