

Estados Financieros Consolidados

PARQUE ARAUCO S.A.

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Santiago, Chile





Contenido:

➤ <i>Estados de Situación Financiera Consolidados</i>	6
➤ <i>Estados de Resultados Integrales Consolidados</i>	7
➤ <i>Estados de Cambios en el Patrimonio Consolidados</i>	9
➤ <i>Estados de Flujo Efectivo Consolidados</i>	10
➤ <i>Notas a los Estados Financieros Consolidados</i>	11

Parque Arauco S.A.

Inscripción en el registro de valores N° 403

Informe expresado en M\$



KPMG Auditores Consultores Ltda.
Av. Isidora Goyenechea 3520, Piso 2
Las Condes, Santiago, Chile

Teléfono +56 (2) 2798 1000
Fax +56 (2) 2798 1001
www.kpmg.cl

Informe de los Auditores Independientes

Señores Accionistas y Directores de
Parque Arauco S.A.:

Informe sobre los estados financieros consolidados

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros consolidados adjuntos de Parque Arauco S.A. y filiales, que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y los correspondientes estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros consolidados.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros consolidados

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

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados a base de nuestras auditorías. No hemos auditado los estados financieros de Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A., entidad controlada en forma conjunta, los cuales presentan, consolidados proporcionalmente, activos totales de M\$65.782.157 y M\$57.777.419 al 31 de diciembre de 2012 y 2011, respectivamente, e ingresos totales de M\$7.104.652 y M\$6.305.529 por los años terminados en esas fechas. Aquellos estados financieros fueron examinados por otros auditores, cuyo informe nos ha sido proporcionado, y nuestra opinión aquí expresada, en lo que se refiere a los montos incluidos de la Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A., se basa únicamente en el informe emitido por esos auditores. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros consolidados están exentos de representaciones incorrectas significativas.



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

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

Opinión

En nuestra opinión, basada en nuestras auditorías y en los informes de los otros auditores, los mencionados estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Parque Arauco S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.



Cristián Maturana R.

KPMG Ltda.

Santiago, 28 de febrero de 2013

PARQUE ARAUCO S.A.

Nota 1 - Información general	11
Nota 2 - Bases de presentación.....	11
Nota 3 - Políticas contables significativas	16
Nota 4 - Políticas contables, cambios en las estimaciones contables.....	23
Nota 5 - Efectivo y efectivo equivalente	24
Nota 6 - Otros activos financieros	24
Nota 7 - Otros activos no financieros	24
Nota 8 - Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes y derechos por cobrar no corrientes.....	25
Nota 9 - Partes Relacionadas.....	26
Nota 10 - Activos, pasivos por impuestos corrientes.....	27
Nota 11 - Activos Intangibles distintos de la plusvalía.....	27
Nota 12 - Plusvalía	28
Nota 13 - Propiedades, planta y equipo	29
Nota 14 - Propiedades de inversión.....	30
Nota 15 - Impuestos diferidos	31
Nota 16 - Otros pasivos financieros	32
Nota 17 - Otras provisiones.....	36
Nota 18 - Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar.....	40
Nota 19 - Otros pasivos no financieros.....	40
Nota 20 - Patrimonio	41
Nota 21 - Ingresos y costos ordinarios	43
Nota 22 - Beneficios y gastos por empleados.....	43
Nota 23 - Ingresos y costos financieros.....	43
Nota 24 - Efecto en las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera	43
Nota 25 - Depreciación y amortización	44
Nota 26 - Resultado por unidad de Reajuste.....	44
Nota 27 - Otras ganancias (pérdidas).....	44
Nota 28 - Moneda extranjera	45
Nota 28 - Ganancia por Acción	47
Nota 30 - Negocios conjuntos	47
Nota 31 - Estados financieros resumidos de las principales filiales	48
Nota 32 - Segmentos de operación	49
Nota 33 - Arrendamientos operativos.....	50
Nota 34 - Administración de riesgos financieros.....	50
Nota 35 - Activos, pasivos de cobertura.....	52
Nota 36 - Combinaciones de negocio y plusvalía (menor valor de inversión)	53
Nota 37 - Determinación Valor Razonable.....	54
Nota 38 - Medio Ambiente	55
Nota 39 - Hechos ocurridos después de la fecha de balance.....	56

PARQUE ARAUCO S.A.
Estados de Situación Financiera Consolidados
Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

ACTIVOS	Nota	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Activos Corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	104.289.751	136.429.524
Otros activos financieros, corrientes	6	-	289.396
Otros activos no financieros, corrientes	7	3.076.585	14.348.727
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	8	22.890.654	14.932.882
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	9	4.250.845	100.986
Activos por impuestos, corrientes	10	13.362.010	8.154.309
Total activos corrientes		147.869.845	174.255.824
Activos no Corrientes			
Otros activos no financieros, no corrientes	7	10.776.143	36.166.728
Derechos por cobrar, no corrientes	8	294.091	74.767
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	9	1.801.751	1.680.611
Activos intangibles distintos de la plusvalía	11	16.258.316	10.702.428
Plusvalía	12	2.963.790	3.029.748
Propiedades, planta y equipo	13	2.693.057	2.899.402
Propiedades de inversión	14	877.506.026	701.809.856
Activos por impuestos diferidos	15	15.646.400	10.619.918
Total activos no corrientes		927.939.574	766.983.458
Total Activos		1.075.809.419	941.239.282

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Pasivos Corrientes			
Otros pasivos financieros, corrientes	16	37.262.943	24.339.260
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	18	20.412.474	17.736.846
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	9	1.993.611	116.054
Otras provisiones, corrientes	17	6.674.764	5.514.353
Pasivos por impuestos, corrientes	10	5.626.961	8.003.115
Otros pasivos no financieros, corrientes	19	2.733.054	4.473.576
Total pasivos corrientes		74.703.807	60.183.204
Pasivos no Corrientes			
Otros pasivos financieros, no corrientes	16	332.422.751	316.713.370
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	9	1.476.394	-
Pasivos por impuestos diferidos	15	68.774.668	52.172.619
Otros pasivos no financieros, no corrientes	19	8.192.744	8.589.380
Total pasivos no corrientes		410.866.557	377.475.369
Total pasivos		485.570.364	437.658.573

Patrimonio			
Capital emitido		233.643.412	233.643.412
Acciones en tesorería		(3.736.839)	(3.736.839)
Ganancias (pérdidas) acumuladas		251.255.091	234.807.481
Otras reservas		(8.729.097)	(9.948.120)
Patrimonio atribuible a los propietarios de controladora		472.432.567	454.765.934
Participaciones no controladoras		117.806.488	48.814.775
Patrimonio Total	20	590.239.055	503.580.709
Total Pasivos y Patrimonio Neto		1.075.809.419	941.239.282

PARQUE ARAUCO S.A.
Estados de Resultados Integrales Consolidados
Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

	Nota	Acumulados	
		01.01.2012	01.01.2011
		31.12.2012	31.12.2011
		M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	21	100.501.688	86.344.700
Costo de ventas	21	(20.274.456)	(16.654.626)
Ganancia bruta		80.227.232	69.690.074
Gasto de administración		(10.645.806)	(10.794.114)
Otras ganancias (pérdidas)	27	(2.933.697)	7.050.103
Ingresos financieros	23	7.606.739	4.255.231
Costos financieros	23	(19.593.023)	(15.929.206)
Diferencias de cambio	24	(595.228)	2.354.197
Resultado por unidades de reajuste	26	(5.618.203)	(10.119.204)
Ganancias (pérdidas) que surgen de la diferencia entre el valor libro anterior y el valor justo de activos financieros reclasificados medidos a su valor razonable	14	18.314.980	2.463.185
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		66.762.994	48.970.266
Gasto por impuestos a las ganancias	15	(22.406.155)	(5.878.681)
Ganancia (pérdida)		44.356.839	43.091.585
Ganancia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a propietarios de la controladora		36.417.448	40.787.224
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras		7.939.391	2.304.361
Ganancia (pérdida)		44.356.839	43.091.585
Ganancias por acción			
Ganancia (pérdida) por acción básica	29	52,06	64,48
Ganancia (pérdida) por acción diluida	29	51,09	63,69

PARQUE ARAUCO S.A.
Estados de Resultados Integrales Consolidados
Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

	Acumulados	
	01.01.2012	01.01.2011
	31.12.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Ganancia (pérdida)	44.356.839	43.091.585
Componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		
Diferencias de cambio por conversión		
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión, antes de impuestos	(1.174.404)	12.047.828
Otro resultado integral, antes de impuestos, diferencias de cambio por conversión	(1.174.404)	12.047.828
Coberturas del flujo de efectivo		
Ganancias (pérdidas) por coberturas de flujos de efectivo, antes de impuestos	1.768.123	(941.481)
Otro resultado integral, antes de impuestos, coberturas del flujo de efectivo	1.768.123	(941.481)
Otros componentes de otro resultado Integral, antes de impuestos	593.719	11.106.347
Otro resultado integral	593.719	11.106.347
Impuesto a las ganancias relacionado con otro resultado integral		
Impuesto a las ganancias relacionado con coberturas de flujos de efectivo de otro resultado integral	(353.625)	188.296
Impuesto a las ganancias relacionado con componentes de otro resultado integral	(353.625)	188.296
Resultado integral total	44.596.933	54.386.228
Resultado integral atribuible a		
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	36.657.542	52.081.867
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	7.939.391	2.304.361
Resultado integral total	44.596.933	54.386.228

PARQUE ARAUCO S.A.
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidados
Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

31.12.2012	Capital emitido	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Reservas de coberturas de flujo de caja	Otras Reservas Varias	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial 01/01/2012	229.906.573	(15.114.778)	(863.145)	6.029.803	(9.948.120)	234.807.481	454.765.934	48.814.775	503.580.709
Resultado Integral									
Ganancia (pérdida)	-	-	-	-	-	36.417.448	36.417.448	7.939.391	44.356.839
Otro resultado integral	-	(1.174.404)	1.414.498	-	240.094	-	240.094	-	240.094
Resultado Integral	-	-	-	-	-	-	36.657.542	7.939.391	44.596.933
Dividendos	-	-	-	-	-	(20.986.540)	(20.986.540)	-	(20.986.540)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-	(265.542)	-	1.244.471	978.929	1.016.702	1.995.631	61.052.322	63.047.953
Total de cambios en patrimonio	-	(1.439.946)	1.414.498	1.244.471	1.219.023	16.447.610	17.666.633	68.991.713	86.658.346
Saldo final período actual 31/12/2012	229.906.573	(16.554.724)	551.353	7.274.274	(8.729.097)	251.255.091	472.432.567	117.806.488	590.239.055

31.12.2011	Capital emitido	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Reservas de coberturas de flujo de caja	Otras Reservas Varias	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial 01/01/2011	147.190.727	(27.162.606)	(109.960)	5.080.085	(22.192.481)	220.654.393	345.652.639	41.781.939	387.434.578
Resultado Integral									
Ganancia (pérdida)	-	-	-	-	-	40.787.224	40.787.224	2.304.361	43.091.585
Otro resultado integral	-	12.047.828	(753.185)	-	11.294.643	-	11.294.643	-	11.294.643
Resultado integral	-	-	-	-	-	-	52.081.867	2.304.361	54.386.228
Emisión de patrimonio	82.343.953	-	-	-	-	-	82.343.953	-	82.343.953
Dividendos	-	-	-	-	-	(23.914.220)	(23.914.220)	-	(23.914.220)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	371.893	-	-	949.718	949.718	(2.719.916)	(1.398.305)	4.728.475	3.330.170
Incremento (disminución) por transacciones de acciones en cartera	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de cambios en patrimonio	82.715.846	12.047.828	(753.185)	949.718	12.244.361	14.153.088	109.113.295	7.032.836	116.146.131
Saldo final período anterior 31/12/2011	229.906.573	(15.114.778)	(863.145)	6.029.803	(9.948.120)	234.807.481	454.765.934	48.814.775	503.580.709

PARQUE ARAUCO S.A.
Estados de Flujo Efectivo Directo Consolidados
Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

	31.12.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	147.646.119	128.079.011
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(54.247.693)	(49.440.393)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(10.327.734)	(8.283.007)
Dividendos recibidos	-	1.323.429
Intereses recibidos	4.861.712	2.269.781
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(7.156.235)	(516.875)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(20.337.565)	(6.952.568)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	60.438.604	66.479.378
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	(14.769.784)	-
Otros cobros por la venta de patrimonio o instrumentos de deuda de otras entidades	9.558.883	-
Otros pagos para adquirir patrimonio o instrumentos de deuda de otras entidades	-	(6.202.145)
Préstamos a entidades relacionadas	(3.862.910)	(5.205.856)
Importes procedentes de la venta de propiedad planta y equipo	-	10.142.883
Compras de propiedades, planta y equipo	(568.804)	(1.044.586)
Compras de activos intangibles	(13.923)	-
Compras de otros activos a largo plazo	(85.841.359)	(49.474.027)
Cobros a entidades relacionadas	2.560.863	-
Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	-	(3.335.257)
Intereses recibidos	315.647	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	(1.280.545)	(1.351.728)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(93.901.932)	(56.470.716)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Importes procedentes de la emisión de acciones	22.354.362	96.206.688
Pagos por otras participaciones en el patrimonio	(5.392.649)	-
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	12.754.630	37.691.433
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	3.250.874	-
Total importes procedentes de préstamos	16.005.504	37.691.433
Importes procedentes de la emisión de obligaciones con el público	21.153.476	-
Pagos de préstamos	(14.712.246)	(47.352.456)
Pagos de pasivos por arrendamiento financiero	-	-
Dividendos pagados	(20.086.314)	(27.102.734)
Intereses pagados	(20.442.248)	(13.753.596)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(76.196)	(4.655.759)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(1.196.311)	41.033.576
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(34.659.639)	51.042.238
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	2.519.866	91.028
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(32.139.773)	51.133.266
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	136.429.524	85.296.258
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	104.289.751	136.429.524

Nota 1.- Información General

1.1 Información Corporativa

Parque Arauco S.A. (o “la Sociedad”) con Rut 94.627.000-8, es un holding regional con presencia en Chile, Perú y Colombia, a través de sus distintas sociedades explota centros comerciales de su propiedad. Su actividad principal es el desarrollo de proyectos inmobiliarios y administración de dichos inmuebles por medio de contratos de arrendamiento de locales y espacios en general con distintos operadores comerciales. La Sociedad se encuentra ubicada en Chile, en la ciudad de Santiago, en Avenida Presidente Kennedy N°5413, Las Condes, Santiago. La Compañía es una sociedad anónima abierta que se encuentra inscrita en el Registro de Valores bajo el N° 403 y por ello está sujeta a la fiscalización de la Superintendencia de Valores y Seguros de Chile (“SVS”).

Nota 2.- Bases de presentación

2.1 Estados Financieros Consolidados

La información contenida en estos Estados Financieros Consolidados es responsabilidad del Directorio de la Sociedad, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF”. En la preparación de los Estados Financieros Consolidados, se han utilizado determinadas estimaciones realizadas por la Administración de la Compañía, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos.

2.2 Periodo cubierto por los estados financieros

Los presentes Estados Financieros Consolidados cubren los siguientes períodos:

Estados de Situación Financiera Consolidados por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

Estados de Resultados Integrales Consolidados por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

Estados de Flujos de Efectivo Directo Consolidados por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

2.3 Declaración de cumplimiento

Los Estados de Situación Financiera, Estados de Cambio en el Patrimonio Neto, Estados de Resultados Integrales y Estados de Flujos Efectivo Directo han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Estos Estados Financieros Consolidados reflejan fielmente la situación financiera de Parque Arauco S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2012 y 2011, los cuales fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 28 de febrero de 2013. Los presentes Estados Financieros Consolidados son presentados en miles de pesos y han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad matriz y filiales. Cada entidad prepara sus Estados Financieros Consolidados siguiendo los principios y criterios contables en vigor en cada país, por lo que en el proceso de consolidación se han incorporado los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre si tales principios y criterios para adecuarlos a las NIIF.

Nota 2.- Bases de presentación (continuación)

2.4 Pronunciamientos contables con aplicación efectiva a contar del 1 de enero de 2012 y siguientes:

A la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros Consolidados, los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el IASB, pero no eran de aplicación obligatoria:

Normas, Interpretaciones y Enmiendas	Aplicación Obligatoria para:
NIIF 10: Estados financieros consolidados	
Establece clarificaciones y nuevos parámetros para la definición de control, así como los principios para la preparación de estados financieros consolidados, que aplica a todas las entidades (incluyendo las entidades de cometido específico o entidades estructuradas).	Periodos anuales iniciados en o después de: 01 de enero de 2013
NIIF 11: Acuerdos conjuntos	
Redefine el concepto de control conjunto, alineándose de esta manera con NIIF 10, y requiere que las entidades que son parte de un acuerdo conjunto determinen el tipo de acuerdo (operación conjunta o negocio conjunto) mediante la evaluación de sus derechos y obligaciones. La norma elimina la posibilidad de consolidación proporcional para los negocios conjuntos.	Periodos anuales iniciados en o después de: 01 de enero de 2013
NIIF 12: Revelaciones de participaciones en otras entidades	
Requiere ciertas revelaciones que permitan evaluar la naturaleza de las participaciones en otras entidades y los riesgos asociados con éstas así como también los efectos de esas participaciones en la situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo de la entidad.	Periodos anuales iniciados en o después de: 01 de enero de 2013
NIIF 13: Medición del valor razonable	
Establece en una única norma un marco para la medición del valor razonable de activos y pasivos, e incorpora nuevos conceptos y aclaraciones para su medición. Además requiere información a revelar por las entidades, sobre las mediciones del valor razonable de sus activos y pasivos.	Periodos anuales iniciados en o después de: 01 de enero de 2013
Nueva NIC 27: Estados financieros separados	
Por efecto de la emisión de la NIIF 10, fue eliminado de la NIC 27, todo lo relacionado con estados financieros consolidados, restringiendo su alcance solo a los estados financieros separados.	Periodos anuales iniciados en o después de: 01 de enero de 2013
Nueva NIC 28: Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	
Modificada por efecto de la emisión de NIIF 10 y NIIF 11, con el propósito de uniformar las definiciones y otras clarificaciones contenidas en estas nuevas NIIF.	Periodos anuales iniciados en o después de: 01 de enero de 2013
Enmienda a NIIF 7: Instrumentos financieros; información a revelar	
Clarifica los requisitos de información a revelar para la compensación de activos financieros y pasivos financieros.	Periodos anuales iniciados en o después de: 01 de enero de 2013
Enmienda a NIC 19: Beneficios a los empleados	
Modifica el reconocimiento y revelación de los cambios en la obligación por beneficios de prestación definida y en los activos afectos al plan, eliminando al método del corredor y acelerando el reconocimiento de los costos de servicios pasados.	Periodos anuales iniciados en o después de: 01 de enero de 2013
Enmienda a NIC 32: Instrumentos financieros: Presentación	
Aclara los requisitos para la compensación de activos financieros y pasivos financieros, con el fin de eliminar las inconsistencias de la aplicación del actual criterio de compensaciones de NIC 32	Periodos anuales iniciados en o después de: 01 de enero de 2014
NIIF 9: Instrumentos Financieros; Clasificación y medición	
Corresponde a la primera etapa del proyecto del IASB de reemplazar a la NIC 39 "Instrumentos financieros: reconocimiento y medición". Modifica la clasificación y medición de los activos financieros e incluye el tratamiento y clasificación de los pasivos financieros.	Periodos anuales iniciados en o después de: 01 de enero de 2015

El grupo está evaluando el impacto que tendrá la NIIF 9, NIIF 10, NIIF 11, NIIF 12 y NIIF 13 a la fecha de su aplicación efectiva. La Administración estima que el resto de Normas Interpretaciones y enmiendas pendientes de su aplicación no tendrán un impacto significativo en los Estados Financieros Consolidados de Parque Arauco S.A..

Nota 2.- Bases de presentación (continuación)

2.5 Bases de medición

Los Estados Financieros Consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción de las siguientes partidas incluidas en el Estado de Situación Financiera.

- Los instrumentos financieros derivados son valorizados a valor razonable.
- Los instrumentos financieros a valor razonable con cambio en resultados son valorizados igualmente.
- La propiedad de inversión es valorizada a valor razonable.
- Los activos financieros disponibles para la venta son valorizados a valor razonable.

2.6 Bases de consolidación

Las filiales son consolidadas aplicando el método línea a línea, agrupando partidas similares de activos, pasivos, patrimonio, ingresos y gastos de las sociedades filiales desde la fecha de adquisición, que es la fecha en la cual Parque Arauco S.A. obtiene el control directo o indirecto. Las sociedades filiales continúan siendo consolidadas hasta la fecha en que el control cesa.

Los montos y efectos de las transacciones efectuadas entre las sociedades consolidadas, han sido eliminados y se ha reconocido la participación de los no controladores en las utilidades o pérdidas y activos netos, presentada separadamente como Ganancia o Pérdida Atribuible a Participaciones no controladoras en el Estado de Resultados Integrales Consolidado y como participaciones no controladas dentro del patrimonio en el Estado de Situación Financiera Consolidado, separado del patrimonio de Parque Arauco S.A..

Parque Arauco S.A., tiene un acuerdo contractual con Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. en donde la actividad económica se ha sometido a control conjunto. La Sociedad reconoce su participación en los negocios conjuntos aplicando el método de la consolidación proporcional.

