



CURAUMA S.A. Y FILIALES

Estados financieros consolidados

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012



## CURAUMA S.A. Y FILIALES

### Estados Financieros Consolidados

31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012

#### CONTENIDO

Estado de situación financiera clasificado .....	3
Estado de resultados integrales por función .....	5
Estado de flujos de efectivo indirecto .....	6
Estado de flujos de efectivo directo .....	7
Estado de cambios en el patrimonio .....	8
Notas explicativas a los estados financieros .....	9
Resumen de Hechos Relevantes del ejercicio .....	72

#### Abreviaturas utilizadas

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



## CURAUMA S.A. Y FILIALES

### ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012  
(Cifras en M\$ de pesos)

		Saldos al	
		31-03-2013	31-12-2012
		<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>	<u>Notas</u>		
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	41	41
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes		17.600	17.600
Otros activos no financieros corrientes	8	901.274	1.427.993
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>918.915</b>	<b>1.445.634</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Otros activos no financieros no corrientes	8	770.922	770.922
Derechos a cobrar no corrientes	7	1.144.463	1.144.463
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corriente	6	45.517.504	44.324.690
Activos intangibles distintos de la plusvalía		2.833	2.833
Plusvalía	11	2.971.158	2.971.158
Propiedades, planta y equipo	10	168.722	171.710
Propiedad de inversión	9	95.061.951	94.943.001
Activo por impuestos diferidos	12	539.094	521.698
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>146.176.647</b>	<b>144.850.475</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>147.095.562</b>	<b>146.296.109</b>



## CURAUMA S.A. Y FILIALES

### ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012  
(Cifras en M\$ de pesos)

		Saldo al	
		31-03-2013	31-12-2012
	<u>Notas</u>	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
<b>PATRIMONIO Y PASIVOS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Otros pasivos financieros corrientes	13	45.629.340	44.681.850
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	14	5.702.625	5.409.239
Otras provisiones a corto plazo	15	615.913	600.067
Pasivos por impuestos corrientes	16	39.183.675	38.680.969
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	17	558.072	501.844
Otros pasivos no financieros corrientes	18	11.680.374	11.599.565
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>103.369.999</b>	<b>101.473.534</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corriente	6	24.900.711	24.312.852
Provisiones		549.278	497.624
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>25.449.989</b>	<b>24.810.476</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>128.819.988</b>	<b>126.284.010</b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital emitido	19	70.134.779	70.134.779
Ganancias (pérdidas) acumuladas		( 65.442.189)	( 63.751.094)
Otras reservas		13.804.715	13.804.715
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		18.497.305	20.188.400
Participaciones no controladoras	19	(221.731)	(176.301)
Patrimonio total		18.275.574	20.012.099
<b>TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS</b>		<b>147.095.562</b>	<b>146.296.109</b>



CURAUMA S.A. Y FILIALES

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

Al 31 de marzo de 2013 y 2012

(Cifras en M\$ de pesos)

SVS Estado de Resultados Por Función	Nota	Acumulado	
		01.01.2013	01.03.2012
		31.03.2013	31.03.2012
Ganancia (pérdida)		M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias		-	4.100
<b>Ganancia bruta</b>		-	<b>4.100</b>
Gasto de administración	20	(278.623)	(475.543)
Otras ganancias (pérdidas)	21	(103.452)	26.311
Ingresos financieros	24	887.425	433.554
Costos financieros	25	(2.151.739)	(2.428.982)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación		-	-
Diferencias de cambio		46.841	146.680
Resultado por unidades de reajuste	23	(108.943)	479.246
Ganancias (pérdidas) que surgen de la diferencia entre el valor libro anterior y el valor justo de activos financieros reclasificados medidos a valor razonable		-	-
<b>Ganancia (pérdida), antes de impuestos</b>		<b>(1.708.491)</b>	<b>(1.814.634)</b>
Gasto por impuestos a las ganancias	12	17.396	(982.572)
<b>Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas</b>		<b>(1.691.095)</b>	<b>(832.062)</b>
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas		-	-
<b>Ganancia (pérdida)</b>		<b>(1.691.095)</b>	<b>(832.062)</b>
Ganancia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		(1.645.677)	(824.338)
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	19	(45.418)	(7.724)
<b>Ganancia (pérdida)</b>		<b>(1.691.095)</b>	<b>(832.062)</b>
<b>Ganancias por acción</b>			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		(0,4974)	(0,2447)
Ganancia (pérdidas) por acción básica en operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia (pérdida) por acción básica		(0,4974)	(0,2447)
Ganancias por acción diluidas		-	-
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas		(0,4974)	(0,2447)
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedentes de operaciones discontinuadas		-	-
Ganancias (pérdida) diluida por acción		(0,4974)	(0,2447)

Estado de resultados Integral	Acumulado	
	01-01-2013	01-01-2012
	31-03-2013	31-03-2012
	M\$	M\$
Ganancia (pérdida)	(1.691.095)	(832.062)
Ganancia (Pérdida) por diferencias de cambio de conversión, antes de impuestos	-	-
Ganancia (Pérdida) por coberturas de flujo de efectivo, antes de impuestos	-	-
Otros resultados integrales	-	-
<b>Resultado Integral</b>	<b>(1.691.095)</b>	<b>(832.062)</b>



CURAUMA S.A. Y FILIALES

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Al 31 de marzo de 2013 y 2012  
(Cifras en M\$ de pesos)

Estado de Flujo de Efectivo – Indirecto	Notas	Período entre el	
		01-01-2013 31-03-2013	01-01-2012 31-03-2012
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		M\$	M\$
Ganancia (pérdida)		(1.691.095)	(832.062)
Ajustes por conciliación de ganancias (pérdidas)			
Ajustes por gasto por impuestos a las ganancias	12	(17.396)	(982.572)
Ajustes por disminuciones (incrementos) en cuentas por cobrar de origen comercial		-	(93.523)
Ajustes por disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de a las actividades de la operación		-	(1.351.386)
Ajustes por incrementos (disminuciones) en cuentas por pagar a empresas relacionadas de origen comercial		293.386	400.142
Ajustes por incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar a empresas relacionadas derivadas de las actividades de operación		1.028.299	6.570.245
Ajustes por incrementos (disminución) en cuentas por pagar de origen comercial		-	-
Ajustes por gastos de depreciación y amortización		-	-
Ajustes por provisiones		72.074	102.289
Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiación			
<b>Total de ajustes por conciliación de ganancias (pérdidas)</b>		<b>1.376.363</b>	<b>4.645.195</b>
Ajuste por incremento de Impuestos a las ganancias		536.964	1.533.756
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>		<b>222.232</b>	<b>5.346.889</b>
Importes provenientes de la venta de propiedades, planta y equipo		-	-
Compras de otros activos		2.988	3.203
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>		<b>2.988</b>	<b>3.203</b>
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de préstamos de largo plazo		407.769	-
Préstamos de entidades relacionadas		(632.989)	(5.469.249)
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>		<b>(225.220)</b>	<b>(5.469.249)</b>
<b>Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio</b>		<b>-</b>	<b>(119.157)</b>
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo			-
<b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>		<b>-</b>	<b>(119.157)</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	5	41	139.712
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo</b>		<b>41</b>	<b>20.555</b>



CURAUMA S.A. Y FILIALES

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
Al 31 de marzo de 2013  
(Cifras en M\$ de pesos)

Estado de flujos de efectivo - método directo	Período entre el	
	01-03-2013 31-03-2013	01-03-2012 31-03-2012
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>		
<b>Clases de cobros por actividades de operación</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	278.623	573.166
Cobros derivados de arrendamiento y posterior venta de esos activos	-	-
Otros cobros por actividades de operación	-	1.092.558
<b>Clases de pagos</b>		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(293.386)	(400.142)
Otros pagos por actividades de operación	(1.100.373)	(6.672.534)
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) la operación</b>	<b>(1.115.136)</b>	<b>(5.406.952)</b>
Dividendos pagados, clasificados como actividades de operación	-	-
Intereses recibidos, clasificados como actividades de operación	17.396	-
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados), clasificados como actividades de operación	(536.964)	(551.184)
Otras entradas (salidas) de efectivo, clasificados como actividades de operación	-	-
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>	<b>(1.634.704)</b>	<b>(5.958.136)</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>		
Otros cobros por la venta de patrimonio o instrumentos de deuda de otras entidades, clasificados como actividades de inversión	-	-
Otros pagos para adquirir patrimonio o instrumentos de deuda de otras entidades, clasificados como actividades de inversión	(526.719)	-
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos, clasificados como actividades de inversión	-	-
Compras de propiedades, planta y equipo, clasificados como actividades de inversión	(2.988)	(3.203)
Importes procedentes de ventas de activos intangibles, clasificados como actividades de inversión	-	-
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados), clasificados como actividades de inversión	-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo, clasificados como actividades de inversión	118.950	-
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>	<b>(410.757)</b>	<b>(3.203)</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>		
Pagos por otras participaciones en el patrimonio	-	-
<b>Importes procedentes de préstamos, clasificados como actividades de financiación</b>		
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	-	-
Préstamos de entidades relacionadas	719.045	4.472.680
Reembolsos de préstamos, clasificados como actividades de financiación	-	-
Intereses recibidos, clasificados como actividades de financiación	2.151.739	2.428.982
Intereses pagados, clasificados como actividades de financiación	(887.425)	(433.554)
Dividendos recibidos, clasificados como actividades de financiación	-	-
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados), clasificados como actividades de financiación	(46.841)	(146.680)
Otras entradas (salidas) de efectivo, clasificados como actividades de financiación	108.943	(479.246)
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>	<b>2.045.461</b>	<b>5.842.182</b>
<b>Incremento (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio</b>	<b>-</b>	<b>(119.157)</b>
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	-	-
<b>Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>-</b>	<b>(119.157)</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo	41	139.712
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>41</b>	<b>20.555</b>



## CURAUMA S.A. Y FILIALES

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Al 31 de marzo de 2013 y 2012

(Cifras en M\$ de pesos)

	Capital Emitido M\$	Otras Reservas M\$	Otras Reservas Superávit de Revaluación IFRS M\$	Ganancias (Pérdidas) Acumuladas M\$	Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora Total M\$	Participaciones no Controladora M\$	Patrimonio Total M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2013	70.134.779	16.234.232	(2.429.517)	(63.751.094)	20.188.400	(176.301)	20.012.099
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo inicial reexpresado</b>	<b>70.134.779</b>	<b>16.234.232</b>	<b>(2.429.517)</b>	<b>(63.751.094)</b>	<b>20.188.400</b>	<b>(176.301)</b>	<b>20.012.099</b>
<b>Cambios en patrimonio</b>							
Ganancia (pérdida)	-	-	-	(1.645.677)	(1.645.677)	(45.418)	(1.691.095)
Dividendos declarados	-	-	-	-	-	-	-
Otro incremento (decremento) en patrimonio neto	-	-	-	(45.418)	(45.418)	(12)	(45.430)
Total cambios en patrimonio				(1.691.095)	(1.691.095)	(45.430)	(1.736.525)
<b>Saldo final período actual 31/03/2013</b>	<b>70.134.779</b>	<b>16.234.232</b>	<b>(2.429.517)</b>	<b>(64.442.189)</b>	<b>18.497.305</b>	<b>(221.731)</b>	<b>18.275.574</b>

	Capital Emitido M\$	Otras Reservas M\$	Otras Reservas Superávit de Revaluación IFRS M\$	Ganancias (Pérdidas) Acumuladas M\$	Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora Total M\$	Participaciones no Controladora M\$	Patrimonio Total M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2012	70.134.779	16.234.232	(2.429.517)	(50.037.044)	33.902.450	(68.051)	33.834.399
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo inicial reexpresado</b>	<b>70.134.779</b>	<b>16.234.232</b>	<b>(2.429.517)</b>	<b>(50.037.044)</b>	<b>33.902.450</b>	<b>(68.051)</b>	<b>33.834.399</b>
<b>Cambios en patrimonio</b>							
Ganancia (pérdida)	-	-	-	(824.338)	(824.338)	(7.724)	(832.062)
Dividendos declarados	-	-	-	(1.200.967)	(1.200.967)	-	(1.200.967)
Otro incremento (decremento) en patrimonio neto (1)	-	-	(338.660)	345.898	7.238	(53.340)	(46.102)
Total cambios en patrimonio			(338.660)	(1.679.407)	(2.018.067)	(61.064)	(2.079.131)
<b>Saldo final período actual 31/03 /2012</b>	<b>70.134.779</b>	<b>16.234.232</b>	<b>(2.768.177)</b>	<b>(51.716.451)</b>	<b>31.884.383</b>	<b>(129.115)</b>	<b>31.755.268</b>

Las notas adjuntas números 1 al 31 forman parte integral de estos estados financieros consolidados.



## CURAUMA S.A. Y FILIALES

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012

#### **NOTA 1 INSCRIPCION EN EL REGISTRO DE VALORES**

##### a) Inscripción en el Registro de Valores

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

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

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

##### b) Reseña de la Sociedad

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

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

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

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



## CURAUMA S.A. Y FILIALES

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012

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

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

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

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

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

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

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

#### c) Actividades y negocios de la Sociedad.

##### 1) Negocio Inmobiliario

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

El proyecto Curauma es un megaproyecto de desarrollo urbano y el principal activo de Curauma S.A., ubicado en el sector sur del Gran Valparaíso, que comprende un área total aproximada a 4.300 hectáreas. De ese total, desde su creación el año 2006, Curauma S.A. controla actualmente 2.873,34 hectáreas. Esta superficie prácticamente no ha variado, ya que desde esa fecha, la superficie vendida es muy similar a la superficie incorporada al patrimonio de la Sociedad.



