

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Estados Financieros por los períodos terminados
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

CONTENIDO

Informe de los Auditores Independientes

Estados de Situación Financiera Clasificados

Estados de Resultados por Naturaleza

Estados de Resultados Integrales

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Estados de Flujo de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF : Cifras expresadas en Unidades de Fomento



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
Inmobiliaria Prohogar S.A.:

Informe sobre los estados financieros

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Prohogar S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y los correspondientes estados 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.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. 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 están exentos de representaciones incorrectas significativas.

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

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



Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Inmobiliaria Prohogar S.A. al 31 de diciembre de 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.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Alejandra Vicencio S.', written over a large, stylized circular flourish.

Alejandra Vicencio S.

KPMG Ltda.

Santiago, 11 de marzo de 2013

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Estados de Situación Financiera Clasificados
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Activos	Nota	2012 M\$	2011 M\$
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	487.631	363.301
Otros activos no financieros, corrientes	6	175.231	152.563
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	7	983.275	549.178
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	8	24.789	19.758
Activos por impuestos, corrientes	10	<u>30.611</u>	<u>161.514</u>
Total de activos corrientes distintos de los activos o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios	11	<u>212.826</u>	<u>183.274</u>
Activos corrientes totales		1.914.363	1.429.588
Activos no corrientes:			
Otros activos no financieros, no corrientes	6	3.946	3.946
Derechos por cobrar, no corrientes	7	3.048.920	3.476.598
Activos intangibles distintos de la plusvalía	12	1.565	2.020
Propiedades, mobiliarios y equipos	13	27.173	22.591
Activos por impuestos diferidos	14	107.995	70.202
Activos no corrientes totales		<u>3.189.599</u>	<u>3.575.357</u>
Total de activos		<u>5.103.962</u>	<u>5.004.945</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Estados de Situación Financiera Clasificados, continuación
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

	Nota	2012 M\$	2011 M\$
Pasivos y Patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Otros pasivos financieros, corrientes	15	212.661	334.760
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	16	476.892	390.178
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	8	91.358	73.250
Pasivos por impuestos, corrientes	10	32.986	14.819
Total de pasivos corrientes distintos de los pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como para la venta		-	-
Pasivos corrientes totales		813.897	813.007
Pasivos no corrientes:			
Otros pasivos financieros, no corrientes	15	1.726	4.675
Pasivos no corrientes totales		1.726	4.675
Total de pasivos		815.623	817.682
Patrimonio:			
Capital emitido	17	3.631.626	3.631.626
Ganancias (pérdidas) acumuladas		647.456	546.380
Primas de emisión		9.257	9.257
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		4.288.339	4.187.263
Patrimonio total		4.288.339	4.187.263
Total de pasivos y patrimonio		5.103.962	5.004.945

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Estados de Resultados Por Naturaleza
por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

	Nota	2012 M\$	2011 M\$
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	18	1.288.936	1.239.168
Gastos por beneficios a los empleados	20	(812.683)	(724.168)
Gasto por depreciación y amortización	23	(7.526)	(10.382)
Reversión de pérdidas por deterioro de valor (pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del período		(127.677)	(133.115)
Otros gastos, por naturaleza	19	(317.540)	(400.821)
Otras ganancias (pérdidas)		63	(459)
Ingresos financieros		21.354	40.897
Costos financieros	24	(25.833)	(102.000)
Resultado por diferencia de reajuste	22	<u>110.375</u>	<u>192.249</u>
 Ganancia (pérdida) antes de impuesto		 129.469	 101.369
Gasto por impuesto a las ganancias		<u>4.807</u>	<u>9.298</u>
 Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		 134.276	 110.667
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas		<u>-</u>	<u>-</u>
 Ganancia (pérdida)		 <u>134.276</u>	 <u>110.667</u>
 Ganancia (pérdida) atribuible a:			
Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora		134.276	110.667
Ganancia (pérdida) atribuible a participaciones no controladoras		<u>-</u>	<u>-</u>
 Ganancia (pérdida) del ejercicio		 <u><u>134.276</u></u>	 <u><u>110.667</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Estados de Resultados Integrales
por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

	2012 M\$	2011 M\$
Resultado integral atribuible a:		
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	134.276	110.667
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	-	-
Resultado integral total	134.276	110.667

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Estados de Cambio en el Patrimonio Neto,
por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

	Capital Emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01-01-2012	3.631.626	9.257	546.380	4.187.263	-	4.187.263
Saldo inicial re expresado	3.631.626	9.257	546.380	4.187.263	-	4.187.263
Resultado integral						
Ganancia (pérdida)	-	-	134.276	134.276	-	134.276
Resultado integral	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	(33.200)	(33.200)	-	(33.200)
Incremento por otras aportaciones de los propietarios	-	-	-	-	-	-
Otros Incrementos	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por cambios en la participación de subsidiarias que no impliquen pérdida de control	-	-	-	-	-	-
Total cambios en el patrimonio	-	-	101.076	101.076	-	101.076
Saldo final período actual 31-12-2012	3.631.626	9.257	647.456	4.288.339	-	4.288.339

