



CURAUMA S.A. Y FILIALES

Estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011



CURAUMA S.A. Y FILIALES

Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2012 y 2011

CONTENIDO

Informe de los auditores	3
Estado de situación financiera clasificado	5
Estado de resultados integrales por función	7
Estado de flujos de efectivo indirecto	8
Estado de flujos de efectivo directo proforma.....	9
Estado de cambios en el patrimonio	10
Notas explicativas a los estados financieros	11
Resumen de Hechos Relevantes del ejercicio	81

Abreviaturas utilizadas

M\$	:	Miles pesos chilenos
U.F.	:	Unidad de Fomento
US\$	:	Dólar estadounidense



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Razón Social Auditores Externos : RSM Chile Auditores Ltda.

RUT Auditores Externos : 76.073.255-9

Señores
Presidente, Directores y Accionistas
Curauma S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros consolidados adjuntos de Curauma S.A. y afiliadas, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2012 y los correspondientes estados integral de resultados, de cambios en el patrimonio, de flujos de efectivo método indirecto y de flujos de efectivo método directo proforma, por el año terminado en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados a base de nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

RSM Chile Auditores Ltda. Es miembro de la red RSM. Cada miembro de RSM es una firma de contaduría y asesoría independiente la cual ejerce bajo sus propios derechos. La red RSM no es ni una entidad legal separada en ninguna jurisdicción.

RSM Chile Auditores Ltda.
El Golf 40 - Piso 7, Las Condes, Santiago, Chile
T: +56 (2) 580 0400 F: +56 (2) 580 0430
www.rsmchile.com



Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Curauma S.A. y afiliadas al 31 de diciembre de 2012 y los resultado de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS).

Énfasis en algunos asuntos

Los mencionados estados financieros consolidados, se han preparado considerando que Curauma S.A. y afiliadas continuarán como empresa en marcha. Como se desprende de la lectura de los estados consolidados de situación financiera, la sociedad presenta al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011 un capital de trabajo negativo por M\$ 100.027.900 y M\$ 92.194.445, respectivamente. Tal como se señala en Nota 32, la administración se encuentra en un proceso destinado a redefinir su estructura financiera y reordenar sus pasivos, para lo cual ha considerado la renovación de sus obligaciones unificando los vencimientos a un corto plazo y a continuación obtener un financiamiento global a plazos mayores, consistentes con el desarrollo de sus activos inmobiliarios. Para estos efectos, se designó un Comité Financiero para que recomiende y apoye a la Sociedad en la definición, estructuración e implementación de un nuevo plan financiero. Asimismo, se decidió la contratación de Larrain Vial S.A. para asesorar a la Sociedad en la ejecución del nuevo plan financiero y se le otorgó mandato para la venta de lotes de terrenos ubicados en sectores La Luz y Las Cenizas. De igual modo se acordó un proceso de búsqueda de financiamiento vía aumento de capital. La capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en marcha dependerá de la evolución de las acciones que se encuentra emprendiendo y la concreción de los planes ya descritos.

Al 31 de diciembre de 2012, en el estado consolidado de situación financiera, se presentan cuentas por cobrar y por pagar, no corriente, con su sociedad matriz, CB S.A., cuyo monto neto por cobrar alcanza a M\$ 41.558.601, de los cuales M\$ 10.547.081 corresponden a reclasificación desde Propiedades de Inversión debido a que no se ha podido concretar un acuerdo final con acreedores asociados. La factibilidad de cobro de esta cuenta dependerá de que la Sociedad pueda concretar los planes señalados en párrafo anterior, que le permitan generar excedentes suficientes para su recuperación. Los presentes estados financieros no incluyen ningún ajuste por eventuales pérdidas que pudieren resultar de la resolución de esta situación.

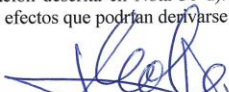
Otros asuntos

Los estados financieros consolidados de Curauma S.A. y afiliadas, por el año terminado al 31 de diciembre de 2011, fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedades sobre los mismos en su informe de fecha 30 de marzo de 2012, la cual fué re-emitida con fecha 27 de junio de 2012 e incluyó un párrafo explicativo describiendo los planes de la administración para continuar como empresa en marcha y un párrafo explicativo describiendo la recuperabilidad de la cuenta por cobrar a su sociedad matriz.

Hemos auditado el ajuste mencionado en Nota 11, que fue efectuado para re-expresar los estados financieros del ejercicio 2011. En nuestra opinión, tal ajuste es apropiado y ha sido correctamente aplicado.

La Sociedad está a la espera de resolución de la situación descrita en Nota 30 d). Los presentes estados financieros no incluyen ningún ajuste por los eventuales efectos que podrían derivarse de esta resolución.

Nombre de la persona autorizada que firma
RUT de la persona autorizada que firma


: David Molina C.
: 8.722.846-0

Santiago, 28 de marzo de 2013

RSM Chile Auditores Ltda. Es miembro de la red RSM. Cada miembro de RSM es una firma de contaduría y asesoría independiente la cual ejerce bajo sus propios derechos. La red RSM no es ni una entidad legal separada en ninguna jurisdicción.

RSM Chile Auditores Ltda.
El Golf 40 - Piso 7, Las Condes, Santiago, Chile
T: +56 (2) 580 0400 F: +56 (2) 580 0430
www.rsmchile.com



CURAUMA S.A. Y FILIALES

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

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

		Saldos al	
		31-12-2012	31-12-2011
ACTIVOS		M\$	M\$
ACTIVOS CORRIENTES	<u>Notas</u>		
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	41	139.712
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes		17.600	24.098
Activos por impuestos corrientes		-	5.259
Otros activos no financieros corrientes	8	1.427.993	-
ACTIVOS CORRIENTES TOTALES		1.445.634	169.069
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos no financieros no corrientes	8	770.922	673.053
Derechos a cobrar no corrientes	7	1.144.463	1.144.463
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corriente	6	44.324.690	8.842.574
Activos intangibles distintos de la plusvalía		2.833	2.821
Plusvalía	11	2.971.158	2.971.158
Propiedades, planta y equipo	10	171.710	184.308
Propiedad de inversión	9	94.943.001	119.065.241
Activo por impuestos diferidos	12	521.698	172.408
TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTES		144.850.475	133.056.026
TOTAL DE ACTIVOS		146.296.109	133.225.095



CURAUMA S.A. Y FILIALES

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

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

		Saldos al	
		31-12-2012	31-12-2011
PATRIMONIO Y PASIVOS		M\$	M\$
PASIVOS CORRIENTES	<u>Notas</u>		
Otros pasivos financieros corrientes	13	44.681.850	40.207.184
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	14	5.409.239	4.935.243
Otras provisiones a corto plazo	15	600.067	536.026
Pasivos por impuestos corrientes	16	38.680.969	35.096.138
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	17	501.844	403.810
Otros pasivos no financieros corrientes	18	11.599.565	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		101.473.534	92.363.514
Pasivos corrientes totales		101.473.534	92.363.514
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros no corrientes	19	-	1.670.307
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corriente	6	24.312.852	14.870.023
Provisiones		497.624	366.927
TOTAL DE PASIVOS NO CORRIENTES		24.810.476	16.907.257
TOTAL PASIVOS		126.284.010	109.270.771
Patrimonio			
Capital emitido	20	70.134.779	70.134.779
Ganancias (perdida) acumuladas		(63.751.094)	(59.917.119)
Otras reservas		13.804.715	13.804.715
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		20.188.400	24.022.375
Participaciones no controladoras	20	(176.301)	(68.051)
Patrimonio total		20.012.099	23.954.324
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		146.296.109	133.225.095



CURAUMA S.A. Y FILIALES

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

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

SVS Estado de Resultados Por Función		Acumulado		Trimestre	
		01.01.2012	01.01.2011	01.10.2012	01.10.2011
Estado de resultados		31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
Ganancia (pérdida)	Nota	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias		95.326	-	(150)	-
Ganancia bruta		95.326	-	(150)	-
Gasto de administración	21	(779.508)	(788.883)	(130.214)	(293.827)
Otras ganancias (pérdidas)	22	876.032	(100.222.334)	770.799	(98.647.596)
Ingresos financieros	25	1.797.214	8.467.113	120.563	2.181.231
Costos financieros	26	(7.580.672)	(4.112.620)	(2.451.095)	(1.029.667)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación		-	-	-	-
Diferencias de cambio		181.226	(224.542)	(28.588)	11.290
Resultado por unidades de reajuste	24	1.299.953	2.015.117	536.084	176.684
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		(4.110.429)	(94.866.149)	(1.182.601)	(97.601.885)
Gasto por impuestos a las ganancias	12	276.454	868.437	(657.320)	906.997
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		(3.833.975)	(93.997.712)	(1.839.921)	(96.694.888)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas		-	-	-	-
Ganancia (pérdida)		(3.833.975)	(93.997.712)	(1.839.921)	(96.694.888)
Ganancia (pérdida), atribuible a					
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		(3.725.725)	(93.535.839)	(1.764.097)	(96.259.289)
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	20	(108.250)	(461.873)	(75.824)	(435.599)
Ganancia (pérdida)		(3.833.975)	(93.997.712)	(1.839.921)	(96.694.888)
Ganancias por acción					
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		(1,13)	(27,64)	(0,54)	(28,44)
Ganancia (pérdidas) por acción básica en operaciones discontinuadas		-	-	-	-
Ganancia (pérdida) por acción básica		(1,13)	(27,64)	(0,54)	(28,44)
Ganancias por acción diluidas		-	-	-	-
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas		(1,13)	(27,64)	(0,54)	(28,44)
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedentes de operaciones discontinuadas		-	-	-	-
Ganancias (pérdida) diluida por acción		(1,13)	(27,64)	(0,54)	(28,44)

Estado de resultados Integral	Acumulado		Trimestre	
	01-01-2011	01-01-2011	01-10-2012	01-10-2011
	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2012	31-12-2011
	M\$	M\$	M\$	M\$
Ganancia (pérdida)	(3.833.975)	(93.997.712)	(1.839.921)	(96.694.888)
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	(3.833.975)	(93.997.712)	(1.839.921)	(96.694.888)

Las notas adjuntas números 1 al 32 forman parte integral de estos estados financieros consolidados.



CURAUMA S.A. Y FILIALES

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

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

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO – INDIRECTO	Notas	Período entre el	
		01-01-2012 31-12-2012 M\$	01-01-2011 31-12-2011 M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Ganancia (pérdida)		(3.833.975)	3.956.325
Ajustes por conciliación de ganancias (pérdidas)			
Ajustes por gasto por impuestos a las ganancias	11	(276.454)	(868.437)
Ajustes por disminuciones (incrementos) en cuentas por cobrar de origen comercial		1.239	(1.153.482)
Ajustes por disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de a las actividades de la operación		21.151.082	(109.218.236)
Ajustes por incrementos (disminuciones) en cuentas por pagar a empresas relacionadas de origen comercial	6	9.592.840	2.356.262
Ajustes por incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar a empresas relacionadas derivadas de las actividades de operación	6	(35.684.579)	22.501.047
Ajustes por incrementos (disminución) en cuentas por pagar de origen comercial		3.750.044	-
Ajustes por gastos de depreciación y amortización		1.888.428	-
Ajustes por provisiones		292.772	40.646
Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiación		(1.475.921)	-
Total de ajustes por conciliación de ganancias (pérdidas)		(760.549)	(86.342.200)
Ajuste por incremento de Impuestos a las ganancias		-	17.188.465
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		(4.594.524)	(65.197.410)
Importes provenientes de la venta de propiedades, planta y equipo		2.285.553	-
Compras de otros activos		(635.060)	13.956
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		1.650.493	13.956
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de préstamos de largo plazo		2.804.360	-
Préstamos de entidades relacionadas		-	65.037.047
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		2.804.360	65.037.047
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		(139.671)	(146.407)
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		(139.671)	(146.407)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	5	139.712	286.119
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	5	41	139.712



CURAUMA S.A. Y FILIALES

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO MÉTODO DIRECTO – PROFORMA NO COMPARATIVO Al 31 de diciembre de 2012 (Cifras en M\$ de pesos)

Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		31-12-2012
Clases de cobros por actividades de operación		M\$
Otros cobros por actividades de operaciones	+	2.768.572
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-	7.580.672
Pagos a y por cuenta de los empleados	-	779.508
Otros pagos por actividades de operación	-	1.189.374
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) la operación	+	
Dividendos pagados, clasificados como actividades de operación	-	
Dividendos recibidos, clasificados como actividades de operación	+	
Intereses pagados, clasificados como actividades de operación	-	1.475.921
Intereses recibidos, clasificados como actividades de operación	+	3.938.833
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados), clasificados como actividades de operación	-	276.454
Otras entradas (salidas) de efectivo, clasificados como actividades de operación	+	
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	+	-4.594.524
Importes procedentes de activos a largo plazo, clasificados como actividades de inversión	+	2.285.553
Compras de otros activos a largo plazo, clasificados como actividades de inversión	-	635.060
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	+	1.650.493
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Importes procedentes de préstamos, clasificados como actividades de financiación	+	2.804.360
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	+	2.804.360
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	+	
Préstamos de entidades relacionadas	+	
Reembolsos de préstamos, clasificados como actividades de financiación	-	
Intereses recibidos, clasificados como actividades de financiación	+	
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	+	2.804.360
Incremento (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	+	-139.671
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	+	
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo		-139.671
Efectivo y equivalentes al efectivo	+	139.712
Efectivo y equivalentes al efectivo		41

Las notas adjuntas números 1 al 32 forman parte integral de estos estados financieros consolidados.



CURAUMA S.A. Y FILIALES



CURAUMA S.A. Y FILIALES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Al 31 de diciembre 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)	(59.917.119)	24.022.375	(68.051)	23.954.324
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)	-	-	-	(3.725.725)	(3.725.725)	(108.250)	(3.833.975)
Dividendos declarados	-	-	-	-	-	-	-
Otro incremento (decremento) en patrimonio neto	-	-	-	(108.250)	(108.250)	-	(108.250)
Total cambios en patrimonio				(3.833.975)	(3.833.975)	(108.250)	(3.942.255)
Saldo final período actual 30/06/2012	70.134.779	16.234.232	(2.429.517)	(63.751.094)	20.188.400	(176.301)	20.012.099

	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)	-	-	-	(93.535.839)	(93.535.839)	(461.873)	(93.997.752)
Dividendos declarados	-	-	-	(2.276.011)	(2.276.011)	-	(2.276.011)
Otro incremento (decremento) en patrimonio neto (1)	-	-	-	(9.880.075)	(9.880.075)	-	(9.880.075)
Total cambios en patrimonio			-	(105.691.925)	(105.691.925)	(461.873)	(106.153.798)
Saldo final período actual 30/06/2011	70.134.779	16.234.232	(2.429.517)	(59.917.119)	24.022.375	(68.051)	23.954.324

(1) Corresponde a ajuste de la plusvalía, con efecto al 1 de enero de 2011, proveniente de la filial Parques y Jardines La Luz S.A., por presentar ésta patrimonio negativo



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

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.



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

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 produjo 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 estaba representado inicialmente 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 actualmente 3.028,80 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.



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

La principal actividad de la Sociedad matriz es el desarrollo del Proyecto Curauma, el cual está representado actualmente por 3.028,80 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 1.014,80 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 Regulador Metropolitano de Valparaíso.

Con fecha 12 de abril de 2012, la Comisión de Ordenamiento Territorial del Consejo Regional de Valparaíso, aprobó la propuesta del Plan Regulador Metropolitano (Premval), que reemplaza al Plan Intercomunal de Valparaíso, cuya vigencia es desde el año 1965.

En noviembre de 2012, la Contraloría General de la República y una vez analizado el referido Plan, devolvió el citado documento con 17 observaciones las cuales son fueron catalogadas por las autoridades responsables de esperables y positivas, ya que dichas objeciones en todos sus aspectos son abordables y no implican la necesidad de una nueva evaluación ambiental, tal como sucedió en el año 2009.

Según las citadas autoridades la idea es reingresar el Plan, en el mes de abril de 2013, al Consejo Regional para su discusión y aprobación en el pleno.

La importancia del Plan Regional Metropolitano de Valparaíso radica en que este es un instrumento de planificación clave, ya que se fijan las reglas que orientan el desarrollo urbano de Valparaíso Metropolitano para los próximos 30 años.

El crecimiento del Proyecto Curauma, al 30 de junio de 2012, entrega las siguientes cifras para el 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 30 de junio de 2012		Variación respecto de			
		30-06-2011		31-12-2011	
Tipo de desarrollo	Cantidad de unidades	Cantidad de unidades	%	Cantidad de unidades	%
1.- Cantidad de viviendas construidas	6.763	277	4,27%	624	10,16%
2.- Cantidad de viviendas en construcción	1.304	(191)	(12,78%)	275	26,72%
Total	8.067	86	1,08%	899	12,54%
3.- Cantidad de viviendas proyectadas	3.253	16	0,49%	655	25,21%
4.- Ventas totales	7.636	253	3,43%	379	5,22%
5.- Cantidad de viviendas habitadas	6.394	273	4,46%	533	9,09%
6.- Número de habitantes	25.576	1.092	4,46%	2.132	9,09%
7.- Stock actual de viviendas	55	(8)	(12,70%)	43	358,33%
8.- Cantidad de ventas en verde	818	(16)	(1,92%)	(288)	(26,04%)



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

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 diciembre 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	Club House
	5	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 en el país 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.

