

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Estados financieros

31 de diciembre de 2013

CONTENIDO

Informe del auditor independiente
Estado de situación financiera clasificado
Estado de resultados por naturaleza
Estado de resultados integrales
Estado de cambios en el patrimonio neto
Estado de flujos de efectivo
Notas a los estados financieros

\$ - Pesos chilenos
M\$ - Miles de pesos chilenos
UF - Unidad de fomento





INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Santiago, 21 de marzo de 2014

Señores Accionistas y Directores
Inmobiliaria Prohogar S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Prohogar S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2013 y los correspondientes estados de resultados, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo 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 de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros 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 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 de 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.





Santiago, 21 de marzo de 2014
Inmobiliaria Prohogar S.A.

2

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Inmobiliaria Prohogar S.A. al 31 de diciembre de 2013, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Otros asuntos

Los estados financieros de Inmobiliaria Prohogar S.A. por el año terminado el 31 de diciembre de 2012, fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedades sobre los mismos en su informe de fecha 11 de marzo de 2013.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Roberto J. Villanueva B.", followed by a horizontal line.

Roberto J. Villanueva B.
RUT: 7.060.344-6

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Estados Financieros por los períodos terminados
al 31 de diciembre de 2013 y 2012

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Estado de Situación Financiera Clasificados
al 31 de diciembre de 2013 y 2012

Activos	Nota	2013 M\$	2012 M\$
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	218.633	487.631
Otros activos no financieros, corrientes	6	159.168	175.231
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	7	1.685.417	983.275
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	8	19.700	24.789
Activos por impuestos, corrientes	10	25.814	-
Total activos corrientes distintos de activos mantenidos para la venta		<u>2.108.732</u>	<u>1.670.926</u>
Activos no corrientes mantenidos para la venta	11	<u>190.538</u>	<u>212.826</u>
Total activos no corrientes mantenidos para la venta		<u>190.538</u>	<u>212.826</u>
Total activos corrientes		<u>2.299.270</u>	<u>1.883.752</u>
Activos no corrientes:			
Otros activos no financieros, no corrientes	6	114.324	3.946
Derechos por cobrar, no corrientes	7	2.620.402	3.048.920
Activos intangibles distintos de la plusvalía	12	712	1.565
Propiedades, mobiliarios y equipos	13	28.275	27.173
Activos por impuestos diferidos	14	138.977	107.995
Activos no corrientes totales		<u>2.902.690</u>	<u>3.189.599</u>
Total de activos		<u>5.201.960</u>	<u>5.073.351</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Estado de Situación Financiera Clasificados
al 31 de diciembre de 2013 y 2012, Continuación

	Nota	2013 M\$	2012 M\$
Pasivos y Patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Otros pasivos financieros, corrientes	17	129.684	212.661
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	15	678.131	412.656
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	8	99.466	91.358
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	16	37.906	64.236
Pasivos por impuestos, corrientes	10	-	2.375
Total pasivos corrientes		<u>945.187</u>	<u>783.286</u>
Pasivos no corrientes:			
Otros pasivos financieros, no corrientes	17	3.626	1.726
Total pasivos no corrientes		<u>3.626</u>	<u>1.726</u>
Total de pasivos		<u>948.813</u>	<u>785.012</u>
Patrimonio:			
Capital emitido	18	3.631.626	3.631.626
Ganancias acumuladas		612.264	647.456
Otras reservas		9.257	9.257
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		4.253.147	4.288.339
Patrimonio atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Total patrimonio		<u>4.253.147</u>	<u>4.288.339</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>5.201.960</u>	<u>5.073.351</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Estado de Resultados por Naturaleza
por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012

	Nota	2013 M\$	2012 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	19	1.321.326	1.288.936
Gastos por beneficios a los empleados	21	(889.694)	(812.683)
Gasto por depreciación y amortización	24	(6.869)	(7.526)
Reversión de pérdidas por deterioro de valor (pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del período	7	(148.045)	(127.678)
Otros gastos por naturaleza	20	(357.170)	(317.540)
Otras ganancias (pérdidas)		(416)	64
Ingresos financieros		16.376	21.354
Costos financieros	25	(11.079)	(25.833)
Resultado por unidades de reajuste	23	61.997	110.375
		<hr/>	<hr/>
(Pérdida) ganancia antes de impuesto		(13.574)	129.469
Impuesto a las ganancias	14	20.847	4.807
		<hr/>	<hr/>
Ganancia procedente de operaciones continuadas		7.273	134.276
Ganancia procedente de operaciones discontinuadas		-	-
		<hr/>	<hr/>
Ganancia		7.273	134.276
		<hr/>	<hr/>
Ganancia atribuible a:			
Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora	22	7.273	134.276
Ganancia atribuible a participaciones no controladoras		-	-
		<hr/>	<hr/>
Ganancia del ejercicio		7.273	134.276
		<hr/>	<hr/>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Estado de Resultados Integrales
por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012

	2013 M\$	2012 M\$
Resultado integral atribuible a:		
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	7.273	134.276
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado integral total	<u>7.273</u>	<u>134.276</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Estado de Flujo de Efectivo por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012

	2013	2012
	M\$	M\$
Flujos de efectivo (utilizados en) procedentes de actividades de operación:		
Clases de cobros por actividades de operación:		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	1.101.419	1.270.799
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios a empresas relacionadas	71.140	70.070
Otros cobros por actividades de operación	172.933	221.979
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(609.517)	(493.546)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios a relacionadas	(27.327)	(95.408)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(788.012)	(832.241)
Impuestos a las ganancias y otros	(2.412)	139.455
Otras entradas (salidas) de efectivo	482	-
Flujos de efectivo netos (utilizados en) procedentes de actividades de operación	<u>(81.294)</u>	<u>281.108</u>
Flujos de efectivo (utilizados en) procedentes de actividades de inversión:		
Compras de propiedades, mobiliario y equipo	(109.909)	(7.650)
Intereses recibidos	16.372	21.364
Flujos de efectivo netos (utilizados en) procedentes de actividades de inversión	<u>(93.537)</u>	<u>13.714</u>
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación:		
Pagos de préstamos	(90.398)	(159.661)
Dividendos pagados	(40)	-
Intereses pagados	(3.729)	(20.174)
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	9.343
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	<u>(94.167)</u>	<u>(170.492)</u>
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(268.998)	124.330
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	(268.998)	124.330
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	487.631	363.301
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	<u>218.633</u>	<u>487.631</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 1 Entidad que reporta

(a) Información general

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

(b) Descripción de operaciones y actividades principales

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

(c) Empleados

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Sociedad mantiene 67 y 63 empleados, respectivamente.