## CURAUMA S.A. Y FILIALES

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012

La principal actividad de la Sociedad matriz es el desarrollo del Proyecto Curauma, el cual está representado actualmente por 2.873,34 hectáreas señaladas anteriormente, las cuales se encuentran ubicadas en el sector La Luz, que es el área en la cual se ha estado desarrollando el Proyecto Curauma y que comprende una superficie aproximada de 858,64 hectáreas de terreno; y el sector Las Cenizas, más cercano a los centros de Valparaíso y Viña del Mar, en que se dispone de 2.014 hectáreas aproximadamente, las que se desarrollarán a partir de la aprobación del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso.

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

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

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

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

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

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

La relevancia que tiene Curauma para la expansión del Gran Valparaíso hace que para determinar su valorización económica sea necesario considerar todos los elementos relativos a una ciudad nueva.

Dicha valorización va más allá de una tasación tradicional que un perito tasador pueda hacer de macrolotes de terrenos agrícolas o urbanos. Con todo, la sociedad pone a disposición de los accionistas y público en general todas las tasaciones que encargue sobre sus terrenos, a fin de que cada uno de ellos pueda realizar su propia evaluación.



## CURAUMA S.A. Y FILIALES

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012

#### 2) Tasación de activos inmobiliarios

Es necesario destacar que en relación a la valorización del principal activo inmobiliario, el fundo Las Cenizas, y luego de importantes ajustes realizados sobre los valores determinados en las tasaciones, efectuadas por profesionales contratados por la Sociedad para tal efecto y ajustadas por tasadores externos en el ejercicio anterior, el valor promedio final al cierre del presente ejercicio asciende a la suma de M\$ 42.697.660, por las 2.014 hectáreas que componen el fundo Las Cenizas.

Los ajustes posteriores a las tasaciones realizadas, fueron efectuados y reflejados en los estados financieros del 31 de diciembre de 2011, con lo cual el valor en unidades de fomento por metro cuadrado asciende a UF 0,09267, cifra que no ha variado al cierre del presente ejercicio.

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

A continuación se presenta información, referida al 31 de marzo de 2013, relativa a las tasaciones con las cuales Curauma S.A., ha dado reconocimiento contable del saldo de sus activos inmobiliarios y cuyos valores finales, se encuentran ajustados de acuerdo a lo requerido en oficio ordinario N° 8.439 de la Superintendencia de Valores y Seguros y a tasación encargada por los auditores externos, que se encontraban vigentes al término del ejercicio 2011.

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

Sector	Has Totales	Has Utilizables	Valorización UF	UF/mts. Total	UF/mts. Utilizable
La Luz	858,64	534,65	1.974.976,94	0,230	0,369
Las Cenizas	2.014,70	1.417,00	1.867.023,06	0,093	0,132
Totales	2.873,34	1.951,65	3.842.000,00	0,134	0,197

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

Sector	Has Totales	Has Utilizables	Unidades	Tasación ago-11	Tasación oct-11
La Luz	858,64	534,65	UF	2.403.320,38	4.901.182,00
			UF/mt2 totales	0,28	0,57
			UF/mt2 útiles	0,45	0,92
Las Cenizas	2.014,70	1.417,00	UF	5.242.282,24	10.314.623,00
			UF/mt2 totales	0,26	0,51
			UF/mt2 útiles	0,37	0,73



## CURAUMA S.A. Y FILIALES

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012

Todas las tasaciones antes indicadas, se encuentran disponibles en el sitio web de la Compañía, [www.curauma.cl](http://www.curauma.cl)

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

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

#### 3) Cuenta por cobrar a CB S.A.

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

La totalidad de las cuentas corrientes por cobrar a CB S.A. por UF 5,5 millones (al 30 de septiembre de 2005) se extinguiría mediante la venta de terrenos que realice Curauma S.A. a terceros (valor implícito adicional de los terrenos de 0,19 UF/m<sup>2</sup>). Luego, todo lo que excede de 0,23 UF/m<sup>2</sup> y una vez descontadas inversiones y desembolsos tributarios y financieros, va íntegramente a aumentar el patrimonio de Curauma S.A. Con todo, CB S.A. continua obligado a pagar la cuenta por pagar relacionada hasta que se extinga totalmente.

Estos terrenos al inicio de la Sociedad en el año 2006, se encontraban formando parte de un contrato de financiamiento con Euroamerica Seguros de Vida S.A., estructurado como un contrato de leasing financiero, en la parte correspondiente al sector Las Cenizas y un contrato de venta con pacto de recompra, en la parte correspondiente al sector La Luz.

Tal como se indica en nota 2.12.6), las obligaciones y derechos que emanaban de los contratos indicados, fueron reestructurados con el objeto que la Sociedad mantuviera opciones de compra irrevocables sobre los terrenos ubicados en los sectores de La Luz y Las Cenizas.

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

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



NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012

la cuenta corriente, los activos inmobiliarios que constituían el activo subyacente, que respaldaba la cuenta corriente regulada por el Compromiso de Pago de fecha 2 de enero de 2006.

Cabe señalar que a la fecha de los presentes estados financieros se encuentra pendiente de traspaso a Curauma S.A., el lote denominado CS-M2 por 155,46 hectáreas ubicadas en el sector de Curauma La Luz, debido a que éste se encuentra asociado a acuerdos finales con los acreedores involucrados, motivo por el cual la Sociedad procedió a reclasificar en el ejercicio anterior el monto correspondiente de este activo de Propiedades de Inversión a Cuentas por Cobrar a Empresas Relacionadas.

4) Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso

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

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

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

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

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

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

1. Aquellas referidas a redundancia de normativa de otros organismos, lo cual correspondía colocar al instrumento,
2. Se observan aspectos formales, cuadros resumen de densidad redundante, vocablos, descripciones y precisiones de la malla vial,
3. Aquellas referidas a un mejor orden de ciertos aspectos de la estructura legal del instrumento, en la que se pide separar con mayor precisión aspectos de competencia directa del plan intercomunal de aquellas normas supletorias, y



## CURAUMA S.A. Y FILIALES

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012

4. La Contraloría solicita ser más explícitos en algunas decisiones que dicen relación con áreas de riesgo en determinadas zonas y definiciones de planificación que sean coherentes entre la memoria, la ordenanza y el plano.

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

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

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

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



## CURAUMA S.A. Y FILIALES

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012

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

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

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

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

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

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

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



## CURAUMA S.A. Y FILIALES

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012

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

#### 6) Otros Activos Inmobiliarios

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

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



## CURAUMA S.A. Y FILIALES

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012

#### NOTA 2 PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

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

##### 2.1 Bases de preparación de los estados financieros consolidados

###### a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados de Curauma S.A., referidos al 31 de marzo de 2013, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

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

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

<b>Nuevas y Enmiendas</b>	<b>Aplicaciones obligatorias para:</b>
Nuevas NIIF	
NIIF 9 - Instrumentos Financieros	Períodos anuales iniciados el 1 de enero de 2015
<b>Enmiendas a NIIF's</b>	
NIC 1 - Presentación de Estados Financieros Presentación de componentes de Otros Resultados Integrales	Períodos anuales iniciados el 1 de julio de 2012
NIC 32 - Instrumentos Financieros: Presentación Compensación de Activos con Pasivos Financieros	Períodos anuales iniciados el 1 de enero de 2014

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

Los estados financieros consolidados de Curauma S.A., para el período terminado al 31 de marzo de 2013, fueron aprobados y autorizados para su emisión, en la sesión de Extraordinaria de Directorio, de fecha 29 de mayo de 2013.



## CURAUMA S.A. Y FILIALES

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012

#### 2.2 Bases de consolidación

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

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

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

RUT	Nombre de la filial	Porcentaje de participación			
		Año 2013		Año 2012	
		Directo %	Indirecto %	Directo %	Indirecto %
96.763.460-3	Gestora y Administradora S.A.	92,6518	-	92,6518	-
96.715.460-1	Parques y Jardines La Luz S.A.	86,3932	-	86,3932	-

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

RUT	Nombre de la filial	Porcentaje de participación			
		Año 2013		Año 2012	
		Directo %	Indirecto %	Directo %	Indirecto %
96.874.770-3	Inmobiliaria La Aldea S.A.	99,9155	-	99,9155	-

#### 2.3 Moneda de presentación y moneda funcional

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

#### 2.4 Transacciones y saldos

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



## CURAUMA S.A. Y FILIALES

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012

	2013	2012
	\$	\$
Unidad de fomento	22.869,38	22.535,51
Dólar estadounidense	472,03	487,44

#### 2.5 Efectivo y Equivalentes al Efectivo

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012, el efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros consolidados, comprende el efectivo en caja y cuentas corrientes bancarias.

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

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012, las cuentas por cobrar incluidas en el rubro Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar Neto Corriente, se definen como el conjunto de derechos de cobro o créditos a favor de la entidad que tienen su origen en la venta de bienes o prestación de servicios a terceros, procedentes de la actividad principal, así como de otras actividades accesorias ligadas a la principal. En general, representan el derecho a percibir un efectivo por la venta de bienes, prestación de servicios u otros derechos de cobros menores. También se incluyen en este grupo los créditos concedidos al personal y derechos de cobro con las Administraciones Públicas.

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

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

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



## CURAUMA S.A. Y FILIALES

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012

#### 2.7 Otros Activos No Financieros, Corrientes y No Corriente

##### a) Corriente

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

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

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

##### b) No Corriente

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012, bajo este rubro se incluye derechos de aprovechamiento consuntivo de aguas subterráneas, de ejercicio permanente y continuo por un caudal total de 110 litros por segundo, ubicados en la comuna de Limache, Quinta Región.

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

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

#### 2.8 Derechos a Cobrar, no Corriente

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012, bajo este rubro se incluye de forma genérica los derechos a cobrar como los créditos actuales que la entidad posee en contra de terceros, surgidos como consecuencia de acontecimientos pasados, en virtud de los cuales el deudor queda obligado a satisfacer a la Sociedad una determinada cantidad de dinero, en un momento concreto (vencimiento) y con las condiciones que se deriven de su soporte documental. Los préstamos y partidas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable.

#### 2.9 Cuentas por Cobrar y Pagar a Entidades Relacionadas, No Corriente

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012, la Sociedad matriz y sus filiales consolidadas han clasificado bajo estos rubros todos los saldos mantenidos con partes relacionadas.

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



## CURAUMA S.A. Y FILIALES

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012

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

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

#### Párrafo 36, IFRS 7

- a) El saldo consolidado de la cuenta corriente con CB S.A., se presenta neto de la amortización efectuada por el cumplimiento del Compromiso de Pago señalado anteriormente, el cual se redujo en el monto equivalente a la incorporación en una primera etapa, de 2.885,77 hectáreas de urbanas y de desarrollo inmobiliario, ubicadas en los sector de Curauma La Luz, por 871,77 hectáreas y 2.014 hectáreas en el sector Las Cenizas.
- b) No existen dudas respecto de la recuperabilidad del saldo de la cuenta corriente. Asimismo, no existen saldos en mora por la presente cuenta corriente, ni existen deterioros de la misma.

#### Párrafo 37, IFRS 7

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

#### 2.10 Plusvalía

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

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

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

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



NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012

2.11 Propiedad, Planta y Equipos, Neto

2.11.1 Valorización de los bienes

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012, bajo este rubro se incluye la Propiedad, Planta y Equipos, de la Sociedad y de su filial Parques y Jardines La Luz S.A., valorizados a su respectivo costo de adquisición, neto de su depreciación acumulada y de las pérdidas por deterioro que haya experimentado.

2.11.2 Depreciación de los bienes

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

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

Ítem de Propiedad, Planta y Equipo	Vida útil mínima	Vida útil máxima
Construcción y Obras de Infraestructura	120	240
Equipamiento Computacional	12	36
Vehículos	30	60

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

2.11.3 Vida útil y valor residual

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

2.11.4 Deterioro de valor

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

2.11.5 Costos estimados IAS 16

Durante el período desde el 1 de enero y el 31 de marzo de 2013, la compañía no ha generado ningún movimiento por concepto de costos estimado de desmantelamiento, retiro o rehabilitación de elementos de Propiedades, Plantas y Equipos, que tenga que revelar, de acuerdo con lo establecido en la IAS 16.



NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012

2.12 Propiedades de Inversión

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

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

Las propiedades ubicadas en las comunas de Valparaíso y Viña del Mar, son aquellas ubicadas en los sectores La Luz y Las Cenizas de Curauma y se presentan valorizadas a su respectivo valor justo, determinado por un tasador independiente.

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

Sin perjuicio que las Propiedades de Inversión se presentan valorizadas a su respectivo valor justo, los cuales fueron rebajados posteriormente, la Administración de la Sociedad estima que dichos valores registrados, se encuentran muy por debajo del valor comercial de ellos, en especial los asociados a Curauma La Luz y Las Cenizas, dada su estratégica ubicación, entorno y perspectivas de crecimiento, ya que en los ajustes posteriores que afectaron su valorización no consideran cabalmente los efectos y externalidades positivas de una ciudad en desarrollo, como es el megaproyecto Curauma, fundamentalmente porque no existen experiencias anteriores para determinar el valor de este tipo de activos inmobiliarios.

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

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012, la Sociedad no ha efectuado traspasos de terrenos a existencias, ni ha realizado enajenaciones, ni arriendos de terrenos sobre los cuales mantiene derechos vigentes.