2) Tasación de activos inmobiliarios

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 y ajustadas por tasadores externos en el ejercicio anterior, el valor promedio final al cierre del presente



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

ejercicio asciende a la suma de M\$ 42.644.207, 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, cifra que no ha variado al cierre del presente ejercicio.

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 los valores 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.

A continuación se presenta información, referida al 31 de diciembre de 2012, relativa a las tasaciones con las cuales Curauma S.A., ha dado reconocimiento contable a sus activos inmobiliarios y cuyos valores finales, se encuentran ajustados de acuerdo a lo requerido en oficio ordinario N° 8.439 de la Superintendencia de Valores y Seguros y a tasación encargada por los auditores externos, que se encontraban vigentes al término del ejercicio 2011.

a) Detalle de activos inmobiliarios en Curauma La Luz y Las Cenizas y valorización:

Sector	Has. Totales	Has. Utilizables	Valorización UF	UF/mts. Total	UF/mts. Utilizable
La Luz	1.014,10	681,80	2.496.499,56	0,25	0,37
Las Cenizas	2.014,70	1.417,00	1.867.023,00	0,09	0,13
Totales	3.028,80	2.098,80	4.363.522,56	0,14	0,21

b) Detalle de otras tasaciones disponibles, sobre terrenos detallados en el punto a) anterior:

Sector	Has. Totales	Has. Utilizables	Unidades	Tasación ago-11	Tasación oct-11
La Luz	1.014,10	681,80	UF	2.980.527,17	5.896.204
			UF/mt2 totales	0,29	0,58
			UF/mt2 utilizables	0,44	0,86
Las Cenizas	2.014,70	1.417,00	UF	5.242.295,00	10.314.623,00
			UF/mt2 totales	0,26	0,51
			UF/mt2 utilizables	0,37	0,73

Todas las tasaciones antes indicadas, se encuentran disponibles en el sitio web de la Compañía, www.curauma.cl



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

En Junta extraordinaria de accionistas de la Sociedad, verificada con fecha 29 de agosto de 2012, los accionistas aprobaron por la unanimidad, entre otras materias, la realización de nuevas tasaciones a los terrenos sobre los cuales la Sociedad tiene derechos vigentes.

Estas nuevas tasaciones se ejecutarán una vez se termine la tramitación del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (Premval), de modo que no existan dudas sobre la calificación urbana de los terrenos, principalmente aquellos ubicados en el sector Las Cenizas de Curauma, que componen su activo.

3) 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.

Tal como se indica en nota 2.13.6), las obligaciones y derechos que emanaban de los contratos indicados, fueron reestructurados con el objeto que la Sociedad mantuviera opciones de compra irrevocables sobre los terrenos ubicados en los sectores de La Luz y Las Cenizas.

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.



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

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 a acuerdos finales con los acreedores involucrados, motivo por el cual la Sociedad procedió a reclasificar el monto correspondiente de este activo de Propiedades de Inversión a Cuentas por Cobrar a Empresas Relacionadas.

4) 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.

Con fecha 12 de abril de 2012, la Comisión de Ordenamiento Territorial del Consejo Regional de Valparaíso, aprobó la propuesta del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (Premval), que reemplaza al Plan Intercomunal de Valparaíso, cuya vigencia es desde el año 1965.

En noviembre de 2012, la Contraloría General de la República y una vez analizado el referido Plan, devolvió el citado documento con 17 observaciones las cuales son fueron catalogadas por las autoridades responsables de esperables y positivas, ya que dichas objeciones en todos sus aspectos son abordables y no implican la necesidad de una nueva evaluación ambiental, tal como sucedió en el año 2009.

Según las citadas autoridades la idea es reingresar el Plan, en el mes de abril de 2013, al Consejo Regional para su discusión y aprobación en el pleno.

Dichas las autoridades confirmaron que las observaciones son netamente técnicas y tiene que ver con el examen legal que hace la Contraloría y fueron evaluadas en 4 líneas de acción:

1. Aquellas referidas a redundancia de normativa de otros organismos, lo cual correspondía colocar al instrumento,
2. Se observan aspectos formales, cuadros resumen de densidad redundante, vocablos, descripciones y precisiones de la malla vial,
3. Aquellas referidas a un mejor orden de ciertos aspectos de la estructura legal del instrumento, en la que se pide separar con mayor precisión aspectos de competencia directa del plan intercomunal de aquellas normas supletorias, y
4. La Contraloría solicita ser más explícitos en algunas decisiones que dicen relación con áreas de riesgo en determinadas zonas y definiciones de planificación que sean coherentes entre la memoria, la ordenanza y el plano.



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

La importancia del Plan Regional Metropolitano de Valparaíso radica en que este es un instrumento de planificación clave, ya que se fijan las reglas que orientan el desarrollo urbano de Valparaíso Metropolitano para los próximos 30 años.

Las estimaciones de la Administración de la Sociedad para determinar el plazo probable para la aprobación y puesta en funcionamiento del referido Plan, considera las opiniones y estimaciones de distintos sectores involucrados, por lo cual se prevé que éste pudiera entrar en vigencia a fines del primer semestre de 2013.

A continuación se presenta un detalle de las comunas y cantidad de hectáreas que se incorporarán como suelo urbano, una vez que el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (Premval) entre en vigencia:

Comunas	En cantidad de hectáreas brutas	
	Incorporación	Existentes
Quintero	6.649	980
Valparaíso	2.837	5.764
Casablanca	2.337	346
Con-Con	1.863	827
Viña del Mar	1.704	7.515
Puchuncaví	225	320
Quilpué	183	3.195
Villa Alemana	33	2.879
Totales	15.831	21.826

Otras cifras relevantes para dimensionar el efecto del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso son:

Área urbana existente:	21.826 hectáreas cubiertas por los planes reguladores de ocho comunas
Área urbana de expansión aprobada:	Se suman 15.831 hectáreas para uso residencial y de equipamiento. De ellas 6.649 hectáreas están en Quintero y la suma de Valparaíso y Viña del Mar, complementa 4.541.
Área productiva:	2.711 hectáreas orientadas principalmente a la actividad portuaria y agrícola
Áreas verdes:	7.334 hectáreas declaradas áreas verdes y parques intercomunales. Se suman 1.097 hectáreas de áreas protegidas
Habitantes que tendrá la comuna de Valparaíso en 2030: Habitantes que tendrá la comuna de Viña del Mar en 2030: Nuevas vías troncales que contempla el Premval: Hectáreas para actividades productivas: Hectáreas para actividades portuarias:	338.340 habitantes, según proyecciones del Instituto Nacional de Estadísticas 316.154 habitantes, según proyecciones del Instituto Nacional de Estadísticas 62 vías troncales, 48 en el área metropolitana y 14 en el borde costero 277 hectáreas para actividades de tipo molesto y 85 del tipo inofensivo en Viña del Mar 477 hectáreas en el Camino La Pólvora para prestar servicios a la actividad portuaria de Valparaíso



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Es importante destacar, que de los terrenos que aportan las comunas de Valparaíso y Viña del Mar, que equivalen a 4.541 hectáreas brutas, Curauma S.A. aporta a través de los derechos que posee en el sector de Las Cenizas, el equivalente al 44,4% de los terrenos destinados a la expansión prevista en el referido Plan Regulador.

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

Tal como se indica 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 espera perfeccionar el proceso legal para disponer de 155,46 hectáreas de desarrollo urbano, ubicadas en el sector La Luz, con lo cual se completará un total de 3.028,80 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.

6) 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.



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

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 de los estados financieros consolidados

a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados de Curauma S.A., referidos al 31 de diciembre de 2012, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

Estos estados financieros consolidados, representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

b) A la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados, el IASB había emitido los siguientes pronunciamientos, aplicables obligatoriamente a contar de los períodos anuales, que en cada caso se indica:

Nuevas y Enmiendas	Aplicaciones obligatorias para:
Nuevas NIIF	
NIIF 9 - Instrumentos Financieros	Períodos anuales iniciados el 1 de enero de 2015
NIIF 10 - Estados Financieros Consolidados	Períodos anuales iniciados el 1 de enero de 2013
NIIF 11 - Acuerdos Conjuntos	Períodos anuales iniciados el 1 de enero de 2013
NIIF 12 - Revelaciones de Participación en Otras Entidades	Períodos anuales iniciados el 1 de enero de 2013
NIIF 13 - Mediciones a Valor Razonable	Períodos anuales iniciados el 1 de enero de 2013
Enmiendas a NIIF's	
NIC 1 - Presentación de Estados Financieros Presentación de componentes de Otros Resultados Integrales	Períodos anuales iniciados el 1 de julio de 2012
NIC 19 - Beneficios a Empleados Eliminación de la Banda de Fluctuación de Planes de Beneficios Definidos	Períodos anuales iniciados el 1 de enero de 2013
NIC 32 - Instrumentos Financieros: Presentación Compensación de Activos con Pasivos Financieros	Períodos anuales iniciados el 1 de enero de 2014

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no se ha optado por la opción anticipada de ninguno de los cambios normativos. Se estima que no tendrían un impacto significativo en los estados financieros consolidados del Grupo, en el período de su aplicación obligatorio inicial.

Los estados financieros consolidados de Curauma S.A., para el período terminado al 31 de diciembre de 2012, fueron aprobados y autorizados para su emisión, en la sesión de Extraordinaria de Directorio, de fecha 28 de marzo de 2013.



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

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, estados 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:

RUT	Nombre de la filial	Porcentaje de participación			
		Año 2012		Año 2011	
		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.



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

	2012	2011
	\$	\$
Unidad de fomento	22.840,75	22.294,03
Dólar estadounidense	479,96	519,20

2.5 Efectivo y Equivalentes al Efectivo

Al 31 de diciembre de 2012 y 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 diciembre de 2012 y 2011, las cuentas por cobrar incluidas en el rubro Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar Neto Corriente, se definen como el conjunto de derechos de cobro o créditos a favor de la entidad que tienen su origen en la venta de bienes o prestación de servicios a terceros, procedentes de la actividad principal, así como de otras actividades accesorias ligadas a la principal. En general, representan el derecho a percibir un efectivo por la venta de bienes, prestación de servicios u otros derechos de cobros menores. También se incluyen en este grupo los créditos concedidos al personal y derechos de cobro con las Administraciones Públicas.

Tanto los créditos por operaciones comerciales a consecuencia de la venta o prestaciones de servicios, como los créditos no comerciales sin negociación en un mercado activo (por ejemplo, préstamos concedidos) se valorarán en el momento inicial por su valor razonable, que salvo prueba en contrario, será el importe de la transacción. Sin embargo, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior al año, que no tengan un tipo de interés contractual y que el efecto de actualizar sus flujos no sea negativo, podrán valorarse en el momento inicial por su valor nominal. Posteriormente, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior al año seguirán valorándose por su valor nominal. Esto simplifica en gran medida el registro contable de las ventas a crédito con vencimiento inferior a doce meses, al no tener que desglosar el importe de la factura en sus dos componentes: principal e intereses. El resto de los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán, en un momento posterior, por su coste amortizado.

Al cierre del ejercicio no existe una diferencia entre el valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, descontados al tipo de interés efectivo.

No existen garantías tomadas sobre los activos. La Sociedad no constituye provisiones por deterioro dado que considera que todos los importes por cobrar son recuperables. Además no existe mora de los deudores.

2.7 Activos por Impuestos, Corriente

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, bajo este rubro se incluyen las partidas correspondientes a impuestos por recuperar, los cuales se presentan valorizados a sus respectivos valores de desembolso. De lo anterior se deduce que el impuesto corriente coincide con el importe a pagar



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

aplicando la normativa fiscal; en definitiva, el impuesto corriente coincidirá con la cuota líquida del impuesto en el importe de las deducciones y cualesquiera otras ventajas fiscales a las que la Sociedad tenga derecho.

2.8 Otros Activos No Financieros, Corrientes y No Corriente

a) Corriente

Al 31 de diciembre de 2012, bajo este rubro se incluye el monto acordado pagar a Euroamerica Seguros de Vida S.A., que otorga a la Sociedad el derecho irrevocable a comprar dentro del plazo que vence el 1 de septiembre de 2013, los inmuebles ubicados en los sectores de Las Cenizas y La Luz de Curauma.

El monto total de la opción pagada por anticipado, es equivalente a UF 95.074,8834; y cubre el período comprendido entre el 30 de agosto de 2012 y el 1 de septiembre de 2013.

La amortización del presente gasto anticipado, se realiza en forma lineal y su efecto se reconoce en Gastos Financieros en el Estado de Resultados consolidado.

b) No Corriente

Al 31 de diciembre de 2012, bajo este rubro se incluye derechos de aprovechamiento consuntivo de aguas subterráneas, de ejercicio permanente y continuo por un caudal total de 110 litros por segundo, ubicados en la comuna de Limache, Quinta Región.

El agua es captada por elevación mecánica desde un pozo de cincuenta metros de profundidad, ubicado en el predio denominado Lote 1 parcela N° 8 del Proyecto de Parcelación de la Cooperativa de la Reforma Agraria Asignataria La Victoria de Con-Con.

El monto incluido en este rubro, se presenta valorizado a su respectivo valor de desembolso.

2.9 Derechos a Cobrar, no Corriente

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, bajo este rubro se incluye de forma genérica los derechos a cobrar como los créditos actuales que la entidad posee en contra de terceros, surgidos como consecuencia de acontecimientos pasados, en virtud de los cuales el deudor queda obligado a satisfacer a la Sociedad una determinada cantidad de dinero, en un momento concreto (vencimiento) y con las condiciones que se deriven de su soporte documental. Los préstamos y partidas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable.

2.10 Cuentas por Cobrar y Pagar a Entidades Relacionadas, No Corriente

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



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

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.

2.11 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 y neto de los ajustes de deterioro correspondientes.

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

Es necesario destacar que dentro del activo de la filial, se incluyen terrenos asociados a Curauma La Luz, los cuales se presentan valorizados a sus respectivos valores de tasación.



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad procedió a amortizar, con cargo a Resultados Acumulados, la plusvalía que mantenía vigente por su filial Parques y Jardines La Luz S.A., dado que ésta presenta patrimonio.

2.12 Propiedad, Planta y Equipos, Neto

2.12.1 Valorización de los bienes

Al 31 de diciembre de 2012 y 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.

2.12.2 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.

2.12.3 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.

2.12.4 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.



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

2.12.5 Costos estimados IAS 16

Durante el período desde el 1 de enero y el 31 de diciembre 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.

2.13 Propiedades de Inversión

La sociedad matriz 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 las comunas de Valparaíso y Viña del Mar, 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.

Es del caso destacar, que de acuerdo al Oficio Ordinario N° 33.488, de fecha 29 de diciembre de 2011, la Superintendencia de Valores y Seguros instruyó a la Sociedad a ajustar la valorización de los activos inmobiliarios, a un 80% del valor determinado por el perito tasador, teniendo en consideración opiniones de peritos externos que hacían referencia al valor por el cual una institución financiera recibiría como valor de garantía los activos tasados.

Sin perjuicio que las Propiedades de Inversión se presentan valorizadas a su respectivo valor justo, los cuales fueron rebajados posteriormente, la Administración de la Sociedad estima que dichos valores registrados, se encuentran muy por debajo del valor comercial de ellos, en especial los asociados a Curauma La Luz y Las Cenizas, dada su estratégica ubicación, entorno y perspectivas de crecimiento, ya que en los ajustes posteriores que afectaron su valorización no consideran cabalmente 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 significativos 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 diciembre de 2012 y 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, salvo la venta de una opción de compra realizada con fecha 26 de diciembre de 2012, correspondiente al lote denominado CM-C por 12,45 hectáreas, en un monto total equivalente a 100.000 unidades de fomento. Esta transacción generó una utilidad ascendente a M\$ 875.831, la



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

cual se muestra en el estado de resultados por función, en el rubro Otras Ganancias (Pérdidas). No se han obtenido otras ganancias ni pérdidas netas de los respectivos valores justos.

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:

2.13.1 De la Sociedad Matriz

Al 31 de diciembre de 2012 y 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.

Las propiedades ubicadas en las comunas de Valparaíso y Viña del Mar, 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, según Oficio Ordinario N° 33.488, de fecha 29 de diciembre de 2011.

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., la futura expansión 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.

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

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



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

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.

2.13.3 De la filial indirecta Inmobiliaria La Aldea S.A.

Al 31 de diciembre de 2012 y 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 27 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.

2.13.4 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 13b).

2.13.5 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.



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

2.13.6 Opciones de compras sobre terrenos

Al 30 de agosto de 2012, Curauma S.A. mantenía vigente un contrato de leasing con Euroamérica Seguros de Vida S.A., por los terrenos del Fundo Las Cenizas. Este contrato fue firmado con fecha 2 de enero de 2009 y contemplaba el pago de 8 cuotas semestrales de UF 42.808,46 (febrero y agosto de los años 2009 al 2012), más una opción de compra por UF 678.951,42, pagadera al vencimiento del contrato y que representa una oferta irrevocable de venta del inmueble a favor de la arrendataria. Con esa misma fecha, se suscribieron contratos de opción de compra por terrenos ubicados en el sector de La Luz de Curauma, que al 30 de agosto de 2012 el saldo adeudado a Euroamérica Seguros de Vida S.A., ascendían a la suma equivalente de UF 259.000, que incluían entre otros conceptos gastos de impuestos territoriales y costos financieros.