	Capital Emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período anterior 01-01-2011	631.626	9.257	435.713	1.076.596	-	1.076.596
Saldo inicial re expresado	631.626	9.257	435.713	1.076.596	-	1.076.596
Resultado integral						
Ganancia (pérdida)	-	-	110.667	110.667	-	110.667
Resultado integral	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-	-	-
Incremento por otras aportaciones de los propietarios	3.000.000	-	-	3.000.000	-	3.000.000
Otros Incrementos	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por cambios en la participación de subsidiarias que no impliquen pérdida de control	-	-	-	-	-	-
Total cambios en el patrimonio	3.000.000	-	110.667	3.110.667	-	3.110.667
Saldo final período anterior 31-12-2011	3.631.626	9.257	546.380	4.187.263	-	4.187.263

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Estados de Flujos de Efectivo por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

	2012 M\$	2011 M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación:		
Clases de cobros por actividades de operación:		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	1.270.799	1.875.323
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios a empresas relacionadas	70.070	76.895
Cobros procedentes de primas y prestaciones, anualidades y otros beneficios de pólizas suscritas	-	14.448
Otros cobros por actividades de operación	221.979	-
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(493.546)	(855.978)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios a relacionadas	(95.408)	(22.385)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(832.241)	(717.134)
Intereses pagados	-	(96.949)
Impuestos a las ganancias	139.455	(98.297)
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	(33.278)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	281.108	142.645
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión:		
Compras de propiedades, mobiliario y equipo	(7.650)	(13.895)
Intereses recibidos	21.364	40.897
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	13.714	27.002
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación:		
Importes procedentes de otros instrumentos de patrimonio	-	3.000.000
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	-	-
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	-	-
Total importes procedentes de préstamos	-	3.000.000
Pagos de préstamos	(159.661)	(2.874.196)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	-	-
Intereses pagados	(20.174)	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	9.343	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(170.492)	125.804
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	124.330	295.451
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	-
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	124.330	295.451
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	363.301	67.850
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	487.631	363.301

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Índice

	Pág.
Nota 1. Entidad que reporta.....	11
Nota 2. Bases de preparación	11
Nota 3. Principales criterios contables aplicados	12
a) Período cubierto	12
b) Activos y pasivos reajustables en unidades de fomento.....	12
c) Efectivo y equivalente al efectivo	13
d) Instrumentos financieros	13
e) Propiedades, mobiliarios y equipos.....	17
f) Deterioro de valor de los activos no financieros	18
g) Provisiones	19
h) Reconocimiento de ingresos.....	19
i) Impuestos a las ganancias e impuestos diferidos	20
j) Reconocimiento de gastos.....	21
k) Información financiera por segmentos	21
l) Nuevos pronunciamientos contables	22
Nota 4. Gestión del riesgo	25
Nota 5. Efectivo y equivalentes al efectivo	27
Nota 6. Otros activos no financieros	27
Nota 7. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	27
Nota 8. Información sobre partes relacionadas.....	29
Nota 9. Transacciones entre empresas relacionadas.....	30
Nota 10. Activos-pasivos por impuestos corrientes	31
Nota 11. Activos corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta.....	31
Nota 12. Activos intangibles distintos de la plusvalía.....	31
Nota 13. Propiedades, mobiliarios y equipos	32
Nota 14. Impuestos diferidos e impuestos a las ganancias.....	33
Nota 15. Otros pasivos financieros.....	34

Índice, continuación

	Pág.
Nota 16 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	38
Nota 17 Información a revelar sobre patrimonio neto.....	38
Nota 18 Ingresos ordinarios.....	39
Nota 19 Costo de venta.....	39
Nota 20 Clases de gastos de los empleados.....	40
Nota 21 Ganancia por acción.....	40
Nota 22 Efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera	41
Nota 23 Depreciación	41
Nota 24 Costos financieros.....	41
Nota 25 Segmento de negocio	42
Nota 26 Contingencia y restricción	43
Nota 28 Medio ambiente	43
Nota 28 Hechos ocurridos después de la fecha del balance.....	43

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

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

Nota 1 Entidad que reporta

(a) Información general

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

(b) Descripción de operaciones y actividades principales

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

(c) Empleados

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Sociedad mantiene 63 y 55 empleados, respectivamente.

Nota 2 Bases de preparación

(i) Declaración de conformidad

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

Los estados financieros fueron aprobados por el Directorio el 11 de marzo de 2013.