Nota 2 Bases de preparación

(i) Declaración de conformidad

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

Los estados financieros fueron aprobados por el Directorio el 10 de marzo de 2014.

(ii) Moneda funcional

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Sociedad se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera, "moneda funcional". La Sociedad, de acuerdo a los factores indicados en la NIC 21, ha determinado que la moneda funcional es el peso chileno, que constituye además la moneda de presentación de los estados financieros de la Sociedad expresando los datos en miles de pesos.

(iii) Comparación de la información

A partir del ejercicio 2010, se presenta la información financiera bajo NIIF, incluyendo notas explicativas a los estados financieros. Adicionalmente, se han efectuado algunas reclasificaciones a las cifras del ejercicio anterior para los efectos de una mejor comparación con los saldos al 31 de diciembre de 2013.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 2 Bases de preparación, continuación

(iv) Uso de estimaciones y juicios

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

- La Sociedad ha estimado la provisión de ingresos por los servicios realizados a la fecha de cierre, en base a contratos firmados y resoluciones establecidas con el Ministerio de la Vivienda por los proyectos habitacionales adjudicados.
- La vida útil y el valor residual de las propiedades, mobiliarios y equipos, e intangibles.
- Las hipótesis empleadas para calcular el deterioro de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes y no corrientes.

Nota 3 Principales criterios contables aplicados

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

(a) **Período cubierto**

Los presentes estados financieros cubren los siguientes períodos:

- Estados de Situación Financiera: al 31 de diciembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012.
- Estados de Resultados por Naturaleza: por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012.
- Estados de Resultados Integrales: por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto: por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012.
- Estados de Flujos de Efectivo: por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012.

(b) **Activos y pasivos reajustables en unidades de fomento**

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

Fecha de cierre de los estados financieros	UF
31-12-2013	23.309,56
31-12-2012	22.840,75

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 3 Principales criterios contables aplicados, continuación

(c) Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalente al efectivo incluye dinero disponible, saldos disponibles mantenidos en bancos, inversiones en cuotas de fondos mutuos y todas aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos, sujetos a riesgo poco significativo de cambios en su valor razonable, y usado por la Sociedad en la administración de sus compromisos de corto plazo.

(d) Instrumentos financieros

(i) Reconocimiento

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

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

(ii) Baja

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

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

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 3 Principales criterios contables aplicados, continuación

(d) Instrumentos financieros, continuación

(ii) Baja, continuación

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

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

(iii) Compensación

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

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

(iv) Valorización al costo amortizado

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

(v) Medición de valor razonable

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

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

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 3 Principales criterios contables aplicados, continuación

(d) Instrumentos financieros, continuación

(v) Medición de valor razonable, continuación

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

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

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

Cuentas por cobrar

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

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

Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento

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

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 3 Principales criterios contables aplicados, continuación

(d) Instrumentos financieros, continuación

(vi) Identificación y medición de deterioro

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

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

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

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

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2013 y 2012

(d) Instrumentos financieros, continuación

El modelo de cálculo considera los saldos insolutos de los contratos de leasing con morosidad, todos ellos expresados a su valor actual, determinando la tasa de mora y la tasa de recuperación. Esta última tasa contempla la recuperación de los créditos morosos para cada categoría de riesgos y por cada período, calculados en base a los análisis de los datos contenidos en la cartera de deudores.

1. Deterioro de Deudores por Leasing

El deterioro es calculado mediante la clasificación de la cartera de deudores por leasing en función de las cuotas morosas de cada deudor, montos sobre las cuales se aplican porcentajes de incobrabilidad establecidos por la Administración, de acuerdo a los siguientes criterios:

N° Cuotas Vencidas	Porcentaje
1 – 6	0%
7 – 12	30%
13 – 18	60%
>18	100%

Sobre el saldo moroso determinado en el apartado anterior, se aplica una tasa de recuperabilidad promedio de los últimos 3 años, la cual es determinada mediante la comparación de la recuperación de la cartera morosa entre un período y otro, monto que es deducido de la estimación de incobrabilidad determinada originalmente.

2. Deterioro de los Deudores por Asesoría:

Los Deudores por Asesoría corresponden a los afiliados al Programa Habitacional La Araucana y su deterioro es calculado mediante la aplicación del promedio de la tasa porcentual de renuncias al programa de los últimos 12 meses, el cual se aplica sobre la cartera de clientes.

3. Deterioro de Facturas por Cobrar

El deterioro de las facturas por cobrar es evaluado a través de un modelo de riesgo, que permite determinar la ocurrencia de uno o más eventos, después del reconocimiento inicial del activo, que tengan un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero y que ha sido estimado con certidumbre. En virtud de ello, la Sociedad ha determinado una tasa de deterioro ascendente al 20% del valor pendiente de cobro con vencimiento superior a 6 meses y un 100% para deudas con vencimiento superior a 18 meses.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 3 Principales criterios contables aplicados, continuación

(e) Propiedades, mobiliarios y equipos

(i) Reconocimiento inicial

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

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

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

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

(ii) Costos posteriores

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

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 3 Principales criterios contables aplicados, continuación

(e) Propiedades, mobiliarios y equipos, continuación

(iii) Depreciación

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

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

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

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

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

(iv) Ventas o bajas

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

(f) Deterioro de valor de los activos no financieros

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

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

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 3 Principales criterios contables aplicados, continuación

(g) Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes se reconocen a su valor nominal ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable.

(h) Provisión por beneficios a los empleados

Vacaciones de los empleados

La Sociedad registra el costo asociado a las vacaciones del personal sobre base devengada.

(i) Provisiones

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

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

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

(j) Reconocimiento de ingresos

Ingresos ordinarios procedentes de servicios

Se registran cuando dicho servicio ha sido prestado. Un servicio se considera prestado cuando el resultado de una transacción, pueda ser estimado con fiabilidad, los ingresos ordinarios asociados con la operación deben reconocerse, considerando el grado de realización de la prestación a la fecha del balance.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 3 Principales criterios contables aplicados, continuación

(j) Reconocimiento de ingresos, continuación

Ingresos ordinarios procedentes de servicios, continuación

El resultado de una transacción puede ser estimado con fiabilidad cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

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

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

(k) Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

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

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

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

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

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

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 3 Principales criterios contables aplicados, continuación

(k) Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos, continuación

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

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

La tasa de impuesto a la renta en Chile para el ejercicio 2013 y 2012 asciende al 20%.