Con fecha 30 de agosto de 2012, Curauma S.A. procedió a completar el pago de la cuota 8 del contrato de leasing y acordó la renovación por un plazo de un año, para el pago de las opciones de compra de los terrenos ubicados en los sectores de La Luz y Las Cenizas de Curauma. Dicho acuerdo se perfeccionó desde el punto de vista legal, con fechas posteriores al 30 de agosto de 2012.

Por tal motivo se procedió a la emisión de una escritura notarial denominada “Recibo, Cancelación, Constancia de Ejercicio de Opción de Restitución y Finiquito Euroamérica Seguros de Vida S.A. y Curauma S.A.”, mediante la cual Curauma S.A. deja expresa constancia que por carta de la misma fecha (30 de agosto de 2012), comunicó a Euroamérica Seguros de Vida S.A. el ejercicio de la opción de restitución del inmueble, conforme a lo estipulado en la cláusula décimo quinta del contrato de leasing. En este mismo documento legal se establece que, para todos los efectos legales y contractuales, el dominio pleno del inmueble permanece en Euroamérica Seguros de Vida S.A. y que el contrato de leasing se encuentra íntegra e irrevocablemente extinguido.

Con fecha 1 de septiembre de 2012, Euroamérica Seguros de Vida S.A., mediante instrumento privado, entregó en comodato a Curauma S.A. los terrenos correspondientes Lote Fundo Las Cenizas y Lotes CM-E, CM-B y CM-C sector La Luz, en forma gratuita y por tiempo indefinido. Por el mismo acto, Curauma S.A. se obliga a: i) Presentar a Euroamérica Seguros de Vida S.A. un plan de manejo y explotación de los bosques; ii) Dar estricto y oportuno cumplimiento a la legislación y demás regulaciones aplicables a la explotación de plantaciones forestales; iii) Adoptar, a su cargo y costo, todas las medidas que fueren necesarias con el objeto de evitar y prevenir incendios forestales; iv) Emplear todos los cuidados de conservación que fueren necesarios (se adjunta contrato).

Con fecha 12 de octubre de 2012, Euroamérica Seguros de Vida S.A. y Curauma S.A. suscribieron un contrato mediante el cual el primero otorga a Curauma S.A. una opción irrevocable de compra del Fundo Las Cenizas, la cual expira el 1 de septiembre de 2013. El precio de la opción se estableció en UF 79.120,54 que se canceló en el mismo acto. Además, este contrato estableció que el ejercicio de la opción sólo se puede llevar a efecto mediante el otorgamiento de la escritura pública en la que se celebre el Contrato de Compraventa y el pago de UF 791.205,40.



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Con fecha 12 de octubre de 2012, Euroamérica y Curauma S.A. suscribieron tres contratos mediante los cuales Euroamérica Seguros de Vida S.A. otorga a Curauma S.A. opciones irrevocables de compra por los Lotes CM-B, Lotes CM-C y CM-E, que expiran el 1 de septiembre de 2013. El precio total de las opciones es de UF 15.824,10 que se canceló en el mismo acto. Además, estos contratos establecen que el ejercicio de la opción sólo se puede llevar a efecto mediante el otorgamiento de la escritura pública en la que se celebre el Contrato de Compraventa y el pago de UF 158.241. Dichos contratos son la prolongación de Opciones de compra vigentes a dicha fecha.

Como se puede apreciar, si bien la sociedad no cuenta con título legal de propiedad de los terrenos, de acuerdo a IFRS esta no es condición indispensable para su registro como activos de ésta. En cuanto al uso y goce, mediante contrato de comodato, entendemos que estos son entregados a Curauma S.A.

A mayor abundamiento se puede señalar que, objetivamente no existió ningún hecho económico relevante que cambiara la sustancia de las operaciones de leasing y de opciones que hasta el 30 de agosto de 2012 mantenían aún vigentes Curauma S.A. y Euroamérica Seguros de Vida S.A.. Tanto a dicha fecha como al 1 de septiembre de 2013 Curauma S.A. cuenta con una opción irrevocable para ejercer el derecho de compra de los terrenos en cuestión.

En consecuencia, los activos indicados anteriormente se presentan valorizados de acuerdo a su respectivo valor justo, al cierre del ejercicio, el cual fue determinado mediante la emisión de informes de tasación, realizado por un profesional independiente.

Cabe señalar que con fecha 2 de diciembre de 2012, la Sociedad procedió a la venta del lote denominado CM-C por 12,45 hectáreas, en un monto total equivalente a 100.000 unidades de fomento. Esta transacción generó una utilidad ascendente a M\$ 875.831, la cual se muestra en el estado de resultados por función, en el rubro Otras Ganancias (Pérdidas).

2.13.7 Propiedades adquiridas en leasing financiero

Al 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, comunas de Valparaíso y Viña del Mar, 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.

2.13.7.1 El contrato de leasing asociado a la compra de estos activos, suscrito con Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A., tenía 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.



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

El presente contrato fue resciliado con fecha 29 de diciembre de 2012, procediendo la Sociedad a la devolución de los inmuebles que estaban involucrados en este contrato de arrendamiento.

2.13.7.2 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.

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 estima 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.

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, 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

Estimamos necesario destacar que la diferencia, en cuanto a los valores determinados, que se generan comparando las tasaciones efectuadas por la Sociedad y por Euroamerica Seguros de Vida S.A., corresponden fundamentalmente a que, Curauma S.A. tiene por objeto contribuir al desarrollo del Gran Valparaíso a través del aporte de los suelos que se incorporan al desarrollo urbano de la zona, mientras que para Euroamerica Seguros de Vida S.A., es mantener debidamente garantizado el saldo de una colocación financiera (bodegaje



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

de terrenos) sin otro objetivo. Claramente el destino final del uso de los suelos, determina el valor intrínseco del activo tasado, siendo los terrenos de Las Cenizas, un activo inmobiliario que tiene un potencial que no es posible traspasar al criterio de los tasadores de la Compañía de Seguros y por consiguiente entendemos el diferencial determinado en las tasaciones vigentes.

2.13.8 Inversión en Colegio Pumahue

Con fecha 18 de abril de 2012, mediante escritura pública otorgada por la Notaria de Santiago de don René Benavente Cash, la filial Parques y Jardines La Luz S.A. materializó Contrato de Compraventa, mediante el cual vendió, cedió y transfirió a Sociedad Educacional Curauma S.A., la obra nueva denominada Colegio Pumahue Curauma.

La escritura anterior se emitió en conformidad a lo establecido en el documento suscrito, con fecha 7 de septiembre de 2007, denominado Promesa de Compraventa y Convenio.

El monto de venta ascendió a la suma equivalente de doscientas mil unidades de fomento, monto que fue aplicado a la deuda con Celfín Fondo de Inversión Privado Rentas III, institución que financió la obra denominada Colegio Pumahue Curauma

2.14 Otros Pasivos Financieros, Corriente

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, bajo este rubro se presenta obligaciones financieras de la Sociedad Matriz y filiales consolidadas, las cuales se valorizan al costo amortizado utilizando la tasa de interés efectiva. Las diferencias originadas entre el efectivo recibido y los valores reembolsados se imputan directamente a resultado en los plazos convenidos. Las obligaciones financieras se presentan como pasivo corriente cuando su plazo de vencimiento es dentro del plazo de doce meses.

El detalle de estas obligaciones es el siguiente:

Dichas obligaciones se presentan agrupadas por los siguientes conceptos:

2.14.1 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, Genesee & 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).



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

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 Martín, 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 of 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, 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. ascendería a la suma de US\$12,2 millones.

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 27 E.2).

2.14.2 Obligaciones por leasing financiero

Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad no tiene obligaciones por este concepto, según lo indicado al nota 2.13.7) anterior.

Al 31 de diciembre de 2011, bajo este rubro se incluía la porción de corto plazo por obligaciones por leasing financiero, clasificada según los vencimientos pactados de las



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

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 tenían 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., tenía 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 fue resciliado con fecha 29 de diciembre de 2012, procediendo la Sociedad a la devolución de los inmuebles que estaban involucrados en este contrato de arrendamiento.

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.

Al 31 de diciembre de 2011, se presenta en los rubros Otros pasivos financieros, corriente y no corriente, los montos correspondientes a pagar de acuerdo al calendario de pagos vigente.

2.14.3 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 se presentan valorizadas con sus respectivos reajustes e intereses, determinados de acuerdo a los contratos de recompra vigentes y cuyo detalle se presenta en Nota 13.

2.14.4 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.

2.14.5 Obligaciones por construcción Colegio Pumahue.

Bajo este rubro se presenta el saldo por pagar que mantiene vigente la filial consolidada, Parques y Jardines La Luz S.A., por el financiamiento del proyecto educacional Colegio Pumahue Curauma. El saldo de la obligación señalada, se presenta valorizada de acuerdo a las condiciones pactadas con el Fondo de Inversión que financiaba este proyecto.

La obligación expresada en unidades de fomento, se reajusta según la variación de ésta y devenga una tasa de interés del 8% anual.



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

En Nota 13b, se presenta un detalle de lo requerido por la IFRS 7, párrafos 18 y 19

2.15 Otros Pasivos Financieros, No Corriente

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, bajo este rubro se presenta obligaciones financieras de la Sociedad Matriz y filiales consolidadas, las cuales se valorizan al costo amortizado utilizando la tasa de interés efectiva. Las diferencias originadas entre el efectivo recibido y los valores reembolsados se imputan directamente a resultado en los plazos convenidos. Las obligaciones financieras se presentan como pasivo no corriente cuando su plazo de vencimiento es superior a doce meses. El detalle de estas obligaciones es el siguiente:

2.15.1 Obligaciones por leasing financiero

Al 31 de diciembre de 2011, bajo este rubro se incluía 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 reajustaba 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 13 se presenta un detalle de lo requerido por la IFRS 7, párrafos 18 y 19.

2.16 Cuentas por pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, bajo el rubro Cuentas por pagar Comerciales y Otras cuentas por pagar, se contabilizan las obligaciones inicialmente a su valor razonable (valor nominal que incluye un interés implícito) y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Estas partidas se presentan en el balance de situación como pasivos corrientes por tener vigencia inferior a doce meses.

2.17 Beneficios a los Empleados

Al 31 de diciembre de 2012 y 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.



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

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

2.18 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 20% correspondiente al 2012.

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.

2.19 Otras Provisiones, Corriente

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

- 2.19.1 Las Sociedades tienen obligaciones presentes, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados;
- 2.19.2 Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y
- 2.19.3 El importe se ha estimado de forma fiable.

Las provisiones se estiman 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.

2.20 Pasivos por Impuestos, Corrientes

Al 31 de diciembre de 2012 y 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 período. Se incluye además, la provisión de impuestos a las ganancias correspondiente a los respectivos períodos comerciales.

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

Con fecha 26 de diciembre de 2012, en el marco de la ley 20.630, la Sociedad suscribió un convenio de pago con la Tesorería General de la República, mediante el cual acordó el pago a través de este mecanismo de aproximadamente el 11% de la deuda tributaria. Las condiciones del convenio de pago son las siguientes:



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

- Pago de una cuota contado equivalente a M\$ 390.000
- Pagos en 10 cuotas iguales y sucesivas por un monto total de M\$ 1.368.536
- Pago cuota 11, en la cual se pagará la diferencia en la actualización de la deuda sujeta a convenio. De igual manera, se espera incorporar a este pago, el saldo de los impuestos adeudados según el Plan financiero vigente de la Sociedad.
- Monto deuda sujeta a convenio, M\$ 3.290.689
- Condonación de multas e intereses, M\$ 1.532.152, equivalentes el 75% de las respectivas multas e intereses.
- Condonación reconocida en resultados determinada en función del pago efectuado, M\$ 172.404.

2.21 Otros Pasivos No Financieros Corrientes

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, bajo este rubro se presenta 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.

A la fecha de presentación de los estados financieros consolidados, sólo se ha materializado un convenio de pago con la Tesorería General de la República, por el equivalente al 11% de la deuda tributaria vigente, lo cual no ha permitido 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 materializar un acuerdo de pago por la totalidad de la deuda tributaria vigente con dicha Institución.

2.22 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.

2.23 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 inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

2.24 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.

2.25 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.

2.26 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.

NOTA 3 NATURALEZ 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:

3.1 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. Como consecuencia de lo anterior y dentro de otros efectos, 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



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

en Valparaíso, lo que va valorizando los activos inmobiliarios de gran potencial para el desarrollo que posee la Sociedad.

El otro elemento relevante, será la aprobación definitiva 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.

Con fecha 12 de abril de 2012, la Comisión de Ordenamiento Territorial del Consejo Regional de Valparaíso, aprobó la propuesta del Plan Regulador Metropolitano (Premval), que reemplaza al Plan Intercomunal de Valparaíso, cuya vigencia es desde el año 1965.

En noviembre de 2012, la Contraloría General de la República y una vez analizado el referido Plan, devolvió el citado documento con 17 observaciones las cuales son fueron catalogadas por las autoridades responsables de esperables y positivas, ya que dichas objeciones en todos sus aspectos son abordables y no implican la necesidad de una nueva evaluación ambiental, tal como sucedió en el año 2009.

Según las citadas autoridades la idea es reingresar el Plan, en el mes de abril de 2013, al Consejo Regional para su discusión y aprobación en el pleno.

Para efectos de apreciar lo sensible que resulta la evolución de los precios de los activos inmobiliarios, sobre los cuales tiene derecho la Sociedad, a continuación presentamos un detalle de la valorización de esos activos. El valor en unidades de fomento por metro cuadrado corresponde a tasaciones vigentes encargadas por la Sociedad a profesionales peritos:

1.- Situación actual al 31 de diciembre de 2012

Sector	Valor UF/mts2		Hectáreas		Valorización de activos	
	Totales	Utilizables	Totales	Utilizables	UF	MM\$
La Luz	0,24	0,36	1.014,10	681,80	2.436.740	55.657
Las Cenizas	0,09	0,13	2.014,70	1.417,00	1.867.023	42.246
Totales	0,14	0,21	3.028,80	2.098,80	4.303.763	97.903

2.- Situación valorización de terrenos, según tasación de agosto de 2011

Sector	Valor UF/mts2		Hectáreas		Valorización de Activos	
	Totales	Utilizables	Totales	Utilizables	UF	MM\$
La Luz	0,33	0,49	1.014,10	681,80	3.346.530	76.437
Las Cenizas	0,26	0,37	2.014,70	1.417,00	5.238.220	119.645
Totales	0,28	0,41	3.028,80	2.098,80	8.584.750	196.082



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

3.- Situación valorización de terrenos, según tasación de octubre de 2011

Sector	Valor UF/ mts2		Hectáreas		Valorización de activos	
	Totales	Utilizables	Totales	Utilizables	UF	MM\$
Sector	0,63	0,92	1.014,10	681,80	6.388.830	145.926
La Luz	0,51	0,73	2.014,70	1.417,00	10.274.970	234.688
Totales	0,55	0,79	3.028,80	2.098,80	16.663.800	380.614

3.2 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.

Cabe señalar que la Sociedad presenta actualizadas sus obligaciones, con todos los elementos más ácidos respecto de las tasas de interés aplicadas.

Las valorizaciones de las obligaciones con bancos, acreedores financieros e impuestos, principalmente, han sido valorizadas a las tasas originalmente pactadas, para las obligaciones con bancos y acreedores financieros, las cuales representan un costo de fondos más elevado en comparación a que si estas obligaciones fueran repactadas o reprogramados sus plazos en condiciones de tasas de mercado actuales.

En relación a la deuda por concepto de impuestos, la deuda incluida en los estados financieros consolidados se presenta valoriza con reajustes, intereses y multas y no considera las eventuales condonaciones por la deuda no sujeta a convenio.

3.3 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.



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

En tal sentido, con fecha 5 de febrero de 2013, la Sociedad comunicó a la Superintendencia de Valores y Seguros, con carácter de Hecho Esencial, que el Directorio de Curauma S.A. designó un Comité Financiero, presidido por el Sr. Marcelo Cox Vial e integrado por los señores Salvador Valdés Correa, Alberto Lyon Puelma y Manuel Cruzat Valdés, para que recomiende y apoye a la Sociedad en la definición, estructuración e implementación de un nuevo plan financiero de Curauma S.A.

El nuevo plan financiero de la Sociedad contemplará la reestructuración de todos los pasivos de la Sociedad mediante obtención de nuevos financiamientos, renovaciones de créditos, aumentos de capital y/o ventas de activos en la medida que se estime necesario para el desarrollo futuro de la misma.

Asimismo, el Directorio, con la recomendación del recién designado Comité Financiero, ha decidido la contratación de Larraín Vial S.A. para que asesore a la Sociedad en la ejecución del nuevo plan financiero y, asimismo, otorgarle un mandato para la venta de lotes de terrenos ubicados en los sectores La Luz y Las Cenizas, cuyos fondos se destinarán al pago de pasivos y financiamiento de plan de desarrollo de la Sociedad.



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

NOTA 4 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.

4.1.- 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.

Sin perjuicio que las Propiedades de Inversión, se presentan valorizados a su respectivo valor justo, y éste 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 contenidas en el Oficio Ordinario N° 33.488, de fecha 29 de diciembre de 2011, 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 constituye 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, la Comisión de Ordenamiento Territorial del Consejo Regional de Valparaíso, aprobó la propuesta del Plan Regulador Metropolitano (Premval), que reemplaza al Plan Intercomunal de Valparaíso, cuya vigencia es desde el año 1965.