(ii) Moneda funcional

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

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

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

Nota 2 Bases de preparación, continuación

(iii) Uso de estimaciones y juicios

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

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

Nota 3 Principales criterios contables aplicados

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

(a) **Período cubierto**

Los presentes estados financieros cubren los siguientes períodos:

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

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

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

Fecha de cierre de los estados financieros	UF
31-12-2012	22.840,75
31-12-2011	22.294,03

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

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

Nota 3 Principales criterios contables aplicados, continuación

(c) Efectivo y equivalentes al efectivo

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

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

(d) Instrumentos financieros

(i) Reconocimiento

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

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

(ii) Baja

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

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

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

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

Nota 3 Principales criterios contables aplicados, continuación

(d) Instrumentos financieros, continuación

(ii) Baja, continuación

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

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

(iii) Compensación

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

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

(iv) Valorización al costo amortizado

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

(v) Medición de valor razonable

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

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

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

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

Nota 3 Principales criterios contables aplicados, continuación

(d) Instrumentos financieros, continuación

(v) Medición de valor razonable, continuación

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

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

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

Cuentas por cobrar

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

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

Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento

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

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

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

Nota 3 Principales criterios contables aplicados, continuación

(d) Instrumentos financieros, continuación

(vi) Identificación y medición de deterioro

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

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

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

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

(vii) Designación al valor razonable con cambios en resultado

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

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

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

Nota 3 Principales criterios contables aplicados, continuación

(e) Propiedades, mobiliarios y equipos

(i) Reconocimiento inicial

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

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

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

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

(ii) Costos posteriores

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

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

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

Nota 3 Principales criterios contables aplicados, continuación

(e) Propiedades, mobiliarios y equipos, continuación

(iii) Depreciación

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

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

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

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

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

(iv) Ventas o bajas

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

(f) Deterioro del valor de los activos no financieros

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

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

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

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

Nota 3 Principales criterios contables aplicados, continuación

(g) Provisiones

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

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

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

(h) Reconocimiento de ingresos

Ingresos ordinarios procedentes de servicios

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

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

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

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

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

Nota 3 Principales criterios contables aplicados, continuación

(i) Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

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

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

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

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

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

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

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

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

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

Nota 3 Principales criterios contables aplicados, continuación

(j) Reconocimiento de gastos

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

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

Gastos de administración

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

(k) Información financiera por segmentos

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

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

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

- **Leasing habitacional:** Corresponde al sistema de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa regulado por la Ley 19.281 y sus reglamentos. Contempla además todas las actividades relacionadas con la administración de cartera propia de contratos de leasing habitacional vigentes como la administración de contratos de terceros. La formalización de estas operaciones se realiza mediante escritura pública extendida de conformidad a lo señalado en la ley antes citada.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

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

Nota 3 Principales criterios contables aplicados, continuación

(k) Información financiera por segmentos, continuación

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

(l) Nuevos pronunciamientos contables

(i) Normas adoptadas con anticipación

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

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

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

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

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

Nota 3 Principales criterios contables aplicados, continuación

(I) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

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

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

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

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

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

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

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

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

Nota 3 Principales criterios contables aplicados, continuación

(I) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

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

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

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

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

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

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

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

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

Nota 4 Gestión del riesgo

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

(a) Riesgo nivel de actividad económica en Chile

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

(b) Riesgos de crédito

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

Concentración de la cartera de contratos leasing

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

(c) Riesgo de mercado

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

Exposiciones

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

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

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

Nota 4 Gestión del riesgo, continuación

(d) Riesgo de liquidez

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

Exposiciones

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

Medición y límites

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

Vencimientos de activos y pasivos

31 de diciembre 2012					
	menos 1 mes	1-3 meses	3 meses a 1 año	1-5 años	más 5 años
Activos					
Activos corrientes	435.220	394.382	1.084.761	-	-
Activos no corrientes	-	-	-	1.106.445	2.083.154
Total de activos	435.220	394.382	1.084.761	1.106.445	2.083.154
Pasivos					
Pasivos corrientes	145.940	204.337	463.620	-	-
Pasivos no corrientes	-	-	-	1.726	-
Total de pasivos	145.940	204.337	463.620	1.726	-
31 de diciembre 2011					
	menos 1 mes	1-3 meses	3 meses a 1 año	1-5 años	más 5 años
Activos					
Activos corrientes	80.203	359.582	989.803	-	-
Activos no corrientes	-	-	-	1.286.583	2.288.774
Total de activos	80.203	359.582	989.803	1.286.583	2.288.774
Pasivos					
Pasivos corrientes	191.191	597.393	24.423	-	-
Pasivos no corrientes	-	-	-	4.675	-
Total de pasivos	191.191	597.393	24.423	4.675	-