Rut	Nombre Sociedad	País	Moneda funcional	Porcentaje de participación			
				31.12.2012			31.12.2011
				Directo	Indirecto	Total	Total
76.013.218-7	Inversiones Parque Arauco Uno S.A.	Chile	Peso Chileno	99,00%	1,00%	100,00%	100,00%
76.018.468-3	Inversiones Parque Arauco Dos S.A.	Chile	Peso Chileno	99,00%	1,00%	100,00%	100,00%
76.111.950-8	Desarrollos Inmobiliarios San Antonio S.A.	Chile	Peso Chileno	51,00%	0,00%	51,00%	51,00%
76.187.012-2	Centros Comerciales Vecinales Arauco Express S.A (1)	Chile	Peso Chileno	51,00%	0,00%	51,00%	51,00%
76.203.146-1	Constructora y Administradora Express S.A. (2)	Chile	Peso Chileno	0,00%	100,00%	100,00%	0,00%
76.930.350-2	Inversiones Internacionales Colombia S.A.	Chile	Dólar	87,57%	12,43%	100,00%	100,00%
86.339.000-1	Plaza Estación S.A.	Chile	Peso Chileno	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%
89.276.800-5	Comercial Arauco Ltda.	Chile	Peso Chileno	95,00%	0,00%	95,00%	95,00%
96.547.010-7	Inmobiliaria Paseo de la Estación S.A.	Chile	Peso Chileno	83,00%	0,00%	83,00%	83,00%
96.660.610-K	Constructora y Administradora Uno S.A.	Chile	Peso Chileno	100,00%	0,00%	100,00%	100,00%
96.671.020-9	Todo Arauco S.A.(3)	Chile	Peso Chileno	99,99%	0,00%	99,99%	99,99%
96.734.110-K	Plaza El Roble S.A.	Chile	Peso Chileno	100,00%	0,00%	100,00%	100,00%
96.828.400-2	Soc. Inv. Internacionales Parque Arauco S.A.	Chile	Dólar	100,00%	0,00%	100,00%	100,00%
96.863.570-0	Inmobiliaria Mall Viña Del Mar S.A.	Chile	Peso Chileno	33,33%	0,00%	33,33%	33,33%
30-69117251-8	Parque Arauco Argentina S.A.	Argentina	Peso Argentino	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%
20345681460	Altek Trading S.A.C. (4)	Perú	Nuevo Sol Peruano	0,00%	33,50%	33,50%	30,15%
20423264617	Inmuebles Panamericana S.A. (5)	Perú	Nuevo Sol Peruano	0,00%	50,00%	50,00%	50,00%
20492155501	Inversiones Villa el Salvador S.A.C. (6)	Perú	Nuevo Sol Peruano	0,00%	49,50%	49,50%	99,99%
20492911918	Inversiones Alameda Sur S.A.C.	Perú	Nuevo Sol Peruano	0,00%	50,00%	50,00%	50,00%
20505590849	Administradora Panamericana S.A.C.	Perú	Nuevo Sol Peruano	0,00%	49,50%	49,50%	44,99%
20511910642	Inmuebles Comerciales del Perú S.A.C.	Perú	Nuevo Sol Peruano	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%
20512076379	Fashion Center S.A.	Perú	Nuevo Sol Peruano	0,00%	99,99%	100,00%	100,00%
20513494824	Gerencia de Centros Comerciales S.A.C.	Perú	Nuevo Sol Peruano	0,00%	49,50%	49,50%	0,00%
20513549823	Parque El Golf S.A.C.	Perú	Nuevo Sol Peruano	0,00%	76,40%	76,40%	76,40%
20513561106	Soc. de Inversiones y Gestión S.A.C.	Perú	Nuevo Sol Peruano	0,00%	50,00%	50,00%	50,00%
20519159253	Corporación Andaman S.A.C.	Perú	Nuevo Sol Peruano	0,00%	50,00%	50,00%	0,00%
20523173716	Parque Lambramani S.A.C.	Perú	Nuevo Sol Peruano	0,00%	60,00%	60,00%	60,00%
20524082374	Inversiones Bairiki S.A.C.	Perú	Nuevo Sol Peruano	0,00%	50,00%	50,00%	50,00%
20524688418	Inversiones Vilna S.A.C.	Perú	Nuevo Sol Peruano	0,00%	99,99%	99,99%	99,99%
20538494233	Inmobiliaria Botafogo S.A.C.	Perú	Nuevo Sol Peruano	0,00%	48,00%	48,00%	0,00%
20538494748	Inmobiliaria Costa Nueva S.A.C.	Perú	Nuevo Sol Peruano	0,00%	48,00%	48,00%	0,00%
20543099881	Inmobiliaria Pisac S.A.C.	Perú	Nuevo Sol Peruano	0,00%	48,00%	48,00%	0,00%
20543100138	Inversiones Lendipo S.A.C.	Perú	Nuevo Sol Peruano	0,00%	49,50%	49,50%	0,00%
20543346218	Inmobiliaria Kotare S.A.C.(7)	Perú	Nuevo Sol Peruano	0,00%	50,00%	50,00%	0,00%
20543349403	Inversiones Kando S.A.C.	Perú	Nuevo Sol Peruano	0,00%	49,50%	49,50%	0,00%
900.079.790-5	Eje Construcciones S.A.S. (8)	Colombia	Peso Colombiano	49,00%	6,00%	55,00%	0,00%
900.197.303-7	Inversiones Colombianas Arauco S.A.	Colombia	Peso Colombiano	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%
900.252.139-0	Inversiones Immob. Arauco Alameda S.A.	Colombia	Peso Colombiano	0,00%	55,00%	55,00%	55,00%
900.309.813-4	Inversiones Immob. Barranquilla Arauco S.A.S.	Colombia	Peso Colombiano	0,00%	51,00%	51,00%	51,00%
900.362.722-7	Inmobiliaria La Colina Arauco S.A.S.	Colombia	Peso Colombiano	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%
900.460.297-8	Inversiones Inmobiliarias Bucaramanga Arauco S.A.S.	Colombia	Peso Colombiano	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%

(1) En el mes de diciembre de 2011 Parque Arauco S.A. aportó el 51% en la constitución de la sociedad Centros Comerciales Vecinales Arauco Express S.A. que en conjunto con la empresa Aurus S.A. Administradora de Fondos de Inversión desarrollarán en Chile el negocio de Stripcenters.

Con fecha 13 de diciembre de 2011, Parque Arauco S.A. y Aurus S.A Administradora de Fondos de Inversión constituyeron la sociedad Centros Comerciales Vecinales Arauco Express S.A. cuya finalidad de la sociedad es el desarrollo y operación de Strip Centers. Para este fin, en diciembre de 2011 Parque Arauco S.A. y Aurus S.A. Administradora de Fondos de Inversión, enteraron un capital inicial total de M\$44.511.

Nota 2.- Bases de presentación (continuación)

2.6 Bases de consolidación (continuación)

(2) Con fecha 16 de febrero de 2012 se efectúa la división a valor libros de una parte del patrimonio de la sociedad Constructora y Administradora Uno S.A., filial directa de Parque Arauco S.A., constituyéndose en dicho acto la nueva sociedad Constructora y Administradora Express S.A., cuyo único activo es el Strip Center Pajaritos ubicado en la comuna de Maipú. El valor del patrimonio dividido ascendió a M\$6.972.502.

Con fecha 30 de marzo de 2012, Aurus S.A. Administradora de Fondos de Inversión aportó a la sociedad Centros Comerciales Vecinales Arauco Express S.A. un total de 6 Stripcenters en operación por un valor contable de M\$11.752.642. Lo anterior a fin de completar una participación equivalente del 49% en el capital emitido. En el mismo acto, Parque Arauco S.A. suscribió acciones por una participación equivalente al 51% de la sociedad, aportando para esto la totalidad de las acciones a valor libro de la Sociedad Constructora y Administradora Express S.A. en un valor de M\$ 6.972.502. El capital pendiente de enterar en un plazo de 3 años por parte de Parque Arauco S.A., asciende a la suma de M\$5.209.964.

(3) El 31 de agosto de 2012, Parque Arauco S.A. compró a Seguridad y Telecomunicaciones S.A., el 100% de las acciones de Inmobiliaria Buenaventura S.p.A. Esta sociedad es la titular de los activos y derechos necesarios para la explotación del centro comercial Buenaventura Premium Outlet, ubicado en la comuna de Quilicura. El precio por el 100% de las acciones fue de M\$14.769.784, pagados al contado. Durante el mes de diciembre 2012 se procedió a realizar la fusión de Buenaventura S.p.A. con Todo Arauco S.A., para avanzar con el desarrollo de los negocios outlets.

(4) La sociedad Inmuebles Panamericana S.A. filial directa de Inmuebles Comerciales del Perú S.A.C. posee un 67% de participación en el capital de Altek Trading S.A.C. Producto de esta participación Inmuebles Comerciales del Perú consolida los Estados Financieros de esta filial indirecta.

(5) La sociedad Inmuebles Comerciales del Perú S.A.C., filial de Parque Arauco S.A. posee un 45% de participación en el capital social de Inmuebles Panamericana S.A. A contar del 7 de diciembre de 2006 Inmuebles Comerciales del Perú S.A.C., adquiere el control sobre dicha sociedad a través de la firma de un acuerdo entre la compañía y Holding Plaza S.A., el que le ha permitido nombrar una mayoría del directorio de la Sociedad y consolidar así los Estados Financieros de esta filial.

(6) En el mes de marzo de 2012, la subsidiaria Inmuebles Panamericana S.A. adquiere el 99,99% de la sociedad Inversiones Villa El Salvador S.A.C., por lo que la Sociedad actualmente posee una participación indirecta de 44,99% en dicha sociedad.

(7) Durante el tercer trimestre de 2012, la sociedad Inmuebles Comerciales del Perú S.A.C., filial de Parque Arauco S.A., adquiere el 50% de la sociedad Inmobiliaria Katore S.A.C. destinada a desarrollar proyectos inmobiliarios en la ciudad de Pisco.

(8) Con fecha 6 de mayo de 2012 Parque Arauco S.A., a través de su filial indirecta Inversiones Arauco Alameda S.A.S. y en acuerdo de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, procedió a capitalizar los activos que mantenía con la Sociedad Eje Construcciones S.A.S., los que se originaron en anticipos otorgados por concepto de la compra del Centro Comercial Parque Arboleda ubicado en la ciudad de Pereira, Colombia. El monto de la capitalización ascendió a la suma total de M\$72.328.859 (miles de pesos colombianos) distribuidos en M\$192.156 correspondientes a capital y M\$72.136.704 como prima en colocación de acciones. El capital adquirido por Sociedad Inversiones Arauco Alameda S.A.S., es equivalente al 49% del total de capital suscrito y pagado. Adicionalmente, a través de la Sociedad Yougal Holding Inc. el grupo Parque Arauco S.A., es propietario de un 6% del capital suscrito y pagado de la Sociedad Eje Construcciones S.A.S., alcanzando de este modo una participación total equivalente al 55% del capital suscrito y pagado de dicha Sociedad.

2.7 Juicios, estimaciones y suposiciones contables significativas

Estimaciones y suposiciones

Parque Arauco S.A. y sus filiales han celebrado contratos de arriendo comercial de su cartera de propiedades de inversión como arrendador. Se ha determinado que Parque Arauco S.A. y sus filiales, mantienen todos los riesgos y beneficios significativos de la propiedad de estos activos, por lo tanto, las contabiliza como arriendo operativo.

En la preparación de los Estados Financieros Consolidados bajo NIIF la Administración de Parque Arauco S.A. ha realizado estimaciones basados en hipótesis que básicamente se refieren a:

Deterioro: La Administración determina si los activos no corrientes están deteriorados a cada cierre contable. Esto requiere una estimación del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo a las cuales se les asigna plusvalía. La estimación de un valor en uso requiere que la administración realice una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de la unidad generadora de efectivo y además que determine una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente de estos flujos de efectivo.

La vida útil de los activos: Los intangibles y propiedades, planta y equipo requieren estimaciones respecto a los usos esperados en activos.

Impuestos diferidos: Se reconocen activos por impuesto diferido para todas las pérdidas tributarias no utilizadas, en la medida que es probable que existirán utilidades imponibles contra las cuales puedan ser utilizadas.

Nota 2.- Bases de presentación (continuación)

Provisiones: La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha de cierre, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

Valor justo de propiedades de inversión: La Administración determina anualmente el valor razonable de las propiedades de inversión. Esto requiere que la administración realice una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de la unidad generadora de efectivo y, además, que determine una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente de esos flujos de efectivo (ver Nota 3.2).

Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Sociedad se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

2.8 Moneda funcional

La moneda funcional de Parque Arauco S.A. es el peso chileno puesto que es la moneda del entorno económico principal en el que opera la Sociedad.

Cada filial del grupo determina su propia moneda funcional y las partidas incluidas en los estados financieros de cada una de éstas son controladas usando esa moneda funcional.

Moneda	31.12.2012	31.12.2011
	\$	\$
UF	22.840,75	22.294,03
Dólar	479,96	519,20
Nuevo Sol Peruano	185,91	194,55
Peso Colombiano	0,27	0,27
Peso Argentino	97,89	121,27

2.9 Moneda de presentación

Los Estados Financieros Consolidados de Parque Arauco S.A., y sus filiales se presentan en pesos chilenos en cumplimiento de NIC 21 Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera. Los activos y pasivos de operaciones en el extranjero, incluido la plusvalía y los ajustes al valor razonable que surgen en la adquisición, son convertidos a pesos a la tasa de cambio de la fecha de balance. Los ingresos y gastos de las operaciones en el extranjero son convertidas a pesos, a la tasa de cambio promedio.

2.10 Moneda Extranjera

Transacciones en moneda extranjera

Las transacciones en una divisa distinta de la moneda funcional de una sociedad se consideran transacciones en moneda extranjera y se contabilizan en su moneda funcional al tipo de cambio vigente a la fecha de la transacción. Al cierre de cada periodo los saldos de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son traducidos al tipo de cambio de la moneda funcional a dicha fecha y las diferencias de cambio que surgen de tal valoración se registran en "diferencia de cambio" de la cuenta de resultados del periodo en que se producen, excepto por las diferencias de cambio resultantes de la valoración de las inversiones en sociedades (patrimonio de filiales) con una moneda funcional distinta, las que son registradas en la línea de reservas de conversión en el patrimonio de los Estados Financieros Consolidados.

Unidad de reajuste

Las transacciones en unidades de reajustes son registradas a la unidad de reajuste a la fecha en que la transacción cumple con los requisitos para su reconocimiento inicial. A la fecha de cierre de cada periodo, los activos y pasivos monetarios denominados en unidades de reajustes son traducidas al tipo de cambio de la unidad de reajuste y las diferencias originadas son registradas en la cuenta Resultados por Unidades de Reajuste.

Nota 3.- Políticas Contables Significativas

3.1 Costos de financiamiento

Los costos de financiamiento son todos aquellos intereses pagados y devengados, diferencias de cambio o reajustes y otros costos de obligaciones con bancos e instituciones financieras y obligaciones con el público que son reconocidos como gastos financieros cuando son incurridos, excepto cuando dichos costos son directamente imputables a la construcción de propiedades de inversión, los cuales deben ser capitalizados, formando parte del costo de dichos activos.

3.2 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión corresponde a los terrenos, edificios, proyectos inmobiliarios en curso y otras construcciones que se mantiene para explotarlos en régimen de arriendo o para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado. Las propiedades de inversión son reconocidas inicialmente a costo de adquisición lo que incluye principalmente su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Con posterioridad a la valoración inicial Parque Arauco S.A. ha optado por valorizar sus propiedades de inversión a su valor razonable, que refleja las condiciones de mercado a la fecha del Estado de Situación Financiera. La Administración calculará en cada cierre contable las variaciones de este valor, de acuerdo al modelo de flujos descontados. Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en los resultados del ejercicio en que se producen.

La Sociedad ha determinado valorizar los proyectos inmobiliarios en curso al valor de costo del terreno más todos los desembolsos necesarios para su desarrollo y construcción. Durante esta etapa no es probable encontrar transacciones en el mercado sobre activos similares con la fiabilidad suficiente para utilizar estos precios como valor razonable. Durante el periodo de ejecución de obras, el activo no se revaloriza y únicamente se capitalizan los costos de ejecución y gastos financieros, siempre que el activo califique para ello y que tales gastos se hayan devengado antes de que el activo esté en condiciones de explotación. En el momento en que dicho activo entra en explotación se registra a valor razonable, cualquier diferencia entre el valor razonable de la propiedad a esa fecha y su valor libro anterior es reconocida en resultados, en el rubro Ganancias (Pérdidas) que surgen de la diferencia entre el valor libro anterior y el valor justo de activos.

Las propiedades de inversión son dadas de baja cuando han sido enajenadas o cuando la propiedad de inversión es permanentemente retirada de uso y no se espera ningún beneficio económico futuro debido a su enajenación. Cualquier utilidad o pérdida al retirar o enajenar una propiedad de inversión es reconocida en resultado del ejercicio en el cual se retiró o enajenó. Las transferencias de propiedades de inversión se realizan cuando y solo cuando existe un cambio de uso evidenciado por el comienzo de ocupación por parte de Parque Arauco S.A. o sus filiales o el comienzo de desarrollo con expectativas de venta. Para una transferencia desde propiedades de inversión a propiedades, planta y equipo o inventarios, el costo considerado de la propiedad para su posterior contabilización es su valor razonable a la fecha del cambio de uso.

La determinación del valor razonable de las Propiedades de Inversión, surge de las proyecciones de los resultados, ya que los valores de los ingresos están sustentados en los valores fijos y variables de los contratos de arriendo y por otro lado, los costos son en base a los acuerdos de pago y contratos vigentes que mantiene la Sociedad.

Los supuestos utilizados para determinar el valor de uso al 31 de diciembre de 2012, no presentan cambios importantes en relación al cierre del 2011.

3.2.1 Determinación de tasa de descuento de los flujos

La tasa de descuento es revisada anualmente y determinada en base a las siguientes:

- 1.- Determinación del BETA; dado que en Chile no existe un mercado lo suficientemente grande y activo para una adecuada determinación del BETA se usan betas de compañías constructoras y administradoras de centros comerciales, principalmente de Chile y Brasil.
- 2.- Tasa libre de riesgo; este dato es actualizado anualmente y se basa en la tasa libre de riesgo del bono del Treasury 10y de EE.UU. y se agrega un spread por riesgo país para Chile, Perú y Colombia.
- 3.- Premio por riesgo; este dato es generado en forma local por la administración en base a lo publicado anualmente en sistemas de información de mercado.
- 4.- Relación de apalancamiento; la relación de apalancamiento se ha establecido para los efectos del modelo en un 40% - 60% entre fondos ajenos y fondos propios.

Nota 3.- Políticas Contables Significativas (continuación)

3.2.1 Determinación de tasa de descuento de los flujos (continuación)

Con las variables expuestas a este nivel se calcula el costo de capital mediante la fórmula de CAPM

5.- Tasa de impuesto; se debe agregar la tasa de impuesto vigente para el periodo en el que se van a descontar los flujos para tener la tasa de descuento antes y después de impuestos.

6.- En base al bono del tesoro de 10 años, el spread por riesgo país y un spread de deuda basado en las condiciones de mercado se calcula la tasa de la deuda.

Con todo, se determina la tasa de descuento (Wacc) nominal y real, y al flujo descontado se aplica la real, ya que el flujo está expresado en UF en el caso de las propiedades de inversión en Chile, en el caso de Perú y Colombia los contratos se ajustan por inflación.

3.2.2 Plan de Inversión

La Sociedad desarrolla anualmente un plan de inversiones detallado para la mantención, reparación y expansión de cada una de las propiedades de inversión. Dicho monto es incluido en el presupuesto anual y aprobado por el directorio. De esta forma son trasladados a los flujos descontados como Capex de Propiedades de Inversión, los de gastos de mantención se entiende que son parte de los gastos operacionales propios de cada propiedad y que permiten sostener sus flujos.

3.2.3 Estados de resultados proyectado

Para la proyección de flujos de cada propiedad de inversión se utiliza el presupuesto oficial previamente aprobado por el directorio con su respectivo EBITDA. A nivel de costos o gastos dentro de esa proyección del estado de resultados se incluyen o separan en base a gastos vacancia, gastos comunes y contribuciones como costos, gastos de marketing, otros egresos, en donde se incluyen amortizaciones, provisiones de incobrables, y otros menores. Este EBITDA es usado como punto de partida de los flujos descontados para el ejercicio que viene.

3.2.4 Tasa de crecimiento de las tarifas

La tasa de crecimiento de las tarifas es relativa para cada propiedad de inversión, y de manera conservadora estos se hacen crecer en Chile entre 0% y 3,5% anual, mientras que en Perú y Colombia entre 1% y 7% las tasas de crecimiento de los ingresos están directamente relacionadas con las condiciones o estado del ciclo de vida en que se encuentre el centro comercial por lo tanto esta variable es revisada, medida y aprobada anualmente.

3.2.5 Tasa de crecimiento de los costos

La tasa de crecimiento de los costos en general es menor que la de los ingresos, por cuanto muchos costos son en pesos y no se encuentran indexados al IPC, en el tiempo se busca el control y eficiencia sobre los costos variables, en los costos fijos por otro lado se persigue variabilidad, dado ello este factor es revisado y aprobado anualmente.

3.2.6 Tasa de crecimiento del EBITDA

La tasa de crecimiento o decrecimiento del EBITDA es una consecuencia de los efectos que genera la tasa de crecimiento de los ingresos y de los costos. Para la proyección de ingresos, la empresa utiliza los contratos vigentes de largo plazo. Existe un componente fijo y variable dependiendo del nivel de ventas del locatario, siendo el más importante el ingreso fijo. Limitando el riesgo de la proyección de los ingresos.

En base a las variables anteriores se determina el EBITDA y se proyectan los ingresos y costos para obtener un EBITDA estimado, luego son descontados el Capex de mantención de activo, impuestos y cambios en el capital de trabajo, al cabo del año 10 se aplica una perpetuidad en la tasa. El EBITDA utilizado en el punto de partida corresponde siempre al presupuesto aprobado por el directorio.

Considerando que Parque Arauco S.A., ha adoptado como política la aplicación de valor razonable a sus propiedades de inversión, los efectos de cualquier deterioro sobre estos activos se encuentran formando parte del ajuste al valor razonable y son recogidos en el modelo de valorización de las propiedades de inversión.

3.3 Combinación de negocios y plusvalía (menor valor de inversión)

Las combinaciones de negocios son contabilizadas usando el método de adquisición. Esto involucra el reconocimiento de activos identificables (incluyendo activos intangibles anteriormente no reconocidos) y pasivos (incluyendo pasivos contingentes y excluyendo reestructuraciones futuras) del negocio adquirido a valor razonable.

Nota 3.- Políticas Contables Significativas (continuación)

3.3 Combinación de negocios y plusvalía (menor valor de inversión)

El menor valor de inversión corresponde al exceso entre el costo de una combinación de negocios y la participación de la entidad adquirente en el valor razonable neto de los activos, pasivos y pasivos contingentes identificables de las entidades adquiridas a fecha de adquisición. El menor valor de inversión es asignado por la Administración de Parque Arauco S.A. a las distintas Unidades Generadoras de Efectivo (en adelante, UGEs), que se esperan beneficiar de las sinergias de la combinación de negocios, independientemente de otros activos o pasivos de la entidad adquirida que se asignen a esas unidades o grupos de unidades. Luego del reconocimiento inicial, el menor valor de inversión no se amortiza, pero sí es revisado anualmente para determinar si existe deterioro o más frecuentemente si eventos o cambios en circunstancias que indican que el valor libro puede estar deteriorado, de acuerdo a lo establecido en la NIIF 3 R. Cuando el exceso es negativo, en el caso del mayor valor una ganancia en venta en condiciones ventajosas se reconoce de inmediato en el resultado.

3.4 Activos Intangibles

Corresponden a desembolsos por concepto de licencias de software e intangibles originados de combinaciones de negocios, como son los derechos y contratos comerciales. Parque Arauco S.A. y sus filiales valoran inicialmente estos activos por su costo de adquisición. El costo de los activos intangibles adquiridos en combinaciones de negocios es su valor razonable a la fecha de adquisición. Las vidas útiles de los activos intangibles son evaluadas como finitas o indefinidas.

Las utilidades o pérdidas que puedan surgir al dar de baja un activo intangible serán medidas como la diferencia entre los ingresos netos por venta y el valor libro del activo y serán reconocidas en estado de resultados cuando el activo sea dado de baja.

3.4.1 Activos intangibles con vida útil finita:

Estos activos intangibles se amortizan de forma lineal a lo largo de su vida útil estimada. Su deterioro es evaluado cada vez que existan indicadores que el activo intangible puede estar deteriorado. Después de su reconocimiento inicial son registrados al costo menos cualquier amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro acumulada. El periodo de amortización y el método de amortización son revisados por lo menos al cierre de cada ejercicio financiero.

Los cambios esperados en la vida útil o el patrón esperado de consumo de beneficios económicos futuros incluidos en el activo son tratados como cambios en las estimaciones contables. El cargo por amortización de cada ejercicio se reconoce en los resultados del ejercicio, a menos que otra norma permita o exija que dicho monto se incluya en el valor de costo de otro activo. La vida útil destinada a los activos intangibles corresponde a: licencias de software en 48 meses y los contratos comerciales son amortizados en un plazo entre 60 y 300 meses.