(l) Reconocimiento de gastos

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

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

Gastos de administración

Los gastos de administración contienen los gastos de remuneraciones y beneficios al personal, honorarios por asesorías externas, gastos de servicios generales, entre otros.

(m) Información financiera por segmentos

La Sociedad revela información por segmento como se detalla en Nota 26, de acuerdo con lo indicado en NIIF N° 8, "Segmentos Operativos", que establece las normas para informar respecto de los segmentos operativos y revelaciones relacionadas para productos y servicios y áreas geográficas. Los segmentos operativos son definidos como componentes de una entidad para los cuales existe información financiera separada que es regularmente utilizada por el principal tomador de decisiones para decidir cómo asignar recursos y para evaluar el desempeño.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 3 Principales criterios contables aplicados, continuación

(m) Información financiera por segmentos, continuación

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

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

- **Leasing habitacional:** Corresponde al sistema de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa regulado por la Ley 19.281 y sus reglamentos. Contempla además todas las actividades relacionadas con la administración de cartera propia de contratos de leasing habitacional vigentes como la administración de contratos de terceros. La formalización de estas operaciones se realiza mediante escritura pública extendida de conformidad a lo señalado en la ley antes citada.
- **Gestión inmobiliaria social:** La Sociedad extendió su accionar hacia el ámbito de la gestión inmobiliaria y social, con el propósito de proveer un soporte efectivo para el otorgamiento de prestaciones integrales que promuevan y faciliten a las personas el acceso a la vivienda. Este plan de desarrollo fue aprobado por el Directorio el año 2007, abarcando actividades de promoción y desarrollo inmobiliario, organización de demanda individual y grupal, orientación habitacional y prestaciones de asistencia técnica en el ámbito social, legal y desarrollo de proyectos habitacionales. Todas estas actividades se realizan al amparo de los contratos establecidos con las secretarías regionales del Ministerio de Vivienda y los diversos reglamentos ministeriales que definen el sistema de subsidios habitacionales. Para actuar en estas funciones, la sociedad se encuentra acreditada como Entidad de Gestión Inmobiliaria Social (EGIS) y Entidad Patrocinante, conforme a la reglamentación vigente.
- **Asesorías:** Contempla los servicios y prestaciones orientadas a personas y empresas cuyo objeto es entregar una solución habitacional a los trabajadores adscritos al Programa Habitacional La Araucana, sistema que contempla todas las etapas, prestaciones y actividades necesarias para ello; fomento al ahorro, orientación y asistencia en materia de subsidios habitacionales, oferta de viviendas nuevas y usadas, asistencia en proceso de compraventa y servicios de postventa. Incluye la prestación de asesorías de gestión comercial a proyectos habitacionales de otras empresas inmobiliarias y constructoras, como también servicios profesionales de gerencia de proyectos inmobiliarios de terceros, inspecciones técnicas de obras, estudios técnicos y comerciales, y cualquier servicio profesional requerido en el ámbito del giro societario.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 3 Principales criterios contables aplicados, continuación

(n) Nuevos pronunciamientos contables

Las siguientes normas, interpretaciones y enmiendas son obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2013.

<u>Normas e interpretaciones</u>	<u>Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de</u>
NIC 19 Revisada “Beneficios a los Empleados”	01/01/2013
NIC 27 “Estados Financieros Separados”	01/01/2013
NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”	01/01/2013
NIIF 11 “Acuerdos Conjuntos”	01/01/2013
NIIF 12 “Revelaciones de Participaciones en otras Entidades”	01/01/2013
NIIF 13 “Medición del Valor Razonable”	01/01/2013
CINIIF 20 “Stripping Costs” en la fase de producción de minas a cielo abierto”	01/01/2013

<u>Enmiendas y mejoras</u>	<u>Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de</u>
NIC 1 “Presentación de Estados Financieros”	01/07/2012
NIC 28 “Inversiones en Asociadas y Joint Ventures”	01/01/2013
NIIF 7 “Instrumentos Financieros: Información a Revelar”	01/01/2013
NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera”	01/01/2013
NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”, NIIF 11 “Acuerdos Conjuntos” y NIIF 12 “Revelaciones de Participaciones en otras Entidades”.	01/01/2013

La Administración estima que la adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad en el período de su primera aplicación.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 3 Principales criterios contables aplicados, continuación

(n) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

Las nuevas normas, interpretaciones y enmiendas emitidas, no vigentes para el ejercicio 2013, para las cuales no se ha efectuado adopción anticipada de las mismas son las siguientes.

<u>Normas e interpretaciones</u>	<u>Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de</u>
NIIF 9 "Instrumentos Financieros"	sin determinar
CINIIF 21 "Gravámenes"	01/01/2014
<u>Enmiendas y mejoras</u>	<u>Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de</u>
NIC 32 "Instrumentos Financieros: Presentación"	01/01/2014
NIC 27 "Estados Financieros Separados" y NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados" y NIIF 12 "Información a revelar sobre Participaciones en otras Entidades"	01/01/2014
NIC 36 "Deterioro del Valor de los Activos"	01/01/2014
NIC 39 "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición"	01/01/2014
NIIF 9 "Instrumentos Financieros"	sin determinar
NIC 19 "Beneficios a los Empleados"	01/07/2014
NIIF 2 "Pagos basados en Acciones"	01/07/2014
NIIF 3 "Combinaciones de Negocios"	01/07/2014
NIIF 8 "Segmentos de Operación"	01/07/2014
NIIF 13 "Medición del Valor Razonable"	01/07/2014
NIC 16 "Propiedad, Planta y Equipo", y NIC 38, "Activos Intangibles"	01/07/2014
NIC 24 "Información a revelar sobre partes Relacionadas"	01/07/2014

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 3 Principales criterios contables aplicados, continuación

(n) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

Las nuevas normas, interpretaciones y enmiendas emitidas, no vigentes para el ejercicio 2013, para las cuales no se ha efectuado adopción anticipada de las mismas son las siguientes.

<u>Mejoras</u>	<u>Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de</u>
NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera”	01/07/2014
NIIF 3 “Combinaciones de Negocios”	01/07/2014
NIIF 13 “Medición del Valor Razonable”	01/07/2014
NIC 40 “Propiedades de Inversión”	01/07/2014

La Sociedad estima que la adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio en que comience su aplicación.