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

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

Nota 5 Efectivo y equivalente al efectivo

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

Detalle	Moneda	2012 M\$	2011 M\$
Efectivo en caja	Pesos Chilenos	854	97
Saldo en bancos	Pesos Chilenos	95.599	23.380
Depósitos a plazo	Pesos Chilenos	21.029	339.824
Fondos mutuos	Pesos Chilenos	370.149	-
Totales		<u>487.631</u>	<u>363.301</u>

Nota 6 Otros activos no financieros

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

Detalle	Corrientes		No corrientes	
	2012 M\$	2011 M\$	2012 M\$	2011 M\$
Arriendos anticipados	463	2.036	-	-
Inversión en otras sociedades	-	-	3.946	3.946
Garantías	174.768	150.527	-	-
Totales	<u>175.231</u>	<u>152.563</u>	<u>3.946</u>	<u>3.946</u>

Nota 7 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

Detalle	Corrientes		No corrientes	
	2012 M\$	2011 M\$	2012 M\$	2011 M\$
Deudores corrientes	1.490.811	929.037	3.048.920	3.476.598
Deterioro	(507.536)	(379.859)	-	-
Totales	<u>983.275</u>	<u>549.178</u>	<u>3.048.920</u>	<u>3.476.598</u>

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

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

Nota 7 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, continuación

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

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar y por vencer (brutos)	2012 M\$	2011 M\$
Con vencimiento menor de tres meses	201.835	113.827
Con vencimiento entre tres y seis meses	293.670	178.798
Con vencimiento entre seis y doce meses	579.256	383.563
Con vencimiento mayor a doce meses	3.048.920	3.476.598
Total deudores comerciales por vencer (a)	4.123.681	4.152.786
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar vencidos y no pagados (brutos)	2012 M\$	2011 M\$
Con vencimiento menor de tres meses	51.573	42.598
Con vencimiento entre tres y seis meses	205.486	210.250
Con vencimiento entre seis y doce meses	158.991	-
Con vencimiento mayor a doce meses	-	-
Total deudores comerciales vencidos (b)	416.050	252.848
Totales brutos (a) + (b) = (c)	4.539.731	4.405.634
Importe en libros del deterioro de deudores comerciales y derechos por cobrar	2012 M\$	2011 M\$
Deterioro de deudores comerciales	(507.536)	(379.858)
Saldo final (d)	(507.536)	(379.858)
Totales netos (c) + (d)	4.032.195	4.025.776

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

Movimientos	2012 M\$	2011 M\$
Saldo inicial	379.858	246.743
Incrementos	127.677	133.115
Movimientos, subtotal	127.677	133.115
Saldo final	507.535	379.858

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

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

Nota 8 Información Sobre Partes Relacionadas

(a) Documentos y cuentas por cobrar corrientes:

Sociedad	Rut	País de origen	Naturaleza de la relación	Origen de la transacción	Moneda	Vcto.	2012 M\$	2011 M\$
La Araucana CCAF	70.016.160-9	Chile	Matriz	Prestación de servicios	CLP	60 días	2.492	11.395
Instituto Profesional La Araucana S.A.	96.635.520-4	Chile	Relacionada con la matriz	Prestación de servicios	CLP	60 días	22.297	8.363
Totales							24.789	19.758

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

(b) Documentos y cuentas por pagar corrientes:

Sociedad	RUT	País de origen	Naturaleza de la relación	Origen de la transacción	Moneda	Vcto.	2012 M\$	2011 M\$
La Araucana CCAF	70.016.160-9	Chile	Matriz	Prestación de servicios	CLP	60 días	6.813	5.854
Servicios Corporativos S.A.	99.523.450-5	Chile	Relacionada con la matriz	Prestación de servicios	CLP	60 días	84.088	67.396
Corbela	70.006.400-2	Chile	Relacionada con la matriz	Prestación de servicios	CLP	60 días	457	-
Totales							91.358	73.250

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

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

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

Nota 9 Transacciones entre empresas relacionadas

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

Sociedad	RUT	País de origen	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	2012 M\$	2011 M\$
La Araucana CCAF	70.016.160-9	Chile	Matriz	Compra de servicios	(20.379)	(42.713)
Servicios Corporativos S.A.	99.523.450-5	Chile	Relacionada con la matriz	Compra de servicios	(14.400)	(59.100)
Turismo La Araucana S.A.	96.915.360-2	Chile	Relacionada con la matriz	Compra de servicios	(5.394)	-
La Araucana Salud S.A.	96.969.120-5	Chile	Relacionada con la matriz	Compra de servicios	(477)	-
La Araucana CCAF	70.016.160-9	Chile	Matriz	Venta de servicios	61.292	60.900
Instituto Profesional La Araucana S.A.	96.635.520-7	Chile	Relacionada con la matriz	Venta de servicios	22.297	-