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

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



## CURAUMA S.A. Y FILIALES

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012

#### 2.12.1 De la Sociedad Matriz

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012, bajo este rubro se presentan los terrenos asociados al desarrollo inmobiliario, en el sector de La Luz y Las Cenizas en Curauma, comuna de Valparaíso, Quinta Región.

Las propiedades ubicadas en las comunas de Valparaíso y Viña del Mar, son aquellas ubicadas en los sectores La Luz y Las Cenizas de Curauma y se presentan valorizadas a su respectivo valor justo, determinado por un tasador independiente y ajustado dicho valor, según instrucciones de la Superintendencia de Valores y Seguros, según Oficio Ordinario N° 33.488, de fecha 29 de diciembre de 2011.

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

A la fecha de los presentes estados financieros consolidados, los saldos de terrenos disponibles en los sectores La Luz y Las Cenizas, ascienden a 859 y 2.014 hectáreas, respectivamente.

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

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

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

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012, bajo este rubro se presentan los terrenos asociados al desarrollo inmobiliario, en el sector de La Luz en Curauma, comunas de Valparaíso y Viña del Mar, Quinta Región, de propiedad de la filial Parques y Jardines La Luz S.A.

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



## CURAUMA S.A. Y FILIALES

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012

#### 2.12.3 De la filial indirecta Inmobiliaria La Aldea S.A.

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012, bajo este rubro se presentan terrenos asociados al desarrollo inmobiliario, en el sector de Alto Ilimay, en la comuna de El Tabo, Quinta Región, de propiedad de la filial indirecta, Inmobiliaria La Aldea S.A., los cuales se encuentran hipotecados en favor de una institución financiera (Nota 26 B).

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

#### 2.12.4 Propiedades con Pactos de Recompra

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

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

Los terrenos señalados anteriormente, mantienen deudas vigentes por operaciones de financiamiento, bajo la modalidad de ventas con pactos de recompra, efectuadas en ejercicios anteriores y cuya resolución se encuentra sujeta al cumplimiento del pago de dichas obligaciones. Estas obligaciones no corresponden a operaciones de leasing y su detalle se presenta en Nota 13b).

#### 2.12.5 Propiedades adquiridas en Comunidad

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

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

#### 2.12.6 Opciones de compras sobre terrenos

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



NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012

agosto de 2012 el saldo adeudado a Euroamerica Seguros de Vida S.A., ascendían a la suma equivalente de UF 259.000, que incluían entre otros conceptos gastos de impuestos territoriales y costos financieros.

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

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

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

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

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



NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012

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

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

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

Cabe señalar que con fecha 26 de diciembre de 2012, la Sociedad procedió a la venta del lote denominado CM-C por 12,45 hectáreas, en un monto total equivalente a 100.000 unidades de fomento. Esta transacción generó una utilidad ascendente a M\$ 875.831.

#### 2.12.7 Propiedades adquiridas en leasing financiero

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

Los terrenos señalados estaban asociados a contratos de arrendamiento, suscritos con Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A., por un total de 26,76 hectáreas y Euroamerica Seguros de Vida S.A., por un total de 2.014 hectáreas.

El contrato asociado a Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A., fue resciliado con fecha 29 de diciembre de 2012, procediendo la Sociedad a la devolución de los inmuebles que estaban involucrados en este contrato de arrendamiento.

Tal como se señala en el punto 2.12.6), el contrato de leasing asociado a la compra de estos activos, suscrito con Euroamerica Seguros de Vida S.A., fue redefinido según lo que allí señalado.

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



## CURAUMA S.A. Y FILIALES

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012

Cabe señalar que sin perjuicio a la instrucción ejecutada, la Sociedad estima que el valor que se asignan en las diversas tasaciones que se han realizado, sobre los activos y derechos inmobiliarios de la Sociedad, son sólo referenciales y no reflejan el verdadero potencial que tienen dichos activos inmobiliarios.

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

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

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

Estimamos necesario destacar que la diferencia, en cuanto a los valores determinados, que se generan comparando las tasaciones efectuadas por la Sociedad y por Euroamerica Seguros de Vida S.A., corresponden fundamentalmente a que, Curauma S.A. tiene por objeto contribuir al desarrollo del Gran Valparaíso a través del aporte de los suelos que se incorporan al desarrollo urbano de la zona, mientras que para Euroamerica Seguros de Vida S.A., es mantener debidamente garantizado el saldo de una colocación financiera (bodegaje de terrenos) sin otro objetivo. Claramente el destino final del uso de los suelos, determina el valor intrínseco del activo tasado, siendo los terrenos de Las Cenizas, un activo inmobiliario que tiene un potencial que no es posible traspasar al criterio de los tasadores de la Compañía de Seguros y por consiguiente entendemos el diferencial determinado en las tasaciones vigentes.

#### 2.12.8 Inversión en Colegio Pumahue

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

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



## CURAUMA S.A. Y FILIALES

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012

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

#### 2.13 Otros Pasivos Financieros, Corriente

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012, bajo este rubro se presenta obligaciones financieras de la Sociedad Matriz y filiales consolidadas, las cuales se valorizan al costo amortizado utilizando la tasa de interés efectiva. Las diferencias originadas entre el efectivo recibido y los valores reembolsados se imputan directamente a resultado en los plazos convenidos. Las obligaciones financieras se presentan como pasivo corriente cuando su plazo de vencimiento es dentro del plazo de doce meses.

El detalle de estas obligaciones es el siguiente:

##### 2.13.1 Obligaciones con Bancos e Instituciones Financieras

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

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

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

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

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

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



## CURAUMA S.A. Y FILIALES

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012

objetada por nuestra representada, y por Internacional Finance Corporation, accionista indirecto del ferrocarril.

Es en el contexto descrito anteriormente, durante el año 2011 se aceptó una propuesta acordada entre el Banco Agente y la sociedad deudora, por cuanto ella implicaba rebajar en un 49,9% la deuda total mantenida por Curauma S.A. con el sistema bancario, ascendente al 31 de marzo de 2013 a US\$ 20,5 millones. Dicha propuesta debió materializarse durante el año 2011, habiéndose incluso recibido los borradores de los contratos respectivos. Una vez concretada la operación, la deuda bancaria total de Curauma S.A. ascendería a la suma de US\$ 10,5 millones.

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

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

#### 2.13.2 Obligaciones por leasing financiero

Al 31 de marzo de 2013, la Sociedad no tiene obligaciones por este concepto, según lo indicado al nota 2.12.7) anterior.

Al 31 de marzo de 2012, bajo este rubro se incluía la porción de corto plazo por obligaciones por leasing financiero, clasificada según los vencimientos pactados de las respectivas cuotas semestrales, las cuales incluyen capitales e intereses determinados según el contrato de financiamiento vigente, que incluye la tasa de interés implícita.

#### 2.13.3 Obligaciones por pacto de recompra de terrenos

Bajo este rubro se presentan las obligaciones por pactos de recompra de terrenos con otros acreedores financieros. Dichas obligaciones de presentan valorizadas con sus respectivos reajustes e intereses, determinados de acuerdo a los contratos de recompra vigentes y cuyo detalle se presenta en Nota 13b.

#### 2.13.4 Obligaciones con otros acreedores financieros

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



## CURAUMA S.A. Y FILIALES

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012

#### 2.13.5 Obligaciones por construcción Colegio Pumahue.

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

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

Tal como se indica en Nota 26 C iv), Curauma S.A. se constituyó en fiador y codeudor solidario de su filial, Parques y Jardines La Luz S.A., respecto de las obligaciones asumidas con Celfin Fondo de Inversión Privado Rentas III y que dicen relación al financiamiento otorgado para la construcción de la obra material Colegio Pumahue.

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

#### 2.14 Otros Pasivos Financieros, No Corriente

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012, bajo este rubro se presenta obligaciones financieras de la Sociedad Matriz y filiales consolidadas, las cuales se valorizan al costo amortizado utilizando la tasa de interés efectiva. Las diferencias originadas entre el efectivo recibido y los valores reembolsados se imputan directamente a resultado en los plazos convenidos. Las obligaciones financieras se presentan como pasivo no corriente cuando su plazo de vencimiento es superior a doce meses. El detalle de estas obligaciones es el siguiente:

##### - Obligaciones por leasing financiero

Al 31 de marzo de 2013, la Sociedad no tiene deudas por este concepto.

Al 31 de marzo de 2012, bajo este rubro se incluía la porción no corriente, por obligaciones por leasing financiero clasificada según los vencimientos pactados de las respectivas cuotas, las cuales incluyen capitales e intereses determinados según el contrato de financiamiento vigente, que incluye la tasa de interés implícita.

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

Las obligaciones por concepto de leasing financieros son con Penta Compañía de Seguros de Vida S.A., por el financiamiento para la adquisición de lotes de terrenos, por un total de 26,76 hectáreas, ubicadas en Curauma La Luz y que son parte del desarrollo inmobiliario que lleva a cabo la Sociedad Matriz.

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



## CURAUMA S.A. Y FILIALES

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012

#### 2.15 Cuentas por pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012, bajo el rubro Cuentas por pagar Comerciales y Otras cuentas por pagar, se contabilizan las obligaciones inicialmente a su valor razonable (valor nominal que incluye un interés implícito) y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Estas partidas se presentan en el balance de situación como pasivos corrientes por tener vigencia inferior a doce meses.

#### 2.16 Beneficios a los Empleados

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012, se incluyen bajo este rubro, obligaciones asociadas a beneficios a empleados, tales como, deudas por concepto de cotizaciones previsionales, remuneraciones por pagar y vacaciones del personal. Las deudas por concepto de cotizaciones previsionales se presentan valorizadas con sus respectivos reajustes e intereses.

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

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

#### 2.17 Impuesto a las Ganancias e Impuestos Diferidos

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

Los activos y pasivos tributarios para el ejercicio actual son medidos al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias. Las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio, siendo de un 20% correspondiente al 2013.

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

#### 2.18 Otras Provisiones, Corriente

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012, las provisiones constituidas por la Sociedad Matriz, se reconocen cuando:

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



## CURAUMA S.A. Y FILIALES

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012

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

#### 2.19 Pasivos por Impuestos, Corrientes

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012, bajo este rubro se presentan las obligaciones de la Sociedad Matriz y sus filiales consolidadas por concepto de impuestos a las ganancias, impuestos de retención de segunda categoría y contribuciones sobre bienes raíces, adeudadas al cierre de cada período.

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

Al cierre del ejercicio 2012, la Sociedad había materializado un convenio de pago con la Tesorería General de la República, en el marco de la ley N° 20.630, procediendo a pagar una cuota al contado por la suma de M\$ 390.000 y 10 mensualidades por un total de M\$ 1.368.536. Con este convenio se reprogramada el pago de las obligaciones por un monto aproximado al 11% de la deuda vigente.

Dicho convenio de pago va a ser reemplazado, en definitiva, con el acuerdo que se obtenga con la Tesorería General de la República, dentro del contexto de las proposiciones de convenio judicial preventivo que la Administración de la Sociedad acordó presentar en el mes de abril de 2013 y que se detalla en Nota 29 A).

#### 2.20 Otros Pasivos No Financieros Corrientes

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012, bajo este rubro se presenta las obligaciones de la Sociedad Matriz por concepto de dividendos por pagar a sus accionistas, los cuales se presentan valorizados con los reajustes e intereses correspondientes, en virtud a lo establecido por las normas vigentes.

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

Como se puede apreciar, la fecha que en definitiva se determine para el pago de los dividendos acordados y sobre los cuales hay un embargo decretado por la Tesorería General de la República, está determinada en gran medida por materializar un acuerdo de pago por la totalidad de la deuda tributaria vigente con dicha Institución.



## CURAUMA S.A. Y FILIALES

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012

#### 2.21 Capital Emitido

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

#### 2.22 Clasificación de saldos en corriente y no corriente

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

#### 2.23 Ganancias por Acción

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

#### 2.24 Información Financiera por Segmentos

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

#### 2.25 Ingresos por Actividades Ordinarias

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



NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012

**NOTA 3 NATURALEZ Y ALCANCE DE LOS RIESGOS QUE SURGEN DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

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

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

**3.1 Riesgo de mercado**

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

Tal como se ha señalado en otras oportunidades, el mercado de la construcción e inmobiliario están experimentando una reactivación, dadas las mejores señales y desempeño de la economía nacional. Como consecuencia de lo anterior y dentro de otros efectos, las ciudades disminuyen las densidades por habitante y pasan a ocupar una mayor superficie.

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

El otro elemento relevante, será la aprobación definitiva por parte de la autoridad respectiva, del Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso que incorpora un total de 2.014 hectáreas, de las cuales 1.417 están destinadas a la construcción, que forman el sector Las Cenizas, cuyos derechos están en poder de Curauma S.A.