Nota 4 Gestión del riesgo

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

(a) Riesgo nivel de actividad económica en Chile

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

(b) Riesgos de crédito

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

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 4 Gestión del riesgo, continuación

(b) Riesgos de crédito, continuación

Concentración de la cartera de contratos leasing

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

(c) Riesgo de mercado

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

Exposiciones

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

(d) Riesgo de liquidez

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

Exposiciones

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

Medición y límites

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

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 4 Gestión del riesgo, continuación

Vencimientos de activos y pasivos:

31 de diciembre 2013					
Activos	menos 1 mes	1-3 meses	3 meses a 1 año	1-5 años	más 5 años
Activos corrientes	470.362	567.809	1.261.099	-	-
Activos no corrientes	-	-	-	951.016	1.951.674
Total de activos	<u>470.362</u>	<u>567.809</u>	<u>1.261.099</u>	<u>951.016</u>	<u>1.951.674</u>
Pasivos					
Pasivos corrientes	215.468	259.231	470.488	-	-
Pasivos no corrientes	-	-	-	3.626	-
Total de pasivos	<u>215.468</u>	<u>259.231</u>	<u>470.488</u>	<u>3.626</u>	<u>-</u>
31 de diciembre 2012					
Activos	menos 1 mes	1-3 meses	3 meses a 1 año	1-5 años	más 5 años
Activos corrientes	435.220	394.382	1.054.150	-	-
Activos no corrientes	-	-	-	1.106.445	2.083.154
Total de activos	<u>435.220</u>	<u>394.382</u>	<u>1.054.150</u>	<u>1.106.445</u>	<u>2.083.154</u>
Pasivos					
Pasivos corrientes	145.940	204.337	433.009	-	-
Pasivos no corrientes	-	-	-	1.726	-
Total de pasivos	<u>145.940</u>	<u>204.337</u>	<u>433.009</u>	<u>1.726</u>	<u>-</u>

Nota 5 Efectivo y equivalentes al efectivo

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2013 y 2012 es la siguiente:

Detalle	Moneda	2013 M\$	2012 M\$
Efectivo en caja	Pesos chilenos	997	854
Saldo en bancos	Pesos chilenos	74.086	95.599
Depósitos a plazo – Scotiabank (1)	Pesos chilenos	21.842	21.029
Fondo mutuo – Scotiabank (2)	Pesos chilenos	604	318.134
Fondo mutuo – BCI (2)	Pesos chilenos	121.104	52.015
Totales		<u>218.633</u>	<u>487.631</u>

(1) Los depósitos a plazo, clasificados como efectivo y equivalentes al efectivo, vencen en un plazo inferior a tres meses desde su fecha de adquisición y devengan el interés de mercado para este tipo de inversiones.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2013 y 2012

- (2) Los fondos mutuos corresponden a fondos de renta fija en pesos, los cuales se encuentran registrados al valor de la cuota respectiva a la fecha de cierre de los presentes estados financieros.

Nota 6 Otros activos no financieros

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2013 y 2012 es la siguiente:

Detalle	Corrientes		No corrientes	
	2013 M\$	2012 M\$	2013 M\$	2012 M\$
Arriendos anticipados	844	463	-	-
Inversión en otras sociedades	-	-	3.946	3.946
Desembolsos de proyectos en curso (1)	-	-	110.378	-
Boletas en garantía (2)	158.324	174.768	-	-
Totales	<u>159.168</u>	<u>175.231</u>	<u>114.324</u>	<u>3.946</u>

- (1) Bajo está cuenta se presentan los Gastos como honorarios de arquitectos y calculistas, permisos y derechos municipales, gastos de operación, costo de financiamiento y otros desembolsos relacionados directamente con los proyectos Alto Sol I, Alto Sol II, Casablanca y Altos del Pedregal. A la fecha de cierre, la Administración se encuentran en espera de la recepción de la Resolución de los proyectos por parte del Ministerio de Vivienda.
- (2) Corresponden a boletas firmadas por compromisos adquiridos para desarrollar los proyectos vigentes.

Nota 7 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2013 y 2012 es la siguiente:

Detalle	Corrientes		No corrientes	
	2013 M\$	2012 M\$	2013 M\$	2012 M\$
Deudores en leasing	1.004.126	675.635	2.620.402	3.048.920
Provisión ingresos por facturar	900.493	497.158	-	-
Deudores por asesorías	263.775	200.642	-	-
Facturas por cobrar	107.054	50.612	-	-
Deudores varios	65.550	66.764	-	-
Deterioro deudores leasing	(603.518)	(470.035)	-	-
Deterioro deudores por asesorías	(41.855)	(37.501)	-	-
Deterioro facturas por cobrar	(10.208)	-	-	-
Totales	<u>1.685.417</u>	<u>983.275</u>	<u>2.620.402</u>	<u>3.048.920</u>

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 7 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, continuación

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

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar y por vencer (brutos)	2013 M\$	2012 M\$
Con vencimiento menor de tres meses	496.852	201.835
Con vencimiento entre tres y seis meses	475.081	293.670
Con vencimiento entre seis y doce meses	654.232	579.256
Con vencimiento mayor a doce meses	2.620.402	3.048.920
Total deudores comerciales por vencer (a)	<u>4.246.567</u>	<u>4.123.681</u>
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar vencidos y no pagados (brutos)	2013 M\$	2012 M\$
Con vencimiento menor de tres meses	138.711	51.573
Con vencimiento entre tres y seis meses	223.933	205.486
Con vencimiento entre seis y doce meses	283.182	158.991
Con vencimiento mayor a doce meses	69.007	-
Total deudores comerciales vencidos (b)	<u>714.833</u>	<u>416.050</u>
Totales brutos (a) + (b) = (c)	<u>4.961.400</u>	<u>4.539.731</u>
Importe en libros del deterioro de deudores comerciales y derechos por cobrar	2013 M\$	2012 M\$
Deterioro de deudores comerciales	<u>(655.581)</u>	<u>(507.536)</u>
Saldo final (d)	<u>(655.581)</u>	<u>(507.536)</u>
Totales netos (c) + (d)	<u>4.305.819</u>	<u>4.032.195</u>

Los movimientos del deterioro de deudores comerciales son los siguientes:

Movimientos	2013 M\$	2012 M\$
Saldo inicial	<u>507.536</u>	<u>379.858</u>
Incrementos	<u>148.045</u>	<u>127.678</u>
Subtotal - movimiento	<u>148.045</u>	<u>127.678</u>
Saldo final	<u>655.581</u>	<u>507.536</u>

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 8 Saldos con partes relacionadas

(a) Documentos y cuentas por cobrar corrientes:

Sociedad	Rut	País de origen	Naturaleza de la Relación	Origen de la transacción	Moneda	Vcto.	2013 M\$	2012 M\$
La Araucana CCAF	70.016.160-9	Chile	Matriz	Prestación de servicios	CLP	60 días	10.614	2.492
Instituto Profesional La Araucana S.A.	96.635.520-4	Chile	Relacionada con la matriz	Prestación de servicios	CLP	60 días	9.086	22.297
Totales							19.700	24.789