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

En noviembre de 2012, la Contraloría General de la República y una vez analizado el referido Plan, devolvió el citado documento con 17 observaciones las cuales fueron catalogadas por las autoridades responsables de esperables y positivas, ya que dichas objeciones en todos sus aspectos son abordables y no implican la necesidad de una nueva evaluación ambiental, tal como sucedió en el año 2009.

Según informaron las autoridades, las observaciones son netamente técnicas y tiene que ver con el examen legal que hace la Contraloría y fueron evaluadas en 4 líneas de acción:

1. Aquellas referidas a redundancia de normativa de otros organismos, lo cual correspondía colocar al instrumento,
2. Se observan aspectos formales, cuadros resumen de densidad redundante, vocablos, descripciones y precisiones de la malla vial,
3. Aquellas referidas a un mejor orden de ciertos aspectos de la estructura legal del instrumento, en la que se pide separar con mayor precisión aspectos de competencia directa del plan intercomunal de aquellas normas supletorias, y
4. La Contraloría solicita ser más explícitos en algunas decisiones que dicen relación con áreas de riesgo en determinadas zonas y definiciones de planificación que sean coherentes entre la memoria, la ordenanza y el plano.

4.2 Cuentas por Pagar por Impuestos, Corriente

Al 31 de diciembre de 2012 y 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 importante destacar que para la determinación de la deuda por concepto de impuestos adeudados, no se consideran las eventuales condonaciones sobre multas e intereses, que de acuerdo a la legislación vigente tiene derecho la Sociedad.

Con fecha 26 de diciembre de 2012, en el marco de la ley 20.630, la Sociedad suscribió un convenio de pago con la Tesorería General de la República, mediante el cual acordó el pago a través de este mecanismo de aproximadamente el 11% de la deuda tributaria. Las condiciones del convenio de pago son las siguientes:

- Pago de una cuota contado equivalente a M\$ 390.000
- Pagos en 10 cuotas iguales y sucesivas por un monto total de M\$ 1.368.536
- Pago cuota 11, en la cual se pagará la diferencia en la actualización de la deuda sujeta a convenio. De igual manera, se espera incorporar a este pago, el saldo de los impuestos adeudados según el Plan financiero vigente de la Sociedad.
- Monto deuda sujeta a convenio, M\$ 3.290.689
- Condonación de multas e intereses, M\$ 1.532.152, equivalentes el 75% de las respectivas multas e intereses.
- Condonación reconocida en resultados determinada en función del pago efectuado, M\$ 172.404.



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

4.3 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 5 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2012 y 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	
	31-12-2012 M\$	31-12-2011 M\$
Saldos en cuentas corrientes bancarias en moneda nacional	41	139.712
Total efectivo y equivalentes al efectivo	41	139.712

NOTA 6 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



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

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
96.603.260-K	Cuentas Punto Com S.A.	Pesos chilenos	UF	-	10%	-	Controlador común
84.474.000-K	Sociedad Desarrollo Industrial y Agrario Dos y Compañía Ltda. CPA	Pesos chilenos	UF	-	5%	-	Controlador común

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, se han reconocido intereses por cobrar y por pagar a empresas relacionadas por M\$ 1.673.109 (M\$ 8.074.092 en 2011) y M\$ 1.565.112 (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 2.10):

a) Cuentas por Cobrar a Partes Relacionadas, No Corriente:

RUT	Relación	Sociedad	País	Corriente		No Corriente	
				31-12-2012	31-12-2011	31-12-2012	31-12-2011
				M\$	M\$	M\$	M\$
78.055.130-5	Matriz	CB S.A.	Chile	-	-	43.973.854	8.842.574
84.474.000-k	Controlador común	Sociedad Desarrollo Industrial y Agrario Dos Ltda. CPA	Chile	-	-	350.836	-
Totales				-	-	44.324.690	8.842.574

b) Cuentas por Pagar a Partes Relacionadas, No Corriente:

RUT	Relación	Sociedad	País	Corriente		No Corriente	
				31-12-2012 M\$	31-12-2011 M\$	31-12-2012 M\$	31-12-2011 M\$
78.055.130-5	Matriz	CB S.A.	Chile	-	-	2.415.253	13.093.546
96.603.260-K	Controlador común	Cuentas Punto Com S.A.	Chile	-	-	18.720.067	-
84.474.000-K	Controlador común	Sociedad Desarrollo Industrial y Agrario Dos Ltda. CPA	Chile	-	-	3.042.591	-
84.965.600-7	Controlador común	Sociedad Inmobiliaria y Comercial Nueva York S.A.	Chile	-	-	134.941	269.047
78.772.400-0	Controlador común	Sociedad Inversora Las Peñas Blancas Ltda.	Chile	-	-	-	1.507.430
Totales				-	-	24.312.852	14.870.023



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

c) Transacciones con Partes Relacionadas:

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

N° RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	31-12-2012		31-12-2011	
				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 devengados por cobrar	1.666.078	1.666.078	65.597	65.597
			Préstamos otorgados en cuenta corriente	5.915.624	-	4.727.986	-
			Amortizaciones recibidas de préstamos otorgados	(1.347.813)	-	-	-
			Reconocimiento de deuda opciones sobre terrenos	6.118.601	-	-	-
			Reconocimiento de deuda operación Colegio Pumahué	3.223.674	-	-	-
			Reconocimiento de deuda cuenta por pagar a Marsella FIP	2.764.644	-	-	-
			Préstamos recibidos en cuenta corriente	3.076.186	-	-	-
			Intereses devengados por pagar	736.933	-	93.196	93.196
			Amortizaciones recibidas de préstamos otorgados	(5.108.516)	-	-	-
			Saldo cesión de crédito Forestal Tafalla S.A.	-	-	(160.109)	-
			Saldo por pagar - cancelado	-	-	(4.167)	-
			Saldo valor incorporado de activos inmobiliario	-	-	184.281	-
			Cesión de créditos recibidos de empresas relacionadas	13.213.747	-	-	-
			Cesión de crédito a Cuentas Punto Com S.A.	17.736.222	-	-	-
			Reclasifica valor lote CS-M2 por 155,46 has. (1)	10.547.081	-	-	-
96.603.260-K	Cuentas Punto Com S.A.	Controlador Común	Cesión de créditos recibido de CB S.A.	17.736.222	-	-	(100.197)
			Intereses devengados por pagar	787.060	(787.060)	-	-
84.474.000-K	Sociedad Desarrollo Industrial y Agrario Dos y Compañía Ltda. CPA	Controlador Común	Préstamos recibidos en cuenta corriente	2.627.841	-	-	-
			Cesión de crédito recibido de Inmobiliaria La Aldea S.A.	340.146	-	-	-
			Intereses devengados por pagar	41.120	(41.120)	-	-
78.772.400-0	Soc. Inversora Las Peñas Blancas Ltda.	Controlador Común	Intereses devengados por pagar	-	(38.674)	100.197	(100.197)
			Cesión de créditos a CB S.A.	1.568.642	-	-	-
84.965.600-7	Soc. Inmobiliaria y Comercial Nueva York S.A.	Controlador Común	Intereses devengados por pagar	-	(791)	2.031	(2.031)
			Cesión de créditos a CB S.A.	279.973	-	-	-
			Compra derechos de aprovechamientos de aguas 110 litros por segundo.	770.000	-	-	-
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	-



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

- (1) El monto señalado, corresponde a la reclasificación de Propiedades de Inversión a Cuentas por cobrar a Empresas Relacionadas, por el lote denominado CS-M2 por 155,46 hectáreas ubicadas en el sector de Curauma La Luz, debido a que éste se encuentra asociado a acuerdos finales con los acreedores involucrados en el refinanciamiento de este activo.

A continuación se presenta un detalle de las cesiones de créditos en favor de CB S.A.:

Fecha	Empresa deudora	Empresa acreedora	Relación	Monto de cesión M\$	Empresa acreedora después de cesión
30-06-2012	Parques y Jardines La Luz S.A.	CB S.A.	Matriz	11.365.132	CB S.A.
30-06-2012	Parques y Jardines La Luz S.A.	Sociedad Inmobiliaria y Comercial Nueva York S.A	Controlador común	247.877	CB S.A.
30-06-2012	Curauma S.A.	Sociedad Inmobiliaria y Comercial Nueva York S.A	Controlador común	32.096	CB S.A.
30-06-2012	Curauma S.A.	Sociedad Inversora Las Peñas Blancas Ltda.	Controlador común	1.568.642	CB S.A.
			Total	13.213.747	

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.

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 obligada 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.



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

NOTA 7 DERECHOS POR COBRAR, NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el detalle de este rubro valorizado según lo indicado en Nota 2.9), es el siguiente:

		31-12-2012	31-12-2011
Rut	Sociedad	M\$	M\$
96.593.150-3	Servicios y Asesorías El Ámbar Ltda.	1.144.463	1.144.463
Totales		1.144.463	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 Ámbar Ltda. Dicha venta se encuentra asociada a un pacto de recompra de las acciones indicadas, cuyo plazo para efectuar la recompra vence el 30 de septiembre de 2013, fecha en la cual la Sociedad se obliga a la recompra del lote CS-M1-B por la cantidad de 194,02 hectáreas a la misma sociedad deudora por el producto de la venta de acciones.

NOTA 8 OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES Y NO CORRIENTES

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

a) Activos No Financieros Corrientes

Opciones de compra de terrenos por ejercer	Has.	Fecha de inicio	Fecha de término	N° de totales	N° de días devengados al 31-12-2012	Monto inicial M\$	Amortización M\$	Saldo activo al 31-12-2012 M\$
Valor opción lotes Fundo Las Cenizas	2.014,60	30-08-2012	01-09-2013	367	123	1.789.869	(599.875)	1.189.994
Valor opción lotes La Luz	123,59	30-08-2012	01-09-2013	367	123	357.973	(119.975)	237.999
Totales	2.138,19					2.147.842	(719.850)	1.427.993

b) Activos No Financieros No Corrientes

Con fecha 27 de diciembre de 2012, mediante escritura pública de compraventa, Curauma S.A. adquirió derechos de aprovechamientos consuntivos de aguas subterráneas, de ejercicio permanente y continuo, por un caudal total de 110 litros por segundo, en la comuna de Limache, Quinta Región, los cuales se presentan valorizados según lo indicado en Nota 2.8 b).

Fecha de compraventa	Instrumento	Vendedor	Relación	Valor unitario M\$	Cantidad de litros por segundo	Valor de compra M\$
27-12-2012	Escritura Pública	Sociedad Inmobiliaria y Comercial Nueva York S.A.	Controlador común	7.000	65	455.000
27-12-2012	Escritura Pública	Sociedad Inmobiliaria y Comercial Nueva York S.A.	Controlador común	7.000	45	315.000
Total derechos de aprovechamiento de aguas					110	770.000

Además, se incluye en este rubro otros derechos de agua menores por la suma de M\$ 922.-



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

NOTA 9 PROPIEDADES DE INVERSION

A continuación se presenta un detalle de las Propiedades de Inversión, valorizadas según lo indicado en Nota 2.13):

1.- Terrenos a costo histórico

Detalle del activo	Rol	Hás	Mts2	Costo histórico al		Ajuste a valor tasación	
				31-12-2012 M\$	31-12-2011 M\$	31-12-2012 M\$	31-12-2011 M\$
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	-	-

2.- Terrenos a valor justo

Detalle del activo	Rol	Hás	Mts2	Valor justo al		Ajuste a valor tasación	
				31-12-2012 M\$	31-12-2011 M\$	31-12-2012 M\$	31-12-2011 M\$
Lote 4 Fundo el Llano	9500-4	0,26	2.600,00	88.655	86.533	2.122	3.254
Lote 5 Fundo el Llano	9500-5	3,60	36.000,00	54.734	53.424	1.310	2.009
Lote 2 G	9500-032	1,72	17.200,00	32.939	32.151	788	1.209
Lote FC-18 c	9500-88	1,13	11.300,00	22.543	22.004	539	828
Lote FC-08 c	9500-109	0,33	3.300,00	479.315	467.842	11.473	17.596
Población Placilla de Peñuelas - LD-02	9319-18	0,81	8.100,00	275.332	268.742	6.590	10.107
Resto Propiedad Placilla de Peñuelas -LD-01	9319-21	-	-	-	1.518.005	-	57.092
Propiedad Placilla de Peñuelas - LD-03	9319-18	1,48	14.800,00	149.369	126.787	22.582	4.768
Lote 1	9319-4	0,20	2.000,00	87.546	85.451	2.095	3.213
Lote 2	9319-24	0,20	2.000,00	87.546	85.451	2.095	3.213
Tranque Laguna La Luz porción 1-3-4-5-6	9324-15	82,60	826.000,00	2.671.739	2.607.788	63.951	-
Parcela 8 Lote 1	5001-66	8,50	85.000,00	388.158	378.867	9.291	14.429
Lote CM-A	9318-77	5,00	50.000,00	1.124.329	1.097.416	26.913	24.867
Lote CM-D1 / Zona HM2	9318-80	2,50	25.000,00	283.121	276.344	6.777	6.262
Lote CM-D2	9318-81	10,95	109.500,00	2.390.509	2.333.290	57.219	52.871
Lote CS-M1-A	9318-19	535,02	5.350.200,00	19.771.791	19.298.531	473.260	437.289
Terreno Lote BC2 y BC5 Resto Fundo La Aldea	620-00429	116,33	1.163.300,00	1.706.253	1.665.412	40.841	62.636
Subtotal		770,63	7.706.300,00	29.613.879	30.404.038	727.846	701.643



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

3.- Terrenos con opciones de compra vigente

Detalle del activo	Rol	Hás	Mts2	Valor justo al		Ajuste a valor tasación	
				31-12-2012 M\$	31-12-2011 M\$	31-12-2012 M\$	31-12-2011 M\$
Curauma La Luz - Lote Fc 05 A	9500-217	-	-	-	49.939	-	(60.446)
Curauma La Luz - Lote Fc 05 F	9500-217	-	-	-	248.694	-	20.620
Curauma La Luz - Lote Fc 03 A-3	9500-217	-	-	-	52.792	-	40.315
Curauma La Luz - Lote Fc 03 A-7	9500-217	-	-	-	191.729	-	88.267
Curauma La Luz - Lote Fc 03 A-8	9500-217	-	-	-	6.396.496	-	6.564.372
Lote CME/Zona HM2 – Zona HH	9318-71	105,55	1.055.500,00	11.953.372	11.667.253	286.119	264.376
Lote CM-B / Zona HM4	9318-71	5,60	56.000,00	634.191	619.011	15.180	14.026
Lote CM-C / Zona HM5	9318-71	-	-	-	1.375.089	-	31.159
Derechos sobre Lote CS-M2 / Zonas HH2-HMs	9318-69	155,46	1.554.600,00	-	10.294.624	252.457	233.273
Lote Fundo Las Cenizas	9318-2	2.014,70	20.147.000,00	42.644.207	41.623.468	1.020.739	2.118.621
Subtotal		2.281,31	22.813.100,00	55.231.770	72.519.095	1.574.495	9.314.583

4.- Terrenos a valor justo con pactos de recompra

Detalle de la propiedad	Rol	Hás	Mts2	Valor justo al		Ajuste a valor tasación	
				31-12-2012 M\$	31-12-2011 M\$	31-12-2012 M\$	31-12-2011 M\$
Camino Real	9319-30	0,15	1.500,00	50.820	49.604	1.216	1.865
Lote 1 Camino Valparaíso. a Casablanca	9319-23	0,20	2.000,00	87.546	85.451	2.095	3.214
Granja Santa Filomena	9319-2	0,20	2.000,00	87.546	85.451	2.095	3.214
Lote LFC 2	9500-167	0,96	9.600,00	-	157.549	-	5.925
Lote FC-08 D. de Informaciones	9500-110	0,67	6.700,00	632.520	617.381	15.139	23.220
Lote CS-M1-B	9318-68	194,02	1.940.200,00	8.952.642	8.738.351	214.291	198.007
Parcela 7 Lote 3-A1	5001-184	5,73	57.300,00	133.700	255.390	-	9.605
Subtotal		201,93	2.019.300,00	9.944.774	9.989.177	234.836	245.050

5.- Terrenos a valor justo adquiridos en comunidad

Detalle de la propiedad	Rol	Hás	Mts2	Valor justo al		Ajuste a valor tasación	
				31-12-2012 M\$	31-12-2011 M\$	31-12-2012 M\$	31-12-2011 M\$
Bien común N° 3 "Vegas del Río Aconcagua"	5001-52	23,60	236.000,00	107.684	105.104	2.579	3.953
Subtotal		23,60	236.000,00	107.684	105.104	2.579	3.953

6.- Otros activos - Proyecto Colegio Pumahue

Detalle del activo	Rol	Hás	Mts2	Costo histórico al		Ajuste a valor tasación	
				31-12-2012 M\$	31-12-2011 M\$	31-12-2012 M\$	31-12-2011 M\$
Proyecto Colegio Pumahue	-	-	-	-	5.930.697	-	-
Proyecto áreas verdes Colegio Pumahue	-	-	-	-	8.134	-	-
Obras de Infraestructura y Urbanización	-	-	-	-	64.102	-	-
Subtotal		-	-	-	6.002.933	-	-

Total		3.277,61	32.776.100,00	94.943.001	119.065.241	2.539.756	10.265.229
--------------	--	-----------------	----------------------	-------------------	--------------------	------------------	-------------------



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

NOTA 10 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

a) Composición del rubro

Al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre 2011, el detalle y los movimientos de estos activos, valorizados según lo señalado en nota 2.12), son los siguientes:

Detalle al 31/12/2012	Activo fijo bruto M\$	Depreciación acumulada M\$	Activo fijo neto M\$
Construcciones y Obras de Infraestructura	235.723	(64.495)	171.228
Equipamiento Computacional	6.715	(6.234)	481
Vehículos	14.420	(14.419)	1
Total bienes Propiedad, Plantas y Equipos	256.858	(85.148)	171.710

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	6.715	(5.404)	1.311
Vehículos	14.420	(14.419)	1
Total bienes Propiedad, Plantas y Equipos	256.858	(72.550)	184.308

b) Detalle de movimientos de activos fijos

Los movimientos de este rubro al 31 de diciembre 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	184.308
Adiciones	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-
Transferencias a (desde) activos no corrientes mantenidos para la venta	-	-	-	-
Subtotal al 31.12.2012	182.996	1.311	1	184.308
Gastos por depreciación	(11.768)	(830)	-	(12.598)
Saldo neto al 30.06.2012	171.228	481	1	171.710

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



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

- (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, salvo los activos fijos clasificados en el rubro Vehículos, tal como se indica en el detalle anterior, se encuentran valorizados en un peso. Los bienes de propiedad, planta y equipo se encuentran operativos y su valor contable no difiere significativamente de los valores de realización

NOTA 11 PLUSVALIA

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el detalle de este rubro valorizado según lo señalado en nota 2.11), es el siguiente:

Plusvalía comprada	Fecha de adquisición	Saldos al	
		31-12-2012 M\$	31-12-2011 M\$
Gestora y Administradora S.A.	1999	94.358	94.358
Inmobiliaria Sector La Luz S.A.	2011	2.876.800	2.876.800
Total Plusvalía comprada		2.971.158	2.971.158

Al 31 de diciembre de 2010, la plusvalía comprada correspondía principalmente al exceso pagado en la adquisición, en años anteriores, de la inversión en la filial Parques y Jardines La Luz S.A.