3.4.2 Activos intangibles con vida útil indefinida:

Estos activos intangibles no son amortizados. El deterioro es probado anualmente, en forma individual o al nivel de unidad generadora de efectivo. La Sociedad revisa anualmente la vida útil de sus activos intangibles con vida indefinida para determinar si la evaluación de vida indefinida continúa siendo sustentable, de lo contrario, el cambio en la evaluación de vida útil indefinida a finita es realizada en base prospectiva.

Dentro de esta categoría se han clasificado las marcas Mega Plaza, Mall Plaza El Roble y BOM identificadas en las combinaciones de negocios respectivas.

3.5 Propiedades planta y equipo

Las propiedades planta y equipo son registradas al costo de adquisición neto de depreciación acumulada y de las posibles pérdidas por deterioro de su valor. La Sociedad utiliza como método de depreciación el Método Lineal, depreciando los activos de Propiedades planta y equipo desde que los bienes están en condiciones de uso, distribuyendo linealmente el costo de los activos entre los años de vida útil estimada. Los valores residuales estimados y periodos de amortización son revisados al cierre de cada ejercicio. El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo.

Nota 3.- Políticas Contables Significativas (continuación)

3.5 Propiedades planta y equipo (continuación)

El costo de activo construido 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. La vida útil estimada se muestra en la siguiente tabla:

	Rango Vida útil
Vida útil planta y equipo	5-10
Vida útil equipamiento de tecnologías de la información	4-6
Vida útil instalaciones fijas y accesorios	7-10
Vida útil vehículos de motor	5-10

3.6 Deterioro de activos

3.6.1 Deterioro de activos financieros

Para determinar la necesidad de realizar un ajuste por deterioro en los activos financieros, se sigue el siguiente procedimiento:

- En el caso de los que tienen origen comercial, Parque Arauco S.A. y sus filiales, tienen definida una política para el registro de provisiones por deterioro en función de la antigüedad del saldo vencido, que se aplica con carácter general, excepto en aquellos casos en que exista alguna particularidad que hace aconsejable el análisis específico de cobrabilidad.
- En el caso de los saldos a cobrar con origen financiero, la determinación de la necesidad de deterioro se realiza mediante un análisis específico, en cada caso, sin que a la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados existan activos financieros vencidos por monto significativo que no tengan origen comercial.

3.6.2 Deterioro de activos no financieros

La Sociedad evalúa regularmente si existen indicadores de que un activo podría estar deteriorado. Si tales indicadores existen, o cuando existe un requerimiento anual de pruebas de deterioro de un activo, Parque Arauco S.A. y sus filiales realizan una estimación del monto recuperable del activo. El monto recuperable de un activo es el mayor entre el valor razonable de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independiente de los otros activos o grupos de activos. Cuando el valor libro de un activo excede de su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido a su monto recuperable.

3.7 Instrumentos financieros

3.7.1 Inversiones y otros activos financieros corrientes

La Sociedad determina la clasificación de sus inversiones en el momento del reconocimiento inicial y revisa la misma a cada fecha de cierre anual. Esta clasificación depende del propósito para el cual las inversiones han sido adquiridas, pudiendo ser: activos financieros a valor razonable con cambio en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta su vencimiento y activos disponibles para la venta. Los activos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable. Para el caso de los instrumentos financieros que no son considerados como de negociación, la valorización inicial debe incluir además los costos de transacción directamente atribuibles.

La Sociedad clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

a) Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados

Dentro de esta categoría se incluyen aquellos activos financieros adquiridos para su negociación o venta en un corto plazo y los activos financieros designados en el reconocimiento inicial como a valor razonable con cambio en resultados. Los activos financieros son designados al valor razonable con cambios en resultado si la Sociedad administra tales inversiones y toma decisiones de compra y venta con base en sus valores razonables de acuerdo con la administración de riesgo o la estrategia de inversión documentada por la Sociedad.

Nota 3.- Políticas Contables Significativas (continuación)

a) Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados (continuación)

Al reconocimiento inicial, los costos de transacciones atribuibles son reconocidos en resultados a medida que se incurre. Los activos financieros, al valor razonable con cambios en resultados, son valorizados al valor razonable y los cambios correspondientes son reconocidos en resultados.

b) Inversiones mantenidas hasta su vencimiento

Son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables y vencimientos fijos sobre los que la Sociedad tiene la intención y capacidad financiera demostrada de mantenerlos hasta su vencimiento. Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son reconocidos inicialmente a su valor razonable, más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posteriormente al reconocimiento inicial, los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento, se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro. Cualquier venta o reclasificación de un monto que no sea insignificante de inversiones mantenidas hasta el vencimiento no cercanas a su fecha de vencimiento, resultaría en la reclasificación de todas las inversiones mantenidas hasta el vencimiento como disponible para la venta y evitaría que la Sociedad clasifique los instrumentos de inversión como mantenidos hasta el vencimiento del año actual y los años siguientes.

c) Cuentas por cobrar y otros préstamos

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Estas cuentas han sido generadas por Parque Arauco S.A. y sus filiales, al proveer bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta a cobrar. La Sociedad ha clasificado dentro de esta categoría los deudores por arriendo, documentos por cobrar y deudores varios.

Luego de la medición inicial las inversiones mantenidas hasta su vencimiento, las cuentas por cobrar y otros préstamos son valorados a su costo amortizado reconociendo en la cuenta de resultados los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo. Por costo amortizado se entiende el costo inicial menos los cobros o amortización de capital, teniendo en cuenta potenciales reducciones por deterioro o incobrabilidad, las que serán reconocidas en el resultado del periodo en que se generan. En relación con deudores por arriendo, documentos por cobrar y deudores varios, se establece una provisión por deterioro cuando existe evidencia objetiva (tal como la probabilidad de insolvencia o dificultades financieras significativas del deudor) que Parque Arauco S.A. y sus filiales no podrán recaudar todos los montos adeudados bajo términos contractuales. El valor libro de dichas cuentas es reducido a través del uso de una provisión. Las deudas deterioradas son castigadas cuando son evaluadas como irrecuperables.

Cuadro de política para provisión de incobrables sobre deuda vencida para Deudores por Venta:

Deuda Vencida					
Días	Vigentes	91 a 120	121 a 150	151 a 180	Mayor 180
%	0%	40%	60%	80%	100%

Adicionalmente la provisión de incobrables se encuentra neta de las garantías enteradas por los clientes.

Política de Crédito

La Sociedad Parque Arauco S.A., solo acepta pagos al contado a la fecha de vencimiento de todos los servicios y productos que comercializa y factura, eso contados 15 días de su facturación. Toda solicitud de financiamiento o condición de pago distinta del punto anterior debe contar con niveles de autorización por parte de la Administración.

Tasas para cobro de intereses de deudores:

UF		Hasta 90	> 90
Desde	Hasta		
0	200	1,24%	2,78%
201	5.000	1,24%	1,35%
5.001	Mayor	0,47%	0,62%

Nota 3.- Políticas Contables Significativas (continuación)

d) Activos financieros disponibles para la venta

Los activos financieros disponibles para la venta son activos financieros no derivados designados como disponibles para la venta y que no están clasificados en ninguna de las tres categorías anteriores.

Los intereses ganados o pagados sobre la inversión son reportados como ingresos o gastos por intereses usando la tasa efectiva de interés. Los dividendos ganados son reconocidos en el estado de resultados como dividendos recibidos cuando el derecho de pago ha sido establecido. Luego de la medición inicial, estos activos financieros disponibles para la venta son medidos a valor razonable con las utilidades o pérdidas no realizadas reconocidos directamente en Otras Reservas dentro del patrimonio. Cuando la inversión es enajenada, las utilidades o pérdidas acumuladas, previamente reconocidas en patrimonio, son reconocidas en el Estado de Resultado Integral. Parque Arauco S.A. y sus filiales evalúan en cada fecha de cierre de los estados financieros si un activo financiero o grupo de activos financieros está deteriorado.

3.7.2 Pasivos financieros no derivados

Todos los créditos, préstamos bancarios y bonos emitidos al público son inicialmente reconocidos al valor razonable del pago recibido menos los costos de transacción directamente atribuibles. Luego del reconocimiento inicial, los créditos que devengan intereses son medidos al costo amortizado usando el método de tasa efectiva de interés.

Las utilidades y pérdidas son reconocidas en estado de resultados cuando los pasivos son dados de baja y mediante el proceso de amortización.

3.7.3 Instrumentos financieros derivados y de cobertura

Todos los instrumentos financieros derivados se han contabilizado inicialmente a valor razonable en la fecha en la cual el contrato derivado es suscrito y son posteriormente remedidos a valor razonable. Los derivados son registrados como otros activos financieros cuando el valor razonable es positivo y como otros pasivos financieros cuando el valor razonable es negativo.

Cualquier utilidad o pérdida que surge de cambios en el valor razonable de los instrumentos derivados durante el ejercicio, que no califican para contabilización de cobertura, es imputada directamente al estado de resultado integral.

a) Derivados de cobertura

Parque Arauco S.A. mantiene derivados de cobertura para cubrir los riesgos asociados con las fluctuaciones en las tasas de interés y del tipo de cambio. El objetivo de la Sociedad respecto de la mantención de derivados es minimizar estos riesgos utilizando el método más efectivo para eliminar o reducir el impacto de estas exposiciones.

Los instrumentos derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable, el que es determinado en referencia a los valores de mercado.

La porción efectiva de las utilidades o pérdidas de cobertura es directamente reconocida en patrimonio, hasta que la transacción comprometida o esperada ocurra, tal como cuando el gasto financiero cubierto es reconocido, siendo en dicho momento reclasificados a la cuenta de pérdidas y ganancias, mientras que cualquier porción inefectiva es reconocida inmediatamente en el estado del resultado integral.

3.8 Valor Razonable

Se define valor razonable como el importe por el cual puede intercambiarse un activo o cancelarse un pasivo, entre partes interesadas y bien informadas, que actúan en condiciones de independencia mutua. En el valor razonable no se tiene en consideración los costos de transacción en los que se espera incurrir para ceder o enajenar el instrumento financiero.

En el concepto de valor razonable subyace la presunción de que la entidad es una empresa en funcionamiento y que no hay intención ni necesidad de liquidar los instrumentos o realizar una transacción en condiciones desfavorables. Por lo tanto, el valor razonable no es el importe que una entidad recibiría o pagaría en una transacción forzada, en una liquidación involuntaria o en una venta por dificultades financieras.

Nota 3.- Políticas Contables Significativas (continuación)

3.9 Efectivo y efectivo equivalente

Se han considerado como efectivo equivalente aquellas inversiones de corto plazo que se efectúan como parte de la administración habitual de los excedentes de caja y que pueden convertirse rápidamente en monto de efectivo conocidos, que tenga vencimiento próximo, por ejemplo tres meses o menos, desde la fecha de adquisición y posea un riesgo mínimo de pérdida significativa de valor. De acuerdo con lo anterior, la Sociedad ha considerado como efectivo y efectivo equivalente en el disponible, los depósitos a plazo, fondos mutuos e instrumentos financieros adquiridos con pacto de retroventa, entre otros.

3.10 Arriendo operativo

Se consideran como arriendo operativo aquellos arriendos en donde no se transfieren o aceptan sustancialmente todos los riesgos y los beneficios de propiedad del activo. Los costos directos iniciales incurridos en la negociación de arriendo operativo son agregados al valor libro del activo arrendado y reconocidos durante la vigencia del arriendo sobre la misma base que los ingresos por éste. Cuando Parque Arauco S.A. y sus filiales actúan como arrendatarios, la obligación pagada o devengada se debe registrar como gasto del período en que se incurre, registrando separadamente los gastos financieros asociados.

3.11 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos provenientes de la explotación corresponden a la facturación de arriendos mínimos, porcentuales, fondo de promoción, servicios de mantención, vigilancia y otros, cuyos servicios fueron prestados al cierre de cada período. Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Sociedad y pueden ser confiablemente medidos y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados, menos descuentos e impuestos a las ventas y servicios.

Los siguientes criterios específicos de reconocimiento también deben ser cumplidos antes de reconocer ingresos:

Ingresos por arriendo: corresponde al arriendo de espacios físicos, arriendo operacional de propiedades de inversión y son reconocidos en función de la duración de los contratos y los precios pactados.

Ingresos por intereses: los ingresos son reconocidos a medida que los intereses son devengados (usando el método de tasa efectiva de interés).

Dividendos: los ingresos son reconocidos cuando el derecho de la Sociedad de recibir el pago queda establecido.

Ingresos diferidos: bajo este rubro se incluyen derechos de llaves percibidos de locatarios que se amortizan en el periodo de vigencia del contrato y facturas de arriendos anticipadas emitidas a locatarios.

3.12 Impuestos a la renta e impuestos diferidos

Impuesto a la renta

Al cierre de cada periodo la Sociedad ha reconocido sus obligaciones tributarias sobre la base de la renta líquida imponible determinada según normas establecidas en la Ley de Impuesto a la Renta.

Las tasas de impuesto y las leyes tributarias usadas para computar el monto son las promulgadas a la fecha de cierre del Estado de Situación Financiera.

Impuesto diferido

Los efectos de impuestos diferidos originados por las diferencias entre el Estado de Situación Financiera y el Balance Tributario, se registran por todas las diferencias temporarias, considerando las tasas de impuesto que estarán vigentes a la fecha estimada de reverso. Las diferencias temporarias pueden ser diferencias temporarias imponibles, que son las que dan lugar a un mayor pago de impuestos en el futuro y que con carácter general suponen el reconocimiento de un pasivo por impuesto diferido; o bien diferencias temporarias deducibles, que son las que dan lugar a un menor pago de impuestos en el futuro. Los activos por impuesto diferido y los pasivos por impuesto diferido son compensados si existe un derecho legalmente exigible de compensar activos tributarios contra pasivos tributarios y el impuesto diferido está relacionado con la misma entidad tributaria y autoridad tributaria. Parque Arauco S.A. reconoció activos y pasivos por impuestos diferidos, producto de todos los ajustes necesarios producidos por la adopción de las NIIF.

Nota 3.- Políticas Contables Significativas (continuación)

3.13 Provisiones

Al cierre de cada ejercicio, la Sociedad presenta provisiones principalmente por gastos producto de la operación que aún no han sido facturados, pero son conocidos. Las vacaciones del personal son registradas de acuerdo a la legislación vigente.

3.14 Información financiera por segmento

Un segmento de operación es un componente del Grupo que participa en actividades de negocios en las que se puede obtener ingresos e incurrir en gasto, incluyendo los ingresos y los gastos que se relacionan con transacciones con los otros componentes del Grupo. Los resultados operacionales de un segmento de operación son revisados regularmente por la administración 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. Los resultados del segmento que son informados al CEO y al directorio incluyen las partidas directamente atribuibles a un segmento así como también aquellos que pueden ser asignados sobre una base razonable. Las partidas no asignadas se componen principalmente de los activos corporativos (básicamente las oficinas centrales de la Sociedad), los gastos de la oficina central y activos y pasivos por impuesto a las ganancias.

3.15 Recompra de capital social (acciones en tesorería)

Cuando el capital social reconocido como patrimonio es recomprado, el monto de la contraprestación pagada, incluidos los costos directamente atribuibles, neto de cualquier efecto tributario, se reconoce como una deducción del patrimonio. Las acciones recompradas son clasificadas como acciones de tesorería y son presentadas como una deducción del patrimonio total. Cuando las acciones de tesorería son vendidas o posteriormente remitidas, el monto recibido es reconocido como un incremento en el patrimonio y la ganancia o pérdida de la transacción es transferida a las ganancias o pérdidas acumuladas.

3.16 Ganancia por acción

La Sociedad presenta datos de las ganancias por acciones básicas y diluidas de sus acciones ordinarias. Las ganancias por acción básicas se calculan dividiendo el resultado atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad por el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio, ajustado por las acciones propias mantenidas. Las ganancias diluidas se calculan ajustando el resultado atribuible a los accionistas ordinarios y el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación ajustado por las acciones propias mantenidas, para efectos de todas las acciones potencialmente diluibles, que comprenden notas convertibles y opciones de compra de acciones concedidas a empleados.

3.17 Dividendos

La política de dividendos consiste en distribuir a lo menos el 30% de las utilidades líquidas de cada ejercicio. Para estos efectos, la Utilidad Líquida Distribuible excluirá de la ganancia de la controladora determinada en el ejercicio, los siguientes resultados:

- a) Los resultados no realizados correspondientes a la variación del valor razonable de las Propiedades de Inversión. Los principales ajustes al valor razonable de las Propiedades de Inversión corresponden a la revalorización en función de sus flujos futuros. La valorización de dichos activos se encuentra regulada por la norma contable NIC N° 40 "Propiedades de Inversión". Estos resultados serán reintegrados a la utilidad líquida al momento de la venta de los activos o de su enajenación por algún otro medio.
- b) Los efectos de los impuestos diferidos que se deriven de los ajustes asociados a los conceptos indicados en el punto anterior.

Nota 4.- Políticas Contables, cambios en las estimaciones contables

Al 31 de diciembre de 2012 la Sociedad no presenta cambios en las políticas contables ni en las estimaciones contables.

Nota 5.- Efectivo y efectivo equivalente

El siguiente es el detalle del efectivo y equivalente al efectivo al 31 de diciembre de 2012 y 2011:

	31.12.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Efectivo en caja	91.808	488.904
Saldos en bancos	4.465.895	2.996.364
Depósitos a plazo corrientes	67.087.566	118.160.982
Otro efectivo y equivalentes al efectivo (a)	32.644.482	14.783.274
Efectivo y equivalentes al efectivo	104.289.751	136.429.524

- a) Al 31 de diciembre de 2012 el Rubro Otro Efectivo y Equivalente al Efectivo, corresponde a pactos M\$7.544.641, fondos mutuos M\$10.279.125 y bonos M\$14.820.716. Al 31 de diciembre de 2011 corresponde a pactos M\$4.249.257, fondos mutuos M\$ 4.330.874 y bonos M\$ 6.203.143.

El detalle de efectivo y equivalente al efectivo por moneda es el siguiente:

	31.12.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
CLP	86.096.611	114.947.330
USD	1.921.771	2.070.765
Nuevo Sol Peruano	9.419.388	16.796.645
Peso Colombiano	6.851.884	2.614.310
Peso Argentino	97	474
Total	104.289.751	136.429.524

La Sociedad al 31 de diciembre de 2012 y 2011 no presenta restricciones de efectivo y equivalente al efectivo.

Nota 6.- Otros activos financieros

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el detalle de los otros activos financieros, es el siguiente:

Conceptos	Corrientes		No Corrientes	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
	M\$	M\$	M\$	M\$
Instrumentos de cobertura (nota 34)	-	289.396	-	-
Otros activos financieros	-	289.396	-	-

Nota 7.- Otros activos no financieros

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el detalle de los otros activos no financieros, es el siguiente:

Conceptos	Corrientes		No corrientes	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
	M\$	M\$	M\$	M\$
Arriendo terrenos E.F.E (1)	398.134	388.605	9.555.226	9.715.115
Anticipos compra terreno Quilicura	-	-	-	728.208
Anticipos proyecto Colombia (2)	-	-	120.541	24.971.305
Anticipos proyecto Chile	-	-	47.999	-
Anticipos proyecto Perú	-	5.421.912	133.621	-
Inversión para compra 6% Eje (3)	-	5.797.983	-	-
Costo habilitación proyecto Mega Plaza (4)	719.376	-	-	-
Seguros Mall (5)	1.449.517	-	-	-
Publicidad	-	248.253	-	-
Otros gastos pagados por anticipado	509.558	697.638	918.756	-
Otros	-	1.794.336	-	752.100
Otros activos no financieros	3.076.585	14.348.727	10.776.143	36.166.728

- (1) Al 31 de diciembre de 2012 el saldo de las rentas futuras anticipadas por Arriendo a la Empresa Ferrocarriles del Estado asciende a UF418.341 monto que es amortizado linealmente hasta su vencimiento en diciembre de 2037.
- (2) Durante el periodo se realizó la capitalización de anticipos para proyectos en la sociedad Eje Construcciones S.A.C por M\$ 18.805.503
- (3) En el mes de abril de 2012 adquiere el 6% de las acciones de Eje Construcciones S.A.C.
- (4) Costo desarrollo proyecto para entrada de nuevo operador en Mega Plaza Norte Perú.
- (5) Al cierre del ejercicio 2012 la Sociedad ha reconocido la totalidad de las primas de seguro correspondiente a los Centros Comerciales, las que cubren el período 2012-2013. Al cierre del año anterior no se había materializado aún el cobro de la compañía de seguros, razón por la cual no se presenta en este rubro el gasto anticipado derivado del seguro.

Nota 8.- Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes y derechos por cobrar no corrientes

Deudores por ventas

Este rubro está compuesto por facturas a cobrar correspondientes a los arriendos de los locales y espacios comerciales, servicios de mantención y otros, neto de provisión por deudas incobrables (deterioro).

Documentos por cobrar

Bajo este rubro se clasifican cheques a fecha, letras y pagarés por cobrar a locatarios, que corresponden a cancelación de facturas por arriendo y otros, neto de provisión por deudas incobrables (deterioro). Los pagarés por cobrar constituyen las cuotas en que se enteran los depósitos en garantía, los que han sido documentados por los arrendatarios de acuerdo a las cláusulas del contrato de arrendamiento en vigencia, neto de provisión por deudas incobrables (deterioro).

Deudores varios

Este rubro está compuesto por otros deudores, provenientes de canjes publicitarios, por aportes reembolsables de Chilectra S.A., de Aguas Cordillera S.A., de Aguas Andina S.A. y cuentas corrientes del personal, neto de provisión por deudas incobrables (deterioro).

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el detalle de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes y derechos por cobrar no corrientes, es el siguiente:

Corriente	31.12.2012			31.12.2011		
	Valor bruto M\$	Provisión incobrables M\$	Valor neto M\$	Valor bruto M\$	Provisión incobrables M\$	Valor neto M\$
Deudores por venta	15.929.865	(1.221.268)	14.708.597	13.423.301	(1.041.691)	12.381.610
Documentos por cobrar	881.461	(559.682)	321.779	1.172.886	(681.061)	491.825
Deudores varios	7.913.469	(53.191)	7.860.278	2.062.628	(3.181)	2.059.447
D. comerciales y otras cuentas por cobrar	24.724.795	(1.834.141)	22.890.654	16.658.815	(1.725.933)	14.932.882

No Corriente	31.12.2012			31.12.2011		
	Valor bruto M\$	Provisión incobrables M\$	Valor neto M\$	Valor bruto M\$	Provisión incobrables M\$	Valor neto M\$
Deudores varios	294.091	-	294.091	74.767	-	74.767
Derechos por cobrar	294.091	-	294.091	74.767	-	74.767

	Vigentes	31-60	61-90	91-120	121-150	151-180	> 180	31.12.2012
Cantidad de Clientes	2.199	484	206	159	109	109	304	3.570
Deudores por venta M\$	13.182.425	1.132.644	180.449	265.882	72.446	94.727	1.001.292	15.929.865

	Vigentes	31-60	61-90	91-120	121-150	151-180	> 180	31.12.2011
Cantidad de Clientes	1.528	276	174	129	75	29	163	2.374
Deudores por venta M\$	10.916.525	854.007	264.972	290.844	54.596	233.476	808.881	13.423.301

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 los castigos ascienden a M\$331.508 y M\$231.038, respectivamente.