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

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

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



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012

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

**1.- Situación actual al 31 de marzo de 2013 - terrenos a valor libro**

Sector	Valor mts2		Has		Valorización de terrenos	
	Totales	Utilizables	Totales	Utilizables	UF	MMS
La Luz	0,230	0,369	858,64	534,65	1.974.977	45.166
Las Cenizas	0,093	0,132	2.014,70	1.417,00	1.867.023	42.698
Totales	0,134	0,197	2.873,34	1.951,65	3.842.000	87.864

**2.- Valorización de terrenos, según tasación de agosto de 2011 - Sr. Marcelo González A.**

Sector	Valor mts2		Has		Valorización de terrenos	
	Totales	Utilizables	Totales	Utilizables	UF	MMS
La Luz	0,280	0,450	858,64	534,65	2.403.320	54.962
Las Cenizas	0,260	0,370	2.014,70	1.417,00	5.242.282	119.888
Totales	0,266	0,392	2.873,34	1.951,65	7.645.603	174.850

**3.- Valorización de terrenos, según tasación de octubre de 2011 - Sr. Rubén Miralles C.**

Sector	Valor mts2		Has		Valorización de Terrenos	
	Totales	Utilizables	Totales	Utilizables	UF	MMS
Sector	0,571	0,917	858,64	534,65	4.901.182	112.087
La Luz	0,512	0,728	2.014,70	1.417,00	10.314.623	235.889
Totales	0,530	0,780	2.873,34	1.951,65	15.215.805	347.976

**3.2 Riesgo de tasa de interés**

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

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

Las valorizaciones de las obligaciones con bancos, acreedores financieros e impuestos, principalmente, han sido valorizadas a las tasas originalmente pactadas, para las obligaciones



NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012

con bancos y acreedores financieros, las cuales representan un costo de fondos más elevado en comparación a que si estas obligaciones fueran repactadas o reprogramados sus plazos en condiciones de tasas de mercado actuales.

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

### **3.3 Riesgo de liquidez**

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

Desde la perspectiva actual el riesgo de liquidez, éste se revertiría a través de la política actual de financiamiento, la cual contempla un aumento de capital, la obtención de un préstamo a largo plazo, la prórroga de las fechas de vencimiento de las obligaciones y la venta o refinanciamiento de sus activos inmobiliarios, todas estas estrategias orientadas a la obtención de recursos financieros, los cuáles serán utilizados para el desarrollo de los actuales proyectos y para el cumplimiento de las obligaciones financieras vigentes.

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

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

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

Consecuentemente con todo lo señalado anteriormente y tal como se indica en Nota 29 A), en el mes de abril de 2013, la Administración de la Sociedad acordó la presentación de proposiciones de convenio judicial preventivo que regularan desde el punto de vista jurídico, todas las acciones señaladas precedente, otorgándole a Curauma S.A., se certeza jurídica necesaria para llevar a cabo este proceso de regularización de obligaciones y la continuidad el proyecto Curauma.



NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012

**NOTA 4 ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES**

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

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

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

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

**4.1.- Propiedades de Inversión**

La Sociedad Matriz y sus filiales presentan valorizadas sus Propiedades de Inversión, según los valores de tasación vigentes al cierre de cada ejercicio.

Sin perjuicio que las Propiedades de Inversión, se presentan valorizados a su respectivo valor justo, y éste a su vez ajustado de acuerdo a opiniones de tasadores independientes contratados por los Auditores Externos y a las instrucciones de la Superintendencia de Valores y Seguros contenidas en el Oficio Ordinario N° 33.488, de fecha 29 de diciembre de 2011, la Administración de la Sociedad estima que dichos valores, aún no alcanzan los valores reales de suelos, en especial aquellos asociados a Curauma La Luz y Las Cenizas, dada su estratégica ubicación, entorno y perspectivas de crecimiento, ya que no consideran en su valorización los efectos y externalidades positivas de una ciudad en desarrollo, como es el megaproyecto Curauma, fundamentalmente porque no existen experiencias anteriores para determinar el valor de este tipo de activos inmobiliarios.

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

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

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



## CURAUMA S.A. Y FILIALES

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012

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

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

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

Con todo y tal como se detalla en la Nota 3.1) anterior, se puede apreciar lo sensible que resulta la valorización de los activos inmobiliarios y los eventuales efectos en los estados financieros de la Sociedad.

#### 4.2 Cuentas por Pagar por Impuestos, Corriente

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

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

Los efectos financieros de una eventual condonación de multas e intereses, considerando un 45% de estos conceptos, pudieran generar un abono a los resultados ascendentes a M\$ 8.272.915, considerando sólo la deuda vigente de Curauma S.A.

#### 4.3 Provisiones

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



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012

**NOTA 5 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO**

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012, el efectivo y equivalente al efectivo del Grupo se compone a la siguiente forma:

Clases de efectivo y equivalentes al efectivo	Valor contable al	
	31-03-2013 M\$	31-12-2012 M\$
Saldos en cuentas corrientes bancarias en moneda nacional	41	41
<b>Total efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>41</b>	<b>41</b>

**NOTA 6 SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

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

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

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

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

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

RUT	Nombre de la Sociedad	Moneda de Origen	Reajustabilidad Año		Tasa de interés Año		Relación
			2013	2012	2013	2012	
78.055.130-5	CB S.A.	Pesos chilenos	UF	UF	8%	8%	Matriz
84.965.600-7	Sociedad Inmobiliaria y Comercial Nueva York S.A.	Pesos chilenos	UF	UF	5%	5%	Controlador común
96.603.260-K	Cuentas Punto Com S.A.	Pesos chilenos	UF	-	10%	-	Controlador común
84.474.000-K	Sociedad Desarrollo Industrial y Agrario Dos y Compañía Ltda. CPA	Pesos chilenos	UF	-	5%	-	Controlador común



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012

Al 31 de marzo de 2013 y 2012, se han reconocido intereses por cobrar y por pagar a empresas relacionadas por M\$ 887.425 (2012 M\$ 331.882) y M\$ 556.733 (2012 M\$ 283.380), respectivamente, los que se incluyen en el estado de resultados bajo los rubros ingresos financieros y gastos financieros, según corresponda.

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

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

RUT	Relación	Sociedad	País	Corriente		No Corriente	
				31-03-2013 M\$	31-12-2012 M\$	31-03-2013 M\$	31-12-2012 M\$
78.055.130-5	Matriz	CB S.A.	Chile	-	-	45.159.101	43.973.854
84.474.000-k	Controlador común	Sociedad Desarrollo Industrial y Agrario Dos Ltda. CPA	Chile	-	-	358.403	350.836
<b>Totales</b>				-	-	<b>45.517.504</b>	<b>44.324.690</b>

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

RUT	Relación	Sociedad	País	Corriente		No Corriente	
				31-03-2013 M\$	31-12-2012 M\$	31-03-2013 M\$	31-12-2012 M\$
78.055.130-5	Matriz	CB S.A.	Chile	-	-	2.467.308	2.415.253
96.603.260-K	Controlador común	Cuentas Punto Com S.A.	Chile	-	-	19.212.120	18.720.067
84.474.000-K	Controlador común	Sociedad Desarrollo Industrial y Agrario Dos Ltda. CPA	Chile	-	-	3.084.485	3.042.591
84.965.600-7	Controlador común	Sociedad Inmobiliaria y Comercial Nueva York S.A.	Chile	-	-	136.798	134.941
<b>Totales</b>				-	-	<b>24.900.711</b>	<b>24.312.852</b>



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012

c) Transacciones con Partes Relacionadas:

Durante los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012, la Sociedad Matriz y sus filiales han efectuado las siguientes transacciones significativas con empresas relacionadas.

N° RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	31-12-2012		31-12-2011	
				Monto M\$	Efecto en resultados (cargo) abono M\$	Monto M\$	Efecto en resultados (cargo) abono M\$
78.055.130-5	CB S.A.	Matriz	Intereses devengados por cobrar	880.298	880.398	1.666.078	1.666.078
			Préstamos otorgados en cuenta corriente	262.043	-	5.915.624	-
			Amortizaciones recibidas de préstamos otorgados	(12.188)	-	(1.347.813)	-
			Reconocimiento de deuda opciones sobre terrenos	-	-	6.118.601	-
			Reconocimiento de deuda operación Colegio Pumahué	-	-	3.223.674	-
			Reconocimiento de deuda cuenta por pagar a Marsella FIP	-	-	2.764.644	-
			Préstamos recibidos en cuenta corriente	650	-	3.076.186	-
			Intereses devengados por pagar	48.375	(48.375)	736.933	-
			Amortizaciones recibidas de préstamos otorgados	-	-	(5.108.516)	-
			Cesión de créditos recibidos de empresas relacionadas	-	-	13.213.747	-
			Cesión de crédito a Cuentas Punto Com S.A.	-	-	17.736.222	-
			Reclasifica valor lote CS-M2 por 155,46 has. (1)	-	-	10.547.081	-
			96.603.260-K	Cuentas Punto Com S.A.	Controlador Común	Cesión de créditos recibido de CB S.A.	-
Intereses devengados por pagar	468.588	(468.588)				787.060	(787.060)
84.474.000-K	Sociedad Desarrollo Industrial y Agrario Dos y Compañía Ltda. CPA	Controlador Común	Préstamos recibidos en cuenta corriente	-	-	2.627.841	-
			Cesión de crédito recibido de Inmobiliaria La Aldea S.A.	-	-	340.146	-
			Intereses devengados por pagar	38.080	(38.080)	41.120	(41.120)
			Intereses devengados por cobrar	7.028	7.028	-	-
78.772.400-0	Soc. Inversora Las Peñas Blancas Ltda.	Controlador Común	Intereses devengados por pagar	-	-	-	(38.674)
			Cesión de créditos a CB S.A.	-	-	1.568.642	-
84.965.600-7	Soc. Inmobiliaria y Comercial Nueva York S.A.	Controlador Común	Intereses devengados por pagar	-	-	-	(791)
			Cesión de créditos a CB S.A.	1.689	(1.689)	279.973	-
			Compra derechos de aprovechamientos de aguas 110 litros por segundo.	-	-	770.000	-

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



## CURAUMA S.A. Y FILIALES

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012

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

La totalidad de las cuentas corrientes por cobrar a CB S.A. por UF 5,5 millones (al 30 de septiembre de 2005) se extinguiría mediante la venta de terrenos que realice Curauma S.A. a terceros (valor implícito adicional de los terrenos de 0,19 UF/m<sup>2</sup>). Luego, todo lo que excede de 0,23 UF/m<sup>2</sup> y una vez descontadas inversiones y desembolsos tributarios y financieros, va íntegramente a aumentar el patrimonio de Curauma S.A. Con todo, CB S.A. continua obligada a pagar la cuenta por pagar relacionada hasta que se extinga totalmente.

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

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

#### **NOTA 7 DERECHOS POR COBRAR, NO CORRIENTES**

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012, el detalle de este rubro valorizado según lo indicado en Nota 2.8), es el siguiente:

Rut	Sociedad	31-03-2013	31-12-2012
		M\$	M\$
96.593.150-3	Servicios y Asesorías El Ambar Ltda.	1.144.463	1.144.463
Totales		1.144.463	1.144.463

Con fecha 30 de septiembre de 2010, Inmobiliaria Sector La Luz S.A., vende 82.131.654 acciones de la emisión de Curauma S.A. a Servicios y Asesorías El Ámbar Ltda. Dicha venta se encuentra asociada a un pacto de recompra de las acciones indicadas, cuyo plazo para efectuar la recompra vence el 30 de septiembre de 2015, fecha en la cual la Sociedad se obliga a la recompra del lote CS-M1-B por la cantidad de 194,02 hectáreas a la misma sociedad deudora por el producto de la venta de acciones.



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012

**NOTA 8 OTROS ACTIVOS NO FINANICEROS, CORRIENTES Y NO CORRIENTES**

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012, el detalle de este rubro valorizado según lo indicado en Nota 2.7 a), es el siguiente:

**a) Activos No Financieros Corrientes**

Opciones de compra de terrenos por ejercer	Has.	Fecha de inicio	Fecha de término	N° de totales	N° de días devengados al 31-03-2013	Monto inicial M\$	Amortización acumulada M\$	Saldo activo al		Amortización del período M\$
								31-03-2013 M\$	31-12-2012 M\$	
Valor opción lotes Fundo Las Cenizas	2.014,60	30-08-2012	01-09-2013	367	213	1.789.869	(1.038.808)	751.061	1.189.994	(438.933)
Valor opción lotes La Luz	111,15	30-08-2012	01-09-2013	367	213	357.973	(207.760)	150.213	237.999	(87.786)
<b>Total gasto anticipado - opciones</b>	<b>2.125,75</b>					<b>2.147.842</b>	<b>(1.246.568)</b>	<b>901.274</b>	<b>1.427.993</b>	<b>(526.719)</b>

**b) Activos No Financieros No Corrientes**

Con fecha 27 de diciembre de 2012, mediante escritura pública de compraventa, Curauma S.A. adquirió derechos de aprovechamientos consuntivos de aguas subterráneas, de ejercicio permanente y continuo, por un caudal total de 110 litros por segundo, en la comuna de Limache, Quinta Región, los cuales se presentan valorizados según lo indicado en Nota 2.7 b).