Es necesario destacar que dentro del activo de la filial, se incluyen terrenos asociados a Curauma La Luz, los cuales se presentan valorizados a sus respectivos valores de tasación y ajustados dichos valores, de acuerdo a instrucciones de la Superintendencia de Valores y Seguros.

Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad procedió a amortizar, con cargo a Resultados Acumulados, la plusvalía que mantenía vigente por su filial Parques y Jardines La Luz S.A., dado que ésta presenta patrimonio negativo desde el ejercicio 2011.

El referido ajuste por concepto de deterioro, ascendió a la suma de M\$ 9.880.075, con efecto al 1 de enero de 2011, motivo por el cual se procedió a ajustar los resultados acumulados y los saldos de las cuentas asociadas a este rubro.

NOTA 12 IMPUESTOS A LAS GANANCIAS E IMPUESTOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 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 20%.



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

a) Rentas líquidas imponibles

A continuación se detallan los resultados tributarios 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.	
	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2012	31-12-2011
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Renta Líquida Imponible	(4.892.939)	(2.851.125)	(2.773.465)	(2.591.049)	364.176	319.105

Concepto de la Ganancia (Pérdida)	Curauma S.A.		Parques y Jardines La Luz S.A.		Gestora y Administradora S.A.	
	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2012	31-12-2011
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Provisión de gasto por impuesto a las ganancias	-	-	-	-	(72.835)	(63.821)
Beneficio tributario por pérdidas tributarias del ejercicio	978.588	484.691	554.689	440.478	-	-
Provisión impuesto a las Ganancias	-	-	-	-	(72.835)	(63.821)

Tal como se señalado en los presentes estados financieros consolidados, estimamos el valor comercial de los activos inmobiliarios de la Sociedad serán superiores al valor contable y tributario de éstos, por los que se prevé que en la comercialización y/o negociación de los activos inmobiliarios, generan utilidades tributarias, las cuales absorberán las pérdidas originadas a la fecha. El costo tributario de los activos inmobiliarios representa el 68% del valor contable registrado.

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

Detalle	Saldos al	
	31-12-2012 M\$	31-12-2011 M\$
Gasto tributario corriente (provisión impuestos)	(72.835)	(63.821)
Efecto de activos o pasivos por impuestos diferidos del período	(231.642)	361.374
Beneficio tributario por pérdidas tributarias	580.931	570.884
Total gasto por impuesto a las ganancias	276.454	868.437

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.



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

El detalle de estos impuestos diferidos y sus efectos 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 31/12/2012 M\$	Ajuste del Período 20% M\$	Saldo impuesto Diferido 20,00% Al 31/12/2012 M\$
Inmobiliaria La Aldea S.A.	Provisiones de Gastos y Otras				
	Pérdidas de arrastre	27.177	223.422	17.507	44.684
	Mayor valor valorización propiedades de inversión	(181.990)	(1.091.182)	(36.246)	(218.236)
Subtotal impuestos diferidos (pasivos)		(154.813)	(867.760)	(18.739)	(173.552)
Parques y Jardines La Luz S.A.	Provisiones de Gastos y Otras				
	Pérdidas de arrastre	440.478	2.550.024	69.527	510.005
	Mayor valor valorización propiedades de inversión	(597.949)	(939.868)	409.975	(187.974)
	Mayor valor valorización inversión en filial	-	(913.790)	(182.758)	(182.758)
Subtotal impuestos diferidos activos (pasivos)		(157.471)	696.366	296.744	139.273
Curauma S.A.	Provisiones de Gastos y Otras				
	Pérdidas de arrastre	484.692	4.892.939	493.896	978.588
	Mayor valor valorización propiedades de inversión	-	(2.113.057)	(422.611)	(422.611)
Subtotal impuestos diferidos activos (pasivos)		484.692	2.779.882	71.285	555.977
Subtotal impuestos diferidos (activos)		172.408	2.608.488	349.290	521.698

NOTA 13 OTROS PASIVOS FINANCIEROS, CORRIENTE

Al 31 de diciembre de 2012 y 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:

RUT	Banco o Institución Financiera	Tipos de Monedas e índices de reajustabilidad				Totales al	
		Dólares		UF			
		2012 M\$	2011 M\$	2012 M\$	2011 M\$	31-12-2012 M\$	31-12-2011 M\$
97.032.000-8	Banco BBVA	-	-	1.635.685	1.523.395	1.635.685	1.523.395
97.006.000-6	Banco BCI	1.748.876	1.817.929	953.152	881.071	2.702.028	2.699.000
97.036.000-K	Banco Santander	-	-	3.042.065	2.741.926	3.042.065	2.741.926
0-E	International Finance Corporation	573.013	579.944	-	-	573.013	579.944
97.003.000-K	Banco do Brasil	-	-	43.993	43.243	43.993	43.243
97.024.000-4	Banco Chile	-	-	1.526.688	1.706.891	1.526.688	1.706.891
97.023.000-9	Banco Corpbanca	-	-	87.084	-	87.084	-
Total Obligaciones con Bancos		2.321.889	2.397.873	7.288.667	6.896.526	9.610.556	9.294.399
Capital adeudado		2.397.874	2.064.012	6.497.384	6.778.812	8.976.604	8.842.824
Tasa interés promedio anual		7,67%	7,67%	7,38%	7,38%	-	-

A la fecha de presentación de los estados financieros consolidados, la Sociedad no registra deudas vencidas y exigibles; tal como lo indicamos en nuestra respuesta al Oficio N° 24.125 de la Superintendencia de Valores y Seguros, esperamos completar durante los próximos meses estructuración de todas las deudas de la Sociedad con vencimientos a plazos consistentes con el objetivo allí señalado.



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

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 Genessee & Wyoming Chile, Filial de la Operadora Norteamericana, Genessee & 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 Martín, 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 of 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. quedaría 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 27 E.2).



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

b) Obligaciones por pactos y otras obligaciones financieras:

Nombre del acreedor	Tipo de transacción	Activo comprometido	Moneda	Tasa	Saldos por pagar al	
					31-12-2012 M\$	31-12-2011 M\$
Octavio Díaz V. / Adm. Grupo Marsella	Opciones de compra de terrenos	Lotes roles 9319-30; 9319-23 y 9319-2	UF	3,59%	1.014.662	659.560
Transportes Hodde Ltda.	Promesa de compraventa	Lote LFC 2, rol 9500-167	UF	0,00%	-	117.589
Sociedad de Inversiones K2 Ltda. y Otra	Opción de compra	Lote LF-08 d, rol 9500-110	UF	2,44%	274.937	212.251
Inversiones G SPA	Opción de compra	Parcela 7 Limache; rol 5001-184	\$	3,50%	123.750	-
Servicios y Asesorías El Ámbar Ltda.	Opción de compra	Lote CS-M1 B; rol 9318-68	UF	8,00%	2.704.295	2.229.403
Subtotal pactos					4.117.644	3.218.803
Octavio Díaz V. / Adm. Grupo Marsella	Reconocimiento de deuda	-	\$	0,00%	2.764.644	-
Servicios Financieros Finameris S.A.	Pagaré	Saldo precio de compra	\$	1,94%	888.220	365.328
Compañía de Seguros Corpseguros S.A.	Saldo deuda	Derechos de agua	\$	0,00%	128.338	119.206
Eurocapital Servicios Financieros Ltda.	Pagaré	Hipoteca sobre terrenos	\$	2,50%	2.627.741	2.284.992
Eurocapital S.A.	Pagaré	Hipoteca sobre terrenos	\$	2,50%	279.572	-
Celfin Fondo de Inversión Privado Rentas III	Saldo precio venta proyecto Pumahue	Hipoteca sobre terrenos	UF	8,00%	2.941.638	6.982.813
Otros acreedores financieros	Pagarés	Prenda de acciones de terceros	\$	10,00%	605.098	650.956
Subtotal otras obligaciones financieras					10.235.251	10.403.295
Total otras obligaciones financieras					14.352.895	13.622.098

c) Obligaciones por opciones por pagar y leasing financiero:

Nombre del acreedor	Tipo de transacción	Activo comprometido	Moneda	Tasa	Saldos por pagar al	
					31-12-2012 M\$	31-12-2011 M\$
Penta Cía. Seguros de Vida S.A.	Cuotas leasing por pagar	Terrenos adquiridos en leasing	UF	6,00%	-	245.377
Euroamerica Seguros de Vida S.A.	Cuotas leasing por pagar	Terrenos adquiridos en leasing	UF	9,00%	-	1.908.746
Euroamerica Seguros de Vida S.A.	Opción de compra	Terrenos adquiridos en leasing	UF	9,00%	-	15.136.564
Euroamerica Seguros de Vida S.A.	Opciones irrevocables de compra	Lotes Curauma La Luz	UF	0,00%	2.646.674	-
Euroamerica Seguros de Vida S.A.	Opciones irrevocables de compra	Lotes Curauma Las Cenizas	UF	0,00%	18.071.725	-
Total opciones por pagar					20.718.399	17.290.687
Total otros pasivos financieros corrientes					44.681.850	40.207.184

NOTA 14 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR, CORRIENTE

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

Detalle del pasivo	Saldos al	
	31-12-2012 M\$	31-12-2011 M\$
Acreedores comerciales – proveedores por pagar	103.667	104.096
Obligaciones por patentes municipales	3.932.868	3.522.964
Otras cuentas por pagar	1.372.704	1.308.183
Total acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, corriente	5.409.239	4.935.243



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

A la fecha de presentación de los estados financieros consolidados intermedios, la Sociedad no registra deudas vencidas y exigibles; tal como lo indicamos en nuestra respuesta al Oficio N° 24.125, esperamos completar durante el mes de noviembre del presente año, la estructuración de todas las deudas de la Sociedad con vencimientos a plazos consistentes con el objetivo allí señalado.

NOTA 15 PROVISIONES, CORRIENTE

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

Detalle de la provisión	SalDOS al	
	31-12-2012 M\$	31-12-2011 M\$
Provisiones sobre intereses y gastos bancarios (1)	383.354	383.356
Provisión gastos operaciones - arriendos y gastos comunes (2)	216.713	152.670
Total Provisiones, Corriente	600.067	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 16 PASIVOS POR IMPUESTOS, CORRIENTES

Al 31 de diciembre 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.

Con fecha 26 de diciembre de 2012, en el marco de la ley 20.630, la Sociedad suscribió un convenio de pago con la Tesorería General de la República, mediante el cual acordó el pago a través de este mecanismo de aproximadamente el 11% de la deuda tributaria. Las condiciones del convenio de pago son las siguientes:



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

- Pago de una cuota contado equivalente a M\$ 390.000
- Pagos en 10 cuotas iguales y sucesivas por un monto total de M\$ 1.368.536
- Pago cuota 11, en la cual se pagará la diferencia en la actualización de la deuda sujeta a convenio. De igual manera, se espera incorporar a este pago, el saldo de los impuestos adeudados según el Plan financiero vigente de la Sociedad.
- Monto deuda sujeta a convenio, M\$ 3.290.689
- Condonación de multas e intereses, M\$ 1.532.152, equivalentes el 75% de las respectivas multas e intereses.
- Condonación reconocida en resultados determinada en función del pago efectuado, M\$ 172.404.

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

Detalle de Impuestos	Tipo de impuesto			Actualización al 31/12/2012		Saldos en M\$ al	
	Impuesto Renta M\$	Impuesto retención M\$	Otros impuestos M\$	Reajuste M\$	Intereses y multas M\$	31-12-2012 M\$	31-12-2011 M\$
Retenciones	-	132.150	-	122.467	1.414.468	1.669.085	1.921.026
Impuesto renta	12.248.664	-	-	3.223.380	21.374.868	36.846.912	33.019.340
Provisión impuesto renta	72.835	-	547	-	-	73.382	63.820
Otros impuestos	-	-	65.465	4.506	21.619	91.590	91.952
Total deuda	12.321.499	132.150	66.012	3.350.353	22.810.955	38.680.969	35.096.138

Es importante destacar que para la determinación de la deuda por concepto de impuestos adeudados, no se considera las eventuales condonaciones sobre multas e intereses, que de acuerdo a la legislación vigente tiene derecho la Sociedad, por las deudas tributarias sin convenio de pago.

NOTA 17 PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS

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

Concepto del pasivo	Saldos al	
	31-12-2012 M\$	31-12-2011 M\$
Leyes sociales por pagar	430.384	315.600
Remuneraciones por pagar	60.309	67.830
Provisión vacaciones	11.151	9.940
Finiquito por pagar	-	10.440
Total provisiones corrientes por beneficios a empleados	501.844	403.810

NOTA 18 OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES

Al 31 de diciembre 2012 y 2011, se presentan bajo este rubro, dividendos pendientes de pago al cierre de los respectivos períodos, ascendentes a M\$ 11.438.117 y M\$ 11.185.113, respectivamente, los cuales incluyen reajustes e intereses según las disposiciones legales vigentes y a lo indicado en Nota 2.20).



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

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:

Los montos incluidos en la columna “Saldo contable”, corresponde a los saldos pendientes de pago al 31 de diciembre de 2011, menos los pagos realizados en el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012.

Periodo Dividendo Adeudado	Saldo contable M\$	Reajuste M\$	Interés M\$	Saldo al 31-12-2012 M\$	Saldo al 31-12-2011 M\$
Dividendo año comercial anteriores al 2006	584.809	14.341	-	599.150	667.026
Dividendo año comercial 2006 -pagadero en 2007	2.305.029	56.527	99.567	2.461.123	2.305.030
Dividendo año comercial 2007 -pagadero en 2008	2.425.033	59.469	142.414	2.626.917	2.425.033
Dividendo año comercial 2008 -pagadero en 2009	1.437.763	-	-	1.437.763	1.437.762
Dividendo año comercial 2009 -pagadero en 2010	1.860.721	45.631	80.510	1.986.862	1.860.721
Dividendo año comercial 2010 -pagadero en 2011	2.487.751	-	-	2.487.750	2.489.541
Total	11.101.106	175.968	322.491	11.599.565	11.185.113

NOTA 19 OTROS PASIVOS FINANCIEROS, NO CORRIENTE

Al 31 de diciembre de 2011, bajo este rubro se incluyen obligaciones de la Sociedad matriz 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	
					31-12-2012 M\$	31-12-2011 M\$
Cuotas leasing por pagar año 2013	UF	6%	8.755,10	10.923,00	-	390.373
Cuotas leasing por pagar año 2014	UF	6%	17.510,20	20.545,30	-	390.373
Cuotas leasing por pagar año 2015	UF	6%	17.510,20	18.811,00	-	390.373
Opción de compra	UF	6%	9.188,70	9.188,70	-	204.853
Intereses por pagar	UF	6%	2.045,33	2.045,33	-	347.719
Intereses no devengados	UF	6%	(7.858,46)	(7.858,46)	-	(175.197)
Utilidad no realizada en leaseback	UF	8%	4.489,46	4.489,46	-	121.813
Subtotal Otros Pasivos Financieros			51.640,53	58.144,33	-	1.670.307



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

NOTA 20 CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

a) Patrimonio neto de la sociedad matriz

Al 31 de diciembre de 2012 y 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.

La Sociedad al cierre definitivo de sus estados financieros, referidos al 31 de diciembre de 2011, reportó pérdidas acumuladas, razón por la cual no repartió dividendos a sus accionistas.