Nota 9.- Partes Relacionadas

Las transacciones con otras entidades del grupo que sean partes vinculadas, se revelarán en los estados financieros de la entidad. Las transacciones entre la Sociedad y sus filiales corresponden a operaciones habituales en cuanto a su objeto y son realizadas bajo condiciones de mercado. Estas transacciones han sido eliminadas en el proceso de consolidación y no se desglosan en esta nota.

a) Cuentas por cobrar con empresas relacionadas

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, las cuentas por cobrar entre partes relacionadas son las siguientes:

Rut	Nombre	País	Moneda	Plazo de la transacción	Naturaleza de la relación	Importe de saldos pendientes M\$		Importe de saldos pendientes M\$	
						31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
						Corriente		No corriente	
87.869.700-6	Inmob. Kennedy Vespucio Ltda.	Chile	CLP	365 días	Acc. comunes	320	227	-	-
76.837.210-1	N Y K S.A. (**)	Chile	CLP	5 años	Indirecta	-	-	362.522	338.294
96.570.360-8	Inversiones Doña Olga (**)	Chile	CLP	5 años	Indirecta	-	-	1.439.229	1.342.317
96.847.320-4	Mall del Centro Concepción S.A	Chile	CLP	30 días	Indirecta	28.233	3.537	-	-
96.885.000-8	Viña del Mar Stores Co. S.A.	Chile	CLP	30 días	Indirecta	-	95.984	-	-
97.947.000-2	Banco Ripley S.A	Chile	CLP	30 días	Indirecta	3.371	1.238	-	-
81.201.000-k	Cencosud Retail S.A.	Chile	CLP	30 días	Indirecta	14.425	-	-	-
96.671.750-0	Easy S.A	Chile	CLP	30 días	Indirecta	3.477	-	-	-
76.879.810-9	Ripley Store Ltda.	Chile	CLP	30 días	Indirecta	2.922	-	-	-
0-E	Inmobiliaria Castell S.A.C.	Perú	PEN	30 días	Indirecta	335.187	-	-	-
0-E	Inmobiliaria Castell S.A.C.	Perú	USD	30 días	Indirecta	2.636.680	-	-	-
0-E	Inmobiliaria Nueva Centuria S.A.C.	Perú	PEN	30 días	Indirecta	1.130.394	-	-	-
0-E	Inmobiliaria Colomera S.A.C.	Perú	PEN	30 días	Indirecta	95.836	-	-	-
Total empresas relacionadas						4.250.845	100.986	1.801.751	1.680.611

(**) Durante el ejercicio 2010 se cerró la operación por la compra y construcción del proyecto Desarrollos Inmobiliarios San Antonio, generándose un ajuste de precio actualizado a diciembre del 2012 por un monto total de M\$ 1.801.751 con Inversiones Doña Olga y N Y K S.A., que se cancelará a cuenta de futuros dividendos.

b) Cuentas por pagar con empresas relacionadas

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, las cuentas por pagar entre partes relacionadas son las siguientes:

Rut	Nombre	País	Moneda	Plazo de la transacción	Naturaleza de la relación	Importe de saldos pendientes M\$		Importe de saldos pendientes M\$	
						31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
						Corriente		No corriente	
96.885.000-8	Viña del Mar Stores Co. S.A.	Chile	CLP	365 días	Indirecta	14.434	-	-	-
93.856.000-5	Soc. de Inver. Atlántida S.A.	Chile	CLP	365 días	Acc. comunes	-	14.996	-	-
0-E	Sociedades Grupo Merheg	Colombia	COP	365 días	Indirecta	1.332.157	-	-	-
0-E	Erick Rey de Castro	Perú	USD	365 días	Acc. comunes	364	374	-	-
0-E	A.C Capital	Perú	USD	365 días	Acc. comunes	103.728	100.684	-	-
0-E	Holding Plaza S.A	Perú	PEN	180 días	Indirecta	542.928	-	-	-
0-E	Grupo Mauer y Miyasato (1)	Perú	PEN	366 días	Indirecta	-	-	1.476.394	-
Total empresas relacionadas						1.993.611	116.054	1.476.394	-

(1) Corresponden a accionistas de la sociedad Altek Trading S.A.C.

c) Transacciones con partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, las transacciones con partes relacionadas son las siguientes:

Sociedad	Rut	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	31.12.2012		31.12.2011	
				Monto M\$	Efecto en resultados (cargo)/abono	Monto M\$	Efecto en resultados (cargo)/abono
Banco BBVA	97.032.000-8	Direc. comunes	Dep a Plazo	180.510.248	-	118.828.055	-
Banco BBVA	97.032.000-8	Direc. comunes	Resc. Dep a Plazo	163.228.761	232.443	118.828.055	101.617
Banco BBVA	97.032.000-8	Direc. comunes	Arriendos	150.075	126.113	117.654	98.869
Banco BBVA	97.032.000-8	Direc. comunes	Servicios	50.672	42.582	67.206	56.476
Banco París S.A.	99.565.970-0	Indirecta	Arriendos	10.371	8.715	55.615	46.736
Banco Ripley S.A.	97.947.000-2	Indirecta	Arriendos	36.005	30.256	46.181	38.807
Cencosud Retail S.A.	81.201.000-k	Indirecta	Arriendos	767.929	645.319	1.526.037	1.282.384
Cencosud Adm. de Procesos S.A.	76.568.660-1	Indirecta	Arriendos	-	-	8.269	6.948
Central Store S.A.	96.788.550-9	Accionista	Dividendos pagados	-	-	441.143	-
Central Store S.A.	96.788.550-9	Accionista	Reajuste dividendos	-	-	4.946	(4.946)
Comercial Café Mokka S.A.	88.665.600-9	Direc. comunes	Arriendos	117.469	98.713	101.506	85.299
Comercial Café Mokka S.A.	88.665.600-9	Direc. comunes	Compra productos	6.787	(5.703)	6.331	(5.320)
Comercial Café Mokka S.A.	88.665.600-9	Direc. comunes	Servicios	46.158	38.788	53.043	44.574
Comercial Los Andes S.A.	96.632.770-7	Acc. comunes	Arriendos	48.071	40.396	45.570	38.294
Comercial Los Andes S.A.	96.632.770-7	Acc. comunes	Servicios	22.503	18.910	27.660	23.244
Crillon Stores Co. S.A.	99.589.300-2	Indirecta	Arriendos	-	-	444.153	373.238
Easy S.A.	96.671.750-0	Indirecta	Arriendos	147.889	124.277	294.037	247.090
Embotelladora Andina S.A.	91.144.000-8	Direc. comunes	Arriendos	137.809	106.593	-	-
Embotelladora Andina S.A.	91.144.000-8	Direc. comunes	Compra productos	5.608	(5.703)	8.824	(7.415)
Embotelladora Andina S.A.	91.144.000-8	Direc. comunes	Servicios	684	575	-	-
Entretenimientos Cosmic S.A.	96.929.240-8	Direc. comunes	Arriendos	116.239	97.680	107.089	89.991
Entretenimientos Cosmic S.A.	96.929.240-8	Direc. comunes	Servicios	78.681	66.118	93.435	78.517
Inmob. Kennedy Vespucio Ltda.	87.869.700-6	Acc. comunes	Pago proveedores	93	-	90	-
Isapre Cruz Blanca	96.501.450-0	Direc. comunes	Pago cotizaciones	56.537	(56.537)	50.932	(50.932)
José Domingo Eluchans Asesoría Ltda.	76.898.430-1	Director	Asesoría	-	-	47.254	47.254
José Domingo Eluchans Asesoría Ltda.	76.898.430-1	Director	Pago Asesoría	-	-	(47.254)	-
Mall del Centro de Concepción S.A.	96.847.320-4	Indirecta	Servicio Adm	43.489	36.545	41.656	35.005
Ripley Store S.A.	76.879.810-9	Indirecta	Arriendos	687.941	578.101	-	-
Soc. De Inv. Atlántida S.A.	93.856.000-5	Acc. comunes	Pago proveedores	5.859	-	23.730	-
Soc. De Inv. Atlántida S.A.	93.856.000-5	Acc. comunes	Préstamos	11.940	-	32.000	-
Soluciones Integrales S.A.	78.556.290-9	Ejecutivo	Servicios	6.405	(5.382)	-	-
Soc. Comercial de Tiendas	88.235.500-4	Accionistas	Dividendos pagados	-	-	441.143	-
Soc. Comercial de Tiendas	88.235.500-4	Accionistas	Reajuste dividendos	-	-	4.946	(4.946)
Tarjeta Mas	76.568.660-1	Indirecta	Arriendos	5.610	4.715	-	-
Tarjeta Mas	76.568.660-1	Indirecta	Servicios	-	-	8.269	6.949
Viña del Mar Stores Co. S.A.	96.885.000-8	Indirecta	Arriendos	-	-	610.949	513.403

Las transacciones con partes relacionadas se realizan a precios de mercado.

Nota 9.- Partes Relacionadas (continuación)

d) Remuneraciones recibidas por el personal clave de la Gerencia por categoría

El monto total de remuneraciones percibidas por los principales ejecutivos de la compañía al 31 de diciembre de 2012 y 2011 ascienden a la suma de M\$ 3.902.210 y M\$ 3.468.469, respectivamente, de los cuales aproximadamente un 13% pertenecen a remuneraciones variables en el periodo 2012 y un 14% en el periodo 2011. Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 se incurrió en gastos por indemnizaciones a ejecutivos por un total de M\$ 331.694 y M\$ 198.296, respectivamente. Son considerados principales ejecutivos los Gerentes Corporativos, Gerentes Divisionales, Gerentes y Subgerentes de Áreas y Center Manager.

	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Remuneraciones Totales Pagadas	3.902.210	3.468.469
Renta variable Pagada	510.960	496.974
Indemnizaciones pagadas	331.694	198.296

La remuneración y dieta del directorio al 31 de diciembre de 2012 y 2011 alcanza un monto total de M\$ 268.232 y M\$ 228.517, respectivamente.

El directorio vigente al 31 de diciembre de 2012 está compuesto por las siguientes personas:

Directores:	
Guillermo Said Yarur	José Domingo Eluchans Urenda
Orlando Sáenz Rojas	Rafael Aldunate Valdés
René Abumohor Touma	Salvador Said Somavía
Timothy C. Purcell	Joaquín Brahm Barril
Presidente del Directorio :	
José Said Saffie	Vicepresidente Ejecutivo: Juan Antonio Álvarez

Nota 10.- Activos, pasivos por impuestos corrientes

El detalle de los activos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2012 y 2011, son los siguientes:

	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Remanente IVA crédito fiscal e IGV (Perú)	11.242.242	7.107.297
Pagos provisionales	996.853	156.367
Otros impuestos	1.122.915	890.645
Activos por impuestos corrientes	13.362.010	8.154.309

El detalle de los pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2012 y 2011, son los siguientes:

	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Impuesto renta por pagar	2.545.720	4.826.249
Otros impuestos (1)	3.081.241	3.176.866
Pasivos por impuestos corrientes	5.626.961	8.003.115

(1) Los otros impuestos por pagar contienen obligaciones por débitos fiscales (IVA) y otras retenciones de carácter mensual.

Nota 11.- Activos Intangibles distintos de la plusvalía

a) Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el detalle de los activos intangibles es el siguiente:

Rubro	Saldo bruto M\$	Amortización acumulada M\$	Saldo Neto M\$	Saldo bruto M\$	Amortización acumulada M\$	Saldo neto M\$
	31.12.2012			31.12.2011		
Patentes, marcas, otros derechos	7.190.504	(1.264.780)	5.925.724	6.533.933	(1.045.799)	5.488.134
Programas informáticos	1.994.736	(1.312.387)	682.349	1.639.078	(934.726)	704.352
Otros act. Intangibles identif. (1)	12.199.824	(2.549.581)	9.650.243	6.658.326	(2.148.384)	4.509.942
Activos intangibles	21.385.064	(5.126.748)	16.258.316	14.831.337	(4.128.909)	10.702.428

(1) Corresponde a Contratos Anclas, Contrato Tiendas Menores, Derechos de Marcas y Relación con Clientes, generados por la adquisición de Buenaventura S.p.A. (ver Nota 11 letra b) punto 1).

Nota 11.- Activos Intangibles distintos de la plusvalía (continuación)

b) Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el movimiento de los activos intangibles es el siguiente:

31.12.2012	Patentes, marcas otros derechos	Programas informáticos	Otros activos intangibles identificables	Total M\$
Saldo inicial	5.488.134	704.352	4.509.942	10.702.428
Adiciones(1)	780.638	313.740	5.800.497	6.894.875
Amortización (2)	(238.079)	(360.636)	(435.860)	(1.034.575)
Moneda extranjera	(119.850)	(1.897)	(64.109)	(185.856)
Otros	14.881	26.790	(160.227)	(118.556)
Total cambios	437.590	(22.003)	5.140.301	5.555.888
Saldo final	5.925.724	682.349	9.650.243	16.258.316

31.12.2011	Patentes, marcas otros derechos	Programas informáticos	Otros activos intangibles identificables	Total M\$
Saldo inicial	6.438.224	820.455	8.308.005	15.566.684
Adiciones	-	345.360	-	345.360
Amortización (2)	(228.567)	(442.423)	(1.061.954)	(1.732.944)
Revaluación Combinación de Negocios (3)	(1.526.743)	-	(3.480.901)	(5.007.644)
Moneda extranjera	730.790	7.960	743.730	1.482.480
Otros	74.430	(27.000)	1.062	48.492
Total cambios	(950.090)	(116.103)	(3.798.063)	(4.864.256)
Saldo final	5.488.134	704.352	4.509.942	10.702.428

- (1) Durante el mes de diciembre 2012 se realizó la apertura de precio de la adquisición de Buenaventura S.p.A., incorporando principalmente marcas por M\$775.622 y derechos sobre contratos comerciales de M\$ 5.800.497 (ver Nota 36).
- (2) La amortización es registrada en el Estado de Resultado en el ítem Gasto de Administración.
- (3) Durante el ejercicio 2011 la sociedad ha revaluado los activos adquiridos en la combinación de negocios por la compra de Fashion Center (Mall Larcomar), asignando en ésta el mayor valor pagado al valor de las Propiedades de Inversión y reduciendo el valor de los intangibles previamente valorados. Dichos cambios ascienden a M\$ 5.007.644 en activos intangibles y M\$ 5.707.363 en Plusvalía.

Nota 12.- Plusvalía

La plusvalía (menor valor de inversión) se genera en la adquisición de las acciones de Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A., Inmuebles Panamericana S.A., Inmuebles Comerciales del Perú S.A.C., Fashion Center S.A.C. y Altex Trading S.A.C..

El detalle de la plusvalía al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es el siguiente:

Rut	Sociedad	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
20423264617	Inmuebles Panamericana S.A.	929.252	954.559
20511910642	Inmuebles Comerciales del Perú S.A.C.	149.586	161.812
20345681460	Altex Trading S.A.C.	1.043.787	1.072.212
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar S.A.	841.165	841.165
	Totales	2.963.790	3.029.748

El detalle de los movimientos de la plusvalía al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es el siguiente:

Rut	Sociedad	Saldo inicial 01.01.2012 M\$	Movimientos del Periodo M\$	Diferencias de conversión M\$	Saldo final 31.12.2012 M\$
20423264617	Inmuebles Panamericana S.A.	954.559	-	(25.307)	929.252
20511910642	Inmuebles Comerciales del Perú S.A.C.	161.812	-	(12.226)	149.586
20345681460	Altex Trading S.A.C.	1.072.212	-	(28.425)	1.043.787
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar S.A.	841.165	-	-	841.165
	Totales	3.029.748	-	(65.958)	2.963.790

Rut	Sociedad	Saldo inicial 01.01.2011 M\$	Movimientos del Periodo M\$	Diferencias de conversión M\$	Saldo final 31.12.2011 M\$
20423264617	Inmuebles Panamericana S.A.	823.771	-	130.788	954.559
20511910642	Inmuebles Comerciales del Perú S.A.C.	145.861	-	15.951	161.812
20512076379	Fashion Center S.A.C. (1)	5.707.363	(5.707.363)	-	-
20345681460	Altex Trading S.A.C.	925.304	-	146.908	1.072.212
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar S.A.	841.165	-	-	841.165
	Totales	8.443.464	(5.707.363)	293.647	3.029.748

(1) Ver Nota 11, letra b punto 3.

PARQUE ARAUCO S.A.
Notas a los Estados Financieros Consolidados

Nota 13.- Propiedades, planta y equipo

Los saldos de propiedades planta y equipo al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es el siguiente:

Rubro	Saldo bruto	Depreciación acumulada	Saldo neto	Saldo bruto	Depreciación acumulada	Saldo neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
	31.12.2012			31.12.2011		
Edificios	209.960	(36.458)	173.502	209.961	(31.430)	178.531
Planta y equipo	1.525.170	(1.140.914)	384.256	1.880.163	(1.363.563)	516.600
Equipamiento de tecnologías de la información	1.140.789	(577.735)	563.054	752.543	(392.262)	360.281
Instalaciones fijas y accesorios	1.400.841	(569.051)	831.790	1.356.261	(427.140)	929.121
Vehículos de motor	78.265	(54.318)	23.947	86.347	(50.270)	36.077
Otras propiedades, planta y equipo	1.631.003	(914.495)	716.508	1.808.406	(929.614)	878.792
Propiedades, planta y equipo	5.986.028	(3.292.971)	2.693.057	6.093.681	(3.194.279)	2.899.402

Los siguientes cuadros muestran el movimiento de propiedades planta y equipo al 31 de diciembre de 2012 y 2011, respectivamente:

31.12.2012	Edificios	Planta y equipo	Equipamiento de tecnologías de la información	Instalaciones fijas y accesorios	Vehículos de motor	Otras propiedades	Total propiedad planta y equipo
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial (01/01/2012)	178.531	516.600	360.281	929.121	36.077	878.792	2.899.402
Adiciones	-	-	374.421	156.193	-	38.190	568.804
Gasto por depreciación (1)	(5.029)	(132.226)	(156.502)	(204.968)	(11.621)	(181.699)	(692.045)
Incremento (Decremento) en el cambio de moneda extranjera	-	109	2.216	(4.542)	(509)	(15.682)	(18.408)
Otros Incrementos (Decrementos)	-	(227)	(17.362)	(44.014)	-	(3.093)	(64.696)
Cambios en propiedades, planta y equipo, total	(5.029)	(132.344)	202.773	(97.331)	(12.130)	(162.284)	(206.345)
Propiedades, planta y equipo (31/12/2012)	173.502	384.256	563.054	831.790	23.947	716.508	2.693.057

31.12.2011	Edificios	Planta y equipo	Equipamiento de tecnologías de la información	Instalaciones fijas y accesorios	Vehículos de motor	Otras propiedades	Total propiedad planta y equipo
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial (01/01/2011)	538.545	975.679	291.351	442.236	56.938	550.069	2.854.818
Adiciones	-	21.618	81.411	758.440	-	183.117	1.044.586
Retiros	(27.980)	-	-	-	-	-	(27.980)
Gasto por depreciación (1)	30.731	(138.436)	(116.574)	(167.754)	(13.118)	(193.319)	(598.470)
Incremento (Decremento) en el cambio de moneda extranjera	2.906	6.011	14.787	35.486	4.010	16.349	79.549
Otros Incrementos (Decrementos)	(365.671)	(348.272)	89.306	(139.287)	(11.753)	322.576	(453.101)
Cambios en propiedades, planta y equipo, total	(360.014)	(459.079)	68.930	486.885	(20.861)	328.723	44.584
Propiedades, planta y equipo (31/12/2011)	178.531	516.600	360.281	929.121	36.077	878.792	2.899.402

(1) El total de gasto por depreciación es registrado en el Estado de Resultados en el ítem Gastos de Administración.

Nota 14.- Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión corresponden principalmente a terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen para explotarlos en régimen de arriendo, los cuales son valorizados según lo descrito en Nota 3.2.

Las propiedades de inversión destinadas al arrendamiento al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es el siguiente:

Concepto	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Propiedades de inversión	877.506.026	701.809.856

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 los movimientos de propiedades de inversión son los siguientes:

Movimiento propiedades de inversión	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Saldo inicial	701.809.856	622.206.673
Adiciones (1)	154.918.978	59.292.350
Adquisiciones mediante combinación de negocios (2)	12.959.399	-
Desapropiaciones mediante enajenación de negocios (3)	(8.245.414)	(7.132.669)
Ganancia (pérdida) por ajustes del valor razonable (4)	18.314.980	13.312.153
Incremento (decremento) en el cambio moneda extranjera	(2.251.773)	14.131.349
Total Cambios	175.696.170	79.603.183
Saldo Final	877.506.026	701.809.856

Las propiedades de inversión son presentadas a su valor justo, que ha sido determinado en base a valuaciones realizadas por la Administración. El valor justo no ha sido determinado sobre transacciones observadas en el mercado por la naturaleza de las propiedades y la falta de datos comparables en el mercado.

(1) Durante el 2012 las principales adiciones corresponden a Colombia: Inversiones Bucaramanga M\$ 24.568.987, Eje Construcciones S.A.S. adició M\$ 55.297.177, incorporación terreno Ibase M\$ 4.330.000, otros M\$ 77.008; Perú: Megaplaza realizan Obras en Curso por M\$ 28.306.651; Chile: Arauco Express con una inversión de M\$ 12.723.382, Proyecto Mall Quilicura con una inversión de M\$ 9.933.120, Proyecto Boulevard de Luján, Interiorismo y otros M\$ 7.681.189, la inversión de Mall Marina Arauco registró adiciones por M\$ 5.278.298, proyecto Falabella Maipú M\$ 5.514.161 y otras adiciones por M\$ 1.209.005.

(2) En diciembre de 2012 se adicionaron propiedades de inversión del Outlet Buenaventura por un monto de M\$ 12.959.399 (Ver Nota 36).

(3) En el 2012, corresponde a la venta de terreno de Inversiones Barranquilla, Colombia por M\$ 8.245.414. A diciembre del 2011 el saldo corresponde a parte de la venta del terreno la Unión, en Perú por M\$ 7.132.669.

(4) Durante el ejercicio 2011 la sociedad ha revaluado los activos adquiridos en la combinación de negocios por la compra de Fashion Center (Mall Larcomar), asignando en ésta el mayor valor pagado al valor de las propiedades de Inversión (M\$ 10.715.007) y reduciendo el saldo de la plusvalía (M\$5.707.363) y el valor de los intangibles distintos a la plusvalía (M\$ 5.007.644). Adicionalmente se ha reconocido la reevaluación de las Propiedades de Inversión del ejercicio por M\$ 2.463.185 y otros por M\$ 133.961, con lo cual el ajuste del valor razonable total asciende a M\$ 13.312.153. Durante el ejercicio 2012 la sociedad ha procedido a efectuar el ajuste a valor razonable el cual ha incrementado las propiedades de inversión por un monto de M\$19.478.421. Al mismo tiempo se han efectuado bajas durante el ejercicio a determinados activos por un monto de M\$1.163.441. Ambas cifras se presentan netas y ascienden a un monto de M\$ 18.314.980.