Fecha de compraventa	Instrumento	Propietario	Valor unitario M\$	Cantidad de litros por segundo	Saldos al		
					31-03-2013 M\$	31-12-2012 M\$	
27-12-2012	Escritura Pública	Curauma S.A.	7.000	65	455.000	455.000	
27-12-2012	Escritura Pública	Curauma S.A.	7.000	45	315.000	315.000	
		Parques y Jardines La Luz S.A.	-	-	922	922	
<b>Total derechos de aprovechamiento de aguas</b>					<b>110</b>	<b>770.922</b>	<b>770.922</b>



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012

**NOTA 9 PROPIEDADES DE INVERSION**

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

**1.- Terrenos a costo histórico**

Detalle del activo	Rol avalúo fiscal	Has	Mts2	Costo histórico al		Ajuste a valor tasación	
				31-03-2013 M\$	31-12-2012 M\$	31-03-2013 M\$	31-12-2012 M\$
Terrenos La Puntilla Sitio 111-A	300-113	0,07	700,00	22.899	22.899	-	-
Terrenos La Puntilla Sitio 111-B	300-114	0,07	700,00	21.995	21.995	-	-
<b>Subtotal</b>		<b>0,14</b>	<b>1.400,00</b>	<b>44.894</b>	<b>44.894</b>	-	-

**2.- Terrenos a valor justo**

Detalle del activo	Rol avalúo fiscal	Has	Mts2	Valor justo al		Ajuste a valor tasación	
				31-03-2013 M\$	31-12-2012 M\$	31-03-2013 M\$	31-12-2012 M\$
Lote 4 Fundo el Llano	9500-4	0,26	2.600,00	88.766	88.655	111	2.122
Lote 5 Fundo el Llano	9500-5	3,60	36.000,00	54.803	54.734	69	1.310
Lote 2 G	9500-032	1,72	17.200,00	32.980	32.939	41	788
Lote FC-18 c	9500-88	1,13	11.300,00	22.571	22.543	28	539
Lote FC-08 c	9500-109	0,33	3.300,00	479.916	479.315	601	11.473
Población Placilla de Peñuelas - LD-02	9319-18	0,81	8.100,00	275.678	275.332	346	6.590
Propiedad Placilla de Peñuelas - LD-03	9319-18	1,48	14.800,00	149.557	149.369	188	22.582
Lote 1	9319-4	0,20	2.000,00	87.656	87.546	110	2.095
Lote 2	9319-24	0,20	2.000,00	87.656	87.546	110	2.095
Tranque Laguna La Luz porción 1-3-4-5-6	9324-15	82,60	826.000,00	2.675.088	2.671.739	3.349	63.951
Parcela 8 Lote 1	5001-66	8,50	85.000,00	388.644	388.158	486	9.291
Lote CM-A	9318-77	5,00	50.000,00	1.125.738	1.124.329	1.409	26.913
Lote CM-D1 / Zona HM2	9318-80	2,50	25.000,00	283.476	283.121	355	6.777
Lote CM-D2	9318-81	10,95	109.500,00	2.393.506	2.390.509	2.997	57.219
Lote CS-M1-A	9318-19	535,02	5.350.200,00	19.796.574	19.771.791	24.783	473.260
Terreno Lote BC2 y BC5 Resto Fundo La Aldea	620-00429	116,33	1.163.300,00	1.708.392	1.706.253	2.139	40.841
<b>Subtotal</b>		<b>770,63</b>	<b>7.706.300,00</b>	<b>29.651.001</b>	<b>29.613.879</b>	<b>37.122</b>	<b>727.846</b>

**3.- Terrenos con opciones de compra vigente**

Detalle del activo	Rol avalúo fiscal	Has	Mts2	Valor justo al		Ajuste a valor tasación	
				31-03-2013 M\$	31-12-2012 M\$	31-03-2013 M\$	31-12-2012 M\$
Lote CME/Zona HM2 – Zona HH	9318-71	105,55	1.055.500,00	11.968.355	11.953.372	14.983	286.119
Lote CM-B / Zona HM4	9318-71	5,60	56.000,00	634.986	634.191	795	15.180
Lote Fundo Las Cenizas	9318-2	2.014,70	20.147.000,00	42.697.660	42.644.207	53.453	1.020.739
<b>Subtotal</b>		<b>2.125,85</b>	<b>21.258.500,00</b>	<b>55.301.001</b>	<b>55.231.770</b>	<b>69.231</b>	<b>1.322.038</b>

**4.- Terrenos a valor justo con pactos de recompra**

Detalle de la propiedad	Rol avalúo fiscal	Has	Mts2	Valor justo al		Ajuste a valor tasación	
				31-03-2013 M\$	31-12-2012 M\$	31-03-2013 M\$	31-12-2012 M\$
Camino Real	9319-30	0,15	1.500,00	50.883	50.820	63	1.216
Lote 1 Camino Valparaíso. a Casablanca	9319-23	0,20	2.000,00	87.656	87.546	110	2.095
Granja Santa Filomena	9319-2	0,20	2.000,00	87.656	87.546	110	2.095
Lote FC-08 D. de Informaciones	9500-110	0,67	6.700,00	633.312	632.520	792	15.139
Lote CS-M1-B	9318-68	194,02	1.940.200,00	8.963.863	8.952.642	11.221	214.291
Parcela 7 Lote 3-A1	5001-184	5,73	57.300,00	133.868	133.700	-	-
<b>Subtotal</b>		<b>200,97</b>	<b>2.009.700,00</b>	<b>9.957.238</b>	<b>9.944.774</b>	<b>12.296</b>	<b>234.836</b>



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012

5.- Terrenos a valor justo adquiridos en comunidad

Detalle de la propiedad	Rol avalúo fiscal	Has	Mts2	Valor justo al		Ajuste a valor tasación	
				31-03-2013 M\$	31-12-2012 M\$	31-03-2013 M\$	31-12-2012 M\$
Bien común N° 3 "Vegas del Rio Aconcagua"	5001-52	23,60	236.000,00	107.817	107.684	133	2.579
<b>Subtotal</b>		<b>23,60</b>	<b>236.000,00</b>	<b>107.817</b>	<b>107.684</b>	<b>133</b>	<b>2.579</b>
<b>Total Propiedades de Inversión</b>		<b>3.121,19</b>	<b>31.211.900,00</b>	<b>95.061.951</b>	<b>94.943.001</b>	<b>118.782</b>	<b>2.287.299</b>

**NOTA 10 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS**

a) Composición del rubro

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012, el detalle y los movimientos de estos activos, valorizados según lo señalado en nota 2.11), son los siguientes:

Detalle al 31/03/2013	Activo fijo bruto M\$	Depreciación acumulada M\$	Activo fijo neto M\$
Construcciones y Obras de Infraestructura	235.723	( 67.437)	168.286
Equipamiento Computacional	6.715	( 6.280)	435
Vehículos	14.420	( 14.419)	1
<b>Total bienes Propiedad, Plantas y Equipos</b>	<b>256.858</b>	<b>( 88.136)</b>	<b>168.722</b>

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

b) Detalle de movimientos de activos fijos

Los movimientos de este rubro al 31 de marzo de 2013, son el siguiente:

Descripción	Construcción y Obras de Infraestructura M\$	Equipamiento Computacional M\$	Vehículos M\$	Total Propiedad, Planta y Equipos M\$
Saldo neto al 01.01.2013	171.228	481	1	171.710
Adiciones	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-
Transferencias a (desde) activos no corrientes mantenidos para la venta	-	-	-	-
<b>Subtotal al 31.03.2013</b>	<b>171.228</b>	<b>481</b>	<b>1</b>	<b>171.710</b>
Gastos por depreciación	(2.942)	(46)	-	(2.988)
<b>Saldo neto al 31.03.2013</b>	<b>168.286</b>	<b>435</b>	<b>1</b>	<b>168.722</b>



## CURAUMA S.A. Y FILIALES

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012

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

Descripción	Construcción y Obras de Infraestructura M\$	Equipamiento Computacional M\$	Vehículos M\$	Total Propiedad, Planta y Equipos M\$
Saldo neto al 01.01.2012	182.996	1.311	1	184.308
Adiciones	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-
Transferencias a (desde) activos no corrientes mantenidos para la venta	-	-	-	-
Subtotal al 31.12.2012	182.996	1.311	1	184.308
Gastos por depreciación	(11.768)	(830)	-	(12.598)
<b>Saldo neto al 31.12.2012</b>	<b>171.228</b>	<b>481</b>	<b>1</b>	<b>171.710</b>

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

No existen partidas del activo fijo que se encuentren fuera de uso, ni tampoco existen activos completamente depreciados, salvo los activos fijos clasificados en el rubro Vehículos, tal como se indica en el detalle anterior, se encuentran valorizados en un peso. Los bienes de propiedad, planta y equipo se encuentran operativos y su valor contable no difiere significativamente de los valores de realización

#### NOTA 11 PLUSVALIA

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012, el detalle de este rubro valorizado según lo señalado en nota 2.10), es el siguiente:

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

Al cierre del ejercicio anterior la Sociedad procedió a amortizar, con cargo a Resultados Acumulados, la plusvalía que mantenía vigente por su filial Parques y Jardines La Luz S.A., dado que ésta presenta patrimonio negativo.

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



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012

**NOTA 12 IMPUESTOS A LAS GANANCIAS E IMPUESTOS DIFERIDOS**

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012, la Sociedad matriz y sus filiales consolidadas, constituyeron, en los casos que corresponde, provisión de impuesto a las ganancias, determinado de acuerdo a las normas tributarias vigentes, afectas a una tasa impositiva del 20%.

a) Rentas líquidas imponibles

A continuación se detallan los resultados tributarios de cada sociedad del Grupo y su impuesto a las ganancias correspondiente:

	Curauma S.A.		Parques y Jardines La Luz S.A.		Gestora y Administradora S.A.	
	31-12-2012	31-12-2012	31-12-2012	31-12-2012	31-12-2012	31-12-2012
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Renta Líquida Imponible	(5.480.321)	(4.892.939)	(2.817.913)	(2.773.465)	(5.229)	364.176

Concepto de la Ganancia (Pérdida)	Curauma S.A.		Parques y Jardines La Luz S.A.		Gestora y Administradora S.A.	
	31-12-2012	31-12-2012	31-12-2012	31-12-2012	31-12-2012	31-12-2012
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Provisión de gasto por impuesto a las ganancias	-	-	-	-	-	(72.835)
Beneficio tributario por pérdidas tributarias del ejercicio	1.096.064	978.588	563.583	554.689	-	-
<b>Provisión impuesto a las Ganancias</b>	-	-	-	-	-	<b>(72.835)</b>

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

A continuación se presenta un detalle de los efectos en resultado por los impuestos a las ganancias, determinados al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012:

Detalle	Saldos al	
	31-03-2013 M\$	31-03-2012 M\$
Gasto tributario corriente (provisión impuestos)	-	(14.833)
Efecto de activos o pasivos por impuestos diferidos del período	(154.153)	-
Beneficio tributario por pérdidas tributarias	171.549	997.405
<b>Total efecto por impuesto a las ganancias</b>	<b>17.396</b>	<b>982.572</b>

b) Impuestos diferidos

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



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012

El detalle de estos impuestos diferidos y sus efectos es el siguiente:

Sociedad que genera impuestos diferidos	Conceptos y/o Diferencias Temporales	Saldo Impuestos diferidos al 31/12/2012 M\$	Movimientos del período Al 31/03/2013 M\$	Ajuste del Período 20% M\$	Saldo impuesto Diferido 20,00% Al 31/03/2013 M\$
<b>Inmobiliaria La Aldea S.A.</b>	<b>Provisiones de Gastos y Otras</b>				
	Pérdidas de arrastre	44.684	225.890	495	45.178
	Mayor valor valorización propiedades de inversión	(218.236)	(1.093.320)	(428)	(218.664)
	<b>Subtotal impuestos diferidos (pasivos)</b>	<b>(173.552)</b>	<b>(867.430)</b>	<b>67</b>	<b>(173.486)</b>
<b>Parques y Jardines La Luz S.A.</b>	<b>Provisiones de Gastos y Otras</b>				
	Pérdidas de arrastre	510.005	2.817.913	53.578	563.583
	Mayor valor valorización propiedades de inversión	(187.974)	(1.657.610)	(143.548)	(331.522)
	Mayor valor valorización inversión en filial	(182.758)	(912.855)	187	(182.571)
	<b>Subtotal impuestos diferidos activos (pasivos)</b>	<b>139.273</b>	<b>247.447</b>	<b>(89.784)</b>	<b>49.489</b>
<b>Curauma S.A.</b>	<b>Provisiones de Gastos y Otras</b>				
	Pérdidas de arrastre	978.588	5.480.321	117.476	1.096.064
	Mayor valor valorización propiedades de inversión	(422.611)	(2.164.868)	(10.363)	(432.974)
	<b>Subtotal impuestos diferidos activos (pasivos)</b>	<b>555.977</b>	<b>3.315.453</b>	<b>107.114</b>	<b>663.091</b>
	<b>Subtotal impuestos diferidos (activos)</b>	<b>521.698</b>	<b>2.695.470</b>	<b>17.397</b>	<b>539.094</b>

**NOTA 13 OTROS PASIVOS FINANCIEROS, CORRIENTE**

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012, el detalle de estas obligaciones financieras valorizadas y clasificadas según lo indicado en Nota 2.13), es el siguiente:

**a) Obligaciones con Bancos e Instituciones Financieras:**

RUT	Banco o Institución Financiera	Tipos de Monedas e índices de reajustabilidad				Totales al	
		Dólares		UF		31-03-2013 M\$	31-12-2012 M\$
		2013 M\$	2012 M\$	2013 M\$	2012 M\$		
97.032.000-8	Banco BBVA	-	-	1.657.073	1.635.685	1.657.073	1.635.685
97.006.000-6	Banco BCI	1.737.180	1.748.876	967.469	953.152	2.704.649	2.702.028
97.036.000-K	Banco Santander	-	-	3.051.981	3.042.065	3.051.981	3.042.065
0-E	International Finance Corporation	573.084	573.013	-	-	573.084	573.013
97.003.000-K	Banco do Brasil	-	-	45.425	43.993	45.425	43.993
97.024.000-4	Banco Chile	-	-	1.572.740	1.526.688	1.572.740	1.526.688
97.023.000-9	Banco Corpbanca	-	-	90.076	87.084	90.076	87.084
	<b>Total Obligaciones con Bancos</b>	<b>2.310.264</b>	<b>2.321.889</b>	<b>7.384.765</b>	<b>7.288.667</b>	<b>9.695.029</b>	<b>9.610.556</b>
	Capital adeudado	2.397.874	2.397.874	6.497.384	6.497.384	8.976.604	8.976.604
	Tasa interés promedio anual	7,67%	7,67%	7,38%	7,38%	-	-

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



## CURAUMA S.A. Y FILIALES

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012

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

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

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

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

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

Es en el contexto descrito anteriormente que durante el año 2011 se aceptó una propuesta acordada entre el Banco Agente y la sociedad deudora, por cuanto ella implicaba rebajar en un 49,9% la deuda total mantenida por Curauma S.A. con el sistema bancario, ascendente al 31 de marzo de 2013 a US\$ 20,5 millones.