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

El detalle de las remuneraciones y otros beneficios para el personal clave de gerencia de Inmobiliaria Prohogar S.A., para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011, son los siguientes:

Concepto	2012 M\$	2011 M\$
Sueldos y salarios	71.181	68.805
Totales	71.181	68.805

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

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

Nota 10 Activos – pasivos por impuestos corrientes

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

	Moneda	2012 M\$	2011 M\$
Pagos provisionales mensuales (del ejercicio)	Pesos chilenos	30.611	161.514
Provisión por impuesto a la renta (del ejercicio)	Pesos chilenos	<u>(32.986)</u>	<u>(14.819)</u>
Total activos (pasivos)		<u>(2.375)</u>	<u>146.695</u>

Nota 11 Activos corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta

Inmobiliaria Prohogar S.A., presenta en este rubro el concepto correspondiente a aquellas viviendas recuperadas, a las que se ha puesto término al contrato de arrendamiento con promesa de compraventa suscrito conforme a la Ley N°19.281. Este término de contrato, puede originarse en una sentencia del tribunal arbitral correspondiente o por mutuo acuerdo de las partes. Además, se debe cancelar y alzar en el conservador de bienes raíces que corresponda, dicho contrato de arrendamiento. Al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, el monto por este concepto asciende a M\$ 212.826 y M\$ 183.274, respectivamente.

Nota 12 Activos intangibles distintos de la plusvalía

A continuación se presentan los movimientos de intangible al 31 de diciembre de 2012:

Período actual	Intangible neto M\$
Saldo inicial al 01-01-2012	2.020
Adiciones	496
Bajas	-
Gasto por amortización	<u>(951)</u>
Cambio total	<u>(455)</u>
Saldo final al 31-12-2012	<u>1.565</u>

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

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

Nota 13 Propiedades, mobiliarios y equipos

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

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

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

Información adicional

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

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

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

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

Nota 14 Impuestos diferidos e impuestos a las ganancias

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

Activos	Moneda	2012 M\$	2011 M\$
Deterioro incobrables	Pesos Chilenos	101.507	64.576
Activo fijo	Pesos Chilenos	177	110
Provisión vacaciones	Pesos Chilenos	6.311	5.516
Totales		107.995	70.202

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

Gastos por impuestos a las ganancias	2012 M\$	Acumulado 2011 M\$
Gasto por impuestos corrientes	(32.986)	(14.819)
Utilidad (pérdida) por impuestos relativos a la creación y reversión de diferencias temporarias	37.793	24.117
Utilidad (pérdida) por impuesto a las ganancias	4.807	9.298

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

	2012 M\$	2011 M\$
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	129.469	101.369
Utilidad (pérdida) por impuestos utilizando la tasa legal (20%)	(25.894)	(20.274)
Otro incremento (decremento) en cargos por impuestos legales	30.701	29.572
Total ajustes al gasto por impuestos utilizando la tasa legal	30.701	29.572
Utilidad (pérdida) por impuestos utilizando la tasa efectiva	4.807	9.298

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

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

Nota 14 Impuestos diferidos e impuestos a las ganancias, continuación

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

	2012	2011
	% Tasas	% Tasas
Tasa impositiva legal	20,0	20,0
Otro incremento (decremento) en tasa impositiva legal	(3,71)	(9,01)
Ajustes a la tasa impositiva legal, total	(3,71)	(9,01)
Tasa impositiva efectiva	(23,71)	(29,01)

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

A la fecha de presentación de estos estados financieros, la Administración no prevé impactos significativos sobre los estados financieros que se presentarán al 31 de diciembre de 2012.

Nota 15 Otros pasivos financieros

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

Concepto	2012		2011	
	Corrientes	No corrientes	Corrientes	No corrientes
	M\$	M\$	M\$	M\$
Préstamos bancarios	212.661	1.726	334.760	4.675
Totales	212.661	1.726	334.760	4.675