Al 31 de diciembre de 2012, los movimientos de propiedades de inversión y los ingresos por actividades ordinarias según país, son los siguientes:

Movimiento propiedades de inversión	CHILE M\$	PERÚ M\$	COLOMBIA M\$	TOTAL M\$
Saldo inicial 01/01/2012	549.228.958	117.336.233	35.244.665	701.809.856
Adiciones	42.339.155	28.306.651	84.273.172	154.918.978
Adquisiciones mediante combinación de negocios	12.959.399	-	-	12.959.399
Desapropiaciones mediante enajenación de negocios	(609.188)	-	(7.636.226)	(8.245.414)
Ganancia (pérdida) por ajustes del valor razonable	5.121.089	13.902.605	(708.714)	18.314.980
Incremento (decremento) en el cambio moneda extranjera	-	(29.988.181)	27.736.408	(2.251.773)
Total Cambios	59.810.455	12.221.075	103.664.640	175.696.170
Saldo Final 31/12/2012	609.039.413	129.557.308	138.909.305	877.506.026

Al 31 de diciembre del 2012 se encuentran propiedades de inversión garantizadas, las cuales se detallan en la nota 17 Otras Provisiones, Detalle de Garantías Directas.

Ingresos al 31/12/2012	CHILE M\$	PERÚ M\$	COLOMBIA M\$	TOTAL M\$
Ingresos de actividades ordinarias	75.833.715	21.249.429	3.418.544	100.501.688
Costos de ventas	(12.711.404)	(5.858.984)	(1.704.068)	(20.274.456)

Nota 15.- Impuestos Diferidos

El saldo de impuestos diferidos registrados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

Rubro	Activos		Pasivos	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
	M\$	M\$	M\$	M\$
Depreciaciones	483.954	194.488	14.948.701	12.720.549
Castigos incobrables	643.236	592.673	-	(14.338)
Amortizaciones	65.436	-	381.491	1.546.098
Provisiones	1.016.663	596.291	95.992	(9.886)
Revaluaciones de propiedades de inversión	8.108.061	6.927.799	49.512.205	35.792.296
Revaluaciones de planta y equipos	-	-	100.832	-
Revaluaciones de activos intangibles	1.315.224	32.585	1.962.779	684.840
Revaluaciones de instrumentos financieros	2.593.367	1.149.813	1.286.791	890.178
Pérdidas fiscales	1.420.459	973.157	-	-
Relativos a otros	-	153.112	485.877	562.882
Total Impuestos Diferidos	15.646.400	10.619.918	68.774.668	52.172.619

Los movimientos en impuestos diferidos al 31 de diciembre de 2012 y 2011 son los siguientes:

Ítem	Activos		Pasivos	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial	10.619.918	9.334.195	52.172.619	50.650.931
Incr. (decremento) en impuestos diferidos	5.026.482	1.285.723	16.602.049	1.521.688
Total cambios	5.026.482	1.285.723	16.602.049	1.521.688
Saldo final	15.646.400	10.619.918	68.774.668	52.172.619

El gasto por impuesto corriente a las ganancias al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es el siguiente:

Rubro	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Gasto por impuestos corrientes	(9.507.899)	(4.788.971)
Beneficio fiscal	-	294.558
Ajustes al impuesto corriente periodo anterior	(170.503)	-
Otros gastos e ingresos por impuestos corrientes	193.103	413.740
Total gasto por impuestos corrientes, neto	(9.485.299)	(4.080.673)
Gasto por impuesto diferido	(12.590.549)	(1.463.754)
Gasto por impuesto diferido que surgen de las reducciones de valor	226.829	(66.917)
Otro gasto por impuesto diferido	(557.136)	(267.337)
Total gasto por impuestos diferidos, neto	(12.920.856)	(1.798.008)
Gasto (ingreso) por impuesto a las ganancias	(22.406.155)	(5.878.681)

La reconciliación de la tasa efectiva al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es el siguiente:

Concepto	Base imponible	Impuesto tasa	Base imponible	Impuesto tasa
	M\$	20% M\$	M\$	20% M\$
	31.12.2012		31.12.2011	
Resultado antes de impuestos	66.762.994	13.352.599	48.970.266	9.794.053
Diferencias permanentes		9.053.556		(3.915.107)
Efecto cambio de tasa impuestos diferidos		7.307.242		-
Mayor tasa empresas filiales extranjeras		4.493.480		(921.037)
Déficit/(Superávit) impto. renta ejercicios anteriores		170.503		-
Crédito por contribuciones		(2.908.950)		(2.880.381)
Otros		(8.719)		(113.954)
Total gastos por impuesto sociedades		(22.406.155)		(5.878.681)
Desglose Gasto Corriente / Diferido				
Impuesto renta 17%		(6.303.323)		(4.080.066)
Impuesto renta 35%		(3.011.473)		(607)
(Déficit)/exceso ejercicios anteriores		(170.503)		-
Total gastos por impuesto renta		(9.485.299)		(4.080.673)
Total gastos por impuesto diferidos		(12.920.856)		(1.798.008)
Tasa efectiva		(33,56%)		(12,01%)

PARQUE ARAUCO S.A.
Notas a los Estados Financieros Consolidados

Nota 16.- Otros pasivos financieros

El detalle de este rubro corriente y no corriente al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es el siguiente:

Concepto	Corrientes	No corrientes	Corrientes	No corrientes
	M\$	M\$	M\$	M\$
	31.12.2012		31.12.2011	
Arrendamiento financiero (a)	1.018.024	10.170.122	643.428	7.435.183
Préstamos bancarios (b)	31.289.572	198.484.080	18.544.107	210.332.993
Emisión de bonos (c)	4.955.347	117.953.882	5.151.725	93.734.955
Pasivos de cobertura (nota 34)	-	5.814.667	-	5.210.239
Total	37.262.943	332.422.751	24.339.260	316.713.370

a) Arrendamiento financiero

El detalle por monedas y vencimiento del arrendamiento al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es el siguiente:

31.12.2012				Corriente						Vencimiento en M\$ (Flujos no descontados)			
RUT entidad deudora	Nombre entidad deudora	País entidad deudora	RUT entidad acreedora	Banco	Moneda	Amortización	Tasa Nominal %	Tasa efectiva anual %	Saldo Balance	un mes	uno a tres meses	tres a doce meses	Total Flujos
20512076379	Fashion Center S.A.C.	Perú	20100053455	Interbank	US\$	Mensual	6,30%	6,30%	522.599	70.193	140.385	631.733	842.311
20492911918	Inv. Alameda Sur S.A.C	Perú	20100047218	Crédito del Perú.	US\$	Trimestral	8,21%	8,21%	140.857	-	61.768	185.305	247.073
76.216.779-4	Inmobiliaria Buenaventura S.p.A.	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	UF	Mensual	6,74%	5,34%	118.963	16.773	33.547	150.960	201.280
76.216.779-4	Inmobiliaria Buenaventura S.p.A.	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	UF	Mensual	6,18%	4,78%	76.329	7.687	15.374	76.871	99.932
76.216.779-4	Inmobiliaria Buenaventura S.p.A.	Chile	97.011.000-3	Banco Internacional	UF (*)	Mensual	7,60%	6,20%	118.965	15.593	31.242	141.528	188.363
76.216.779-4	Inmobiliaria Buenaventura S.p.A.	Chile	97.011.000-3	Banco Internacional	UF	Mensual	7,30%	5,90%	27.311	3.989	7.978	35.902	47.869
76.216.779-4	Inmobiliaria Buenaventura S.p.A.	Chile	97.011.000-3	Banco Internacional	UF	Mensual	7,20%	5,80%	13.000	1.935	3.870	17.416	23.221
Totales									1.018.024	116.170	294.164	1.239.715	1.650.049

31.12.2012				No Corriente						Vencimiento en M\$ (Flujos no descontados)			
RUT entidad deudora	Nombre entidad deudora	País entidad deudora	RUT entidad acreedora	Banco	Moneda	Amortización	Tasa Nominal %	Tasa efectiva anual %	Saldo Balance	uno a tres años	tres a cinco años	cinco años a mas	Total Flujos
20512076379	Fashion Center S.A.C.	Perú	20100053455	Interbank	US\$	Mensual	6,30%	6,30%	4.933.995	1.754.815	3.944.654	-	5.699.469
20492911918	Inv. Alameda Sur S.A.C	Perú	20100047218	Crédito del Perú	US\$	Trimestral	8,21%	8,21%	1.244.027	494.148	494.148	617.684	1.605.980
76.216.779-4	Inmobiliaria Buenaventura S.p.A.	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	UF	Mensual	6,74%	5,34%	1.450.906	402.560	402.560	1.039.947	1.845.667
76.216.779-4	Inmobiliaria Buenaventura S.p.A.	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	UF	Mensual	6,18%	4,78%	269.126	184.489	107.619	-	292.108
76.216.779-4	Inmobiliaria Buenaventura S.p.A.	Chile	97.011.000-3	Banco Internacional	UF(*)	Mensual	7,60%	6,20%	1.755.461	385.404	398.237	1.404.884	2.188.525
76.216.779-4	Inmobiliaria Buenaventura S.p.A.	Chile	97.011.000-3	Banco Internacional	UF	Mensual	7,30%	5,90%	342.850	95.739	95.739	251.316	442.794
76.216.779-4	Inmobiliaria Buenaventura S.p.A.	Chile	97.011.000-3	Banco Internacional	UF	Mensual	7,20%	5,80%	173.757	46.442	46.442	133.520	226.404
Totales									10.170.122	3.363.597	5.489.399	3.447.351	12.300.347

31.12.2011				Corriente						Vencimiento en M\$ (Flujos no descontados)			
RUT entidad deudora	Nombre entidad deudora	País entidad deudora	RUT entidad acreedora	Banco	Moneda	Amortización	Tasa Nominal %	Tasa efectiva anual %	Saldo Balance	un mes	uno a tres meses	tres a doce meses	Total Flujos
20512076379	Fashion Center S.A.C.	Perú	20100053455	Interbank	US\$	Mensual	9,10%	9,10%	502.060	87.138	174.276	784.242	1.045.656
20492911918	Inv. Alameda Sur S.A.C.	Perú	20100047218	Crédito del Perú.	US\$	Trimestral	8,21%	8,21%	141.368	-	67.082	201.246	268.328
Totales									643.428	87.138	241.358	985.488	1.313.984

31.12.2011				No Corriente						Vencimiento en M\$ (Flujos no descontados)			
RUT entidad deudora	Nombre entidad deudora	País entidad deudora	RUT entidad acreedora	Banco	Moneda	Amortización	Tasa Nominal %	Tasa efectiva anual %	Saldo Balance	uno a tres años	tres a cinco años	cinco años a mas	Total Flujos
20512076379	Fashion Center S.A.C.	Perú	20100053455	Interbank	US\$	Mensual	9,10%	9,10%	5.943.239	3.224.104	1.837.268	2.574.968	7.636.340
20492911918	Inv. Alameda Sur S.A.C.	Perú	20100047218	Crédito del Perú	US\$	Trimestral	8,21%	8,21%	1.491.944	804.985	603.739	603.739	2.012.463
Totales									7.435.183	4.029.089	2.441.007	3.178.707	9.648.803

PARQUE ARAUCO S.A.
Notas a los Estados Financieros Consolidados

Nota 16.- Otros pasivos financieros (continuación)

b) Préstamos bancarios

El detalle por monedas y vencimientos de los préstamos al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es el siguiente:

31.12.2012 RUT entidad deudora	Nombre entidad deudora	País entidad deudora	RUT entidad acreedora	Banco	Moneda	Amortización	Tasa Nominal %	Tasa efectiva anual %	Saldo Balance	Corriente			
										Vencimiento en M\$ (Flujos no descontados)			
										un mes	uno a tres meses	tres a doce meses	Total Flujos
94.627.000-8	Parque Arauco S.A	Chile	97.030.000-7	Estado	UF	Semestral	5,92%	4,42%	2.387.419	-	-	4.290.137	4.290.137
94.627.000-8	Parque Arauco S.A	Chile	97.030.000-7	Estado	UF	Semestral	6,05%	4,55%	1.639.700	-	-	2.069.345	2.069.345
94.627.000-8	Parque Arauco S.A	Chile	97.030.000-7	Estado	UF	Semestral	6,02%	4,52%	2.282.095	-	1.261.645	1.235.632	2.497.277
94.627.000-8	Parque Arauco S.A	Chile	97.036.000-k	Santander	UF(*)	Semestral	5,51%	4,01%	1.115.854	-	-	1.560.243	1.560.243
94.627.000-8	Parque Arauco S.A	Chile	97.004.000-5	Chile	UF(*)	Semestral	4,99%	3,49%	8.723.550	-	9.404.733	1.105.025	10.509.758
94.627.000-8	Parque Arauco S.A	Chile	97.004.000-5	Chile	UF(*)	Semestral	4,99%	3,49%	8.865.143	3.304.550	-	6.410.399	9.714.949
94.627.000-8	Parque Arauco S.A	Chile	97.006.000-k	BCI	UF(*)	Semestral	4,99%	3,49%	2.699.739	75.925	149.769	3.253.642	3.479.336
94.627.000-8	Parque Arauco S.A	Chile	97.006.000-k	BCI	UF(*)	Semestral	4,99%	3,49%	404.151	-	-	1.657.473	1.657.473
96.863.570-0	Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A	Chile	97.032.000-7	BBVA	UF	Semestral	5,00%	3,50%	206.259	-	104.647	104.647	209.294
96.863.570-0	Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A	Chile	97.030.000-7	Estado	UF	Semestral	6,48%	4,98%	193.802	-	-	298.841	298.841
96.863.570-0	Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A	Chile	97.030.000-7	Estado	UF	Semestral	5,75%	4,25%	533.096	357.464	-	357.464	714.928
86.339.000-1	Plaza Estación S.A.	Chile	97.006.000-k	BCI	UF(*)	Semestral	5,48%	3,98%	1.798.278	79.602	151.500	2.086.835	2.317.937
900.252.139-0	Inv. Arauco Alameda	Colombia	890.903.938-8	Bco Colombia	COP	Semestral	9,12%	9,12%	440.487	-	-	638.658	1.583.390
Totales									31.289.572	3.817.541	11.710.952	26.013.073	41.541.566

31.12.2012 RUT entidad deudora	Nombre entidad deudora	País entidad deudora	RUT entidad acreedora	Banco	Moneda	Amortización	Tasa Nominal %	Tasa efectiva anual %	Saldo Balance	No Corriente			
										Vencimiento en M\$ (Flujos no descontados)			
										uno a tres años	tres a cinco años	cinco años a mas	Total Flujos
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	97.030.000-7	Estado	UF	Semestral	5,92%	4,42%	43.087.876	8.580.274	8.580.274	40.746.881	57.907.429
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	97.030.000-7	Estado	UF	Semestral	6,05%	4,55%	11.315.307	3.939.453	3.675.526	5.793.427	13.408.406
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	97.030.000-7	Estado	UF	Semestral	6,02%	4,52%	6.420.051	4.716.660	2.219.509	-	6.936.169
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	97.036.000-k	Santander	UF(*)	Semestral	5,51%	4,01%	6.758.931	2.908.715	2.627.224	2.885.895	8.421.834
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	97.004.000-5	Chile	UF(*)	Semestral	4,99%	3,49%	31.980.100	19.450.561	17.261.530	-	36.712.091
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	97.004.000-5	Chile	UF(*)	Semestral	4,99%	3,49%	16.724.981	12.166.485	5.750.605	-	17.917.090
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	97.006.000-k	BCI	UF(*)	Semestral	4,99%	3,49%	10.713.203	6.419.918	2.983.558	-	9.403.476
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	97.006.000-k	BCI	UF(*)	Semestral	5,32%	3,82%	24.218.788	6.783.856	9.284.229	15.738.104	31.806.189
96.863.570-0	Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A.	Chile	97.032.000-7	BBVA	UF	Semestral	6,30%	4,80%	4.414.342	-	-	4.414.342	4.414.342
96.863.570-0	Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A.	Chile	97.030.000-7	Estado	UF	Semestral	5,75%	4,25%	7.258.066	1.429.855	1.429.855	6.790.243	9.649.953
96.863.570-0	Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A.	Chile	97.030.000-7	Estado	UF	Semestral	6,48%	4,98%	1.946.784	597.683	597.683	1.195.366	2.390.732
86.339.000-1	Plaza Estación S.A.	Chile	97.006.000-k	BCI	UF(*)	Semestral	5,48%	3,98%	12.238.343	4.354.700	3.981.600	8.310.096	16.646.396
900.252.139-0	Inv. Arauco Alameda	Colombia	890.903.938-8	Bco Colombia	COP	Semestral	9,12%	9,12%	13.226.171	5.877.373	5.147.474	5.407.842	16.432.689
900.460.297-8	Inv. Inmob. Bucaramanga S.A.S.	Colombia	890.903.938-8	Bco Colombia	COP	Semestral	9,04%	9,04%	8.181.136	2.129.800	2.554.439	8.380.206	13.064.445
Totales									198.484.080	79.355.333	66.093.506	99.662.402	245.111.241

(*) Las tasas y monedas señaladas corresponden a condiciones financieras incluyendo el efecto del derivado.-

PARQUE ARAUCO S.A.
Notas a los Estados Financieros Consolidados

Nota 16.- Otros pasivos financieros (continuación)

31.12.2011 RUT entidad deudora	Nombre entidad deudora	País entidad deudora	RUT entidad acreedora	Banco	Moneda	Amortización	Tasa Nominal %	Tasa efectiva anual %	Saldo Balance	Corriente				
										Vencimiento en M\$ (Flujos no descontados)				
										un mes	uno a tres meses	tres a doce meses	Total Flujos	
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	97.030.000-7	Estado	UF	Semestral	9,92%	4,42%	2.233.077	-	-	-	4.187.448	4.187.448
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	97.030.000-7	Estado	UF	Semestral	8,95%	4,55%	1.614.197	-	-	-	2.085.876	2.085.876
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	97.030.000-7	Estado	UF	Semestral	8,10%	3,70%	2.375.678	1.199.935	-	-	1.199.935	2.399.870
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	97.030.000-7	Estado	UF	Semestral	8,04%	3,64%	632.957	319.646	-	-	319.646	639.292
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	97.030.000-7	Estado	UF	Semestral	8,92%	4,52%	2.259.705	-	1.277.025	-	1.252.006	2.529.031
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	97.036.000-k	Santander	UF(*)	Semestral	8,41%	4,01%	1.125.185	-	-	-	1.632.477	1.632.477
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	97.004.000-5	Chile	UF(*)	Semestral	7,89%	3,49%	432.871	723.729	-	-	489.917	1.213.646
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	97.006.000-k	BCI	UF(*)	Semestral	7,89%	3,49%	390.968	82.369	657.298	-	1.893.324	2.632.991
96.863.570-0	Inmob. mall Viña del Mar S.A.	Chile	97.032.000-7	BBVA	UF	Semestral	7,90%	3,50%	196.671	-	-	-	196.671	196.671
96.863.570-0	Inmob. mall Viña del Mar S.A.	Chile	97.030.000-7	Estado	UF	Semestral	12,27%	7,87%	2.118.906	-	-	-	2.118.906	2.118.906
96.863.570-0	Inmob. mall Viña del Mar S.A.	Chile	97.030.000-7	Estado	UF	Semestral	8,65%	4,25%	510.421	348.908	-	-	161.514	510.422
96.863.570-0	Inmob. mall Viña del Mar S.A.	Chile	97.030.000-7	Estado	UF	Semestral	9,38%	4,98%	179.727	-	-	-	179.727	179.727
96.547.010-7	Inmob. Paseo de la Estación S.A.	Chile	97.053.000-2	Security	UF	Semestral	8,20%	3,80%	133.727	-	-	-	137.640	137.640
86.339.000-1	Plaza Estación S.A.	Chile	97.023.000-9	Corp. Banca	UF(*)	Semestral	8,99%	4,59%	926.597	-	-	-	1.881.918	1.881.918
20505590849	Inmuebles Panamericana S.A.	Perú	20100047218	Crédito Perú	US\$	Trimestral	6,15%	6,15%	1.042.884	-	1.042.884	-	-	1.042.884
20505590849	Inmuebles Panamericana S.A.	Perú	20100047218	Crédito Perú	US\$	Trimestral	4,00%	4,00%	1.364.639	-	1.364.639	-	-	1.364.639
20505590849	Inmuebles Panamericana S.A.	Perú	20100053455	Interbank	US\$	Trimestral	6,00%	6,00%	522.988	-	522.988	-	-	522.988
900.252.139-0	Inv. Arauco Alameda S.A.	Colombia	890.903.938-8	Bco. Colombia	COP	Semestral	10,56%	10,56%	482.909	-	664.641	-	664.641	1.329.282
Totales									18.544.107	2.674.587	5.529.475	18.401.646	26.605.708	

31.12.2011 RUT entidad deudora	Nombre entidad deudora	País entidad deudora	RUT entidad acreedora	Banco	Moneda	Amortización	Tasa Nominal %	Tasa efectiva anual %	Saldo Balance	No corriente			
										Vencimiento en M\$ (Flujos no descontados)			
										uno a tres años	tres a cinco años	cinco años a mas	Total Flujos
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	97.030.000-7	Estado	UF	Semestral	8,82%	4,42%	44.283.444	12.562.343	8.374.895	39.771.557	60.708.795
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	97.030.000-7	Estado	UF	Semestral	8,95%	4,55%	12.504.337	5.864.971	3.587.548	5.654.755	15.107.274
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	97.030.000-7	Estado	UF	Semestral	8,92%	4,52%	8.345.079	7.041.263	2.166.383	-	9.207.646
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	97.030.000-7	Santander	UF(*)	Semestral	8,41%	4,01%	7.790.943	4.468.958	2.627.224	2.885.895	9.982.077
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	97.004.000-5	Chile	UF(*)	Semestral	7,89%	3,49%	40.031.035	28.118.481	16.903.624	-	45.022.105
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	97.004.000-5	Chile	UF(*)	Semestral	7,89%	3,49%	24.472.233	20.965.628	6.004.712	-	26.970.340
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	97.006.000-K	BCI	UF(*)	Semestral	7,89%	3,49%	13.367.398	9.972.691	5.679.689	-	15.652.380
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	97.006.000-K	BCI	UF(*)	Semestral	8,20%	3,80%	24.102.323	8.441.329	9.520.362	16.210.370	34.172.061
96.863.570-0	Inmob. mall Viña del Mar S.A.	Chile	97.030.000-7	Estado	UF	Semestral	7,90%	3,50%	198.989	198.989	-	-	198.989
96.863.570-0	Inmob. mall Viña del Mar S.A.	Chile	97.030.000-7	Estado	UF	Semestral	8,65%	4,25%	7.464.539	980.658	641.755	5.842.126	7.464.539
96.863.570-0	Inmob. mall Viña del Mar S.A.	Chile	97.030.000-7	Estado	UF	Semestral	9,38%	4,98%	2.088.772	595.170	218.803	1.274.799	2.088.772
86.339.000-1	Plaza Estación S.A.	Chile	97.023.000-9	Corp. Banca	UF(*)	Semestral	8,99%	4,59%	13.097.740	5.598.322	3.490.247	11.706.795	20.795.364
900.252.139-0	Inv. Arauco Alameda S.A.	Colombia	890.903.938-8	Bco. Colombia	COP	Semestral	10,56%	10,56%	12.586.161	8.008.185	5.020.291	5.207.109	18.235.585
Totales									210.332.993	112.816.988	64.235.533	88.553.406	265.605.927