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 de 2011, 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 presentan actualizados 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 diciembre de 2012 y 2011, la composición de las participaciones minoritarias son las siguientes:

Detalle	Pasivo		Resultado	
	31-12-2012 M\$	31-12-2011 M\$	31-12-2012 M\$	31-12-2011 M\$
Parques y Jardines La Luz S.A.	(497.623)	(366.939)	(130.671)	(489.123)
Inmobiliaria La Aldea S.A.	1.236	1.223	-	(1)
Gestora y Administradora S.A.	320.086	297.665	22.421	27.251
Totales	(176.301)	(68.051)	(108.250)	(461.873)

d) Otras Reservas

Bajo este rubro se incluye la cuenta patrimonial, Reservas IFRS, en la cual se han dio reconocimiento los efectos de la aplicación de las NIIF, al cierre del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2010.



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

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.

Consecuentemente con lo indicado, en Junta Extraordinaria de Accionista de Curauma S.A., celebrada con fecha 29 de agosto pasado, entre otras materias, se aprobó un aumento de capital por la suma de \$ 25.000.000.000, mediante la emisión de 1.250.000.000 nuevas acciones de pago, las que serán ofrecidas preferentemente a los accionistas de la Sociedad.

El precio de colocación de las acciones, así como la oportunidad en que se materializará el acuerdo de aumento de capital, quedará para su determinación definitiva por parte del Directorio de Curauma S.A.

NOTA 21 GASTOS DE ADMINISTRACION

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

Concepto del gasto	Saldos al	
	31-12-2012 M\$	31-12-2011 M\$
Sueldos y leyes sociales	292.956	329.025
Honorarios y asesorías	66.852	101.702
Gastos de estructura	407.101	343.501
Depreciación	12.599	14.655
Total Gastos de Administración	779.508	788.883



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

NOTA 22 OTRAS GANANCIAS (PERDIDAS)

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

Concepto de la Ganancia (Pérdida)	Saldos al	
	31-12-2012 M\$	31-12-2011 M\$
Condonación proporcional multas e intereses impuestos con convenio	172.404	-
Ajuste provisión intereses deuda bancaria	299.217	-
Amortización utilidad (pérdida) no realizada	121.813	48.698
Utilidad venta opción lote CM-C	875.831	-
Ajuste provisión impuesto renta AT 2012 y 2011	-	419.130
Provisión patrimonio negativo	-	(2.697.777)
Ajuste tasaciones sobre activos inmobiliarios	-	(97.954.037)
Arriendos devengados	(420.220)	-
Pérdida en financiamiento terreno	(171.280)	-
Castigo inversión filial	-	(99.424)
Otros Ganancias (Pérdidas)	(1.733)	61.076
Total Otras Ganancias (Pérdidas)	876.032	(100.222.334)

Con fecha 20 de marzo de 2012, se suscribió con el Banco de Chile escritura pública de Reconocimiento de Deuda y Convenio de Pago, en la cual se estableció el valor par de la deuda a la fecha de suscripción de la citada escritura pública. El monto determinado, con sus respectivos reajustes e intereses, fue menor a la obligación registrada por la Sociedad, originando la reversa respectiva por el exceso de pasivo registrado.

NOTA 23 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 diciembre de 2012 y 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 diciembre de 2012, la Sociedad matriz pagó remuneraciones a los integrantes del Comité de Directores, un monto ascendente a M\$ 8.540.



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

NOTA 24 RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTE

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

Resultado por unidades de reajuste	Unidad de reajuste	Saldos al	
		31-12-2012 M\$	31-12-2011 M\$
Activos no monetarios	UF	4.089.147	4.741.369
Pasivos no monetarios	UF	(2.789.194)	(2.726.252)
Total resultado unidades de reajuste		1.299.953	2.015.117

NOTA 25 RESULTADOS POR INGRESOS FINANCIEROS

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

Concepto del ingreso financiero	Saldos al	
	31-12-2012 M\$	31-12-2011 M\$
Intereses sobre cuentas por cobrar con partes relacionadas	1.673.109	8.074.092
Intereses por cobrar por Proyecto Pumahue	124.105	393.021
Total Ingresos Financieros	1.797.214	8.467.113

NOTA 26 RESULTADOS POR COSTOS FINANCIEROS

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

Concepto del costo financiero	Saldos al	
	31-12-2012 M\$	31-12-2011 M\$
Intereses sobre operaciones de financieras	1.667.984	748.755
Intereses bancarios	515.266	385.660
Intereses sobre impuestos	3.357.209	1.075.678
Intereses sobre cuenta por pagar Celfin	293.402	440.485
Intereses sobre dividendos	322.491	442.779
Otros gastos financieros	481.058	256.636
Intereses sobre cuentas por pagar con partes relacionadas	943.262	762.627
Total costos financieros	7.580.672	4.112.620



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

NOTA 27 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 diciembre 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 trabó 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.

Hacemos presente que, 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 nominal de M\$ 29.711. Al 31 de diciembre 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.

Con fecha 26 de diciembre de 2012, en el marco de la ley 20.630, la Sociedad suscribió un convenio de pago con la Tesorería General de la República, mediante el cual acordó el pago a través de este mecanismo de aproximadamente el 11% de la deuda tributaria. Las condiciones del convenio de pago son las siguientes:



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

- Pago de una cuota contado equivalente a M\$ 390.000
- Pagos en 10 cuotas iguales y sucesivas por un monto total de M\$ 1.368.536
- Pago cuota 11, en la cual se pagará la diferencia en la actualización de la deuda sujeta a convenio. De igual manera, se espera incorporar a este pago, el saldo de los impuestos adeudados según el Plan financiero vigente de la Sociedad.
- Monto deuda sujeta a convenio, M\$ 3.290.689
- Condonación de multas e intereses, M\$ 1.532.152, equivalentes el 75% de las respectivas multas e intereses.
- Condonación reconocida en resultados determinada en función del pago efectuado, M\$ 172.404.

Al 31 de diciembre 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 29 de diciembre de 2011, la Sociedad recibió oficio ordinario N° 33.488, de la Superintendencia de Valores y Seguros, 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.

Instruyó además, informar el detalle los embargos vigentes, el cual se presenta a continuación:

Detalle de activo	Rol avalúo	Concepto	Valor de bienes M\$
Lote 4 Fundo el Llano	9500-4	Deuda tributaria	88.655
Lote 5 Fundo el Llano	9500-5	Deuda tributaria	54.734
Lote 2 G	9500-32	Deuda tributaria	32.939
Lote FC-18 c	9500-88	Deuda tributaria	22.543
Lote FC-08 c	9500-109	Deuda tributaria	479.315
Lote 1	9319-4	Deuda tributaria	87.546
Lote 2	9319-24	Deuda tributaria	87.546
Terrenos Tranque La Luz	9324-15	Deuda tributaria	2.671.739
Terreno Lote CM-D2	9318-81	Deuda tributaria	2.390.509
Terreno Lote CM-D1	9318-80	Deuda tributaria	283.121
Terrenos Lote CS-M1 -A	9318-19	Deuda tributaria	19.771.791
Subtotal bienes raíces			25.970.438
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	4.035.897
Marcas comerciales	-	Deuda tributaria	-
Subtotal otros activos			4.035.897
Totales			30.006.335

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



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

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.

6. La Sociedad ha sido requerida para el pago de sus obligaciones con Servicios Financieros Eurocapital Ltda., según demanda presentada por dicho acreedor en el 28° Juzgado Civil de Santiago, por un monto de M\$ 2.229.000. A la fecha de presentación de los estados financieros consolidados, referidos al 31 de diciembre de 2012, dicha demanda se encuentra con resolución sin haber sido proveída.
7. La sociedad filial, Parques y Jardines La Luz S.A., ha sido requerida para el pago de sus obligaciones con el Banco Santander según demanda presentada por dicho acreedor, por un monto de M\$ 59.740. A la fecha de presentación de los estados financieros consolidados, referidos al 31 de diciembre de 2012, dicha demanda se encuentra en tramitación.
8. La Sociedad ha sido requerida para el pago de sus obligaciones y notificada judicialmente por el Banco BBVA según demanda presentada por dicho acreedor, por un monto de M\$ 1.130.000. A la fecha de presentación de los estados financieros consolidados, referidos al 31 de diciembre de 2012, dicho proceso se encuentra en tramitación.
9. La Sociedad ha sido requerida para el pago de sus obligaciones y notificada judicialmente por el Banco de Chile, demanda presentada por dicho acreedor, por un monto de M\$ 1.526.600. A la fecha de presentación de los estados financieros consolidados, referidos al 31 de diciembre de 2012, dicho proceso se encuentra en tramitación.

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.



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Constituyente	: Sociedad de Inversiones y Proyectos Incoval Ltda.
Tipo de garantía	: Prenda
Acreeedor	: Banco BBVA
Número de Acciones	: 50.000.000
Sociedad emisora	: CB S.A.
Constituyente	: CB S.A.
Tipo de garantía	: Prenda
Acreeedor	: 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
Acreeedor	: 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
Acreeedor	: Banco BBVA
Número de Acciones	: 15.000.000
Sociedad emisora	: CB S.A.
Constituyente	: CB Inversiones T e I S.A. (Nota 2.13.1)
Tipo de garantía	: Prenda (Nota 27 E2)
Acreeedor	: Banco Santander
Activo entregado en garantía	: Crédito por US\$ 2,9 millones contra Genesse & Wyoming
Constituyente	: CB Inversiones T e I S.A. (Nota 2.13.1)
Tipo de garantía	: Prenda (Nota 27 E2)
Acreeedor	: 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 2.13.1)
Tipo de garantía	: Prenda (Nota 27 E2)
Acreeedor	: Banco BBVA
Activo entregado en garantía	: Crédito por US\$ 1,8 millones contra Genesse & Wyoming
Constituyente	: CB Inversiones T e I S.A. (Nota 2.13.1)
Tipo de garantía	: Prenda (Nota 27 E2)
Acreeedor	: Banco Crédito e Inversiones
Activo entregado en garantía	: Crédito por US\$ 2,9 millones contra Genesse & Wyoming



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Constituyente	: CB Inversiones T e I S.A. (Nota 2.13.1)
Tipo de garantía	: Prenda (Nota 27 E2)
Acreeedor	: International Finance Corporation
Activo entregado en garantía	: Crédito por US\$ 0,85 millones contra Genesse & Wyoming
Constituyente	: Capitaless S.A.
Tipo de garantía	: Prenda
Acreeedor	: Banco BBVA
Número de Acciones	: 4.000.000
Sociedad emisora	: CB Networks S.A.
Constituyente	: Capitaless S.A.
Tipo de garantía	: Prenda
Acreeedor	: Inversiones El Rosario del Monte Ltda.
Número de Acciones	: 304
Sociedad emisora	: CB Punto CL S.A.
Constituyente	: Capitaless S.A.
Tipo de garantía	: Prenda
Acreeedor	: Asesorías e Inversiones Los Espinos S.A.
Número de Acciones	: 304
Sociedad emisora	: CB Punto CL S.A.
Constituyente	: Capitaless S.A.
Tipo de garantía	: Prenda
Acreeedor	: Sociedad de Inversiones Quebrada del Álamo Ltda.
Número de Acciones	: 608
Sociedad emisora	: CB Punto CL S.A.
Constituyente	: Capitaless S.A.
Tipo de garantía	: Prenda
Acreeedor	: Inversiones El Huingan Ltda.
Número de Acciones	: 507
Sociedad emisora	: CB Punto CL S.A.
Constituyente	: Capitaless S.A.
Tipo de garantía	: Prenda
Acreeedor	: Fernando Lamadrid B. y otras
Número de Acciones	: 406
Sociedad emisora	: CB Punto CL S.A.
Constituyente	: Capitaless S.A.
Tipo de garantía	: Prenda
Acreeedor	: Asesorías e Inversiones La Reata Ltda.
Número de Acciones	: 563
Sociedad emisora	: CB Punto CL S.A.



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Constituyente	: Capitales S.A.
Tipo de garantía	: Prenda
Acreeedor	: Asesorías e Inversiones Idahue Ltda.
Número de Acciones	: 198
Sociedad emisora	: CB Punto CL S.A.
Constituyente	: Capitales S.A.
Tipo de garantía	: Prenda
Acreeedor	: Asesorías e Inversiones Anaconda Ltda.
Número de Acciones	: 101
Sociedad emisora	: CB Punto CL S.A.
Constituyente	: Capitales S.A.
Tipo de garantía	: Prenda
Acreeedor	: 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 11).
Empresa garantizada	: Parques y Jardines La Luz S.A.
Constituyente	: Inmobiliaria La Aldea S.A.
Tipo de garantía	: Hipoteca (nota 2.12.3)
Acreeedor 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
Acreeedor	: 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.



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

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	: Parques y Jardines La Luz S.A.
Tipo de garantía	: Hipoteca
Beneficiario	: Fondo de Inversión Privado Celfin Rentas III
Activo en garantía	: Lote LD-02 y Lote LD-03
Empresa garantizada	: Parques y Jardines La Luz S.A.
Constituyente	: Curauma S.A.
Tipo de garantía	: Hipoteca
Beneficiario	: Eurocapital Servicios Financieros Ltda.
Activo en garantía	: Lote CM-D2 y Lote CM-D1
Empresa garantizada	: Curauma S.A.

C. Aavales, 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 Compañía 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 última tenga con Fondo de Inversión Privado Celfin Renta II.



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

D. Restricciones

La Sociedad matriz no ha acordado con terceros ningún tipo de restricciones o límites 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.

A la fecha de presentación de los estados financieros consolidados intermedios, la Sociedad no registra deudas vencidas y exigibles; tal como lo indicamos en nuestra respuesta al Oficio N° 24.125, esperamos completar durante el mes de noviembre del presente año, la estructuración de todas las deudas de la Sociedad con vencimientos a plazos consistentes con el objetivo allí señalado.

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, Genesee & 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 Martín, 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.



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

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. quedaría 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, aún se encuentra pendiente su implementación según nos informó el Banco Agente.

Sin perjuicio de lo anterior, la Administración de la Sociedad retomará la situación del crédito por cobrar en contra de Genesse & Wyoming, para implementar el acuerdo que logre o decidir en conjunto con los Bancos involucrados, la ejecución de las acciones legales para la obtención de los dineros que se adeudan. El crédito con la sociedad deudora antes indicada, alcanza a cubrir un monto importante de las obligaciones totales de Curauma S.A., para con todos los Bancos.

Otra alternativa de cobro que se está analizando, es aquella que permita recuperar una participación importante de la sociedad Trenes Continentales Bolivianos, que es a su vez dueña de un 48% del Ferrocarril Oriental S.A.



CURAUMA S.A. Y FILIALES

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	31-12-2012 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.	-	1.635.685	1.523.395	-	-	-	-	-	-
Banco Chile	Curauma S.A.	-	Prenda mercantil	2.927.360 acciones Gestora y Administradora S.A.	576.417	1.526.688	1.706.891	-	-	-	-	-	-
Banco BCI	Curauma S.A.	-	Prenda mercantil	3.318.308 acciones Gestora y Administradora S.A.	653.397	2.702.028	2.764.008	-	-	-	-	-	-
Banco BBVA	Curauma S.A.	-	Prenda mercantil	1.890.013 acciones Gestora y Administradora S.A.	372.156	1.635.685	1.523.395	-	-	-	-	-	-
International Finance Corporation	Curauma S.A.	-	Prenda mercantil	1.428.957 acciones Gestora y Administradora S.A.	281.371	573.013	579.944	-	-	-	-	-	-
Latin American Rail Investors	Curauma S.A.	-	Prenda mercantil	101.463 acciones Gestora y Administradora S.A.	19.979	-	-	-	-	-	-	-	-
Banco Chile	Curauma S.A.	-	Prenda mercantil	20.383.698 acciones Curauma S.A.	175.343	1.526.688	1.706.891	-	-	-	-	-	-
Banco Santander	Curauma S.A.	-	Prenda mercantil	4.254.123 acciones Gestora y Administradora S.A.	837.666	3.042.065	2.741.926	-	-	-	-	-	-
Banco Chile	Curauma S.A.	-	Prenda mercantil	17.649.697 acciones Curauma S.A.	151.824	1.526.688	1.706.891	-	-	-	-	-	-
Banco BCI	Curauma S.A.	-	Prenda mercantil	19.158.420 acciones Curauma S.A.	164.803	2.702.028	2.764.008	-	-	-	-	-	-



NOTA 28 SANCIONES

Durante los períodos terminados al 31 de diciembre de 2012 y 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 29 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.

Los costos asociados que la Sociedad y otras relacionadas han destinado a la seguridad, prevención, mantenimiento y diseño de áreas verdes, ascienden a M\$ 260.184. Dicho costo considera fundamentalmente las remuneraciones de personal que desarrolla funciones en brigadas prevención de incendios, guardabosques, jardines y ornato y paisajistas. La dotación destinada a estas funciones alcanza a 59 personas.

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



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTA 30 HECHOS POSTERIORES

A.- Con fecha 5 de febrero de 2013, la Sociedad comunicó a la Superintendencia de Valores y Seguros, el siguiente Hecho Esencial:

Informamos a ustedes con el carácter de Hecho Esencial que el Directorio designó un Comité Financiero, presidido por el Sr. Marcelo Cox Vial e integrado por los señores Salvador Valdés Correa, Alberto Lyon Puelma y Manuel Cruzat Valdés, para que recomiende y apoye a la Sociedad en la definición, estructuración e implementación de un nuevo plan financiero de Curauma S.A.