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

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

Nota 15 Otros pasivos financieros, continuación

		Vencimiento al 31 de diciembre de 2012													
Moneda	Acreeedor	Fecha vencimiento final	Hasta un mes	Uno a tres meses	Tres a doce meses	Total corriente	Uno a dos años	Dos a tres años	Tres a cinco años	Cinco años o más	Total no corriente	Tipo amortización	Tasa efectiva	Valor nominal obligación	Tasa nominal
			M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$		%	M\$	%
UF	Banco SCI	31-01-2013	4.858	-	-	4.858	-	-	-	-	-	Mensual	1,39	4.525	1,39
UF	Banco SCI	31-01-2013	5.002	-	-	5.002	-	-	-	-	-	Mensual	1,44	4.679	1,44
UF	Banco Scotiabank	13-05-2013	-	-	22.841	22.841	-	-	-	-	-	Mensual	6,57	21.772	6,57
UF	Banco Scotiabank	30-05-2013	-	-	3.947	3.947	-	-	-	-	-	Mensual	1,13	3.766	1,13
UF	Banco Scotiabank	30-06-2013	-	-	4.015	4.015	-	-	-	-	-	Mensual	1,15	3.834	1,15
UF	Banco Scotiabank	30-07-2013	-	-	356	356	-	-	-	-	-	Mensual	0,10	342	0,10
UF	Banco Scotiabank	28-02-2013	-	2.891	-	2.891	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	2.844	0,17
UF	Banco Scotiabank	28-02-2013	-	3.024	-	3.024	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	2.974	0,09
UF	Banco Scotiabank	28-02-2013	-	2.604	-	2.604	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	2.561	0,08
UF	Banco Scotiabank	31-01-2013	891	-	-	891	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	876	0,14
UF	Banco Scotiabank	30-05-2013	-	-	263	263	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	259	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-05-2013	-	-	396	396	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	379	0,17
UF	Banco Scotiabank	23-02-2013	-	1.627	-	1.627	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	1.601	0,17
UF	Banco Scotiabank	28-02-2013	-	282	-	282	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	278	0,17
UF	Banco Scotiabank	28-02-2013	-	154	-	154	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	152	0,17
UF	Banco Scotiabank	06-05-2013	-	-	4.385	4.385	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	4.334	0,17
UF	Banco Scotiabank	06-05-2013	-	-	4.797	4.797	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	4.678	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2013	4.879	-	-	4.879	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	4.783	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-04-2013	-	-	3.426	3.426	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	3.389	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2013	4.385	-	-	4.385	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	4.335	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2013	2.502	-	-	2.502	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	2.428	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2013	4.385	-	-	4.385	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	4.335	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2013	3.426	-	-	3.426	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	3.386	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2013	3.426	-	-	3.426	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	3.386	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-04-2013	-	-	1.404	1.404	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	1.388	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-01-2013	3.425	-	-	3.425	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	3.387	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-01-2013	2.987	-	-	2.987	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	2.954	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-04-2013	-	-	2.987	2.987	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	2.954	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-06-2013	-	-	10.470	10.370	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	10.351	0,17
UF	Banco Scotiabank	19-04-2013	-	-	761	761	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	752	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-04-2013	-	-	327	327	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	328	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-04-2013	-	-	23	23	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	22	0,17

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

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

Nota 15 Otros pasivos financieros, continuación

Moneda	Acreedor	Fecha vencimiento final	Vencimiento al 31 de diciembre de 2012								Total no corriente	Tipo amortización	Tasa efectiva	Valor nominal obligación	Tasa nominal
			Hasta un mes	Uno a tres meses	Tres a doce meses	Total corriente	Uno a dos años	Dos a tres años	Tres a cinco años	Cinco años o más					
			M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$		%	M\$	%
UF	Banco Scotiabank	30-04-2013	-	-	31	31	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	30	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-04-2013	-	-	1.245	1.245	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	1.234	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-01-2013	4.933	-	-	4.933	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	4.873	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-08-2013	-	-	206	206	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	204	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-08-2013	-	-	777	777	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	752	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-08-2013	-	-	1.223	1.223	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	1.210	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-06-2013	-	-	2.711	2.711	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	2.643	0,17
UF	Banco BCI	30-01-2013	9.343	-	-	9.343	-	-	-	-	-	Mensual	0,022	9.343	0,022
Peso	Scotiabank	16-11-2013	6.489	13.164	61.412	81.065	-	-	-	-	-	Trimestral	0,69	149.641	0,69
UF	Banco Scotiabank	27-08-2014	-	-	-	-	113	-	-	-	113	Mensual	0,17	112	0,17
UF	Banco Scotiabank	27-08-2014	-	-	-	-	781	-	-	-	781	Mensual	0,17	772	0,17
UF	Banco Scotiabank	27-08-2014	-	-	-	-	113	-	-	-	113	Mensual	0,17	112	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-08-2014	-	-	-	-	781	-	-	-	781	Mensual	0,17	772	0,17
Total préstamo bancarios			60.911	23.746	128.003	212.660	-	-	-	-	1.726				
Total préstamos que devengan intereses			60.911	23.746	128.003	212.660	1.726	-	-	-	1.726				