(*) Las tasas y monedas señaladas corresponden a condiciones financieras incluyendo el efecto del derivado.-

PARQUE ARAUCO S.A.
Notas a los Estados Financieros Consolidados

Nota 16.- Otros pasivos financieros (continuación)

c) Emisión de bonos

El detalle por monedas y vencimientos de bonos al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es el siguiente:

RUT entidad deudora	Nombre entidad deudora	País	Serie	Moneda	Amortización	Tasa Nominal %	Tasa efectiva	Saldo Balance	Corriente			
									Vencimiento en M\$ (Flujos no descontados)			
									un mes	uno a tres meses	tres a doce meses	Total Flujos
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	Serie G	UF	Semestral	4,73%	3,23%	3.634.663	-	2.018.134	1.987.346	4.005.480
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	Serie H	UF	Semestral	5,41%	3,91%	821.974	-	1.093.292	1.093.292	2.186.584
20505590849	Adm.Panamericana S.A	Perú	Serie A	PEN	Trimestral	7,81%	7,81%	498.710	296.771	296.771	593.541	1.187.083
20511910642	Inm. Comerciales del Perú	Perú	Corpor	PEN	Semestral	8,52%	8,52%	-	-	-	850.500	850.500
20505590849	Adm.Panamericana S.A	Perú	Serie A	PEN	Trimestral	8,44%	8,44%	-	295.510	295.510	591.019	1.182.039
20505590849	Adm.Panamericana S.A	Perú	Serie A	PEN	Trimestral	8,49%	VAC + 4,75%	-	134.367	134.367	268.733	537.467
31.12.2012							Totales	4.955.347	726.648	3.838.074	5.384.431	9.949.153
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	Serie G	UF	Semestral	7,63%	3,23%	3.596.365	-	2.029.930	1.999.879	4.029.809
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	Serie H	UF	Semestral	8,31%	3,91%	799.104	-	1.067.123	1.067.123	2.134.246
20511910642	Inm. Comerciales del Perú	Perú	Corpor	US\$ (*)	Trimestral	5,69%	5,69%	2.427	-	-	873.663	873.663
20505590849	Inmuebles Panamericana S.A.	Perú	Serie A	US\$	Trimestral	6,44%	6,44%	434.745	106.097	107.805	220.843	434.745
20505590849	Inmuebles Panamericana S.A.	Perú	Serie A	PEN	Trimestral	6,88%	6,88%	319.084	77.744	79.080	162.261	319.085
31.12.2011							Totales	5.151.725	183.841	3.283.938	4.323.769	7.791.548

RUT entidad deudora	Nombre entidad deudora	País	Serie	Moneda	Amortización	Tasa Nominal %	Tasa efectiva	Saldo Balance	No corriente			
									Vencimiento en M\$ (Flujos no descontados)			
									uno a tres años	tres a cinco años	cinco años a mas	Total Flujos
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	Serie G	UF	Semestral	4,73%	3,23%	15.279.160	7.641.506	7.148.899	1.710.255	16.500.660
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	Serie H	UF	Semestral	5,41%	3,91%	53.023.654	4.373.168	4.373.168	65.057.839	73.804.175
20511910642	Inm. Comerciales del Perú	Perú	Corpor	US\$ (*)	Trimestral	8,52%	8,52%	9.983.801	1.701.000	1.275.750	12.535.301	15.512.051
20505590849	Inmuebles Panamericana S.A. (1)	Perú	Serie A	PEN	Trimestral	6,44%	6,44%	14.875.225	3.572.072	3.743.202	17.312.308	24.627.582
20505590849	Inmuebles Panamericana S.A. (1)	Perú	Serie A	PEN	Trimestral	8,49%	VAC+4%	13.714.825	2.364.076	2.364.076	24.680.805	29.408.957
20505590849	Inmuebles Panamericana S.A. (1)	Perú	Serie A	PEN	Trimestral	6,88%	6,88%	11.077.217	1.074.934	1.074.934	15.902.709	18.052.577
31.12.2012							Totales	117.953.882	20.726.756	19.980.029	137.199.217	177.906.002
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	Serie G	UF	Semestral	7,63%	3,23%	18.264.244	11.368.202	6.977.782	1.669.318	20.015.302
94.627.000-8	Parque Arauco S.A.	Chile	Serie H	UF	Semestral	8,31%	3,91%	51.881.821	6.402.737	4.268.491	63.500.603	74.171.832
20511910642	Inm. Comerciales del Perú	Perú	Corpor	US\$ (*)	Trimestral	5,69%	5,69%	10.255.701	3.494.651	1.310.494	12.003.026	16.808.168
20505590849	Inmuebles Panamericana S.A.	Perú	Serie A	US\$	Trimestral	6,44%	6,44%	5.648.037	1.545.564	1.097.927	3.004.546	5.648.037
20505590849	Inmuebles Panamericana S.A.	Perú	Serie A	PEN	Trimestral	8,74%	VAC+4%	1.517.913	1.517.913	-	-	1.517.913
20505590849	Inmuebles Panamericana S.A.	Perú	Serie A	PEN	Trimestral	6,88%	6,88%	6.167.239	1.186.524	716.055	4.264.660	6.167.239
31.12.2011							Totales	93.734.955	25.515.591	14.370.749	84.442.153	124.328.491

(*) Las tasas y monedas señaladas corresponden a condiciones financieras incluyendo el efecto del derivado.-

(1) En Enero 2012, se efectuó la colocación de bonos corporativos de Inmuebles Panamericana S.A. por un monto de 80 millones de dólares.

El destino de los recursos será continuar con el avance de las diferentes inversiones contempladas en nuestro actual plan de expansión en Perú, tales como el masterplan en Mega Plaza Norte, finalización de la construcción de Mega Plaza Chimbote y Villa El Salvador y seguir desarrollando los demás proyectos de la compañía. Adicionalmente, los fondos fueron utilizados para rescatar los Bonos de la Segunda, Cuarta y Quinta Emisión del Primer Programa de Bonos de Titulización por MMUS\$30, fortaleciendo así, la posición financiera de nuestra filial en Perú.

Nota 17.- Otras provisiones

El detalle de las otras provisiones corrientes al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es el siguiente:

Concepto	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Participación en utilidades y bonos	1.357.125	1.005.618
Otras provisiones	5.317.639	4.508.735
Total	6.674.764	5.514.353

El movimiento de las otras provisiones al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es el siguiente:

	31.12.2012			31.12.2011		
	Provisiones en participación de utilidades y bonos M\$	Otras provisiones M\$	Total M\$	Provisiones en participación de utilidades y bonos M\$	Otras provisiones M\$	Total M\$
Saldo inicial	1.005.618	4.508.735	5.514.353	746.700	4.312.279	5.058.979
Provisiones adicionales	1.287.256	7.968.089	9.255.345	959.348	6.346.213	7.305.561
Provisión utilizada	(933.154)	(7.152.713)	(8.085.867)	(493.810)	(6.187.764)	(6.681.574)
Rev. provisión no utilizada	(2.266)	(1.442)	(3.708)	-	-	-
Inc. (decremento) en moneda extranjera	(329)	(5.030)	(5.359)	26.095	70.780	96.875
Otro incremento (decremento)	-	-	-	(232.715)	(32.773)	(265.488)
Cambios en provisiones , total	351.507	808.904	1.160.411	258.918	196.456	455.374
Saldo final	1.357.125	5.317.639	6.674.764	1.005.618	4.508.735	5.514.353

PARQUE ARAUCO S.A.
Notas a los Estados Financieros Consolidados

Nota 17.- Otras provisiones (continuación)

El detalle de las boletas de garantías vigentes al 31 de diciembre del 2012, es el siguiente:

Sociedad	Banco	Boleta	Origen	Plazo	Vencimiento	Tasa	Uf	Pago	Beneficiario	Rut	Concepto
Parque Arauco S.A.	BBVA	40461	22-10-2012	360	17-10-2013	0,50%	5.519,00	Aviso 30 días	Chilquinta Energía S.A.	96.813.520-1	Para garantizar el fiel cumplimiento en el pago por el uso de la potencia solicitada por el suministro eléctrico ubicado en calle Ramón Barros Luco N°105, de la comuna de San Antonio, V Región
Parque Arauco S.A.	BBVA	40463	22-10-2012	360	17-10-2013	0,50%	5.569,00	Aviso 30 días	Chilquinta Energía S.A.	96.813.520-1	Para Garantizar el fiel cumplimiento en el pago por el uso de la potencia solicitada por el suministro eléctrico ubicado en calle Víctor Pacheco Altamirano, acera Oriente N°150 Ex 22 de la comuna de San Antonio, V Región
Parque Arauco S.A.	BBVA	83891	12-01-2012	364	10-01-2013	0,50%	350,00	Aviso 30 días	Tesorero Municipal de Estación Central	69.254.300-9	En garantía por fiel cumplimiento del contrato de Concesión de la Empresa Plaza Estación, por la obra denominada "Concesión de Espacio Público Vereda Poniente de San Borja entre Av. Libertador Bernardo O'Higgins y 5 de Abril
Parque Arauco S.A.	BBVA	84325	06-10-2011	1126	05-11-2014	0,50%	73,01	Aviso 30 días	Serviu Región del Bío Bío	61.820.004-3	Garantizar buena ejecución reposición y cambio de aceras en calles Isabel Riquelme, el Roble y pasaje Santa Teresa, Mall Plaza el Roble, ejecutadas por contratista Minvu Alcorp S.A., comuna de Chillan.
Parque Arauco S.A.	BBVA	80310	23-10-2012	450	16-01-2014	0,50%	6.000,00	Aviso 30 días	Aguas Andinas S.A.	61.808.000-5	Garantizar correcta ejecución de la obra modificación de infraestructura Agua Potable por traslado de redes Mall Arauco Quilicura
Parque Arauco S.A.	Chile	375703-8	29-09-2010	1127	30-10-2013	0,80%	315,64	Aviso 30 días	Serviu Región Metropolitana	61.812.000-7	Garantizar buena ejecución y conservación proyecto de rotura y reposición de pavimentos extensión red para Arauco Outlet Premium calle el Molino S/N° código n°31.435, comuna Quilicura
Parque Arauco S.A.	Security	343952	26-09-2012	176	21-03-2013	0,50%	619,00	Aviso 30 días	Ilustre Municipalidad de Las Condes	69.070.400-5	Para garantizar obras de mitigación vial cines Parque Arauco de calle Presidente Kennedy Rosario Norte.
Parque Arauco S.A.	Security	343943	26-09-2012	176	21-03-2013	0,50%	1.210,00	Aviso 30 días	Ilustre Municipalidad de Las Condes	69.070.400-5	Garantiza obras de pavimentación de veredas, áreas verdes y alumbrado público Lote C-5B de la calle Cerro Colorado
Parque Arauco S.A.	Security	343945	26-09-2012	176	21-03-2013	0,50%	9.610,00	Aviso 30 días	Ilustre Municipalidad de Las Condes	69.070.400-5	Garantiza obras de pavimentación de veredas, áreas verdes y alumbrado público Lote C-5B de la calle Cerro Colorado
Parque Arauco S.A.	Security	347450	30-10-2012	142	21-03-2013	0,50%	11.802,00	Aviso 30 días	Ilustre Municipalidad de Las Condes	69.070.400-5	Garantizar obras de mitigación vial por aumento de 326 estacionamientos Boulevard 2 de calle Presidente Kennedy del plano S-7321
Parque Arauco S.A.	Security	347448	30-10-2012	152	31-03-2013	0,50%	9.000,00	Aviso 30 días	Ilustre Municipalidad de Las Condes	69.070.400-5	Garantizar Obras de Urbanización frente Avda. Presidente Kennedy, Boulevard 2 Parque Arauco S.A. P.E. 245/05 S/7321
Parque Arauco S.A.	Security	348303	08-11-2012	148	05-04-2013	0,50%	2.011,10	Aviso 30 días	Tesorero Municipal de Estación Central	69.254.300-9	En garantía por fiel cumplimiento de la ejecución del contrato de la Empresa Plaza Estación S.A. por la obra denominada "Concesión de Espacio Público Vereda Poniente de San Borja entre Av. Libertador Bernardo O'Higgins y 5 de Abril

PARQUE ARAUCO S.A.
Notas a los Estados Financieros Consolidados

Nota 17.- Otras provisiones (continuación)

El detalle de las obligaciones vigentes y sus covenants al 31 de diciembre de 2012, es el siguiente:

Banco	Sociedad	Capital M\$	Origen	Vencimiento	Garantías	Tipo de Covenant	Limite 2012	Actual	Holgura
Santander	Parque Arauco S.A	17.845.823	05-05-2005	05-05-2020	2° Grado Kennedy	Endeudamiento (Pasivo Total / Patrimonio)	<=1,4	0,79	0,6
Estado	Parque Arauco S.A	26.967.228	03-04-2006	03-04-2021	3° Grado Kennedy				
Estado	Parque Arauco S.A	95.625.835	12-06-2007	12-06-2027	4° Grado Kennedy				
Estado	Parque Arauco S.A	17.915.807	11-02-2008	11-08-2016	Sin Garantías				
Bonos Serie G	Parque Arauco S.A	38.490.991	01-03-2008	01-03-2018	1° Grado Kennedy	Cobertura(EBITDA/GF)	>=2,5	3,64	1,1
Bonos Serie H	Parque Arauco S.A	107.074.939	01-03-2008	01-03-2029	1° Grado Kennedy				
Chile	Parque Arauco S.A	89.229.115	01-04-2008	15-03-2017	Sin Garantías				
BCI	Parque Arauco S.A	29.743.038	15-03-2011	15-03-2017	Sin Garantías				
BCI	Parque Arauco S.A	52.347.748	03-04-2012	04-10-2021	Sin Garantías				
Chile	Parque Arauco S.A	52.347.748	29-12-2009	29-12-2016	5°Grado Kennedy				
BCI	Inm Paseo Estación	29.864.368	03-07-2012	03-07-2022	Sin Garantías	(Ebitda- Dividendos)/(GF- Amort.Deuda Bcos.)	>1,2	3,3	2,1
						Deuda Financiera Neta/ EBITDA+Arriendo	< 4	1,1	2,9
Total		557.452.639							

Respecto de los Covenants indicados en cuadro adjunto, éstos han sido cumplidos en las distintas sociedades que se han comprometido.

Determinación EBITDA

- (+) Ingresos de Ventas
- (+) Costos de Venta
- (+) Ganancias que surgen de la baja en cuentas de activos financieros medidos al costo amortizado
- (-) Pérdidas que surgen de la baja en cuentas de activos financieros medidos al costo amortizado
- (+) Otros ingresos por función
- (-) Costos Distribución
- (-) Gastos de Administración
- (+) Depreciación
- (+) Amortización
- (=) EBITDA

PARQUE ARAUCO S.A.
Notas a los Estados Financieros Consolidados

Nota 17.- Otras provisiones (continuación)

Detalle de garantías directas:

Acreeedor de la garantía	Nombre	Relación	Tipo de garantía	Activos	Valor Contable M\$	Saldos pendiente al 31.12.2012	Saldos pendiente al 31.12.2011
Bco. Estado	Parque Arauco S.A.	()	Hipoteca	Parque Arauco Kennedy	271.549.426	12.955.007	48.118.534
Bco. Estado	Parque Arauco S.A.	()	Hipoteca	Parque Arauco Kennedy	271.549.426	45.475.294	46.516.521
Bco. Santander	Parque Arauco S.A.	()	Hipoteca	Parque Arauco Kennedy	271.549.426	7.874.784	8.915.130
Bco. Chile	Parque Arauco S.A.	()	Hipoteca	Parque Arauco Kennedy	271.549.426	25.590.124	24.472.333
Santander Bonos Serie G	Parque Arauco S.A.	()	Hipoteca	Parque Arauco Kennedy	271.549.426	18.913.823	21.860.609
Santander Bonos Serie H	Parque Arauco S.A.	()	Hipoteca	Parque Arauco Kennedy	271.549.426	53.845.629	52.680.924
Bco. Crédito del Perú	Inm. Panamericana S.A.	Filial de filial	Fideicomiso	Centro Com. Megaplaza	93.944.758	40.519.085	24.837.427



Nota 17.- Otras provisiones (continuación)

Pasivos contingentes:

- Existe un proceso originado del Reclamo Tributario deducido por la Sociedad ante el Tribunal Tributario de la Dirección Regional Metropolitana Santiago Oriente del Servicio de Impuestos, en contra de liquidaciones emitidas por el Servicio de Impuestos Internos con fecha 27 de agosto de 2001 por concepto de reintegro de devoluciones obtenidas en conformidad del artículo 27 bis de la Ley de Impuesto al Valor Agregado y por supuestas diferencias de impuestos de primera categoría, por los años tributarios 1999 y 2000, por un monto ascendente al 31 de diciembre de 2010 a M\$ 2.604.248. El Tribunal Tributario de la Dirección Regional Metropolitana Santiago Oriente del Servicio de Impuestos Internos rechazó el reclamo tributario interpuesto por la Sociedad, de lo cual se presentó un recurso de reposición y apelación en subsidio.

En opinión de los asesores legales y tributarios de la Sociedad, existen antecedentes y fundamentos razonables para sustentar la postura de Parque Arauco S.A. ante la Corte de Apelaciones.
- Con fecha 15 de Noviembre de 2011, Parque Arauco S.A. fue notificado de una demanda arbitral de Wal-Mart Chile S.A., por supuestos perjuicios que provendrían del incumplimiento de una opción del año 1997 referente a la posibilidad de operación de un supermercado en Parque Arauco Kennedy, los que avalúa en US\$120 millones. Habiendo concluido el período probatorio, queda pendiente que se presenten y resuelvan las observaciones a la prueba.
- Con fecha 16 de abril de 2012, Parque Arauco S.A. fue notificada de una demanda arbitral interpuesta por Compañía de Seguridad Privada S.A., solicitando el cumplimiento forzado de un contrato de prestación de servicios celebrado con fecha 2 de enero de 2011 y la indemnización de los supuestos perjuicios por el término anticipado de dicho contrato, los que avalúa en 199.661,28 Unidades de Fomento. Con fecha 25 de mayo de 2012 se contestó la demanda deducida por COSEP y se le demandó a ésta reconvenzionalmente. Actualmente la causa se encuentra en la fase probatoria.

Nota 18.- Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es el siguiente:

Corriente	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Proveedores	4.940.689	2.031.657
Documentos por pagar	7.833	11.676
Retenciones	902.259	627.655
Acreeedores varios	77.228	2.927.467
Dividendos por pagar	14.484.465	12.138.391
Totales	20.412.474	17.736.846

Nota 19.- Otros pasivos no financieros

El detalle de los otros pasivos no financieros al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es el siguiente:

Rubro	Corrientes	No corrientes	Corrientes	No corrientes
	M\$	M\$	M\$	M\$
	31.12.2012		31.12.2011	
Ing. diferidos arriendos y garantías	1.343.075	2.232.046	927.326	2.400.999
Garantías en efectivo (1)	-	5.398.465	-	5.521.045
Otros Pasivos (2)	1.389.979	562.233	3.546.250	667.336
Otros pasivos no financieros	2.733.054	8.192.744	4.473.576	8.589.380

(1) Las garantías son retenidas hasta el vencimiento de los contratos de arrendamiento y devueltas a sus clientes, actualizadas ya que la mayoría son tomadas en unidades de fomento.

(2) Al 31 de diciembre de 2012, del total de los otros pasivos no financieros corrientes, M\$854.467 corresponden a obligaciones contraídas por operadores comerciales, originadas en edificaciones de locales y tiendas.

Nota 20.- Patrimonio

El detalle y movimientos de los fondos de las cuentas del patrimonio neto se demuestran en el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado.

i) Capital

La Sociedad se preocupa de invertir el flujo de caja libre en instrumentos financieros tales como pactos, fondos mutuos, fondos de inversión, depósitos a plazo, etc., según sea lo más conveniente desde el punto de vista tanto de la relación riesgo-retorno como de la liquidez. Lo anterior se lleva a cabo mediante una rigurosa comparación de las alternativas que en cada momento ofrezca el mercado de capitales. En cuanto a la política de financiamiento, consiste en captar recursos del mercado de capitales con el fin de financiar proyectos que nos permitan crecer, cumpliendo con las restricciones (covenants) estipuladas en las obligaciones que se mantengan vigentes.

En lo que se refiere a los pasivos financieros, estos están principalmente representados por préstamos bancarios y bonos institucionales estructurados a largo plazo, de tal forma de asegurar un calce de plazos entre la generación de recursos y el servicio de la deuda.

ii) Información de los objetivos, políticas y los procesos que la Sociedad aplica para gestionar capital

Políticas de inversión y financiamiento

La Sociedad mantiene un programa de inversiones, cuya política está orientada a mantener el liderazgo en el sector y desarrollar proyectos rentables, incorporando factores diferenciadores a la actividad y desarrollando nuevas áreas de negocios, manteniendo a la vez un adecuado nivel de capital de trabajo y un nivel de endeudamiento acorde con flujos de caja de la empresa.

Política de dividendos

Al cierre de los estados financieros la sociedad ha determinado la siguiente utilidad líquida distribuible:

	M\$
Ganancia de la controladora	36.417.448
Ajuste valor razonable Prop. Inversión	(12.964.852)
Impuesto Diferido determinado	7.910.391
Utilidad Líquida Distribuible de la Controladora	31.362.987

iii) Movimiento de acciones ordinarias de capital en acciones ordinarias

Descripción de clase de capital en acciones ordinarias	Serie única	
	31.12.2012	31.12.2011
Acciones en circulación saldo inicial	702.747.054	612.747.054
Colocación de opciones realizadas durante el período / ejercicio	-	90.000.000
Acciones en circulación saldo final	702.747.054	702.747.054
Acciones en Tesorería	3.250.000	3.250.000

Con fecha 7 de diciembre de 2010, la Sociedad adquirió en bolsa 3.250.000 acciones de su propia emisión. Dicho paquete accionario estará destinado a implementar un plan de compensación a ejecutivos de la Sociedad, el cual fue aprobado por unanimidad por la Junta Extraordinaria de Accionistas de fecha 22 de abril del 2010. Las principales características del programa de compensación son las siguientes:

1) Adquirir, con cargo a las utilidades retenidas como exige la ley, acciones de propia emisión que representan hasta un 2% del total de acciones emitidas, suscritas y pagadas de la Sociedad. Todas las acciones de propia emisión adquiridas en virtud del Programa deberán estar íntegramente pagadas y libres de todo gravamen o prohibición.

Nota 20.- Patrimonio (continuación)

2) La adquisición de las acciones deberá efectuarse en los términos del artículo 27 B de la Ley N°18.046, esto es, deberán llevarse a cabo en bolsas de valores a través de sistemas que permitan la adquisición a prorrata de las acciones recibidas y si no alcanzaren el porcentaje fijado adquirir, el saldo restante podrá comprarse directamente en rueda. Sin perjuicio de lo anterior, la Junta Extraordinaria de Accionistas correspondiente autorizará al Directorio para adquirirse directamente en rueda una cantidad representativa de hasta el 1% del capital accionario de la Sociedad dentro de cualquier período de 12 meses, sin necesidad de aplicar el procedimiento de prorrata.

3) El Programa tendría una duración de 5 años a contar de la fecha de celebración de la Junta Extraordinaria de Accionistas que lo apruebe. Corresponderá al Directorio definir el monto y la oportunidad de la adquisición de las acciones de propia emisión a ser adquiridas por la Sociedad en virtud del Programa.