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

(b) Documentos y cuentas por pagar corrientes:

Sociedad	Rut	País de origen	Naturaleza de la relación	Origen de la transacción	Moneda	Vcto.	2013 M\$	2012 M\$
La Araucana CCAF	70.016.160-9	Chile	Matriz	Prestación de servicios	CLP	60 días	2.489	6.813
Servicios Corporativos S.A.	99.523.450-5	Chile	Relacionada con la matriz	Prestación de servicios	CLP	60 días	92.082	84.088
Turismo La Araucana S.A.	96.915.360-2	Chile	Relacionada con la matriz	Prestación de servicios	CLP	60 días	4.509	-
Corbela	74.006.400-2	Chile	Relacionada con la matriz	Prestación de servicios	CLP	60 días	386	457
Totales							99.466	91.358

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

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 9 Transacciones entre empresas relacionadas

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

Sociedad	Rut	País de origen	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	2013 M\$	2012 M\$
La Araucana CCAF	70.016.160-9	Chile	Matriz	Compra de servicios	(19.072)	(20.379)
Servicios Corporativos S.A.	99.523.450-5	Chile	Relacionada con la matriz	Compra de servicios	(49.084)	(14.400)
Turismo La Araucana S.A.	96.915.360-2	Chile	Relacionada con la matriz	Compra de servicios	(7.520)	(5.394)
La Araucana Salud S.A.	96.969.120-5	Chile	Relacionada con la matriz	Compra de servicios	-	(477)
La Araucana CCAF	70.016.160-9	Chile	Matriz	Venta de servicios	31.650	61.292
Instituto Profesional La Araucana S.A.	96.635.520-7	Chile	Relacionada con la matriz	Venta de servicios	22.448	22.297

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

El detalle de las remuneraciones y otros beneficios para el personal clave de la gerencia de Inmobiliaria Prohogar S.A., por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012, son los siguientes:

Concepto	2013 M\$	2012 M\$
Sueldos y otros beneficios	<u>80.124</u>	<u>71.181</u>
Totales	<u>80.124</u>	<u>71.181</u>

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 10 Activos (pasivos) por impuestos corrientes

El detalle de los activos y pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2013 y 2012, es el siguiente:

Detalle	Moneda	2013 M\$	2012 M\$
Pagos provisionales mensuales	Pesos chilenos	35.929	30.611
Provisión por impuesto a la renta	Pesos chilenos	<u>(10.115)</u>	<u>(32.986)</u>
Total activos (pasivos)		<u>25.814</u>	<u>(2.375)</u>

Nota 11 Activos no corrientes mantenidos para la venta

Inmobiliaria Prohogar S.A. presenta en este rubro las viviendas recuperadas, a las que se ha puesto término al contrato de arrendamiento con promesa de compraventa suscrito conforme a la Ley N°19.281. Este término de contrato, puede originarse en una sentencia del tribunal arbitral correspondiente o por mutuo acuerdo de las partes. Además, se debe cancelar y alzar en el conservador de bienes raíces que corresponda, dicho contrato de arrendamiento. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el monto por este concepto asciende a M\$ 190.538 y M\$ 212.826, respectivamente. A la fecha de cierre, estos activos han sido registrados al menor valor entre el valor libro y el valor estimado de venta.

Nota 12 Activos intangibles distintos de la plusvalía

A continuación se presentan los movimientos de intangibles al 31 de diciembre de 2013 y 2012:

Período actual	Intangible neto 2013 M\$	Intangible neto 2012 M\$
Saldo inicial	<u>1.565</u>	<u>2.020</u>
Adiciones	202	496
Bajas	-	-
Gasto por amortización	<u>(1.055)</u>	<u>(951)</u>
Cambio total	<u>(853)</u>	<u>(455)</u>
Saldo final	<u>712</u>	<u>1.565</u>

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 13 Propiedades, mobiliarios y equipos

A continuación se presentan los movimientos del rubro de propiedades, mobiliarios y equipos, al 31 de diciembre de 2013 y 2012:

Período actual	Propiedades y equipos, neto M\$	Instalaciones fijas, neto M\$	Propiedad, y equipos, neto M\$
Saldo inicial al 01-01-2013	26.848	325	27.173
Adiciones	4.506	2.410	6.916
Bajas	-	-	-
Gasto por depreciación	(5.715)	(99)	(5.814)
Cambio total	(1.209)	2.311	1.102
Saldo final al 31-12-2013	25.639	2.636	28.275

Período anterior	Propiedades y equipos, neto M\$	Instalaciones fijas, neto M\$	Propiedad, y equipos, neto M\$
Saldo inicial al 01-01-2012	22.227	364	22.591
Adiciones	11.157	-	11.157
Bajas	-	-	-
Gasto por depreciación	(6.536)	(39)	(6.575)
Cambio total	4.621	(39)	4.582
Saldo final al 31-12-2012	26.848	325	27.173

Información adicional

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

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

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 14 Impuestos diferidos e impuestos a las ganancias

Los impuestos diferidos contabilizados por la Sociedad, se componen de la siguiente forma:

Activos	Moneda	2013 M\$	2012 M\$
Deterioro incobrables	Pesos chilenos	131.116	101.507
Diferencia Activo fijo financiero/tributario	Pesos chilenos	280	177
Provisión vacaciones	Pesos chilenos	7.581	6.311
Totales		<u>138.977</u>	<u>107.995</u>

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

Impuesto a las ganancias	Acumulado	
	2013 M\$	2012 M\$
Gasto por impuestos corrientes	(10.135)	(32.986)
Efecto de los impuestos diferidos	<u>30.982</u>	<u>37.793</u>
Impuesto a las ganancias	<u>20.847</u>	<u>4.807</u>

Conciliación de los impuestos utilizando la tasa legal, con el por impuestos utilizando la tasa efectiva:

	2013 M\$	2012 M\$
(Pérdida) utilidad antes de impuesto	(13.574)	129.469
Gasto por impuesto utilizando la tasa legal	2.715	(25.894)
Ingresos por los impuestos diferidos	30.962	37.793
Efecto impositivos ingresos no imponibles o gastos no tributables	<u>(12.830)</u>	<u>(7.092)</u>
Total conciliación Impuesto a las ganancias	<u>20.847</u>	<u>4.807</u>