El nuevo plan financiero de la Sociedad contemplará la reestructuración de todos los pasivos de la Sociedad mediante obtención de nuevos financiamientos, renovaciones de créditos, aumentos de capital y/o ventas de activos en la medida que se estime necesario para el desarrollo futuro de la misma.

Asimismo, el Directorio, con la recomendación del recién designado Comité Financiero, ha decidido la contratación de Larraín Vial S.A. para que asesore a la Sociedad en la ejecución del nuevo plan financiero y, asimismo, otorgarle un mandato para la venta de lotes de terrenos ubicados en los sectores La Luz y Las Cenizas, cuyos fondos se destinarán al pago de pasivos y financiamiento de plan de desarrollo de la Sociedad.

B.- Con fecha 5 de febrero de 2013, la Sociedad comunicó a la Superintendencia de Valores y Seguros, el siguiente Hecho Esencial:

Informamos a ustedes con el carácter de Hecho Esencial que el día de hoy ha presentado su renuncia al Directorio de la Sociedad don Manuel Cruzat Infante.

El Directorio aprovecha la oportunidad para agradecer a don Manuel Cruzat Infante por su visión, tenacidad y coraje empresarial para liderar la fundación de Ciudad Curauma, un desarrollo urbano e inmobiliario de gran escala, único en nuestro país, diseñado para acoger en sus 4.300 hectáreas a una población entre 150.000 a 200.000 habitantes dentro de un horizonte de 25 años.

Asimismo el Directorio acordó designar como Presidente del Directorio hasta la celebración de la próxima Junta de Accionistas, al director Sr. Juan Pischedda Larraín.

C.- Con fecha 8 de febrero de 2013, la Sociedad comunicó a la Superintendencia de Valores y Seguros, el siguiente complemento al Hecho Esencial de fecha 5 de febrero de 2013, según oficio ordinario N° 3.148:

En relación a anteriores comunicaciones referentes a asesorías de terceros señaladas en su Oficio, les manifestamos que en ambos casos no fue posible conseguir los objetivos planteados debido al adverso entorno económico en el cual se vio envuelta la Sociedad y el grupo empresarial al cual pertenece, hechos ampliamente difundidos.

En esta ocasión, la Sociedad ha internalizado los factores que no permitieron cumplir los objetivos de las asesorías anteriores, y es en este escenario actual que se ha conformado un comité Financiero, el que a su vez, contará con la asesoría externa de Larraín Vial.

En cuanto a las posibles ventas de terrenos señaladas en el hecho esencial, les manifestamos que ésta es una de las herramientas que el Comité se encuentra estudiando. Las diversas alternativas a seguir están en



CURAUMA S.A. Y FILIALES

etapa de estudio por parte de dicho comité, no habiéndose aún definido en detalle el plan financiero. Estimamos que esta materia será definida en el mes de marzo y una vez aprobada será dada a conocer. Es el caso particular de los lotes de terreno que se decidiera vender, en la decisión de venta será tomada en consideración la forma de resolver cualquier tipo de restricción que pudieren tener para llevar a cabo la respectiva venta.

D.- Con fecha 19 de febrero de 2013, la Superintendencia de Valores y Seguros remitió a la Sociedad Oficio Ordinario N° 4158, en cual en el ítem Antecedentes, detalla el tema del citado Oficio, siendo estos: 1) Estados Financieros al 30 de septiembre de 2012; 2) Presentación de fecha 16 de enero de 2013, que acompaña informe de sus auditores externos, RSM Chile Auditores Ltda.

En el Ítem Materia: Contratos de opción de compra de terrenos La Luz y fundo Las Cenizas.

A continuación se transcribe el citado Oficio Ordinario N° 4158 de fecha 19 de febrero de 2013:

“ Esta Superintendencia, ha revisado los antecedentes presentados el 16 de enero de 2013 relativos a los fundamentos técnicos considerados por la sociedad y sus auditores externos, para seguir registrando al 30 de septiembre de 2012, como Propiedades de Inversión, valorizadas a valor justo, los siguientes terrenos:

- 1.- Lote Fundo Las Cenizas
- 2.- Lotes CME/zona HM2-zona HH, CM-B zona HM4 y CM-C zona HM5
- 3.- Lote CS-M2 ubicado en el sector de Curauma La Luz

Respecto de los terrenos individualizados en el punto 1, se observa lo siguiente:

a. A la fecha de presentación de los estados financieros al 30 de septiembre de 2012, el contrato de leasing suscrito originalmente con Euroamerica Seguros de Vida S.A. respecto de dichos terrenos no se encuentra vigente, por cuanto con fecha 12 de octubre de 2012 se suscribió un nuevo y diferente contrato que otorga a la sociedad sólo los derechos para ejercer una opción de compra a Euroamerica con fecha 1 de septiembre de 2013. Respecto del nuevo contrato, no se desprende que Curauma posea derechos de uso y goce de los bienes durante el período de vigencia, como asimismo, no es de su cargo los gastos de mantención, riesgos por destrucción y pérdida, impuestos territoriales y otros.

b. Euroamerica Seguros de Vida S.A., en virtud de la escritura de restitución de inmuebles y de las condiciones de los nuevos contratos, registra los terrenos como parte de sus propiedades de inversión, en sus estados financieros al 30 de septiembre de 2012.

c. De acuerdo a los fundamentos indicados, tanto por la Sociedad como por sus auditores externos, el reconocimiento de los terrenos como parte de los activos, bajo el rubro “Propiedades de Inversión” se basa en que “...el espíritu de la transacción no fue más que aplazar la fecha en que debía ejercerse la opción de compra...” y que “... la Sociedad ha considerado esencial para el registro de dicha operación la razón económica, espíritu de la transacción y los acuerdo adoptados con Euroamerica Seguros de Vida S.A., toda vez que la estructura legal utilizada tenía por objeto la implementación del acuerdo de renovación del plazo de vencimiento de las opciones sobre terrenos...”

Considerando los anterior, este Servicio señala lo siguiente:

De acuerdo a lo establecido en el Marco Conceptual de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). “Un activo es un recurso controlado por la entidad como resultado de sucesos pasados, del que la entidad espera obtener, en el futuro, beneficios económicos”. En consecuencia, dichos terrenos



CURAUMA S.A. Y FILIALES

no cumplirían con la definición de un activo establecido en el Marco Conceptual dado que con el nuevo Contrato de opción de compra, la sociedad no posee el control de dicho terreno. Lo anterior, se evidencia en que aparte de no tener el control legal de ellos tampoco posee el derecho de uso y goce sobre éstos, los cuales se finiquitaron en el momento de la suscripción del contrato “Recibo, cancelación, constancia de ejercicio de opción de restitución (de los inmuebles) y finiquito Euroamerica Seguros de Vida S.A. y Curauma S.A.” celebrado el pasado 30 de agosto de 2012. Además, el nuevo contrato sólo otorga a la sociedad un derecho de compra, pero no la obligación de ejercerla.

Respecto a los terrenos individualizados en el punto 2, se observa lo siguiente:

a. Previo a la suscripción de los nuevos contratos de opción de compra celebrados con Euroamerica Seguros de Vida S.A. el 12 de octubre de 2012, existían otros contratos de opción de compra celebrados en el año 2004, en los cuales no se establecía el derecho de uso y goce de los bienes durante el período de vigencia, condición que no varió en los nuevos contratos.

b. De acuerdo a los fundamentos indicados, tanto por la Sociedad como por sus auditores externos, el reconocimiento de los terrenos como parte de los activos, bajo el rubro “Propiedades de Inversión”, se basa en que “...el espíritu de la transacción no fue más que aplazar la fecha en que debía ejercerse la opción de compra...” y que “... la Sociedad ha considerado esencial para el registro de dicha operación la razón económica, espíritu de la transacción y los acuerdo adoptados con Euroamerica Seguros de Vida S.A., toda vez que la estructura legal utilizada tenía por objeto la implementación del acuerdo de renovación del plazo de vencimiento de las opciones sobre terrenos...”

Considerando los anterior, este Servicio señala lo siguiente:

De acuerdo a lo establecido en el Marco Conceptual de las NIIF y tal como se mencionó anteriormente estos contratos no cumplirían con las condiciones establecidas en dicho Marco para ser reconocidas como activos de la sociedad, dado que ésta no posee el control legal de ellos, como tampoco el derecho de uso y goce. Además los nuevos contratos sólo otorgan a la sociedad un derecho de compra, pero no la obligación de ejercerla.

A mayor abundamiento, en relación a los contratos de opción de compra celebrados en el ejercicio 2004, en respuesta a una consulta efectuada por la sociedad “CB Inversiones Inmobiliarias S.A. (hoy Curauma)” en relación al criterio de contabilización de los mencionados contrato de opción, esta Superintendencia instruyó a la sociedad mediante Oficio Ordinario N° 214 de fecha 5 de enero de 2006, que “...sólo se deberá revelar, a través de notas a los estados financieros correspondientes, la opción de compra existente.”

Respecto a los terrenos individualizados en el punto 3, se observa lo siguiente:

a. Este terreno, de acuerdo a lo informado en el párrafo final del punto 3) de la nota Inscripción en el Registro de Valores de los estados financieros mencionados, aún se encuentra pendiente de su traspaso a Curauma, por encontrarse en acuerdo finales con los acreedores financieros involucrados. Asimismo, en su presentación de fecha 16 de enero de 2013 se informa que “...falta perfeccionar algunos acuerdos con un acreedor financiero, sin embargo siempre ha estado en el espíritu de la transacción mediante la cual CB S.A. efectuó el pago a Curauma S.A., que dichos terrenos finalmente serán traspasados en favor de ésta.”

b. Este terreno debería haber sido incorporado a Curauma S.A. en junio de 2011 como parte del compromiso de pago vigente entre Curauma y CB S.A., a través de la incorporación de los activos netos de la sociedad Inmobiliaria Sector La Luz S.A. Sin embargo, a la fecha estos activos aún siguen



CURAUMA S.A. Y FILIALES

pendientes de ser traspasados a la espera de que la Sociedad de Inversiones Valcruz Limitada ejerza una opción de compra.

En consecuencia, el reconocimiento de este activo no está bajo el control de Curauma, debido a que su incorporación depende de un tercero.

Finalmente, se puede concluir que, de acuerdo a lo establecido en el Marco Conceptual ya citado, dicho terreno no cumple con las condiciones establecidas para ser reconocido como activo de la sociedad, toda vez que ésta no posee el control del bien.

En consecuencia, de los puntos anteriores relativos a los terrenos individualizados en los puntos 1 al 3, se puede concluir que habrán de ser excluidos del activo de la sociedad, por lo que deberán efectuar los ajustes correspondientes en los estados financieros al 30/09/2012 y proceder a reenviar la información financiera. Tales ajustes deberán ser puestos en conocimiento del Directorio, quien deberá aprobar los estados financieros mencionados debidamente corregidos y emitir una nueva declaración de responsabilidad que dé cuenta de ello.

Tanto los archivos PDF y XBRL, como.....”

Con fecha 5 de marzo de 2013, la Sociedad en respuesta al Oficio Ordinario N° 4158, de fecha 19 de febrero de 2013, solicitó derechamente reconsiderar y dejar sin efecto la instrucción impartida por la Superintendencia de Valores y Seguros, mediante Oficio Ordinario N° 4158, en el cual se indica que los terrenos correspondientes a Lote Fundo Las Cenizas, Lotes CM-E/Zona HM2-Zona HH, CM-B/Zona HM4, CM-C/Zona HM5 y Lote CS-M2 sector La Luz, deben ser excluidos del activo de la Sociedad. (puntos 1 y 2 del citado Oficio Ordinario).

En cuanto al lote denominado CS-M2 del sector La Luz, falta perfeccionar algunos acuerdos con un acreedor financiero, sin embargo siempre ha estado en el espíritu de la transacción mediante la cual CB S.A. efectuará el pago a Curauma S.A., que dichos terrenos finalmente serán traspasados en favor de ésta. No obstante mientras no se perfeccionen dichos acuerdos, nuestra compañía estaría dispuesta a rebajarlos temporalmente de los activos, hasta su perfeccionamiento. (punto 3 del citado oficio).

Los argumentos técnicos y de negocios esgrimidos por la Sociedad, en la mencionada comunicación, se describen a continuación:

En respuesta a este Oficio Ordinario N° 4158 venimos en otorgar nuevos antecedentes y argumentos tendientes a revertir tal determinación, en la medida que consideramos que no se ha efectuado una adecuada consideración del fondo de la transacción económica realizada entre las partes, Curauma S.A. y Euroamérica Seguros de Vida S.A., lo que en definitiva puede llevar a una presentación inadecuada de los estados financieros de Curauma S.A. y, eventualmente, también de Euroamérica Seguros de Vida S.A..

Respecto a los terrenos correspondientes a Lote Fundo Las Cenizas y los Lotes CM-E, CM-B y CM-C (correspondientes a punto N° 1 de Oficio Reservado N° 009 del 7 de enero de 2013), queremos adicionar los siguientes antecedentes:

1. El objetivo central de la contabilidad es reflejar adecuadamente hechos económicos y financieros, mediante la contabilización de dichas operaciones en los registros contables. En definitiva, la contabilidad en sí no es el fin si no que un medio, por tanto frente a cualquier hecho económico lo que debe analizarse es el espíritu de la transacción y luego evaluar la forma correcta en que dicha transacción sea reflejada contablemente. Con esto se cumplirá uno de los postulados básicos de las Normas Internacionales de Información Financiera, que los estados financieros presenten un fiel reflejo de la situación financiera de



CURAUMA S.A. Y FILIALES

cualquier compañía.

2. Visto así, lo que corresponde es efectuar un análisis en profundidad de la operación en cuestión y no sólo un análisis de la normativa contable que debería aplicarse. Con este enfoque se permitiría cumplir con otro de los principios básicos de las Normas Internacionales de Información Financiera, que debe privilegiarse el fondo sobre la forma al momento de contabilizar cualquier operación.

3. Dentro de los antecedentes expuestos por la Superintendencia de Valores y Seguros en su Oficio Ordinario N° 4158, se destaca el hecho que la Sociedad no cuenta con el control legal de los terrenos en disputa, tampoco posee el derecho de uso y goce sobre los mismos y no es de su cargo los gastos por mantención, riesgos por destrucción y pérdida, impuestos territoriales y otros.

Al respecto es importante precisar que, con fecha 1 de septiembre de 2012, Euroamérica Seguros de Vida S.A., mediante instrumento privado, entregó en comodato a Curauma S.A. los terrenos correspondientes Lote Fundo Las Cenizas y Lotes CM-E, CM-B y CM-C sector La Luz, en forma gratuita y por tiempo indefinido. Por el mismo acto, Curauma S.A. se obliga a: i) Presentar a Euroamérica Seguros de Vida S.A. un plan de manejo y explotación de los bosques; ii) Dar estricto y oportuno cumplimiento a la legislación y demás regulaciones aplicables a la explotación de plantaciones forestales; iii) Adoptar, a su cargo y costo, todas las medidas que fueren necesarias con el objeto de evitar y prevenir incendios forestales; iv) Emplear todos los cuidados de conservación que fueren necesarios. Se adjunta contrato.

En cuanto a los riesgos por destrucción, pérdida y deterioro que si estaban contemplados en contrato de leasing pero no en los nuevos contratos de opciones, debe tenerse presente que tratándose de terrenos quizás lo único relevante a asegurar es los bosques y plantaciones que existen en el lugar ya que difícilmente se dará un siniestro que involucre la destrucción o pérdida de los terrenos. No obstante, en contrato de leasing se indica expresamente que “Todos los riesgos de destrucción, pérdida o deterioro del inmueble arrendado,... serán asumidos y soportados íntegramente por la arrendataria, a excepción a la pérdida por caso fortuito o fuerza mayor del vuelo existente en el inmueble, por incendios, en cuyo caso no deberá indemnizar ni reponer...”. Vale decir el único riesgo relevante a cubrir no está presente en contratos de opciones, así como tampoco estuvo presente en contrato de leasing.

Como se puede apreciar, si bien la Sociedad no cuenta con título legal de propiedad de los terrenos, al igual que en el contrato de arrendamiento original, de acuerdo a IFRS esta no es condición indispensable para su registro como activos de ésta. En cuanto al uso y goce, mediante contrato de comodato, éstos son entregados a Curauma S.A. Finalmente, en relación a los gastos de mantención, riesgos por destrucción y pérdida, impuestos territoriales y otros, si bien son aspectos a ser considerados de acuerdo a IFRS, también es importante que dicho análisis se haga en el contexto de cada operación. En este caso en particular, se está frente a una operación que involucra a terrenos disponibles para el desarrollo inmobiliario en un horizonte de tiempo de largo plazo, y en el cual los potenciales gastos por seguros de riesgo, mantenciones y otros serían marginales frente al valor de los terrenos.

4. Tal como se mencionó en nuestra presentación de fecha 16 de enero de 2013, al analizar esta operación en su conjunto se puede concluir que, independiente de la forma legal utilizada, el espíritu de esta no fue más que conseguir una ampliación del plazo, en un año, para que Curauma S.A. pudiese hacer efectiva la opción de compra pactada en los contratos originales de leasing y de opción. Esto se ve ratificado en el hecho que el valor de las opciones de compra pactados en los actuales contratos de opción son casi similares a los que estaban pactados en los contratos originales.