Dicha propuesta debió materializarse durante el año 2011, habiéndose incluso recibido los borradores de los contratos respectivos. Una vez concretada la operación, la deuda bancaria total de Curauma S.A. quedaría en US\$ 10,5 millones.

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

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



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012

**b) Obligaciones por pactos y otras obligaciones financieras:**

Nombre del acreedor	Tipo de transacción	Activo comprometido	Moneda	Tasa	Saldos por pagar al	
					31-03-2013 M\$	31-12-2012 M\$
Octavio Díaz V.	Opciones de compra de terrenos	Lotes roles 9319-30; 9319-23 y 9319-2	\$	3,59%	1.128.070	1.014.662
Sociedad de Inversiones K2 Ltda. y Otra	Opción de compra	Lote LF-08 d, rol 9500-110	\$	2,44%	295.038	274.937
Inversiones G SPA	Opción de compra	Parcela 7 Limache; rol 5001-184	\$	3,50%	103.500	123.750
Servicios y Asesorías El Ámbar Ltda.	Opción de compra	Lote CS-M1 B; rol 9318-68	UF	8,00%	2.811.147	2.704.295
<b>Subtotal pactos</b>					<b>4.337.755</b>	<b>4.117.644</b>
Octavio Díaz V. / Adm. Grupo Marsella	Reconocimiento de deuda	-	\$	11,62%	3.037.037	2.764.644
Servicios Financieros Finameris S.A.	Pagaré	Saldo precio de compra	\$	1,94%	944.851	888.220
Compañía de Seguros Corpseguros S.A.	Saldo deuda	Derechos de agua	\$	0,00%	129.979	128.338
Eurocapital Servicios Financieros Ltda.	Pagaré	Hipoteca sobre terrenos	\$	2,50%	2.824.821	2.627.741
Eurocapital S.A.	Pagaré	Hipoteca sobre terrenos	\$	2,50%	283.766	279.572
Celfin Fondo de Inversión Privado Rentas III	Saldo precio venta proyecto Pumahué	Hipoteca sobre terrenos	UF	8,00%	3.003.051	2.941.638
Otros acreedores financieros	Pagarés	Prenda de acciones de terceros	\$	10,00%	628.683	605.098
<b>Subtotal otras obligaciones financieras</b>					<b>10.852.188</b>	<b>10.235.251</b>
<b>Total otras obligaciones financieras</b>					<b>15.189.943</b>	<b>14.352.895</b>

**c) Obligaciones por opciones por pagar y leasing financiero:**

Nombre del acreedor	Tipo de transacción	Activo comprometido	Moneda	Tasa	Saldos por pagar al	
					31-03-2013 M\$	31-12-2012 M\$
Euroamerica Seguros de Vida S.A.	Opciones irrevocables de compra	Lotes Curauma La Luz	UF	0,00%	2.649.992	2.646.674
Euroamerica Seguros de Vida S.A.	Opciones irrevocables de compra	Lotes Curauma Las Cenizas	UF	0,00%	18.094.376	18.071.725
<b>Subtotal pactos</b>					<b>20.744.368</b>	<b>20.718.399</b>
<b>Total otros pasivos financieros corrientes</b>					<b>45.629.340</b>	<b>44.681.850</b>

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

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012, el detalle de este rubro valorizado según lo indicado en Nota 2.15), es el siguiente:

Detalle del pasivo	Saldos al	
	31-03-2013 M\$	31-12-2012 M\$
Acreeedores comerciales – proveedores por pagar	139.991	103.667
Obligaciones por patentes municipales	4.170.910	3.932.868
Otras cuentas por pagar	1.391.725	1.372.704
<b>Total acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, corriente</b>	<b>5.702.626</b>	<b>5.409.239</b>



## CURAUMA S.A. Y FILIALES

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012

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

#### NOTA 15 PROVISIONES, CORRIENTE

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012, el detalle de este rubro valorizado según lo indicado en Nota 2.18), es el siguiente:

Detalle de la provisión	Saldos al	
	31-03-2013 M\$	31-12-2012 M\$
Provisiones sobre intereses y gastos bancarios (1)	383.835	383.354
Provisión gastos operaciones - arriendos y gastos comunes (2)	232.078	216.713
<b>Total Provisiones, Corriente</b>	<b>615.913</b>	<b>600.067</b>

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

- (1) Bajo este rubro se incluyen los intereses devengados a las tasas originalmente pactadas, con el Banco Do Brasil, cifra que en definitiva se ajustará una vez se acuerde la liquidación final de la deuda vigente, la cual a la fecha de presentación de los presentes estados financieros consolidados, se encuentra en su etapa de negociación final.
- (2) Bajo este rubro se presentan a los gastos de arriendos y gastos comunes adeudados al cierre del ejercicio y corresponden a las oficinas administrativas de la sociedad matriz y su filial, Parques y Jardines La Luz S.A.

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

#### NOTA 16 PASIVOS POR IMPUESTOS, CORRIENTES

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012, la Sociedad matriz y sus filiales consolidadas, mantienen actualizada la deuda por concepto de impuestos adeudados, la cual incluye todos los reajustes, intereses y multas que la Ley considera para este tipo de obligaciones.

Al cierre del ejercicio 2012, la Sociedad había materializado un convenio de pago con la Tesorería General de la República, en el marco de la ley N° 20.630, procediendo a pagar una cuota al contado por la suma de M\$ 390.000 y 10 mensualidades por un total de M\$ 1.368.536. Con este convenio se reprogramada el pago de las obligaciones por un monto aproximado al 11% de la deuda vigente.



CURAUMA S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012

Dicho convenio de pago va a ser reemplazado, en definitiva, con el acuerdo que se obtenga con la Tesorería General de la República, dentro del contexto de las proposiciones de convenio judicial preventivo que la Administración de la Sociedad acordó presentar en el mes de abril de 2013 y que se detalla en Nota 29 A).

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012, se presenta un detalle de este rubro valorizado según lo indicado en Notas 2.19).

Detalle de Impuestos	Tipo de impuesto			Actualización al 31/03/2013		Saldos en M\$ al	
	Impuesto Renta M\$	Impuesto retención M\$	Otros impuestos M\$	Reajuste M\$	Intereses y multas M\$	31-03-2013 M\$	31-12-2012 M\$
Retenciones	-	489.592	-	165.665	1.345.185	2.000.442	1.669.085
Impuesto renta	12.071.475	-	-	3.255.709	21.7631.41	37.088.225	36.846.912
Provisión impuesto renta	-	-	544	-	-	544	73.382
Otros impuestos	-	-	65.354	7.471	21.639	94.464	91.590
<b>Total deuda</b>	<b>12.071.475</b>	<b>489.592</b>	<b>65.898</b>	<b>3.428.845</b>	<b>23.127.865</b>	<b>39.183.675</b>	<b>38.680.969</b>

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

**NOTA 17 PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS**

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012, se presenta un detalle de los beneficios a empleados, según lo indicado en Nota 2.16):

Concepto del pasivo	Saldos al	
	31-03-2013 M\$	31-12-2012 M\$
Leyes sociales por pagar	443.372	430.384
Remuneraciones por pagar	108.129	60.309
Provisión vacaciones	6.571	11.151
<b>Total provisiones corrientes por beneficios a empleados</b>	<b>558.072</b>	<b>501.844</b>

**NOTA 18 OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES**

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012, se presentan bajo este rubro, dividendos pendientes de pago al cierre de los respectivos períodos, ascendentes a M\$ 11.680.374 y M\$ 11.599.565, respectivamente, los cuales incluyen reajustes e intereses según las disposiciones legales vigentes y a lo indicado en Nota 2.20).

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



## CURAUMA S.A. Y FILIALES

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012

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

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

Periodo Dividendo Adeudado	Saldo contable M\$	Reajuste M\$	Interés M\$	Saldo al 31-03-2013 M\$	Saldo al 31-12-2012 M\$
Dividendo año comercial anteriores al 2006	599.150	751	-	599.901	599.150
Dividendo año comercial 2006 -pagadero en 2007	2.461.123	3.085	24.766	2.488.974	2.461.123
Dividendo año comercial 2007 -pagadero en 2008	2.626.917	3.293	26.431	2.656.641	2.626.917
Dividendo año comercial 2008 -pagadero en 2009	1.437.763	-	-	1.437.763	1.437.763
Dividendo año comercial 2009 -pagadero en 2010	1.986.862	2.490	19.993	2.009.345	1.986.862
Dividendo año comercial 2010 -pagadero en 2011	2.487.750	-	-	2.487.750	2.487.750
<b>Total</b>	<b>11.599.565</b>	<b>9.619</b>	<b>71.190</b>	<b>11.680.374</b>	<b>11.599.565</b>

#### NOTA 19 CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

a) Patrimonio neto de la sociedad matriz

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012, el capital social de Curauma S.A. asciende a M\$ 70.134.779 y está representado por 3.400.170.458 acciones de valor nominal totalmente suscritas y pagadas.

b) Política de dividendos

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

La Sociedad al cierre de sus estados financieros, referidos al 31 de diciembre de 2012, reportó pérdidas acumuladas, razón por la cual no repartió dividendos a sus accionistas.



## CURAUMA S.A. Y FILIALES

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012

#### c) Patrimonio neto de los accionistas minoritarios

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012, la composición de las participaciones minoritarias son las siguientes:

Detalle	Pasivo		Resultado	
	31-03-2013 M\$	31-12-2012 M\$	31-03-2013 M\$	31-03-2012 M\$
Parques y Jardines La Luz S.A.	(549.279)	(497.623)	(51.643)	(12.513)
Inmobiliaria La Aldea S.A.	1.237	1.236	-	(1)
Gestora y Administradora S.A.	326.311	320.086	6.225	4.790
<b>Totales</b>	<b>(221.731)</b>	<b>(176.301)</b>	<b>(45.418)</b>	<b>(7.724)</b>

#### d) Otras Reservas

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

El principal efecto asociado a la aplicación de las NIIF, fue descontinuar la aplicación del mecanismo de corrección monetaria en los activos y pasivos no monetarios y el patrimonio.

La NIC 29 prevé que el mecanismo de la corrección monetaria se aplique sólo en aquellos casos en los cuales la entidad se encuentra sujeta a un contexto hiperinflacionario, por lo tanto, para la Sociedad no aplica dicha normativa, eliminando los efectos de la corrección monetaria de los estados financieros.

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

La política de financiamiento para la gestión de capital, está formulada en el Plan Financiero de Curauma S.A., diseñado sobre la base de capital propio generado en las ventas y/o financiamiento de terrenos. Además, se considera la realización de operaciones de refinanciamiento y/o la emisión de acciones de pago, cuando las condiciones objetivas del mercado lo hagan factible.

Dentro del Plan Financiero de la Sociedad, se ha considerado aumentos de capital, la venta de macrolotes de terrenos, ubicados en el sector norte y central de Curauma La Luz y la obtención de financiamiento a largo plazo, el cual será utilizado para el desarrollo de los actuales proyectos y para el cumplimiento de las obligaciones financieras vigentes.

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



## CURAUMA S.A. Y FILIALES

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012

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

Cabe señalar que todas estas acciones se enmarcan dentro del contexto de la presentación, por parte de la Administración de la Sociedad, de proposiciones de convenio judicial preventivo que se detallan en Nota 29 A).

#### NOTA 20 GASTOS DE ADMINISTRACION

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

Concepto del gasto	Saldos al	
	31-03-2013 M\$	31-03-2012 M\$
Sueldos y leyes sociales	66.426	70.631
Honorarios y asesorías	-	7.128
Gastos de estructura	209.211	394.581
Depreciación	2.986	3.203
<b>Total Gastos de Administración</b>	<b>278.623</b>	<b>475.543</b>

#### NOTA 21 OTRAS GANANCIAS (PERDIDAS)

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

Concepto de la Ganancia (Pérdida)	Saldos al	
	31-03-2013 M\$	31-03-2012 M\$
Amortización utilidad (pérdida) no realizada	-	9.339
Ajuste provisión impuesto renta AT 2012 y 2011	-	830
Provisión patrimonio negativo	-	(74.574)
Arriendos devengados	(103.462)	90.076
Otros Ganancias (Pérdidas)	10	640
<b>Total Otras Ganancias (Pérdidas)</b>	<b>(103.452)</b>	<b>26.311</b>

#### NOTA 22 REMUNERACIONES DEL DIRECTORIO

Los Directores de la Sociedad Matriz y sus filiales consolidadas no percibieron remuneración por el desempeño de sus cargos, durante los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012.