La tasa impositiva utilizada para las conciliaciones del período 2013 y 2012, corresponde a la tasa del 20% del impuesto que las inmobiliarias deben pagar sobre sus utilidades imponibles bajo la normativa tributaria vigente.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 15 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Los saldos de este rubro al 31 de diciembre de 2013 y 2012, es el siguiente:

Detalle	Moneda	2013 M\$	2012 M\$
Proveedores	Pesos chilenos	76.944	63.804
Acreedores varios	Pesos chilenos	78.815	74.739
Cheques girados y no cobrados	Pesos chilenos	30.985	14.494
Dividendo por pagar	Pesos chilenos	42.425	-
Cotizaciones previsionales	Pesos chilenos	18.980	12.942
Retenciones	Pesos chilenos	18.363	6.695
Documentos por pagar	Pesos chilenos	382.398	238.395
Provisión gastos administración	Pesos chilenos	29.221	1.587
Totales		<u>678.131</u>	<u>412.656</u>

Nota 16 Provisiones corrientes por beneficios a los empleados

Los saldos de este rubro al 31 de diciembre de 2013 y 2012, es el siguiente:

Detalle	Moneda	2013 M\$	2012 M\$
Vacaciones devengadas	Pesos chilenos	37.906	31.554
Gratificación por pagar	Pesos chilenos	-	32.682
Totales		<u>37.906</u>	<u>64.236</u>

Nota 17 Otros pasivos financieros

El saldo de este rubro al 31 de diciembre de 2013 y 2012, es el siguiente:

Concepto	2013		2012	
	Corrientes M\$	No corrientes M\$	Corrientes M\$	No corrientes M\$
Boletas en garantía	129.684	3.626	212.661	1.726
Totales	<u>129.684</u>	<u>3.626</u>	<u>212.661</u>	<u>1.726</u>

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 17 Otros pasivos financieros, continuación

Al 31 de diciembre 2013

Moneda	Acreeedor	Fecha vencimiento final	Hasta un mes	Uno a tres meses	Tres a doce meses	Total corriente	Uno a dos años	Dos a tres años	Tres a cinco años	Cinco años o más	Total no corriente	Tipo amortización	Tasa efectiva	Valor nominal obligación	Tasa nominal
			M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$		%	M\$	%
UF	Banco Scotiabank	31-01-2014	10.684	-	-	10.684	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	10.351	1,39
UF	Banco Scotiabank	31-01-2014	1.249	-	-	1.249	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	1.2324	1,44
UF	Banco Scotiabank	31-01-2014	3.086	-	-	3.086	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	3.056	1,13
UF	Banco Scotiabank	31-01-2014	2.951	-	-	2.951	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	2.922	1,15
UF	Banco Scotiabank	31-01-2014	4.475	-	-	4.475	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	4.458	0,08
UF	Banco Scotiabank	31-01-2014	227	-	-	227	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	224	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2014	227	-	-	227	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	224	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2014	242	-	-	242	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	239	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2014	212	-	-	212	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	209	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2014	288	-	-	288	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	283	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2014	152	-	-	152	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	149	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2014	273	-	-	273	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	268	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2014	4.895	-	-	4.895	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	4.803	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2014	4.475	-	-	4.475	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	4.391	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2014	4.028	-	-	4.028	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	3.959	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2014	1.259	-	-	1.259	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	1.234	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2014	439	-	-	439	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	431	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2014	2.331	-	-	2.331	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	2.321	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2014	367	-	-	367	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	360	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2014	117	-	-	117	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	114	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2014	227	-	-	227	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	225	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2014	288	-	-	288	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	285	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2014	318	-	-	318	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	315	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2014	288	-	-	288	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	285	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2014	455	-	-	455	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	450	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2014	545	-	-	545	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	540	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2014	348	-	-	348	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	345	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2014	258	-	-	258	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	255	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2014	242	-	-	242	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	240	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2014	227	-	-	227	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	226	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2014	797	-	-	797	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	788	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2014	734	-	-	734	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	726	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2014	115	-	-	115	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	114	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2014	1.356	-	-	1.356	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	1.337	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2014	115	-	-	115	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	114	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2014	1.636	-	-	1.636	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	1.621	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2014	1.317	-	-	1.317	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	1.312	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2014	2.331	-	-	2.331	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	2.321	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2014	2.107	-	-	2.107	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	2.098	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2014	2.331	-	-	2.331	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	2.321	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2014	2.331	-	-	2.331	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	2.323	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2014	2.657	-	-	2.657	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	2.605	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2014	23	-	-	23	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	23	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2014	210	-	-	210	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	207	0,17
UF	Banco Scotiabank	27-02-2014	-	1.270	-	1.270	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	1.267	0,17
UF	Banco Scotiabank	29-12-2014	-	-	3.049	3.049	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	3.041	0,17
Peso	Banco Scotiabank	16-01-2014	9	-	-	9	-	-	-	-	-	Trimestral	0,69	149.641	0,69

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 17 Otros pasivos financieros, continuación

Al 31 de diciembre 2013, continuación

Moneda	Acreeedor	Fecha vencimiento final	Hasta un mes	Uno a tres meses	Tres a doce meses	Total corriente	Uno a dos años	Dos a tres años	Tres a cinco años	Cinco años o más	Total no corriente	Tipo amortización	Tasa efectiva	Valor nominal obligación	Tasa nominal
			M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$		%	M\$	%
UF	Banco Scotiabank	30-04-2014	-	-	4.979	4.979	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	4.966	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2014	1.198	-	-	1.198	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	1.194	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-06-2014	-	-	837	837	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	833	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-12-2014	-	-	224	224	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	223	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-12-2014	-	-	182	182	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	181	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-12-2014	-	-	227	227	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	227	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-12-2014	-	-	182	182	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	181	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-12-2014	-	-	152	152	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	151	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-12-2014	-	-	167	167	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	166	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-12-2014	-	-	3.049	3.049	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	3.041	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-12-2014	-	-	242	242	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	239	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-12-2014	-	-	227	227	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	227	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-12-2014	-	-	179	179	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	179	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-12-2014	-	-	258	258	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	257	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-06-2014	-	-	1.607	1.607	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	1.603	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-06-2014	-	-	182	182	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	181	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-06-2014	-	-	227	227	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	227	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-06-2014	-	-	1.433	1.433	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	1.430	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-06-2014	-	-	3.497	3.497	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	3.487	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-06-2014	-	-	4.098	4.098	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	4.087	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-06-2014	-	-	1.803	1.803	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	1.801	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2014	5.105	-	-	5.105	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	5.071	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2014	1.435	-	-	1.435	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	1.430	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2014	3.496	-	-	3.496	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	3.487	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2014	3.049	-	-	3.049	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	3.041	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2014	1.270	-	-	1.270	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	1.267	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2014	3.049	-	-	3.049	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	3.041	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2014	4.098	-	-	4.098	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	4.087	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2014	339	-	-	339	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	339	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2014	793	-	-	793	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	793	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2014	1.435	-	-	1.435	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	1.435	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2014	31	-	-	31	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	31	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2014	10.685	-	-	10.685	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	10.351	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2014	1.248	-	-	1.248	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	1.248	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2014	365	-	-	365	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	365	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2014	775	-	-	775	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	776	0,17
UF	Banco Scotiabank	27-02-2015	-	-	-	-	1.838	-	-	-	1.838	Mensual	0,17	1.833	0,17
UF	Banco Scotiabank	27-02-2015	-	-	-	-	1.788	-	-	-	1.788	Mensual	0,17	1.782	0,17
Total			101.613	1.270	26.801	129.684	3.626	-	-	-	3.626				
Total			101.613	1.270	26.801	129.684	3.626	-	-	-	3.626				