4) El precio de adquisición de las acciones será determinado por el Directorio de la Sociedad en cada oportunidad si la correspondiente Junta Extraordinaria de Accionistas acuerda delegar tal facultad en los términos del artículo 27 A de la Ley N°18.046.

5) El objetivo del Programa sería concretar un Plan de Compensación, pudiendo la Junta Extraordinaria de Accionistas correspondiente facultar ampliamente al Directorio para determinar libremente todas las materias relacionadas con el Plan de Compensación, así como para determinar todas las materias relacionadas con las opciones que formen parte de dicho plan, incluyendo los períodos en los cuales se encontrarán vigentes las opciones, los plazos, oportunidades y demás condiciones para su aceptación o ejercicio, los trabajadores que serán beneficiados con las mismas, las cantidades de acciones que serían

Objeto de las opciones que se ofrezcan y toda otra materia relacionada. Lo anterior, dando cumplimiento a los acuerdos de la Junta Extraordinaria de Accionistas y lo dispuesto por la ley.

6) Las acciones deberán enajenarse dentro del plazo máximo de 5 años contados desde su adquisición en los términos del artículo 27 C de la Ley N°18.045, a los trabajadores de la Sociedad y de sus filiales que la administración superior de la misma hayan definido que cumplen con los requisitos necesarios para ser beneficiarios del Plan de Compensación, sin que sea obligatorio efectuar oferta preferente de la misma a los accionistas. Los requisitos para ser beneficiario del Plan de Compensación serán establecidos previamente por el Directorio. La venta a los trabajadores se hará conforme a un precio que corresponda al mismo valor de adquisición por la Sociedad, el cual quedará representado en Unidades de Fomento. El precio deberá pagarse al contado. En caso que las acciones adquiridas en virtud del Programa no sean enajenadas a los trabajadores de la compañía en el plazo indicado, el capital quedará disminuido de pleno derecho. La Sociedad oficializará la concesión de dicho programa a sus beneficiarios a partir de marzo del 2011, fecha en la cual se procederá a su registro conforme lo establece la NIIF 2.

Con fecha 7 de abril de 2011 en Junta Extraordinaria de Accionistas se autorizó la venta de las 3.250.000 acciones de propia emisión, las cuales inicialmente se destinarían a un plan de compensación de ejecutivos. A la fecha dichas acciones no se han vendido.

En la misma Junta Extraordinaria se aprobó un aumento de capital en la suma de \$110.000.000.000, mediante la emisión de 100.000.000 de acciones de pago, nominativas, de una misma serie y sin valor nominal. De esta emisión, 10.000.000 acciones están destinadas a planes de compensación para ejecutivos.

Con fecha 21 de julio de 2011 en Junta Extraordinaria de Accionistas, se acordó fijar en \$950 el precio de colocación de cada una de las 90.000.000 acciones de pago ordinarias, sin valor nominal, que serán ofrecidas preferentemente a los accionistas de la compañía, con cargo al aumento de capital acordado por la junta extraordinaria celebrada el 7 de abril de 2011.

A la fecha se han suscrito y pagado el total de las 90.000.000 acciones de pago ordinarias.

iv) Ajuste de Valor Razonable no realizado (neto Impuesto Diferido)

Al 31 de diciembre de 2012 la Sociedad mantiene formando parte de su patrimonio un total de utilidades originadas en la aplicación del ajuste a valor razonable sobre las propiedades de inversión, las cuales no forman parte de la utilidad líquida distributable mientras no se realicen. El cuadro que se muestra a continuación presenta el monto acumulado a diciembre 2012:

PARQUE ARAUCO S.A.
Notas a los Estados Financieros Consolidados

Nota 20.- Patrimonio (continuación)

Periodo	Monto M\$
Primera aplicación (01/01/2009)	61.027.858
Ejercicio 2009	28.434.100
Ejercicio 2010	12.028.082
Ejercicio 2011	9.692.241
Ejercicio 2012	5.054.461
Total ajuste a valor razonable acumulado al 31/12/2012:	116.236.742

Nota 21.- Ingresos y costos ordinarios

Los ingresos provenientes de la explotación corresponden a la facturación de arriendos mínimos, porcentuales y servicios de mantención, vigilancia y otros, cuyos servicios fueron prestados al cierre de cada periodo y son reconocidos en forma lineal de acuerdo a la vigencia del contrato con el cliente.

El siguiente es el detalle de los ingresos y costos al 31 de diciembre de 2012 y 2011:

Ingresos y costos ordinarios	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Ingresos ordinarios	100.501.688	86.344.700
Costo de ventas	(20.274.456)	(16.654.626)
Margen bruto	80.227.232	69.690.074

Del total de los ingresos ordinarios del año 2012, un 85% corresponden a ingresos por arriendos fijos y un 15% a ingresos por arriendos variables.

Nota 22.- Beneficios y gastos por empleados

Gastos de personal	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Sueldos y salarios	10.247.978	9.007.194
Beneficios a corto plazo a los empleados	1.086.992	858.277
Otros gastos de personal	212.951	100.153
Total	11.547.921	9.965.624

Nota 23.- Ingresos y costos financieros

Los ingresos financieros provienen de las inversiones de los excedentes de caja de la compañía, principalmente en depósitos a plazo, pactos, fondos mutuos y fiducias. En año 2012, Parque Arauco S.A. presentó excedentes de caja en promedio por M\$ 127.847.948, con una tasa efectiva de 5,9%, generando ingresos financieros por M\$ 7.606.739.

Al 31 de diciembre de 2012 la Sociedad mantenía obligaciones financieras en unidades de fomento por M\$ 290.836.931, en dólares estadounidenses por M\$ 6.851.191, en pesos colombianos por M\$21.847.794 y en nuevo sol peruano por M\$ 50.149.778. Estas obligaciones financieras fueron en promedio M\$367.794.340 en el año 2012, con una tasa efectiva de un 5,33%, generando gastos financieros por M\$19.593.023.

Conceptos	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Ingresos financieros	7.606.739	4.255.231
Costos financieros	(19.593.023)	(15.929.206)

Nota 24.- Efecto en las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera

Conceptos	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Diferencias de cambio	(595.228)	2.354.197
Reservas de conversión	(1.174.404)	12.047.827

PARQUE ARAUCO S.A.
Notas a los Estados Financieros Consolidados

Nota 25.- Depreciación y amortización

Conceptos	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Depreciación	(692.045)	(598.470)
Amortización	(1.034.575)	(1.732.944)
Total	(1.726.620)	(2.331.414)

Nota 26.- Resultado por unidad de Reajuste

Concepto	31.12.2012 UF	31.12.2011 UF
Préstamos Bancarios	(4.059.494)	(9.548.633)
Bonos	(3.185.511)	(3.343.565)
Otros (1)	(3.031.193)	823.689
Total	(10.276.198)	(12.068.509)
Variación UF	546,72	838,48
	M\$	M\$
Resultado por Unidad de Reajuste	(5.618.203)	(10.119.204)

(1) Corresponden a depósitos a plazo y efecto en instrumentos derivados.

Nota 27.- Otras ganancias (pérdidas)

En otras ganancias y/o pérdidas la Sociedad ha presentado todas aquellas partidas y transacciones cuyos efectos están separados de la operación recurrente de la compañía y que no son asignables a otros epígrafes del modelo del Estado de Resultados. Las partidas son las siguientes:

Conceptos	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Gastos por impuestos	(1.361.700)	(127.822)
Gastos Legales e Indemnizaciones	(1.096.400)	-
Indemnización Finiquitos Cosep	(67.846)	(433.232)
Impuestos Extraordinarios:		
Impuestos Patrimoniales Colombia	-	(1.153.853)
Impuestos Municipales Soc. de Inversión	(282.797)	(286.571)
Gastos por áreas no arrendadas Torres de oficina	-	(360.388)
Instrumento financiero Chile	(667.522)	-
Liquidación Contrato Eje	(133.806)	-
Gastos Estudios y Proyectos	(728.809)	(918.180)
Otros	(105.024)	(155.054)
Total gasto	(4.443.904)	(3.435.100)
Liquidación Reembolso Terremoto	-	142.528
Venta Terreno La Unión	-	9.983.763
Venta Acciones Ilcasa	1.023.445	-
Instrumento Financiero Perú	326.029	-
Indemnizaciones Recibidas	160.733	-
Venta Oficinas y locales	-	358.912
Total ingresos	1.510.207	10.485.203
Total otras ganancias (pérdidas)	(2.933.697)	7.050.103

PARQUE ARAUCO S.A.
Notas a los Estados Financieros Consolidados

Nota 28.- Moneda extranjera

Activos Líquidos (Presentación)	31.12.2012	31.12.2011
Activos Líquidos	104.289.751	136.718.920
\$ Reajutable	20.513.115	716.725
\$ No Reajutable	65.583.495	114.227.366
Dólares	1.921.771	2.364.292
Nuevo Sol Peruano	9.419.387	16.796.645
Peso Colombiano	6.851.884	2.613.418
Peso Argentino	99	474
Efectivo y efectivo equivalente	104.289.751	136.429.524
\$ Reajutable	20.513.115	716.725
\$ No Reajutable	65.583.496	114.230.605
Dólares	1.921.771	2.070.765
Nuevo Sol Peruano	9.419.388	16.796.645
Peso Colombiano	6.851.884	2.614.310
Peso Argentino	97	474
Otros activos financieros corrientes	-	289.396
\$ Reajutable	-	-
\$ No Reajutable	-	-
Dólares	-	289.396
Nuevo Sol Peruano	-	-
Peso Colombiano	-	-
Peso Argentino	-	-
Cuentas por Cobrar de Corto y Largo Plazo (Presentación)	29.237.341	16.789.246
\$ Reajutable	3.486.719	1.751.183
\$ No Reajutable	14.314.291	10.946.606
Dólares	3.105.176	1.992.029
Nuevo Sol Peruano	1.996.591	1.932.385
Peso Colombiano	6.334.564	167.043
Peso Argentino	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	22.890.654	14.932.882
\$ Reajutable	635.309	287.364
\$ No Reajutable	12.507.859	10.875.103
Dólares	1.613.893	1.670.987
Nuevo Sol Peruano	1.818.703	1.932.385
Peso Colombiano	6.314.890	167.043
Peso Argentino	-	-
Derechos por cobrar no corrientes	294.091	74.767
\$ Reajutable	-	74.767
\$ No Reajutable	60.652	-
Dólares	233.439	-
Nuevo Sol Peruano	-	-
Peso Colombiano	-	-
Peso Argentino	-	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corriente	4.250.845	100.986
\$ Reajutable	1.049.659	9.407
\$ No Reajutable	1.745.780	71.503
Dólares	1.257.844	20.076
Nuevo Sol Peruano	177.888	-
Peso Colombiano	19.674	-
Peso Argentino	-	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corriente	1.801.751	1.680.611
\$ Reajutable	1.801.751	1.379.645
\$ No Reajutable	-	-
Dólares	-	300.966
Nuevo Sol Peruano	-	-
Peso Colombiano	-	-
Peso Argentino	-	-
Resto activos (Presentación)	942.282.327	787.731.116
\$ Reajutable	4.106	7.529.512
\$ No Reajutable	720.886.818	616.384.419
Dólares	63.191.527	7.212.642
Nuevo Sol Peruano	77.047.169	104.683.648
Peso Colombiano	81.152.673	51.920.823
Peso Argentino	34	72
Total Activos (Presentación)	1.075.809.419	941.239.282
\$ Reajutable	24.003.940	9.997.420
\$ No Reajutable	800.784.604	741.558.391
Dólares	68.218.474	11.568.963
Nuevo Sol Peruano	88.463.147	123.412.678
Peso Colombiano	94.339.121	54.701.284
Peso Argentino	133	546

PARQUE ARAUCO S.A.
Notas a los Estados Financieros Consolidados

Nota 28.- Moneda extranjera (continuación)

Pasivos Corrientes (Presentación)	31.12.2012		31.12.2011		Pasivos No Corrientes (Presentación)	31.12.2012		31.12.2011	
	Hasta 90 días Monto	De 91 días a 1 año Monto	Hasta 90 días Monto	De 91 días a 1 año Monto		13 meses a 5 años Monto	Más de 5 años Monto	13 meses a 5 años Monto	Más de 5 años Monto
Pasivos Corrientes, Total	48.019.160	26.684.647	45.275.233	14.907.971	Total Pasivos No Corrientes	181.553.490	229.313.067	203.804.855	173.670.514
\$ Reajutable	36.536.280	19.512.212	19.604.928	9.092.790	\$ Reajutable	102.390.762	111.393.164	78.905.165	125.237.144
\$ No Reajutable	6.102.564	4.366.908	13.319.040	1.213.298	\$ No Reajutable	58.419.291	38.259.026	76.919.764	36.821.892
Dólares	531.854	1.005.680	8.585.679	2.542.360	Dólares	6.155.250	15.829.567	25.892.801	11.611.478
Nuevo Sol Peruano	2.993.822	242.080	1.919.485	1.786.974	Nuevo Sol Peruano	1.251.383	55.650.174	9.481.293	-
Peso Colombiano	1.854.640	1.557.767	1.842.146	272.549	Peso Colombiano	13.336.804	8.181.136	12.605.832	-
Peso Argentino	-	-	3.955	-	Peso Argentino	-	-	-	-
Otros pasivos financieros corrientes	15.683.933	21.579.010	13.612.275	10.726.985	Otros pasivos financieros no corrientes	169.140.190	163.282.561	174.618.397	142.094.973
\$ Reajutable	36.536.280	19.512.212	7.886.739	8.763.796	\$ Reajutable	95.399.936	92.439.537	67.922.368	106.791.328
\$ No Reajutable	6.102.564	4.366.908	1.750.436	1.125.185	\$ No Reajutable	54.891.130	12.455.754	73.013.189	25.376.250
Dólares	531.854	1.005.680	3.332.941	454.900	Dólares	5.622.954	555.067	21.096.679	9.927.395
Nuevo Sol Peruano	2.993.822	242.080	159.250	220.843	Nuevo Sol Peruano	-	49.651.067	-	-
Peso Colombiano	1.854.640	1.557.767	482.909	162.261	Peso Colombiano	13.226.170	8.181.136	12.586.161	-
Peso Argentino	-	-	-	-	Peso Argentino	-	-	-	-
Préstamos Bancarios	14.926.494	16.363.078	8.655.126	9.888.981	Préstamos Bancarios	138.466.750	65.831.997	137.255.964	78.287.268
\$ Reajutable	14.486.007	14.564.800	3.491.270	8.763.796	\$ Reajutable	70.349.450	45.195.107	51.656.614	52.911.018
\$ No Reajutable	-	1.798.278	1.750.436	1.125.185	\$ No Reajutable	54.891.130	12.455.754	73.013.189	25.376.250
Dólares	-	-	2.930.511	-	Dólares	-	-	-	-
Nuevo Sol Peruano	-	-	-	-	Nuevo Sol Peruano	-	-	-	-
Peso Colombiano	440.487	-	482.909	-	Peso Colombiano	13.226.170	8.181.136	12.586.161	-
Peso Argentino	-	-	-	-	Peso Argentino	-	-	-	-
Obligaciones Garantizadas	498.710	4.456.637	4.768.621	383.104	Obligaciones Garantizadas	23.536.741	94.417.141	32.585.439	61.149.516
\$ Reajutable	-	4.456.637	4.395.469	-	\$ Reajutable	23.536.741	44.766.074	16.265.754	53.880.310
\$ No Reajutable	-	-	-	-	\$ No Reajutable	-	-	-	-
Dólares	-	-	213.902	-	Dólares	-	-	16.319.685	7.269.206
Nuevo Sol Peruano	498.710	-	159.250	220.843	Nuevo Sol Peruano	-	49.651.067	-	-
Peso Colombiano	-	-	-	162.261	Peso Colombiano	-	-	-	-
Peso Argentino	-	-	-	-	Peso Argentino	-	-	-	-
Arrendamiento Financiero	258.729	759.295	188.528	454.900	Arrendamiento Financiero	7.136.699	3.033.423	4.776.994	2.658.189
\$ Reajutable	96.878	257.690	-	-	\$ Reajutable	1.513.745	2.478.356	-	-
\$ No Reajutable	-	-	-	-	\$ No Reajutable	-	-	-	-
Dólares	161.851	501.605	188.528	454.900	Dólares	5.622.954	555.067	4.776.994	2.658.189
Nuevo Sol Peruano	-	-	-	-	Nuevo Sol Peruano	-	-	-	-
Peso Colombiano	-	-	-	-	Peso Colombiano	-	-	-	-
Peso Argentino	-	-	-	-	Peso Argentino	-	-	-	-
Otros Pasivos Corrientes	32.335.227	5.105.637	31.662.958	4.180.986	Otros Pasivos No Corrientes	12.413.300	66.030.506	29.186.458	31.575.541
\$ Reajutable	21.953.395	233.085	11.718.189	328.994	\$ Reajutable	6.990.826	18.953.627	10.982.797	18.445.816
\$ No Reajutable	6.102.564	2.568.630	11.568.604	88.113	\$ No Reajutable	3.528.161	25.803.272	3.906.575	11.445.642
Dólares	370.003	504.075	5.252.738	2.087.460	Dólares	532.296	15.274.500	4.796.122	1.684.083
Nuevo Sol Peruano	2.495.112	242.080	1.760.235	1.566.131	Nuevo Sol Peruano	1.251.383	5.999.107	9.481.293	-
Peso Colombiano	1.414.153	1.557.767	1.359.237	110.288	Peso Colombiano	110.634	-	19.671	-
Peso Argentino	-	-	3.955	-	Peso Argentino	-	-	-	-

Nota 29.- Ganancia por acción

Las utilidades básicas por acción son calculadas dividiendo las utilidades netas del ejercicio atribuible a la matriz por el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio.

- a) Las ganancias (pérdidas) básicas y diluidas por acción al 31 de diciembre de 2012 y 2011 son las siguientes:

	31.12.2012 M\$ Básica	31.12.2012 M\$ Diluida	31.12.2011 M\$ Básica	31.12.2011 M\$ Diluida
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	36.417.448	36.417.448	40.787.224	40.787.224
Resultado disponible para accionistas comunes	36.417.448	36.417.448	40.787.224	40.787.224
Promedio ponderado de número de acciones	699.497	712.747	632.557	640.423
Ganancias (pérdidas) básicas por acción	52,06	51,09	64,48	63,69

Nota 30.- Negocios conjuntos

Parque Arauco S.A. tiene un interés de 33,33% en Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A., una entidad controlada conjuntamente, que tiene como objeto social la adquisición y enajenación a cualquier título de bienes inmuebles, la administración y explotación de inmuebles mediante su arrendamiento, subarrendamiento, leasing, usufructo, concesión o cualquier forma de cesión, uso y goce en todos los casos, con o sin muebles, con o sin instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de una actividad comercial o industrial, la compra, venta, arrendamiento y administración de bienes muebles y la realización de todos los actos y contratos inherentes a las actividades antes indicadas. Su moneda funcional es el peso chileno.

La porción de activos, pasivos, ingresos y gastos de la entidad controlada conjuntamente al 31 de diciembre de 2012 y 2011, que son incluidos en los estados financieros consolidados, es la siguiente:

	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Activos corrientes	2.198.647	1.783.070
Activos no corrientes	63.583.510	55.994.349
Total activos	65.782.157	57.777.419
Pasivos corrientes	4.037.587	4.876.579
Pasivos no corrientes	20.405.239	15.041.966
Total pasivos	24.442.826	19.918.545
Ingresos ordinarios	7.104.652	6.305.529
Gastos ordinarios	(1.113.092)	(982.657)
Otros resultados	(446.929)	412.974
Ganancia (pérdida)	5.544.631	5.735.846

PARQUE ARAUCO S.A.
Notas a los Estados Financieros Consolidados

Nota 31.- Estados financieros resumidos de las principales filiales

Los estados financieros de las principales filiales al 31 de diciembre de 2012 y 2011, son las siguientes:

31.12.2012	Comercial Arauco Ltda.	Constructora y Administradora Uno S.A.	Soc. de Inversiones Internacionales Parque Arauco S.A.	Todo Arauco S.A.	Desarrollos Inmobiliarios San Antonio S.A.	Inversiones Parque Arauco Uno S.A.	Plaza El Roble S.A.	Arauco Express S.A.	Inversiones Parque Arauco Dos S.A.	Inmobiliaria Paseo de la Estación S.A.	Inversiones Internacionales Colombia S.A.
Activos corrientes	-	3.260.719	31.669.580	520.777	1.032.837	30.579	1.051.772	687.980	1.576.649	7.061.161	13.408.370
Activos no corrientes	-	81.352.270	201.795.730	19.521.662	27.748.210	1.829.785	30.828.175	19.514.273	18.524.069	89.305.059	113.088.711
Total activos	-	84.612.989	233.465.310	20.042.439	28.781.047	1.860.364	31.879.947	20.202.253	20.100.718	96.366.220	126.497.081
Pasivos corrientes	646	3.240.979	5.616.176	589.327	1.438.633	471	850.983	1.435.051	1.262.175	4.366.909	4.057.588
Pasivos no corrientes	-	36.043.179	77.717.667	6.693.001	31.462.489	421.694	9.115.913	500.096	14.273.136	23.158.146	52.007.389
Total pasivos	646	39.284.158	83.333.843	7.282.328	32.901.122	422.165	9.966.896	1.935.147	15.535.311	27.525.055	56.064.977
Ingresos	-	14.364.583	22.602.840	1.082.633	4.779.797	-	5.215.009	1.382.810	728.831	16.197.931	3.744.630
Gastos	(848)	(1.575.554)	(9.700.481)	(2.883.406)	(4.088.901)	(16.575)	(3.108.963)	(1.333.021)	(706.190)	(5.702.791)	(5.734.056)
Ganancia (pérdida)	(848)	12.789.029	12.902.359	(1.800.773)	690.896	(16.575)	2.106.046	49.789	22.641	10.495.140	(1.989.426)

31.12.2011	Comercial Arauco Ltda.	Constructora y Administradora Uno S.A.	Soc. de Inversiones Internacionales Parque Arauco S.A.	Todo Arauco S.A.	Desarrollos Inmobiliarios San Antonio S.A.	Inversiones Parque Arauco Uno S.A.	Plaza El Roble S.A.	Inversiones Parque Arauco Dos S.A.	Inmobiliaria Paseo de la Estación S.A.	Inversiones Internacionales Colombia S.A.
Activos corrientes	291	2.317.093	40.118.107	5.870	855.881	29.955	727.759	59.113	7.203.171	3.181.384
Activos no corrientes	-	73.484.422	206.813.340	103.746	27.489.607	1.821.787	30.127.580	4.462.562	82.766.121	12.856.737
Total activos	291	75.801.515	246.931.447	109.616	28.345.488	1.851.742	30.855.339	4.521.675	89.969.292	16.038.121
Pasivos corrientes	89	3.204.019	30.734.964	72.404	1.217.702	186	458.276	822	4.336.174	(726.359)
Pasivos no corrientes	-	33.111.726	57.907.321	6.019	31.733.213	396.781	10.590.057	4.895.527	21.974.901	16.829.403
Total pasivos	89	36.315.745	88.642.285	78.423	32.950.915	396.967	11.048.333	4.896.349	26.311.075	16.103.044
Ingresos	-	11.913.118	19.210.019	32.057	4.850.086	-	4.913.779	-	14.688.015	218.455
Gastos	(630)	526.251	(21.914.644)	(49.017)	(5.217.804)	(15.298)	(1.495.147)	(234.990)	(9.543.263)	(1.913.945)
Ganancia (pérdida)	(630)	12.439.369	(2.704.625)	(16.960)	(367.718)	(15.298)	3.418.632	(234.990)	5.144.752	(1.695.490)

Nota 32.- Segmentos de operación

La Administración de la Sociedad ha decidido segmentar el negocio por región geográfica, identificando sus operaciones en Chile, Perú, Colombia y Argentina. Dicha segregación obedece a que la gestión del negocio se controla por separado para cada División País. Los factores que se han considerado determinantes para esto es la medición de la participación de cada país respecto a Chile y otros factores comerciales específicos tales como las condiciones contractuales fijadas con los operadores en cada país, la moneda de operación en cada uno de ellos y la madurez del negocio.