Lo anterior, es sin perjuicio de otras remuneraciones, que los Directores puedan recibir por empleos o funciones distintas a su calidad de tales o por su participación en el Comité de Directores, en cuyo caso,



## CURAUMA S.A. Y FILIALES

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012

esas remuneraciones deberán ser autorizadas por la Junta de Accionistas y cumplir con los demás requisitos que la Ley establece.

Al 31 de marzo de 2013, la Sociedad matriz pagó remuneraciones a los integrantes del Comité de Directores, un monto ascendente a M\$ 2.100.

#### NOTA 23 RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTE

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

Resultado por unidades de reajuste	Unidad de reajuste	Saldos al	
		31-03-2013 M\$	31-03-2012 M\$
Activos no monetarios	UF	216.506	1.685.804
Pasivos no monetarios	UF	(325.449)	(1.206.558)
<b>Total resultado unidades de reajuste</b>		<b>(108.943)</b>	<b>479.246</b>

#### NOTA 24 RESULTADOS POR INGRESOS FINANCIEROS

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

Concepto del ingreso financiero	Saldos al	
	31-03-2013 M\$	31-03-2012 M\$
Intereses sobre cuentas por cobrar con partes relacionadas	887.425	331.882
Intereses por cobrar por Proyecto Pumahue	-	101.672
<b>Total Ingresos Financieros</b>	<b>887.425</b>	<b>433.554</b>



## CURAUMA S.A. Y FILIALES

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012

#### NOTA 25 RESULTADOS POR COSTOS FINANCIEROS

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

Concepto del costo financiero	Saldos al	
	31-03-2013 M\$	31-03-2012 M\$
Intereses sobre opciones Euroamerica	526.719	-
Intereses sobre operaciones financieras	416.375	265.717
Intereses bancarios	147.508	125.131
Intereses sobre impuestos	316.755	1.252.118
Intereses sobre cuenta por pagar Celfin	57.726	81.181
Intereses sobre dividendos	71.189	105.616
Otros gastos financieros	58.734	315.839
Intereses sobre cuentas por pagar con partes relacionadas	556.733	283.380
<b>Total costos financieros</b>	<b>2.151.739</b>	<b>2.428.982</b>

#### NOTA 26 CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y GARANTIAS

A continuación se presenta un detalle de las Contingencias, Compromisos y Garantías, que afectan a la Sociedad Matriz y sus filiales consolidadas, al 31 de marzo de 2013:

##### A. Juicios y Otras Acciones Legales

1. La Sociedad matriz y sus filiales consolidadas, mantenían diversos juicios por el cobro de patentes municipales con la Municipalidad de Las Condes. A la fecha de cierre de los presentes estados financieros consolidados, las sociedades presentan las respectivas obligaciones reajustadas a la fecha de cierre de los estados financieros.
2. La Sociedad matriz y su filial consolidada Parques y Jardines La Luz S.A., fueron demandadas por la Causa Rol 5001-2010, caratulado "Ilustre Municipalidad de Valparaíso" por la suma total de M\$ 1.058.867 correspondiente, a cobros de patentes municipales, por los períodos segundo semestre 2009 al segundo semestre 2010. Adicionalmente la Municipalidad de Valparaíso trabó embargos sobre los lotes de terreno denominados CM-D1 y CM-D2, de propiedad de Curauma S.A. Además, con fecha 25 de abril del presente año, la Municipalidad de Valparaíso presentó en el mismo juicio un escrito solicitando se oficie a la Superintendencia de Valores y Seguros para que informe acerca del número de acciones inscritas en el Registro de Valores a nombre de Curauma S.A., y al Depósito Central de Valores para que informe sobre los valores y acciones depositadas a nombre de Curauma S.A. para solicitar su embargo.

Hacemos presente que, tal como se le ha manifestado a la Municipalidad, que los cobros de patentes municipales para sociedades de inversión están siendo discutidos en consideración a pronunciamientos de la Contraloría General de la República y a algunos fallos de los Tribunales de Justicia con cuyos argumentos concordamos.



## CURAUMA S.A. Y FILIALES

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012

3. La Sociedad matriz y su filial Parques y Jardines La Luz S.A., han sido notificadas de diversos juicios por cobros de instituciones previsionales, por un monto total nominal de M\$ 29.711. Al 31 de marzo de 2013, la Sociedad mantiene registrada las deudas por pagar a instituciones previsionales con sus respectivos reajustes e intereses. La sociedad establece acuerdos de pagos de las obligaciones con instituciones previsionales, en las instancias correspondientes.

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

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

Al 31 de marzo de 2013, la Sociedad matriz y sus filiales consolidadas y tal como se indica en Nota 2.19), mantienen actualizada la deuda por concepto de impuestos adeudados, la cual incluye todos los reajustes, intereses y multas que la Ley considera para este tipo de obligaciones.

Es necesario destacar que con fecha 29 de diciembre de 2011, la Sociedad recibió oficio ordinario N° 33.488, de la Superintendencia de Valores y Seguros, mediante el cual instruyó a ésta ha ajustar el valor de los impuestos a pagar, mediante la reversa del beneficio por condonaciones a que tendría derecho la Sociedad.

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

Detalle de activo	Rol avalúo	Concepto	Valor bienes al 31-03-2013 M\$
Lote 4 Fundo el Llano	9500-4	Deuda tributaria	88.766
Lote 5 Fundo el Llano	9500-5	Deuda tributaria	54.803
Lote 2 G	9500-32	Deuda tributaria	32.980
Lote FC-18 c	9500-88	Deuda tributaria	22.571
Lote FC-08 c	9500-109	Deuda tributaria	479.916
Lote 1	9319-4	Deuda tributaria	87.656
Lote 2	9319-24	Deuda tributaria	87.656
Terrenos Tranque La Luz	9324-15	Deuda tributaria	2.675.088
Terreno Lote CM-D2	9318-81	Deuda tributaria	2.393.506
Terreno Lote CM-D1	9318-80	Deuda tributaria	283.476
Terrenos Lote CS-M1 -A	9318-19	Deuda tributaria	19.796.574
<b>Subtotal bienes raíces</b>			<b>26.002.992</b>
11.048.255 acciones de la emisión de Parques y Jardines La Luz S.A.	-	Deuda tributaria	-
112.509 acciones de la emisión de Parques y Jardines La Luz S.A.	-	Deuda tributaria	-
20.496.479 acciones de la emisión de Gestora y Administradora S.A.	-	Deuda tributaria	4.114.387
Marcas comerciales	-	Deuda tributaria	-
<b>Subtotal otros activos</b>			<b>4.114.387</b>
<b>Total</b>			<b>30.117.379</b>

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



## CURAUMA S.A. Y FILIALES

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012

5. La Sociedad CB Factoring S.A., empresa que fue absorbida por Parques y Jardines La Luz S.A. a fines del ejercicio 2008, fue demandada por el Banco Do Brasil por la suma de UF 13.670 y por M\$ 6.668, en enero del año 2001. Con fecha 29 de enero de 2007, la Corte Suprema confirmó la procedencia de la demanda y ordenó el pago de la suma adeudada, cuya liquidación se encuentra pendiente a la fecha de cierre de estos estados financieros. La Sociedad ha efectuado abonos a la deuda y tiene debidamente provisionada la obligación antes indicada.
6. La Sociedad ha sido requerida para el pago de sus obligaciones con Servicios Financieros Eurocapital Ltda., según demanda presentada por dicho acreedor en el 28° Juzgado Civil de Santiago, por un monto de M\$ 2.229.000. A la fecha de presentación de los estados financieros consolidados, referidos al 31 de marzo de 2013, dicha demanda se encuentra con resolución sin haber sido proveída.
7. La sociedad filial, Parques y Jardines La Luz S.A., ha sido requerida para el pago de sus obligaciones con el Banco Santander según demanda presentada por dicho acreedor, por un monto de M\$ 59.740. A la fecha de presentación de los estados financieros consolidados, referidos al 31 de marzo de 2012, dicha demanda se encuentra en tramitación.
8. La Sociedad ha sido requerida para el pago de sus obligaciones y notificada judicialmente por el Banco BBVA según demanda presentada por dicho acreedor, por un monto de M\$ 1.130.000. A la fecha de presentación de los estados financieros consolidados, referidos al 31 de marzo de 2013, dicho proceso se encuentra en tramitación.
9. La Sociedad ha sido requerida para el pago de sus obligaciones y notificada judicialmente por el Banco de Chile, demanda presentada por dicho acreedor, por un monto de M\$ 1.526.600. A la fecha de presentación de los estados financieros consolidados, referidos al 31 de marzo de 2013, dicho proceso se encuentra en tramitación.
10. La sociedad filial, Parques y Jardines La Luz S.A., ha sido requerida para el pago de sus obligaciones con el Compañía de Seguros Corp Seguros S.A., según demanda presentada por dicho acreedor, por un monto de M\$ 129.979. A la fecha de presentación de los estados financieros consolidados, referidos al 31 de marzo de 2012, dicha demanda se encuentra en tramitación.
11. La sociedad filial, Parques y Jardines La Luz S.A., ha sido requerida para el pago de sus obligaciones con el Celfin Fondo de Inversión Privado Rentas III según demanda presentada por dicho acreedor, por un monto de M\$ 3.003.051. A la fecha de presentación de los estados financieros consolidados, referidos al 31 de marzo de 2012, dicha demanda se encuentra en tramitación.



## CURAUMA S.A. Y FILIALES

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012

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

Constituyente	: CB S.A.
Tipo de garantía	: Prenda, fianza y codeuda
Acreedor	: Banco De Chile – Banco Edwards
Número de Acciones	: 6.989.448
Sociedad emisora	: Curauma S.A.
Restricciones	: La fianza y codeuda solidaria está limitada al valor de las acciones.
Constituyente	: Sociedad Desarrollo Industrial y Agrario Tres Ltda. y Cía. CPA
Tipo de garantía	: Prenda
Acreedor	: Banco BBVA
Número de Acciones	: 25.000.000
Sociedad emisora	: CB S.A.
Constituyente	: Sociedad de Inversiones y Proyectos Incoval Ltda.
Tipo de garantía	: Prenda
Acreedor	: Banco BBVA
Número de Acciones	: 50.000.000
Sociedad emisora	: CB S.A.
Constituyente	: CB S.A.
Tipo de garantía	: Prenda
Acreedor	: Banco de Crédito e Inversiones
Número de Acciones	: 103.429.666
Sociedad emisora	: Curauma S.A.
Constituyente	: Sociedad de Inversiones Valcruz Ltda. (Como sucesora de Inversiones Manzanares S.A.)
Tipo de garantía	: Prenda
Acreedor	: Banco de Crédito e Inversiones
Número de Acciones	: 27.153.380
Sociedad emisora	: Curauma S.A.
Constituyente	: Sociedad Desarrollo Industrial y Agrario Dos Ltda. y Cía. CPA
Tipo de garantía	: Prenda
Acreedor	: Banco BBVA
Número de Acciones	: 15.000.000
Sociedad emisora	: CB S.A.
Constituyente	: CB Inversiones T e I S.A. (Nota 2.13.1)
Tipo de garantía	: Prenda (Nota 26 E2)
Acreedor	: Banco Santander
Activo entregado en garantía	: Crédito por US\$ 2,9 millones contra Genesse & Wyoming



## CURAUMA S.A. Y FILIALES

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012

Constituyente	: CB Inversiones T e I S.A. (Nota 2.13.1)
Tipo de garantía	: Prenda (Nota 26 E2)
Acreedor	: Banco de Chile
Activo entregado en garantía	: Crédito por US\$ 1,8 millones contra Genesse & Wyoming
Constituyente	: CB Inversiones T e I S.A. (Nota 2.13.1)
Tipo de garantía	: Prenda (Nota 26 E2)
Acreedor	: Banco BBVA
Activo entregado en garantía	: Crédito por US\$ 1,8 millones contra Genesse & Wyoming
Constituyente	: CB Inversiones T e I S.A. (Nota 2.13.1)
Tipo de garantía	: Prenda (Nota 26 E2)
Acreedor	: Banco Crédito e Inversiones
Activo entregado en garantía	: Crédito por US\$ 2,9 millones contra Genesse & Wyoming
Constituyente	: CB Inversiones T e I S.A. (Nota 2.13.1)
Tipo de garantía	: Prenda (Nota 26 E2)
Acreedor	: International Finance Corporation
Activo entregado en garantía	: Crédito por US\$ 0,85 millones contra Genesse & Wyoming
Constituyente	: Capitales S.A.
Tipo de garantía	: Prenda
Acreedor	: Banco BBVA
Número de Acciones	: 4.000.000
Sociedad emisora	: CB Networks S.A.
Constituyente	: Capitales S.A.
Tipo de garantía	: Prenda
Acreedor	: Inversiones El Rosario del Monte Ltda.
Número de Acciones	: 304
Sociedad emisora	: CB Punto CL S.A.
Constituyente	: Capitales S.A.
Tipo de garantía	: Prenda
Acreedor	: Asesorías e Inversiones Los Espinos S.A.
Número de Acciones	: 304
Sociedad emisora	: CB Punto CL S.A.
Constituyente	: Capitales S.A.
Tipo de garantía	: Prenda
Acreedor	: Sociedad de Inversiones Quebrada del Álamo Ltda.
Número de Acciones	: 608
Sociedad emisora	: CB Punto CL S.A.