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

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

Nota 15 Otros pasivos financieros, continuación

Moneda	Acreedor	Fecha vencimiento final	Vencimiento al 31 de diciembre de 2011								Tipo amortización	Tasa efectiva	Valor nominal obligación	Tasa nominal
			Hasta un mes	Uno a tres meses	Tres a doce meses	Total corriente	Uno a dos años	Dos a tres años	Tres a cinco años	Cinco años o más	Total no corriente			
			M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	%	M\$	%
UF	Banco Scotiabank	24-01-2012	6.688	-	4.722	6.688	-	-	-	-	-	Mensual	2,028	2,028
UF	Banco SCI	14-10-2012	-	-	4.722	4.722	-	-	-	-	-	Mensual	1,39	1,39
UF	Banco SCI	30-10-2012	-	-	4.882	4.882	-	-	-	-	-	Mensual	1,44	1,44
UF	Banco Scotiabank	13-05-2013	-	-	22.294	22.294	-	-	-	-	-	Mensual	6,57	6,57
UF	Banco Scotiabank	30-05-2013	-	-	3.852	3.852	-	-	-	-	-	Mensual	1,13	1,13
UF	Banco Scotiabank	30-06-2013	-	-	3.919	3.919	-	-	-	-	-	Mensual	1,15	1,15
UF	Banco Scotiabank	28-02-2012	-	682	-	682	-	-	-	-	-	Mensual	0,20	0,20
UF	Banco Scotiabank	28-02-2012	-	1.215	-	1.215	-	-	-	-	-	Mensual	0,36	0,36
UF	Banco Scotiabank	28-02-2012	-	231	-	231	-	-	-	-	-	Mensual	0,07	0,07
UF	Banco Scotiabank	31-01-2013	-	-	-	-	4.326	-	-	-	4.326	Mensual	1,27	1,27
UF	Banco Scotiabank	30-07-2013	-	-	-	-	349	-	-	-	349	Mensual	0,10	0,10
UF	Banco Scotiabank	30-09-2012	-	-	1.371	1.371	-	-	-	-	-	Mensual	0,40	0,40
UF	Banco Scotiabank	30-09-2012	-	-	318	318	-	-	-	-	-	Mensual	0,09	0,09
UF	Banco Scotiabank	30-09-2012	-	-	284	284	-	-	-	-	-	Mensual	0,08	0,08
UF	Banco Scotiabank	29-03-2012	-	-	461	461	-	-	-	-	-	Mensual	0,14	0,14
UF	Banco Scotiabank	16-05-2012	-	-	502	502	-	-	-	-	-	Mensual	0,15	0,15
UF	Banco Scotiabank	31-12-2012	-	-	33	33	-	-	-	-	-	Mensual	0,01	0,01
UF	Banco BCI	16-11-2012	-	-	154.469	154.469	-	-	-	-	-	Mensual	3,5	3,5
Peso	Scotiabank	16-02-2012	-	128.837	-	128.837	-	-	-	-	-	Trimestral	0,069	0,069
Total préstamo bancarios			6.688	130.965	197.107	334.760	4.675	-	-	-	4.675			
Total préstamos que devengan intereses			6.688	130.965	197.107	334.760	4.675	-	-	-	4.675			

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

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

Nota 16 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

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

	Moneda	2012 M\$	2011 M\$
Proveedores	Pesos Chilenos	63.804	66.914
Acreedores varios	Pesos Chilenos	89.233	153.517
Cotizaciones	Pesos Chilenos	12.942	14.370
Retenciones	Pesos Chilenos	6.695	18.717
Vacaciones devengadas	Pesos Chilenos	31.554	29.818
Gratificación por pagar	Pesos Chilenos	32.682	25.780
Cuentas por pagar	Pesos Chilenos	238.395	73.998
Provisión gastos administración	Pesos Chilenos	1.587	3.506
Otros	Pesos Chilenos		3.558
Totales		<u>476.892</u>	<u>390.178</u>

Nota 17 Información a revelar sobre patrimonio neto

Capital suscrito y pagado y número de acciones

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

Distribución accionistas

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

Tipo accionista	Porcentaje de participación	Número de accionistas
10% o más de participación	99%	1
Menos de 10% de participación	<u>1%</u>	<u>1</u>
Totales	<u>100%</u>	<u>2</u>

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

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

Nota 18 Ingresos ordinarios

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

El detalle y total de los ingresos ordinarios reconocidos por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es el siguiente:

Clases de ingresos ordinarios	Acumulado	
	2012 M\$	2011 M\$
Contratos leasing habitacional	383.093	404.933
Gestión inmobiliaria social	539.544	468.238
Asesorías	366.299	365.997
Totales	<u>1.288.936</u>	<u>1.239.168</u>

Nota 19 Otros gastos, por naturaleza

El detalle y total de los costos de venta reconocidos por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es el siguiente:

Clases de costos de venta	Acumulado	
	2012 M\$	2011 M\$
Gastos de administración (*)	(262.883)	(349.991)
Arriendo sedes y salas	(46.542)	(42.081)
Servicios internet e informática	(5.653)	(7.234)
Gastos ventas y publicidad	(2.462)	(1.515)
Totales	<u>(317.540)</u>	<u>(400.821)</u>