En el segmento Otros, se han mantenido, las sociedades holding relacionadas con la operación en el exterior. Siendo el vehículo de inversión que concentra la participación en las sociedades del extranjero, los activos principalmente corresponden a anticipos para el desarrollo de proyectos.

31.12.2012 Estado de Situación Financiera Clasificado	CHILE M\$	PERÚ M\$	COLOMBIA M\$	OTROS M\$	TOTAL M\$
Activos corrientes	104.109.646	30.345.683	13.404.955	22.720	147.869.845
Activos no corrientes	685.698.939	168.950.681	69.569.053	3.707.545	927.939.574
Pasivos corrientes	65.192.322	5.434.511	3.913.153	163.624	74.703.807
Pasivos no corrientes	313.021.859	76.230.129	20.072.920	1.541.649	410.866.557

31.12.2011 Estado de Situación Financiera Clasificado	CHILE M\$	PERÚ M\$	COLOMBIA M\$	OTROS M\$	TOTAL M\$
Activos corrientes	127.752.620	35.919.849	10.546.939	36.416	174.255.824
Activos no corrientes	673.061.317	63.612.270	26.112.648	4.197.223	766.983.458
Pasivos corrientes	33.531.057	23.821.066	2.823.323	7.758	60.183.204
Pasivos no corrientes	319.935.256	44.934.281	12.605.832	-	377.475.369

Las principales partidas son: Activos Corrientes, Efectivo y equivalentes al efectivo, Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, y Activos por impuestos corrientes; Activos no Corrientes, Propiedades de inversión; Pasivos, Otros pasivos financieros Corrientes y no Corrientes (Obligaciones Financieras).

31.12.2012 Estado de Resultados	CHILE M\$	PERÚ M\$	COLOMBIA M\$	OTROS M\$	TOTAL M\$
Ingresos ordinarios	75.833.715	21.249.429	3.418.544	-	100.501.688
Costo de ventas	(12.711.404)	(5.858.984)	(1.704.068)	-	(20.274.456)
Ganancia bruta	63.122.311	15.390.445	1.714.476	-	80.227.232
Gasto por impuesto a las ganancias	(14.028.073)	(8.084.984)	(1.144)	(291.954)	(22.406.155)
Otros Resultados	(10.697.301)	10.809.935	(2.082.382)	491.794	(1.477.954)
Ingreso Interés	5.927.148	1.353.503	326.086	2	7.606.739
Gasto Interés	(12.375.187)	(5.806.892)	(1.410.944)	-	(19.593.023)
Ganancia (Pérdida)	31.948.898	13.662.007	(1.453.908)	199.842	44.356.839

31.12.2011 Estado de Resultados	CHILE M\$	PERÚ M\$	COLOMBIA M\$	OTROS M\$	TOTAL M\$
Ingresos ordinarios	67.134.681	17.591.786	1.618.233	-	86.344.700
Costo de ventas	(10.826.479)	(4.878.995)	(922.221)	(26.931)	(16.654.626)
Ganancia bruta	56.308.202	12.712.791	696.012	(26.931)	69.690.074
Gasto por impuesto a las ganancias	(5.756.342)	67.707	(190.046)	-	(5.878.681)
Otras Ganancias (Pérdidas)	4.051.977	(10.885.623)	(1.572.168)	(640.019)	(9.045.833)
Ingreso Interés	3.623.172	398.047	233.043	969	4.255.231
Gasto Interés	(12.485.642)	(2.343.143)	(1.091.356)	(9.065)	(15.929.206)
Ganancia (Pérdida)	45.741.367	(50.221)	(1.924.515)	(675.046)	43.091.585

Otras Partidas

31.12.2012	CHILE M\$	PERÚ M\$	COLOMBIA M\$	OTROS M\$	TOTAL M\$
Depreciación	523.974	150.379	17.463	229	692.045
Amortización	593.181	439.061	2.333	-	1.034.575

31.12.2011	CHILE M\$	PERÚ M\$	COLOMBIA M\$	TOTAL M\$
Depreciación	473.684	109.049	15.737	598.470
Amortización	717.418	1.012.750	2.776	1.732.944

Nota 33.- Arrendamientos operativos

Parque Arauco S.A. y sus filiales establecen con sus operadores y locatarios de los centros comerciales contratos de arrendamiento operativo de dichos inmuebles (ver nota 14). Los contratos producen ingresos mínimos de arrendamientos y también ingresos variables. Estos últimos son determinados en función de las ventas efectuadas por las tiendas arrendadas.

Los pagos mínimos futuros por cobrar bajo contratos de arrendamientos operativos no cancelables al 31 de diciembre de 2012 y 2011 se han estimado en los siguientes montos:

Pagos mínimos	Al	Al
	31.12.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Menos de un año	89.347.938	70.034.728
Entre un año y cinco años	362.282.347	286.646.871
Más de cinco años	470.040.774	367.718.253
Total:	921.671.059	724.399.852

Nota 34.- Administración de riesgos financieros

La Gerencia Corporativa de Finanzas es la responsable de la obtención de financiamiento para las actividades de cada sociedad y de la administración de los riesgos de tipo de cambio, tasa de interés, liquidez, riesgo de inflación y riesgo de crédito. Esta función opera de acuerdo con un marco de políticas y procedimientos que es revisado regularmente para cumplir con el objetivo de administrar el riesgo financiero proveniente de las necesidades del negocio.

De acuerdo a las políticas de administración de riesgos financieros, la Sociedad utiliza instrumentos derivados sólo con el propósito de cubrir exposiciones a los riesgos de tipo de cambios y tasas de interés provenientes de las operaciones de la Sociedad y sus fuentes de financiamiento. La Sociedad no adquiere derivados con fines especulativos.

Riesgos de tipo de cambio

La Sociedad se encuentra expuesta a riesgos de tipo de cambio proveniente de: a) su exposición neta de activos y pasivos en monedas extranjeras y b) los flujos de caja recibidos de las filiales en Perú y Colombia como dividendos. La mayor exposición a riesgos de tipo de cambio de la Sociedad es la variación del peso chileno respecto del dólar estadounidense, peso colombiano y nuevo sol peruano.

Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad mantiene obligaciones financieras en dólares estadounidenses por M\$ 6.851.191 que representa un 1,85% del total de obligaciones financieras, M\$ 21.847.794 en pesos colombianos que representa un 5,91% y M\$ 50.149.778 en Nuevo Sol Peruano que representa un 13,57%. El resto de la deuda, por M\$ 290.836.931, está denominada en pesos chilenos indexados por inflación.

Los principales efectos contables derivados de una variación del dólar respecto al Peso Chileno (apreciación de un 1%), son los siguientes:

Monto Neto (Activo - Pasivo)	M\$	Moneda Origen (M)	US\$ (M)	Variación + Ch\$/US\$ en 1 % (M\$)
USD	51.537.600	107.379	107.379	515.376
Nuevo Sol Peruano	78.475.465	422.115	163.504	784.755
P. Colombianos	91.504.495	338.905.537	190.650	915.045
P. Argentinos	133	1	-	1
Totales	221.517.693	339.435.032	461.533	2.215.177

Se asumen constantes las paridades S\$/Us\$, ARG/US\$ y COL/US\$

Nota 34.- Administración de riesgos financieros (continuación)

Los principales efectos contables de una variación en los tipos de cambio Nuevo Sol Peruano, Peso Colombiano y Pesos Argentinos respecto al dólar (aumento de 1% en los tipos de cambio), son los siguientes:

Monto Neto (Activo - Pasivo)	M\$	Moneda Origen (M)	US\$ (M)	Variación + S\$/US\$ en 1 %	Variación + COL/US\$ en 1 %	Variación + ARS/US\$ en 1 %
USD	51.537.600	107.379	107.379	NA	NA	NA
Nuevo Sol Peruano	78.475.465	422.115	163.504	(792.681)	NA	NA
P. Colombianos	91.504.495	338.905.537	190.650	NA	(924.288)	NA
P. Argentinos	133	1	-	NA	NA	(1)
Totales	221.517.693		461.533	(792.681)	(924.288)	(1)

Lo anterior considera los valores netos en Moneda Extranjera al 31 de diciembre de 2012, que pueden variar significativamente en el tiempo.

Análisis de sensibilidad al tipo de cambio

El efecto por diferencias de cambio reconocidos en los estados consolidados de resultados integrales del periodo terminado al 31 de diciembre de 2012, relacionados con los activos y pasivos denominados en monedas extranjeras, asciende a (M\$ 595.228).

Riesgo de tasas de interés

El riesgo de tasas de interés proviene principalmente de las fuentes de financiamiento de la Sociedad y sus inversiones en Valores Negociables.

En periodos anteriores, la principal exposición ha estado relacionada con obligaciones con tasas de interés variable indexado a TAB UF de 180 días. Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad no posee créditos en tasa variable, ya sea indexada a inflación o no.

Consecuentemente, al 31 de diciembre de 2012, nuestra estructura de financiamiento se encuentra compuesta en un 100% en deuda con tasas de interés fija.

Los términos y condiciones de las obligaciones de la Compañía al 31 de diciembre de 2012, incluyendo los tipos de cambio, tasa de interés, vencimiento y tasa de interés efectiva, se encuentran detallados en Nota (Otros pasivos financieros).

Riesgos de inflación

El riesgo de inflación proviene principalmente de las fuentes de financiamiento de la Sociedad. La principal exposición se encuentra relacionada con deudas denominadas en Unidades de Fomento con tasas de interés fija. Al 31 de diciembre de 2012 la Sociedad posee un total de M\$ 290.836.931 deudas con tasa de interés fija denominadas en Unidades de Fomento. Sin embargo, los ingresos de la compañía están indexados a la inflación mediante un calce natural. La Sociedad no cubre activamente las eventuales variaciones en los flujos de caja esperados por variaciones en la inflación.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito al cual está expuesta la Sociedad proviene principalmente de las cuentas por cobrar mantenidas con clientes.

Cuentas por cobrar

El riesgo de crédito relacionado a cuentas por cobrar con clientes es administrado y monitoreado por el Comité de Crédito y Cobranzas. La Sociedad posee una amplia base de clientes que está sujeto a las políticas, procedimientos y controles establecidos por la Sociedad. Las cuentas por cobrar pendientes de pago son monitoreadas regularmente. Adicionalmente, la Sociedad tiene establecida una política de garantías que se exigen a los clientes. Estas garantías se mantienen casi en su totalidad en boletas bancarias o efectivo.

La Sociedad tiene como política provisionar el 100% de las cuentas por cobrar de más de 180 días, el 80% de las de más de 150 días y menos de 180 días, el 60% de las de más de 120 días y menos de 150 días y el 40% de más de 90 días y menos de 120 días.

Nota 34.- Administración de riesgos financieros (continuación)

Riesgo de crédito por instrumentos financieros mantenidos con instituciones financieras

La Sociedad posee políticas que limitan la exposición al riesgo de crédito de contraparte con respecto a instituciones financieras y éstas son monitoreadas frecuentemente. Consecuentemente, la Sociedad no posee concentraciones de riesgo de crédito con instituciones financieras que deben ser consideradas significativas al 31 de diciembre de 2012. La exposición máxima al riesgo de crédito proveniente de estos activos financieros es el valor libro de estos activos representados en el Estado de Situación Financiera. Los instrumentos financieros mantenidos con bancos e instituciones financieras, tales como depósitos a la vista, inversiones en fondos mutuos, instrumentos adquiridos con compromiso de retroventa e instrumentos financieros derivados son de muy bajo riesgo.

Riesgo por liquidez

La Sociedad administra el riesgo de liquidez a nivel consolidado, siendo la principal fuente de liquidez los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales. Adicionalmente, la Sociedad, mantiene líneas de financiamiento no utilizadas y efectivo equivalente al efectivo disponible para cumplir con sus obligaciones de corto y largo plazo.

Para administrar la liquidez de corto plazo, la Sociedad se basa en flujos de caja proyectados para un periodo móvil de 36 meses. Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad posee líneas de crédito con Bancos, no utilizadas, por un total de M\$ 54.991.749, una línea para efectos de Comercio disponible e inscrita por M\$ 22.840.750 y efectivo y equivalente al efectivo por M\$ 104.289.751 para administrar las necesidades de liquidez de corto plazo.

Basado en el actual desempeño operacional y su posición de liquidez, la Sociedad estima que los flujos de efectivo provenientes de las actividades operacionales y el efectivo disponible serán suficientes para financiar el capital de trabajo, el CAPEX de mantenimiento de capital, los pagos de intereses, los pagos de dividendos y los requerimientos de pago de deudas y las inversiones por los próximos 12 meses y el futuro previsible.



PARQUE ARAUCO S.A.
Notas a los Estados Financieros Consolidados

Nota 35.- Activos, pasivos de cobertura

El detalle de los instrumentos de cobertura al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es el siguiente:

S: Swap

FW: Forward

CCS: Cross Currency Swap

CCTE: Contrato de cobertura de transacciones esperadas

Tipo de derivado 31.12.2012	Sociedad	Tipo de contrato	Banco	Valor del Contrato M\$	Plazo de vencimiento	Tipo de Contrato	Cta. contable que afecta	Total MTM	Efecto en resultado			
									Efecto en Patrimonio M\$	No realizado M\$	Realizado M\$	
CCS	P Arauco S.A.	CCTE	Santander	11.264.164	II TRIM 2023	Cross Currency Swap	Activo	-	-	-	-	
							Pasivo	(857.839)	(184.917)	(672.922)	117.076	
CCS	P Arauco S.A.	CCTE	Chile	26.945.025	I TRIM 2023	Cross Currency Swap	Activo	-	-	-	-	
							Pasivo	(1.290.674)	106.262	(1.396.936)	785.958	
CCS	P Arauco S.A.	CCTE	Chile	13.472.513	I TRIM 2017	Cross Currency Swap	Activo	-	-	-	-	
							Pasivo	(645.337)	53.131	(698.468)	392.979	
CCS	P Arauco S.A.	CCTE	BCI	13.472.513	I TRIM 2017	Cross Currency Swap	Activo	-	-	-	-	
							Pasivo	(886.705)	22.466	(909.171)	(358.263)	
CCS	P Arauco S.A.	CCTE	BCI	24.218.788	II TRIM 2021	Cross Currency Swap	Activo	-	-	-	-	
							Pasivo	(1.200.925)	(461.763)	(739.162)	697.864	
CCS	P Estación S.A.	CCTE	BCI	14.199.789	III TRIM 2022	Cross Currency Swap	Activo	-	-	-	-	
							Pasivo	(682.831)	(335.316)	(347.515)	-	
CCS	Buenaventura S.p.A.	CCTE	Internacional	1.882.231	I TRIM 2024	Swap	Activo	-	-	-	-	
							Pasivo	(240.645)	(240.092)	(553)	12.620	
FW	Fashion Center S.A.	CCTE	Interbank	970.952	I TRIM 2013	Forwards	Activo	-	-	-	-	
							Pasivo	(9.714)	(9.714)	-	-	
								Total Pasivo	(5.814.667)	-	-	-
								Total Activo	-	-	-	-
								Total Neto	(5.814.667)	(1.049.942)	(4.764.726)	1.648.233

Tipo de derivado 31.12.2011	Sociedad	Tipo de contrato	Banco	Valor del Contrato M\$	Plazo de vencimiento	Tipo de Contrato	Cta. contable que afecta	Total MTM	Efecto en resultado			
									Efecto en Patrimonio M\$	No realizado M\$	Realizado M\$	
CCS	P Arauco S.A.	CCTE	Santander	11.264.164	I TRIM 2023	Cross Currency Swap	Activo	-	-	-	-	
							Pasivo	(737.939)	(208.511)	(529.428)	192.435	
CCS	P Arauco S.A.	CCTE	Chile	26.945.025	I TRIM 2017	Cross Currency Swap	Activo	-	-	-	-	
							Pasivo	(1.163.027)	(311.832)	(851.195)	373.166	
CCS	P Arauco S.A.	CCTE	Chile	13.472.513	I TRIM 2017	Cross Currency Swap	Activo	-	-	-	-	
							Pasivo	(581.513)	(155.916)	(425.597)	186.583	
CCS	P Arauco S.A.	CCTE	BCI	13.472.513	I TRIM 2017	Cross Currency Swap	Activo	-	-	-	-	
							Pasivo	(826.780)	(14.954)	(811.826)	(171.404)	
CCS	P Arauco S.A.	CCTE	BCI	24.218.788	II TRIM 2021	Cross Currency Swap	Activo	-	-	-	-	
							Pasivo	(489.742)	(357.651)	(132.091)	-	
CCS	P Estación S.A.	CCTE	Bice	17.336.084	I TRIM 2023	Cross Currency Swap	Activo	-	-	-	-	
							Pasivo	(1.411.238)	(771.858)	(639.380)	247.144	
CCS	Inm. Com. Perú	CCTE	Deutsche Bank	8.999.698	I TRIM 2020	Cross Currency Swap	Activo	289.396	(190.350)	479.746	284.976	
							Pasivo	-	-	-	-	
								Total Pasivo	(5.210.239)	-	-	-
								Total Activo	289.396	-	-	-
								Total Neto	(4.920.843)	(2.011.072)	(2.909.771)	1.112.900

Nota 36.- Combinaciones de negocios y plusvalía (menor valor de inversión)

Con fecha 31 de agosto de 2012 Parque Arauco S.A. procedió a efectuar la compra del 100% de las acciones de Inmobiliaria Buenaventura S.p.A., propietaria del Centro Comercial Buenaventura Outlet Premium. En dicha operación la Sociedad adquiriente pagó un precio que ascendió a M\$ 14.769.784. Esta operación ha sido reconocida conforme al método de adquisición, determinando a la fecha de compra una plusvalía de M\$11.197.901.

Al cierre de los Estados Financieros, la Sociedad ha reconocido, en función a un estudio efectuado por un especialista independiente, la apertura del precio pagado, identificando los valores justos de los activos adquiridos. A partir de lo anterior, el ajuste de los activos, pasivos y los intangibles identificables son los siguientes:

	Ajuste precio
	M\$
Intangibles (Marca y cartera de clientes)	6.737.103
Propiedad de inversión	4.460.798
Totales	11.197.901

Nota 37.- Determinación Valor Razonable

Varias de las políticas y revelaciones contables del Grupo requieren que se determine el valor razonable de los activos y pasivos financieros y no financieros. Se han determinado los valores razonables para propósitos de valorización y/o revelación sobre la base de los siguientes métodos:

1.- Activos Intangibles

a) Marcas comerciales:

El valor razonable de las marcas adquiridas en una combinación de negocios se basa en la estimación del valor que aporta a los flujos de la presencia de dicho intangible. Con esta finalidad el valor de la marca ha sido estimado en base a la ponderación de dos métodos de valoración. El primero de ellos determina el valor incremental otorgado por la posesión de la marca, comparando los flujos de caja descontados con y sin ella (método 'with and without approach'). El segundo método se basa en una estimación actual de obtener y/o crear dicho intangible a partir de los recursos que se consumirán o entregarán para obtener el activo (método de costo).

b) Cartera de clientes:

El valor razonable de la cartera de clientes adquirida en una combinación de negocios es determinado utilizando el método del exceso de ganancias en varios periodos, por el cual el activo es valuado después de deducir un retorno razonable sobre los activos que son parte de la creación de los flujos de efectivo relacionados.

c) Otros Intangibles:

El valor razonable de los contratos backlog se ha determinado a partir de los ingresos generados por los contratos actuales, con sus respectivas fechas de vencimiento. Se definió un porcentaje de riesgo de crédito aplicado como costo y los flujos fueron descontados a una tasa cercana a la tasa libre de riesgo.

2.- Propiedades de inversión

Los valores razonables se basan en los valores de mercado, que corresponden al monto estimado en el que las propiedades podrían intercambiarse a la fecha de valorización entre un comprador y un vendedor dispuestos en una transacción en condiciones de independientes mutua posterior a un adecuado mercadeo en la que ambas partes han actuado con conocimiento y voluntariamente.

Nota 37.- Determinación Valor Razonable (continuación)

Cuando no existen precios vigentes en un mercado activo, la valorización se prepara teniendo en cuenta el monto total de los flujos de efectivo estimados que se esperan recibir del arriendo de la propiedad. Para llegar a la valorización de la propiedad se aplica una tasa de rendimiento que refleja los riesgos específicos inherentes a los flujos de efectivo netos anuales.

3.- Derivados

El valor razonable de los contratos a término en moneda extranjera se basa en su precio de mercado cotizado, si está disponible. El valor razonable de las permutas financieras de tasas de interés se basa en cotizaciones de intermediarios.

4.- Tasa de intereses usados para determinar el valor razonable

Las tasas de interés usadas para descontar flujos de efectivos estimados, tanto en la valorización de propiedades de inversión como en la valorización de los intangibles, son las siguientes:

Activos/pasivos	Tasa de Interés Nominal 2011
Propiedades de Inversión	9% - 14%
Activos Intangibles	11,61%

5.- Jerarquía del valor razonable

Para las mediciones del valor razonable reconocidas en el Estado de Situación Financiera, la entidad revela el nivel de jerarquía del valor razonable en las que están categorizadas las mediciones del valor razonable en su totalidad.

La tabla siguiente analiza los instrumentos financieros al valor razonable, por método de valuación:

Activos /pasivos	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$	Total M\$
Activos Intangibles	-	-	16.258.316	16.258.316
Propiedades de Inversión	-	-	877.506.026	877.506.026
Derivados (Pasivo Neto)	-	(5.814.667)	-	(5.814.667)

Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente (es decir, derivados de los precios).

Nivel 3: datos no observables importantes para el activo o pasivo.

Nota 38.- Medio Ambiente

Dada la naturaleza de la industria, la Sociedad no se ve afectada por los conceptos relacionados con el mejoramiento y/o inversión de procesos productivos, verificación y control del cumplimiento de ordenanzas y leyes relativas a procesos e instalaciones industriales y cualquier otro que pudiere afectar en forma directa o indirecta la protección del medio ambiente.

Nota 39.- Hechos ocurridos después de la Fecha de Balance

En enero de 2013, se firmó un contrato de crédito entre Inmuebles Panamericana S.A. (filial de Parque Arauco en Perú), Banco de Crédito e Inversiones y BCI Asesoría Financiera S.A. por un financiamiento a largo plazo hasta por la cantidad de USD 70.000.000, los que serán desembolsados mediante tres (3) giros a realizar en los meses de marzo, junio y septiembre de 2013. El objeto del crédito será financiar el plan de inversiones a realizar por parte de IPSA en Perú.