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 17 Otros pasivos financieros, continuación

Al 31 de diciembre 2012

Moneda	Acreeedor	Fecha vencimiento final	Hasta un mes	Uno a tres meses	Tres a doce meses	Total corriente	Uno a dos años	Dos a tres años	Tres a cinco años	Cinco años o más	Total no corriente	Tipo amortización	Tasa efectiva	Valor nominal obligación	Tasa nominal
			M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$		%	M\$	%
UF	Banco BCI	31-01-2013	4.838	-	-	4.838	-	-	-	-	-	Mensual	1,39	4.525	1,39
UF	Banco BCI	31-01-2013	5.002	-	-	5.002	-	-	-	-	-	Mensual	1,44	4.679	1,44
UF	Banco Scotiabank	13-05-2013	-	-	22.841	22.841	-	-	-	-	-	Mensual	6,57	21.772	6,57
UF	Banco Scotiabank	30-05-2013	-	-	3.947	3.947	-	-	-	-	-	Mensual	1,13	3.766	1,13
UF	Banco Scotiabank	30-06-2013	-	-	4.015	4.015	-	-	-	-	-	Mensual	1,15	3.834	1,15
UF	Banco Scotiabank	30-07-2013	-	-	356	356	-	-	-	-	-	Mensual	0,10	342	0,10
UF	Banco Scotiabank	28-02-2013	-	2.891	-	2.891	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	2.844	0,17
UF	Banco Scotiabank	28-02-2013	-	3.024	-	3.024	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	2.974	0,09
UF	Banco Scotiabank	28-02-2013	-	2.604	-	2.604	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	2.561	0,08
UF	Banco Scotiabank	31-01-2013	891	-	-	891	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	876	0,14
UF	Banco Scotiabank	30-05-2013	-	-	263	263	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	259	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-05-2013	-	-	396	396	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	379	0,17
UF	Banco Scotiabank	23-02-2013	-	1.627	-	1.627	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	1.601	0,17
UF	Banco Scotiabank	28-02-2013	-	282	-	282	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	278	0,17
UF	Banco Scotiabank	28-02-2013	-	154	-	154	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	152	0,17
UF	Banco Scotiabank	06-05-2013	-	-	4.385	4.385	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	4.334	0,17
UF	Banco Scotiabank	06-05-2013	-	-	4.797	4.797	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	4.678	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2013	4.879	-	-	4.879	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	4.783	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-04-2013	-	-	3.426	3.426	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	3.389	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2013	4.385	-	-	4.385	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	4.335	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2013	2.502	-	-	2.502	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	2.428	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2013	4.385	-	-	4.385	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	4.335	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2013	3.426	-	-	3.426	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	3.386	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2013	3.426	-	-	3.426	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	3.386	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-04-2013	-	-	1.404	1.404	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	1.388	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-01-2013	3.425	-	-	3.425	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	3.387	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-01-2013	2.987	-	-	2.987	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	2.954	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-04-2013	-	-	2.987	2.987	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	2.954	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-06-2013	-	-	10.470	10.470	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	10.351	0,17
UF	Banco Scotiabank	19-04-2013	-	-	761	761	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	752	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-04-2013	-	-	327	327	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	328	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-04-2013	-	-	23	23	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	22	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-04-2013	-	-	31	31	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	30	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-04-2013	-	-	1.245	1.245	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	1.234	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-01-2013	4.933	-	-	4.933	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	4.873	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-08-2013	-	-	206	206	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	204	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-08-2013	-	-	777	777	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	752	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-08-2013	-	-	1.223	1.223	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	1.210	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-06-2013	-	-	2.712	2.712	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	2.643	0,17
UF	Banco BCI	30-01-2013	9.343	-	-	9.343	-	-	-	-	-	Mensual	0,022	9.343	0,022
Peso	Banco Scotiabank (préstamo)	16-11-2013	6.489	13.164	61.412	81.065	-	-	-	-	-	Trimestral	0,69	149.641	0,69
UF	Banco Scotiabank	27-08-2014	-	-	-	-	113	-	-	-	113	Mensual	0,17	112	0,17
UF	Banco Scotiabank	27-08-2014	-	-	-	-	719	-	-	-	719	Mensual	0,17	711	0,17
UF	Banco Scotiabank	27-08-2014	-	-	-	-	113	-	-	-	113	Mensual	0,17	112	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-08-2014	-	-	-	-	781	-	-	-	781	Mensual	0,17	772	0,17
Total			60.911	23.746	128.004	212.661	1.726	-	-	-	1.726				
Total			60.911	23.746	128.004	212.661	1.726	-	-	-	1.726				

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 18 Patrimonio

Capital suscrito y pagado y número de acciones

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el capital suscrito y pagado asciende a M\$ 3.631.626 y está representado por 340.000 acciones.

Distribución accionistas

En consideración a lo establecido en la Circular de la Superintendencia de Valores y Seguros de Chile, a continuación se presenta la distribución de accionistas según su participación en la Compañía al 31 de diciembre de 2013 y 2012:

Accionistas	Porcentaje de participación	Número de Acciones suscritas y pagadas
La Araucana C.C.A.F	99,99941%	339.998
Corporación Cultural La Araucana	0,00059%	2
Totales	100%	340.000

Otras reservas

El saldo de la cuenta Otras reservas corresponde a la reclasificación de la revalorización del capital pagado por M\$ 9.257 correspondiente al año de transición a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Política de dividendos

Conforme a lo dispuesto por el Directorio de la Inmobiliaria se acordó establecer como política el pago de los dividendos, el mínimo obligatorio del 30% de la utilidad después de impuestos. Al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad provisionó dividendos por M\$ 2.182.