(*) Gastos de administración	Acumulado	
	31-12-2012 M\$	31-12-2011 M\$
Materiales	(92.013)	(109.827)
Servicios generales	(41.512)	(37.176)
Insumos computacionales	(6.299)	(6.735)
Mantenimiento y reparación	(4.729)	(1.651)
Consumos básicos	(15.870)	(14.168)
Asesorías	(102.460)	(180.434)
Totales	<u>(262.883)</u>	<u>(349.991)</u>

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

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

Nota 20 Clases de gastos de los empleados

El detalle de los beneficios y gastos por empleados por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

Concepto	Acumulado	
	2012 M\$	2011 M\$
Sueldos y salarios	(623.322)	(544.209)
Beneficio corto plazo	(189.361)	(179.959)
Totales	(812.683)	(724.168)

Nota 21 Ganancia por acción

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

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

Ganancia (pérdida) básica por acción	Acumulado	
	2012 M\$	2011 M\$
Ganancia (pérdida), atribuible a los tenedores de instrumentos de participación en el patrimonio neto de la controladora	134.276	110.667
Resultado disponible para accionistas comunes, básico	134.276	110.667
Promedio ponderado de número de acciones, básico	340.000	340.000
Ganancia (pérdida) básica por acción	0,3949	0,3255

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

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

Nota 22 Efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera

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

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

Concepto	Acumulado	
	2012 M\$	2011 M\$
Resultado por unidades de reajuste	110.375	192.249

Nota 23 Depreciación

La depreciación por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

Concepto	Acumulado	
	2012 M\$	2011 M\$
Depreciación de propiedades, mobiliarios, equipos y amortización intangibles	(7.526)	(10.382)

Nota 24 Costos financieros

Los costos por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 se detallan a continuación:

Concepto	Acumulado	
	31-12-2012 M\$	31-12-2011 M\$
Gastos por intereses, préstamos bancarios	(25.833)	(102.000)

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

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

Nota 25 Segmento de negocio

Segmento de negocios	Acumulado 2012			Consolidado
	Leasing habitacional M\$	Gestión inmobiliaria M\$	Asesorías M\$	
Ingresos de actividades ordinarias	383.093	539.544	366.299	1.288.936
Gastos por beneficios a los empleados	(154.600)	(265.387)	(392.696)	(812.683)
Gasto por depreciación y amortización	(2.709)	(2.333)	(2.484)	(7.526)
Reversión de pérdidas por deterioro de valor (pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del período	(116.796)	-	(10.881)	(127.677)
Otros gastos, por naturaleza	(60.407)	(103.695)	(153.438)	(317.540)
Otras ganancias (pérdidas)	-	-	63	63
Ingresos financieros	-	-	21.354	21.354
Costos financieros	-	-	(25.833)	(25.833)
Resultado por diferencia de reajuste	110.375	-	-	110.375
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	158.956	168.129	(197.616)	129.469
Gasto por impuesto a las ganancias	914	1.570	2.323	4.807
Ganancia (pérdida) del ejercicio	159.870	169.699	(195.293)	134.276
Activos de los segmentos	3.825.948	376.772	901.242	5.103.962
Pasivos de los segmentos	81.457	329.084	405.082	815.623

Segmento de negocios	Acumulado 2011			Consolidado
	Leasing habitacional M\$	Gestión inmobiliaria M\$	Asesorías M\$	
Ingresos de actividades ordinarias	404.933	468.238	365.997	1.239.168
Gastos por beneficios a los empleados	(217.250)	(210.009)	(296.909)	(724.168)
Gasto por depreciación y amortización	(3.395)	(3.924)	(3.063)	(10.382)
Reversión de pérdidas por deterioro de valor (pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del período	(123.786)	-	(9.329)	(133.115)
Otros gastos, por naturaleza	(20.425)	(232.206)	(148.190)	(400.821)
Otras ganancias (pérdidas)	-	-	(459)	(459)
Ingresos financieros	-	-	40.897	40.897
Costos financieros	-	-	(102.000)	(102.000)
Resultado por diferencia de reajuste	192.249	-	-	192.249
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	232.326	22.099	(153.056)	101.369
Gasto por impuesto a las ganancias	7.064	1.559	675	9.298
Ganancia (pérdida) del ejercicio	239.390	23.658	(152.381)	110.667
Activos de los segmentos	4.399.347	400.396	205.202	5.004.945
Pasivos de los segmentos	527.405	162.719	127.558	817.682

INMOBILIARIA PROHOGAR S. A.

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

Nota 26 Contingencias y restricciones

Al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011 no existen contingencias significativas.

Nota 27 Medio ambiente

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

Nota 28 Hechos ocurridos después de la fecha del balance

En el período comprendido entre el 31 de diciembre de 2012 y la fecha de presentación de los estados financieros, no han ocurrido hechos posteriores significativos que puedan afectar la presentación de los presentes estados financieros.