CURAUMA S.A. Y FILIALES

5. Curauma S.A. postula que los terrenos sujetos a estos contratos deben seguir manteniéndose en su contabilidad bajo el rubro Propiedades de Inversión y valorizados a su valor justo. Por su parte, Euroamérica Seguros de Vida S.A., efectuó una modificación de su contabilización, dando de baja la cuenta por cobrar asociada a los contratos de leasing y registrando el valor de las opciones de compra en el rubro Propiedades de Inversión. Sobre el particular, nos parece que es razonable efectuar algunas observaciones respecto a la contabilización de esta operación que realizó Euroamérica Seguros de Vida S.A.:

5.1. En primer lugar y lo más importante dentro de este análisis, es evaluar el hecho económico. Sobre el particular, cabe preguntarse por qué Euroamérica Seguros de Vida S.A. una vez que le son restituidos los terrenos por parte de Curauma S.A. procede acto seguido a entregarle a esta misma compañía una opción de compra por los mismos terrenos a un año. Más aún, cabe preguntarse por qué Euroamérica Seguros de Vida S.A., está dispuesta a entregar en opción de compra estos terrenos a un valor muy similar a las opciones de compras pactados originalmente, valor que está muy por debajo del valor al cual Curauma S.A. tenía registrado dichos terrenos (última tasación disponible y auditada), e incluso está por debajo de las tasaciones que la misma compañía de seguros manejaba.

5.2. Desde el punto de vista de Euroamérica Seguros de Vida S.A. se ha producido el finiquito del contrato de leasing, dando de baja la cuenta por cobrar a Curauma S.A., y ha procedido al registro de los terrenos dentro de sus Propiedades de Inversión. Como la baja de la cuenta por cobrar, equivalente a la opción de compra que contemplaba el contrato de leasing, es de un valor muy similar al cual se registró la Propiedad de Inversión, en la práctica en los estados financieros de Euroamérica Seguros de Vida S.A. casi no se produce un impacto en sus resultados.

5.3. Habría que preguntarse por qué Euroamérica Seguros de Vida S.A. no ajustó estos terrenos a su valor justo dado que los antecedentes disponibles hasta septiembre de 2012 indicaban que este valor es mayor al pactado en contrato de Opción.

6. Vista esta operación en su conjunto, llama la atención que al dar de baja los terrenos en Curauma S.A. se produciría una pérdida significativa equivalente a M\$ 35.000.000 netos, sin embargo en Euroamérica Seguros de Vida S.A., no se produce ningún impacto en sus resultados.

7. En el año 2013, donde se espera que Curauma S.A. podría desprenderse de parte o todos estos terrenos, lo que necesariamente implica que deba hacer efectiva las opciones de compra, se podría producir un impacto significativo en sus estados financieros ya que debería reconocer la utilidad que genere la diferencia entre su valor justo y el valor de las opciones.

8. El impacto en sus estados financieros por la baja de los terrenos dejará a Curauma S.A. con patrimonio negativo, produciendo un efecto negativo en sus accionistas minoritarios.

En resumen, considerando tanto nuestra carta de fecha 16 de enero de 2013, informe de los auditores externos, RSM Chile Auditores Ltda. de la misma fecha y la presente comunicación, se puede concluir que, observando las Normas Internacionales de Información Financiera, el espíritu y el fondo de la transacción no fue más que conseguir un aplazamiento de la fecha en que debía ejercerse la opción de compra, llevándola desde el 30 de agosto de 2012 al 1 de septiembre de 2013. Los valores pactados, si bien variaron un poco en sus distintos componentes, en su conjunto se mantienen inalterables sólo incrementándose por el costo financiero asociado al período que medió entre finiquito de contratos originales y suscripción de nuevas opciones. Por su parte, el precio pactado en las opciones, equivalentes al 10% del precio pactado para las compraventas futuras reflejan el mayor costo financiero que deberá asumir Curauma S.A. por haber obtenido una extensión del plazo para ejercer las opciones.



CURAUMA S.A. Y FILIALES

A mayor abundamiento se puede señalar que, objetivamente no existió ningún hecho económico relevante que cambiara la sustancia de las operaciones de leasing y de opciones que hasta el 30 de agosto de 2012 mantenían aún vigentes Curauma S.A. y Euroamérica Seguros de Vida S.A.. Tanto a dicha fecha como al 1 de septiembre de 2013 Curauma S.A. cuenta con una opción irrevocable para ejercer el derecho de compra de los terrenos en cuestión.

Por el contrario, si el registro de estas operaciones se efectuara sólo considerando el texto de los documentos suscritos, cambiaría en forma drástica la mecánica de su contabilización alterando en forma significativa los activos, pasivos y resultados tanto del año 2012 como 2013, lo que afectaría principalmente a los accionistas minoritarios de Curauma S.A. y generaría una importante distorsión en los Estados Financieros de la Sociedad por los ejercicios señalados.

A la fecha de presentación de los estados financieros consolidados de Curauma S.A., referidos al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad no ha recibido respuesta a la solicitud de reconsiderar y dejar sin efecto la instrucción impartida mediante el Oficio Ordinario N° 4158.

Entre el 31 de diciembre 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 31 HECHOS RELEVANTES

A continuación se detallan los Hechos Relevantes informados en el ejercicio:

- 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.

- Con fecha 31 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 legislación vigente, informamos en carácter de hecho esencial, que las sociedades controladoras de Curauma S.A., de común acuerdo con el Grupo Hurtado Vicuña, han



CURAUMA S.A. Y FILIALES

convenido en resciliar y dejar sin efecto en todas sus partes el Memorándum de Entendimiento a que hiciéramos referencia en nuestra comunicación de hecho esencial de fecha 8 de mayo del presente año.

- Con fecha 1 de junio de 2012, la Sociedad comunicó a la Superintendencia de Valores y Seguros, el siguiente Hecho Esencial:

De conformidad a lo establecido en los artículos 9 y 10 de la Ley N° 18.045 sobre Mercado de Valores y en la Norma de Carácter General N° 118, de la Superintendencia de Valores y Seguros, por medio de la presente informamos a ustedes, carácter de Hecho Esencial, que por acuerdo de la Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada con fecha 31 de mayo de 2012, fueron designados como Directores de Curauma S.A., a partir de esta fecha, los siguientes señores:

- Juan Braun Lyon
- Manuel Cruzat Infante
- Patricio Elias Sarquis
- Miguel Ángel Fernández González
- Jaime Gatica Veliz – Independiente
- Jaime Herrera Ramírez
- Juan Pischedda Larraín

- Con fecha 14 de junio de 2012, la Sociedad comunicó a la Superintendencia de Valores y Seguros, el siguiente Hecho Esencial:

De acuerdo a la legislación vigente, comunicamos a ustedes, con el carácter de Hecho Esencial, que en la Sesión Ordinaria de Directorio, efectuada el día de ayer 13 de junio de 2012, se eligió Presidente del Directorio a don Manuel Cruzat Infante.

- Con fecha 27 de julio 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 ha recibido la renuncia al cargo de Director de Curauma S.A., de don Patricio Elias Sarquis, la cual será puesta formalmente en conocimiento del Directorio en la próxima sesión.

- Con fecha 9 de agosto 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 la Sesión Ordinaria de Directorio, efectuada el día de ayer, miércoles 8 de agosto de 2012, se tomó conocimiento de la renuncia presentada por el señor Patricio Elias Sarquis al cargo de Director y en su reemplazo fue designado don Francisco Cruzat Valdés.

- Con fecha 1 de septiembre 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 Euroamérica Seguros de Vida S.A., mediante actos jurídicos suscritos con esta fecha, ha otorgado a Curauma S.A., el derecho irrevocable a comprar dentro del plazo que vence el 1 de septiembre de 2013, los siguientes bienes raíces: (a) el fundo Las Cenizas en un valor de UF 791.205,4; y (b) Los Lotes en el



CURAUMA S.A. Y FILIALES

sector la Luz de Curauma en UF 158.241,1. El derecho a comprar dichos inmuebles puede ejercerse independientemente y queda sujeto a las condiciones y precios usuales para estas operaciones.

Las operaciones referidas son altamente positivas para la Sociedad, constituyendo un hito importante que permitirá a Curauma S.A. cumplir con los planes de crecimiento y desarrollo contemplados por el Directorio para los próximos años.

- Con fecha 6 de septiembre 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 la Sesión Ordinaria de Directorio, efectuada el día de ayer, miércoles 5 de septiembre de 2012, se tomó conocimiento de la renuncia presentada por el señor Miguel Ángel Fernández González al cargo de Director de Curauma S.A. El Directorio dejó pendiente la designación del Director remplazante.

- Con fecha 27 de diciembre de 2012, la Sociedad comunicó a la Superintendencia de Valores y Seguros, el siguiente Hecho Esencial:

Curauma S.A. ha celebrado con la Tesorería General de la República un Convenio de Pago de Impuestos, acogiendo a los beneficios que otorga la ley 20.630, de conformidad con la Resolución exenta.

Curauma S.A. se ha comprometido a pagar la deuda del Convenio en cuotas en un plazo de doce meses, la primera de las cuales se canceló en el día de ayer. Dichos vencimientos son coincidentes con los plazos de pago de los otros acreedores de la Sociedad.

Los efectos sobre resultados y patrimonio que origina el presente hecho relevante se irán reconociendo en los Estados Financieros de la Sociedad al momento del pago de cada cuota.

A la fecha de presentación de los estados financieros consolidados, referidos al 31 de diciembre de 2012, no se han informado otros Hechos Esenciales.



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTA 32 DESARROLLO FUTURO DE LA SOCIEDAD

Desde el inicio de sus actividades, Curauma S.A. ha tenido como su principal actividad el desarrollo del Proyecto Ciudad Curauma, que consiste en el establecimiento de una ciudad en el área sur de Valparaíso y Viña del Mar a ambos costados de la ruta 68. Para ello ha contado con terrenos que por sus características constituyen la zona natural de expansión de dichas ciudades. Hoy Curauma S.A. cuenta, entre otros activos inmobiliarios, con 3.028,80 hectáreas distribuidas en el sector La Luz (1.014,10 hectáreas), que es el área en la cual comenzó el desarrollo inmobiliario y en el sector Las Cenizas (2.014,70 hectáreas), más cercano a los actuales centros urbanos, en que se continuará a partir de la aprobación del nuevo Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso.

Durante el año 2011 se avanzó en la consolidación del Proyecto Curauma incorporando directamente al activo de la sociedad los activos inmobiliarios dispuestos para ese fin. En el año 2012, las autoridades respectivas aprobaron la propuesta del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (Premval), el cual se encuentra, según lo indicado por las autoridades responsables, en las etapas de revisión final para la aprobación por parte del Core y posteriormente reingresar a la Contraloría General de la República para su pronunciamiento, con lo cual se contará con la normativa que regula el crecimiento metropolitano de la Región para los próximos años.

Durante el ejercicio, la Sociedad ha continuado dando los pasos necesarios para redefinir su estructura financiera y reordenar sus pasivos de modo de prepararse para las futuras etapas del desarrollo del Proyecto Curauma y los nuevos desafíos que se vislumbran dentro del mercado inmobiliario.

Al respecto podemos señalar, que la estrategia de la Sociedad para el ordenamiento de los pasivos, ha considerado la renovación de sus obligaciones unificando los vencimientos en condiciones similares a los convenidos con Euroamerica Seguros de Vida S.A. y a continuación enfocarse en un financiamiento global a plazos coherentes con el desarrollo de sus activos.

De igual manera se perfeccionó un convenio de pago de parte de las deudas tributarias vigentes con la Tesorería General de la República

En ese sentido, en una etapa inicial de la estrategia indicada, se ha tomado contacto en forma secuencial con los respectivos acreedores financieros para ir integrándolos en torno al objeto señalado.

Para tal efecto, el Directorio de la Sociedad designó un Comité Financiero, presidido por el Sr. Marcelo Cox Vial e integrado por los señores Salvador Valdés Correa, Alberto Lyon Puelma y Manuel Cruzat Valdés, para que recomiende y apoye a la Sociedad en la definición, estructuración e implementación de un nuevo plan financiero de Curauma S.A.

El nuevo plan financiero de la Sociedad contemplará la reestructuración de todos los pasivos de la Sociedad mediante obtención de nuevos financiamientos, renovaciones de créditos, aumentos de capital y/o ventas de activos en la medida que se estime necesario para el desarrollo futuro de la misma.

Asimismo, el Directorio, con la recomendación del recién designado Comité Financiero, ha decidido la contratación de Larraín Vial S.A. para que asesore a la Sociedad en la ejecución del nuevo plan financiero y, asimismo, otorgarle un mandato para la venta de lotes de terrenos ubicados en los sectores La Luz y Las Cenizas, cuyos fondos se destinarán al pago de pasivos y financiamiento de plan de desarrollo de la Sociedad.



CURAUMA S.A. Y FILIALES

En relación a la evolución de los activos inmobiliarios de la Sociedad, estimamos que una vez la Contraloría General de la República tome razón de manera definitiva del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso, y éste entre en vigencia, se estará en mejores condiciones de revaluar dichos activos, eliminando cualquier duda que terceros pudieren tener respecto de su destino.

Consecuentemente con lo señalado en el párrafo anterior y de acuerdo a lo aprobado en la Junta Extraordinaria de Accionistas, de fecha 29 de agosto de 2012, se acordó realizar nuevas tasaciones sobre los activos inmobiliarios que la Sociedad mantiene en su patrimonio, con el objeto de reflejar de mejor manera el valor justo de los activos inmobiliarios, ya que pudieran existir diferencias importantes en la valorización de estos activos.

Creemos importante destacar que de acuerdo a una administración adecuada de los activos inmobiliarios, tal y como se pretende llevar a cabo, el valor de éstos superarían con creces el valor de los pasivos de la Sociedad.

Para efecto de demostrar lo anterior, a continuación se presenta un detalle en el cual se compara la valorización de los principales activos inmobiliarios, que posee Curauma S.A., con el total de las obligaciones vigentes al 31 de diciembre de 2012.

Cabe señalar que los pasivos informados, representan el 100% de las obligaciones registradas en los estados financieros consolidados de la Sociedad, algunos de los cuales pudieran disminuir su valor, de acuerdo a rebajas contempladas en la Ley, como es el caso de la deuda vigente por concepto de impuestos adeudados (nota 16), o a la aplicación de la garantía vigente con los Bancos acreedores, por la acreencia en contra de la sociedad Genesse & Wyoming.

De igual manera, quisiéramos señalar que el valor del precio por metro cuadrado informado en los cuadros 2 y 3 siguientes, fueron obtenidos de tasaciones hechas por profesionales peritos tasadores, contratados por la Sociedad para tales efectos.

El valor determinado para la valorización del Fundo Las Cenizas se detalla en nota 1.C.2.

De debe consignar que los detalles de estas tasaciones se encuentran disponibles en el sitio www.curauma.cl

1.- Situación actual al 31 de diciembre de 2012

Sector	Valor UF/mts2		Hectáreas		Valorización de activos		Total pasivo al 31/12/2012	Veces del activos sobre los pasivos
	Totales	Utilizables	Totales	Utilizables	UF	MM\$	MM\$	
La Luz	0,24	0,36	1.014,10	681,80	2.436.740	55.657	101.474	
Las Cenizas	0,09	0,13	2.014,70	1.417,00	1.867.023	42.644	24.810	
Totales	0,14	0,21	3.028,80	2.098,80	4.303.763	97.903	126.284	0,78

2.- Situación valorización de terrenos, según tasación de agosto de 2011

Sector	Valor UF/mts2		Hectáreas		Valorización de activos		Total pasivo al 31/12/2012	Veces del activos sobre los pasivos
	Totales	Utilizables	Totales	Utilizables	UF	MM\$	MM\$	
La Luz	0,33	0,49	1.014,10	681,80	3.346.530	76.437	101.474	
Las Cenizas	0,26	0,37	2.014,70	1.417,00	5.238.220	119.645	24.810	
Totales	0,28	0,41	3.028,80	2.098,80	8.584.750	196.082	126.284	1,55



CURAUMA S.A. Y FILIALES

3.- Situación valorización de terrenos, según tasación de octubre de 2011

Sector	Valor UF/mts2		Hectáreas		Valorización de activos		Total pasivo al 31/12/2012 MM\$	Veces del activo sobre los pasivos
	Totales	Utilizables	Totales	Utilizables	UF	MM\$		
Sector	0,63	0,92	1.014,10	681,80	6.388.830	145.926	101.474	
La Luz	0,51	0,73	2.014,70	1.417,00	10.274.970	234.688	24.810	
Totales	0,55	0,79	3.028,80	2.098,80	16.663.800	380.614	126.284	3,01

Por último es importante destacar, que en la referida Junta Extraordinaria de Accionistas, de fecha 29 de agosto de 2012, se acordó entre otras materias, un aumento de capital por la suma de \$ 25.000.000.000, mediante la emisión de 1.250.000.000 nuevas acciones de pago, las que serán ofrecidas preferentemente a los accionistas de la Sociedad.

El precio de colocación de las acciones, así como la oportunidad en que se materializará el acuerdo de aumento de capital, quedará para su determinación definitiva por parte del Directorio de Curauma S.A. y las recomendaciones hechas por el Comité Financiero designado para tal efecto.