De acuerdo a lo establecido por la Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad en el mes de abril de 2013, se acordó pagar un dividendo a los accionistas por un monto de M\$ 40.283.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 19 Ingresos de actividades ordinarias

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

El detalle de los ingresos ordinarios reconocidos por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012, es el siguiente:

Clases de ingresos ordinarios	Acumulado	
	2013 M\$	2012 M\$
Contratos leasing habitacional	374.767	383.093
Gestión inmobiliaria social	569.178	539.544
Asesorías	377.381	366.299
Totales	<u>1.321.326</u>	<u>1.288.936</u>

Nota 20 Otros gastos por naturaleza

El detalle de los otros gastos por naturaleza registrados por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012, es el siguiente:

Detalle	Acumulado	
	2013 M\$	2012 M\$
Gastos de administración (*)	(305.905)	(262.883)
Arriendo sedes y salas	(31.180)	(46.542)
Servicios internet e informática	(13.611)	(5.653)
Gastos ventas y publicidad	(6.474)	(2.462)
Totales	<u>(357.170)</u>	<u>(317.540)</u>

(*) Gastos de administración	Acumulado	
	2013 M\$	2012 M\$
Materiales	(111.452)	(92.013)
Servicios generales	(52.409)	(41.512)
Insumos computacionales	(6.464)	(6.299)
Mantenimiento y reparación	(2.901)	(4.729)
Consumos básicos	(16.492)	(15.870)
Asesorías	(116.187)	(102.460)
Totales	<u>(305.905)</u>	<u>(262.883)</u>

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 21 Gastos por beneficios a los empleados

El detalle de los gastos por beneficios a los empleados por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012 es el siguiente:

Concepto	Acumulado	
	2013 M\$	2012 M\$
Sueldos del personal	(643.791)	(623.322)
Gratificación, beneficios y otros	(245.903)	(189.361)
Totales	<u>(889.694)</u>	<u>(812.683)</u>

Nota 22 Ganancia por acción

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

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

Ganancia básica por acción	Acumulado	
	2013 M\$	2012 M\$
Ganancia, atribuible a los tenedores de instrumentos de participación en el patrimonio neto de la controladora	7.273	134.276
Resultado disponible para accionistas comunes, básico	7.273	134.276
Promedio ponderado de número de acciones, básico	<u>340.000</u>	<u>340.000</u>
Ganancia básica por acción	<u>0,0214</u>	<u>0,3949</u>

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 23 Resultados por unidades de reajuste

Se aplicó el cálculo de diferencias de cambio a aquellas transacciones cuyos importes se pactan y liquidan en moneda extranjera o índice de reajustabilidad (UF, UTM). Estos importes se actualizan a su valor de conversión a moneda funcional a la fecha de transacción o balance y el efecto se registra en el estado de resultados.

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012 es el siguiente:

Concepto	Acumulado	
	2013 M\$	2012 M\$
Deudores en leasing y otros	<u>61.997</u>	<u>110.375</u>

Nota 24 Depreciación y amortización

La depreciación y amortización por los ejercicios terminados al 31 diciembre de 2013 y 2012 es la siguiente:

Concepto	Acumulado	
	2013 M\$	2012 M\$
Depreciación de propiedades, mobiliarios y equipos	(5.814)	(6.575)
Amortización de intangibles	<u>(1.055)</u>	<u>(951)</u>
Totales	<u>(6.869)</u>	<u>(7.526)</u>

Nota 25 Costos financieros

Los costos financieros por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012 se detallan a continuación:

Concepto	Acumulado	
	2013 M\$	2012 M\$
Intereses préstamos bancarios	<u>(11.079)</u>	<u>(25.833)</u>

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 26 Segmento de negocio

La composición de los segmentos de negocio distribuidos de acuerdo a lo descrito en Nota 3 m), es la siguiente:

Segmento de negocios	Acumulado 2013			Total M\$
	Leasing habitacional M\$	Gestión inmobiliaria M\$	Asesorías M\$	
Ingresos de actividades ordinarias	374.767	569.178	377.381	1.321.326
Gastos por beneficios a los empleados	(94.349)	(330.302)	(465.043)	(889.694)
Gasto por depreciación y amortización	(2.473)	(2.129)	(2.267)	(6.869)
Reversión de pérdidas por deterioro de valor (pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del período	(143.690)	-	(4.355)	(148.045)
Otros gastos, por naturaleza	(101.304)	(153.856)	(102.010)	(357.170)
Otras ganancias (pérdidas)	(416)	-	-	(416)
Ingresos financieros	-	16.376	-	16.376
Costos financieros	(1.459)	(9.620)	-	(11.079)
Resultado por unidades de reajuste	52.358	7.280	2.359	61.997
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	83.434	96.927	(193.935)	(13.574)
Impuesto a las ganancias	5.913	8.980	5.954	20.847
Ganancia (pérdida) del ejercicio	89.347	105.907	(187.981)	7.273

Segmento de negocios	Acumulado 2012			Total M\$
	Leasing habitacional M\$	Gestión inmobiliaria M\$	Asesorías M\$	
Ingresos de actividades ordinarias	383.093	539.544	366.299	1.288.936
Gastos por beneficios a los empleados	(154.600)	(265.387)	(392.696)	(812.683)
Gasto por depreciación y amortización	(2.709)	(2.333)	(2.484)	(7.526)
Reversión de pérdidas por deterioro de valor (pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del período	(116.796)	-	(10.882)	(127.678)
Otros gastos, por naturaleza	(60.407)	(103.695)	(153.438)	(317.540)
Otras ganancias (pérdidas)	-	-	64	64
Ingresos financieros	-	-	21.354	21.354
Costos financieros	-	-	(25.833)	(25.833)
Resultado por unidades de reajuste	110.375	-	-	110.375
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	158.956	168.129	(197.616)	129.469
Impuesto a las ganancias	914	1.570	2.323	4.807
Ganancia (pérdida) del ejercicio	159.870	169.699	(195.293)	134.276

INMOBILIARIA PROHOGAR S. A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 27 Contingencias y restricciones

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 no existen contingencias significativas.

Nota 28 Medio ambiente

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

Nota 29 Hechos ocurridos después de la fecha del balance

Entre el 31 de diciembre de 2013 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, la Administración de la Sociedad no está en conocimiento de hechos posteriores que puedan afectar significativamente la interpretación de los presentes estados financieros.