## CURAUMA S.A. Y FILIALES

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012

Constituyente	: Capitales S.A.
Tipo de garantía	: Prenda
Acreedor	: Inversiones El Huingan Ltda.
Número de Acciones	: 507
Sociedad emisora	: CB Punto CL S.A.
Constituyente	: Capitales S.A.
Tipo de garantía	: Prenda
Acreedor	: Fernando Lamadrid B. y otras
Número de Acciones	: 406
Sociedad emisora	: CB Punto CL S.A.
Constituyente	: Capitales S.A.
Tipo de garantía	: Prenda
Acreedor	: Asesorías e Inversiones La Reata Ltda.
Número de Acciones	: 563
Sociedad emisora	: CB Punto CL S.A.
Constituyente	: Capitales S.A.
Tipo de garantía	: Prenda
Acreedor	: Asesorías e Inversiones Idahue Ltda.
Número de Acciones	: 198
Sociedad emisora	: CB Punto CL S.A.
Constituyente	: Capitales S.A.
Tipo de garantía	: Prenda
Acreedor	: Asesorías e Inversiones Anaconda Ltda.
Número de Acciones	: 101
Sociedad emisora	: CB Punto CL S.A.
Constituyente	: Capitales S.A.
Tipo de garantía	: Prenda
Acreedor	: Juan Luis Valdés Correa
Número de Acciones	: 503
Sociedad emisora	: CB Punto CL S.A.
Constituyente	: Parques y Jardines La Luz S.A.
Tipo de garantía	: Hipoteca y Prohibición
Beneficiario	: Compañía de Seguros Corpseguros S.A.
Activo en garantía	: Derechos de agua
Concepto de la garantía	: Para garantizar saldo de deuda, según lo indicado en Nota 13b).
Empresa garantizada	: Parques y Jardines La Luz S.A.



## CURAUMA S.A. Y FILIALES

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012

Constituyente	: Inmobiliaria La Aldea S.A.
Tipo de garantía	: Hipoteca (nota 2.12.3)
Acreeador garantizado	: Banco BCI
Sociedad garantizada	: Curauma S.A.
Restricciones	: Prohibición de enajenar y gravar
Constituyente	: Sociedad Inversora Hernando de Aguirre Ltda.
Tipo de garantía	: Prenda mercantil sobre acciones
Acreeador	: Celfin Fondo de Inversión Privado Rentas III
Número de Acciones	: 155.756.961
Sociedad emisora	: Curauma S.A.
Empresa garantizada	: Parques y Jardines La Luz S.A.
Constituyente	: Curauma S.A., antes Inmobiliaria Sector La Luz S.A.
Tipo de garantía	: Hipoteca y Prohibición
Beneficiario	: Banco Santander
Activo en garantía	: Lote CS-M1A – Curauma La Luz
Empresa garantizada	: Curauma S.A.
Constituyente	: Parques y Jardines La Luz S.A.
Tipo de garantía	: Garantía General
Beneficiario	: Compañía de Seguros de Crédito Continental S.A.
Activo en garantía	: Lote FC08c
Empresa garantizada	: CB Corredores de Bolsa S.A.
Constituyente	: Parques y Jardines La Luz S.A.
Tipo de garantía	: Hipoteca
Beneficiario	: Fondo de Inversión Privado Celfin Rentas III
Activo en garantía	: Lote LD-02 y Lote LD-03
Empresa garantizada	: Parques y Jardines La Luz S.A.
Constituyente	: Curauma S.A.
Tipo de garantía	: Hipoteca
Beneficiario	: Eurocapital Servicios Financieros Ltda.
Activo en garantía	: Lote CM-D2 y Lote CM-D1
Empresa garantizada	: Curauma S.A.



## CURAUMA S.A. Y FILIALES

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012

#### C. Aavales, codeudas solidarias y fianzas

- i) La sociedad filial Parques y Jardines La Luz S.A se constituyó en fiadora y codeudora solidaria de Curauma S.A., por las obligaciones que ésta posee con el Banco de Crédito e Inversiones, hasta por un monto de UF 370.000. De igual manera se constituyó en fiadora y codeudora solidaria con el propósito de garantizar créditos novados por CB Transporte e Infraestructura S.A., hoy Curauma S.A.
- ii) CB S.A., Sociedad matriz de Curauma S.A., se constituyó en fiadora y codeudora solidaria de Parques y Jardines La Luz S.A., con la Compañía de Seguros CorpSeguros S.A., antes ING Compañía de Seguros de Vida S.A., para garantizar el cumplimiento por el saldo de la obligación vigente, hasta por un monto equivalente de UF 13.367,50.
- iii) Sociedad Desarrollo Industrial y Agrario Dos Ltda. y Cía. en C.P.A. se constituyó en fiadora y codeudora solidaria del pago de las cuentas por cobrar existentes al 31 de diciembre de 1998, contra de las siguientes sociedades:
  - CB Capitales S.A., actualmente Curauma S.A.
  - CB Inmobiliaria S.A., actualmente Curauma S.A.
  - CB Inversiones Inmobiliarias S.A., actualmente Curauma S.A.
  - CB S.A, sociedad Matriz de Curauma S.A.
- iv) Curauma S.A. se constituyó en fiadora y codeudora solidaria de su filial Parques y Jardines La Luz S.A., respecto de las obligaciones que esta última tenga con Celfin Fondo de Inversión Privado Rentas III.

Cabe señalar que la obligación con Celfin Fondo de Inversión Privado Rentas III, se encontraría dentro a los acreedores que contemplan las proposiciones de convenio judicial preventivo, presentado en el mes de abril de 2013, dado su calidad de fiador y codeudor solidario.

#### D. Restricciones

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

#### E. Otros

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



## CURAUMA S.A. Y FILIALES

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012

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

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

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

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

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

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

Es en el contexto descrito anteriormente que durante el año 2011 se aceptó una propuesta acordada entre el Banco Agente y la sociedad deudora, por cuanto ella implicaba rebajar en un 49,9% la deuda total mantenida por Curauma S.A. con el sistema bancario, ascendente al 31 de marzo de 2013 a US\$ 20,5 millones.

Dicha propuesta debió materializarse durante el año 2011, habiéndose incluso recibido los borradores de los contratos respectivos. Una vez concretada la operación, la deuda bancaria total de Curauma S.A. quedaría en US\$ 10,5 millones

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



## CURAUMA S.A. Y FILIALES

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012

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

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



## CURAUMA S.A. Y FILIALES

### F. Garantías otorgadas por obligaciones propias:

#### Garantías otorgadas por obligaciones directas.

Acreedor de la Garantía	Deudor		Tipo de garantía	Activos comprometidos		Saldos pendientes de pago a la fecha de los Estados financieros		Liberación de garantías					
	Nombre	Relación		Tipo	valor garantía	31-03-2013 M\$	31-12-2012 M\$	31-03-2014 M\$	activos M\$	31-03-2015 M\$	activos M\$	31-03-2016 M\$	activos M\$
Banco BBVA	Curauma S.A.	-	Prenda mercantil	996.860 acciones Parques y Jardines La Luz S.A.	-	1.657.073	1.635.685	-	-	-	-	-	-
Banco Chile	Curauma S.A.	-	Prenda mercantil	2.927.360 acciones Gestora y Administradora S.A.	587.627	1.572.740	1.526.688	-	-	-	-	-	-
Banco BCI	Curauma S.A.	-	Prenda mercantil	3.318.308 acciones Gestora y Administradora S.A.	666.105	2.704.649	2.702.028	-	-	-	-	-	-
Banco BBVA	Curauma S.A.	-	Prenda mercantil	1.890.013 acciones Gestora y Administradora S.A.	379.394	1.657.073	1.635.685	-	-	-	-	-	-
International Finance Corporation	Curauma S.A.	-	Prenda mercantil	1.428.957 acciones Gestora y Administradora S.A.	286.844	573.084	573.013	-	-	-	-	-	-
Latin American Rail Investors	Curauma S.A.	-	Prenda mercantil	101.463 acciones Gestora y Administradora S.A.	20.367	-	-	-	-	-	-	-	-
Banco Chile	Curauma S.A.	-	Prenda mercantil	20.383.698 acciones Curauma S.A.	110.890	1.572.740	1.526.688	-	-	-	-	-	-
Banco Santander	Curauma S.A.	-	Prenda mercantil	4.254.123 acciones Gestora y Administradora S.A.	853.957	3.051.981	3.042.065	-	-	-	-	-	-
Banco Chile	Curauma S.A.	-	Prenda mercantil	17.649.697 acciones Curauma S.A.	96.016	1.572.740	1.526.688	-	-	-	-	-	-
Banco BCI	Curauma S.A.	-	Prenda mercantil	19.158.420 acciones Curauma S.A.	104.224	2.704.649	2.702.028	-	-	-	-	-	-



### **NOTA 27 SANCIONES**

Durante los períodos terminados al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012, ni la Sociedad Matriz y sus filiales consolidadas, ni sus Administradores han recibido sanciones de algún tipo, por parte de autoridades Administrativas o Fiscalizadoras, por el desempeño de sus funciones.

### **NOTA 28 MEDIO AMBIENTE**

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

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

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

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

Los costos asociados que la Sociedad y otras relacionadas, durante el primer trimestre de 2013, que se han destinado a la seguridad, prevención, mantenimiento y diseño de áreas verdes, ascienden a M\$ 67.368. Dicho costo considera fundamentalmente las remuneraciones de personal que desarrolla funciones en brigadas prevención de incendios, guardabosques, jardines y ornato y paisajistas. La dotación destinada a estas funciones alcanza a 57 personas.

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

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

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

- Desarrollo de proyectos de paisajismo por parte del Departamento de Áreas Verdes de Parques y Jardines La Luz S.A. en diversos tramos de la vialidad estructurante.
- Proyectos ejecutados y en ejecución en las siguientes avenidas: Curauma Sur, Borde Laguna, Surco del Agua Parque Sur, Obispo Valdés, Nudo Curauma, Cardenal Samoré y Lomas de La Luz



## NOTA 29 HECHOS POSTERIORES

A continuación se informan los Hechos posteriores al cierre de los estados financieros consolidados, referidos al 31 de marzo de 2013:

### **A.- Con fecha 4 de abril de 2013, la Sociedad comunicó a la Superintendencia de Valores y Seguros, el siguiente Hecho Esencial:**

Informamos a ustedes, con el carácter de Hecho Esencial, que con fecha de hoy el Directorio de Curauma S.A. acordó la presentación de una proposición de convenio judicial preventivo que permitirá a la Sociedad continuar desarrollando su plan de negocios en conjunto con el pago y reestructuración general de sus pasivos.

El convenio judicial preventivo contemplará la continuación efectiva y total del giro de la Sociedad, el otorgamiento de un nuevo plazo para el pago de pasivos, y la venta ordenada de determinados lotes de terrenos ubicados en el Sector La Luz, cuyo producto se destinará al pago de pasivos y al financiamiento del precio de ejercicio de las opciones de recompra de terrenos bajo contratos de opción vigentes con Euroamerica Compañía de Seguros de Vida S.A.

Asimismo, como parte de los acuerdos contemplados en la referida proposición de convenio judicial preventivo, la Sociedad contempla efectuar un aumento de capital a ser efectuado dentro del plazo de 18 meses contado desde la presente fecha mediante la colocación de nuevas acciones de pago en el mercado por un monto de hasta US\$ 50 millones.

### **B.- Con fecha 30 de abril de 2013, la Sociedad comunicó a la Superintendencia de Valores y Seguros, el siguiente Hecho Esencial:**

Comunicamos a ustedes que en Junta Ordinaria de Accionistas de Curauma S.A., celebrada con fecha 30 de abril de 2013, se designó directores de la sociedad a las siguientes personas:

- Axel Azancot Corti
- Juan Braun Lyon
- Francisco Cruzat Valdés
- Fernando Del Pozo Lira
- Jaime Herrera Ramírez
- Ricardo Muñoz Parra
- Juan Pishedda Larraín

### **C.- Con fecha 10 de mayo de 2013, la Sociedad comunicó a la Superintendencia de Valores y Seguros, el siguiente Hecho Esencial:**

De acuerdo a la legislación vigente, comunicamos a ustedes, con el carácter de Hecho Esencial, que en la Sesión de Directorio, efectuada el día 9 de mayo de 2013, fue reelecto Presidente del Directorio don Juan Pishedda Larraín.



**NOTA 30 HECHOS RELEVANTES**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## **CURAUMA S.A. Y FILIALES**

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

En cuanto a las posibles ventas de terrenos señaladas en el hecho esencial, les manifestamos que ésta es una de las herramientas que el Comité se encuentra estudiando. Las diversas alternativas a seguir están en etapa de estudio por parte de dicho comité, no habiéndose aún definido en detalle el plan financiero.

Estimamos que esta materia será definida en el mes de marzo y una vez aprobada será dada a conocer. Es el caso particular de los lotes de terreno que se decidiera vender, en la decisión de venta será tomada en consideración la forma de resolver cualquier tipo de restricción que pudieren tener para llevar a cabo la respectiva venta.

A la fecha de cierre de los presentes estados financieros consolidados, referidos al 31 de marzo de 2013, no se han informado otros Hechos Esenciales.



## NOTA 31 DESARROLLO FUTURO DE LA SOCIEDAD

### I Antecedentes generales

Desde el inicio de sus actividades, Curauma S.A. ha tenido como su principal actividad el desarrollo del Proyecto Ciudad Curauma, que consiste en el establecimiento de una ciudad en el área sur de Valparaíso y Viña del Mar a ambos costados de la ruta 68. Para ello ha contado con terrenos que por sus características constituyen la zona natural de expansión de dichas ciudades. Actualmente Curauma S.A. cuenta, entre otros activos inmobiliarios, con 2.873,34 hectáreas distribuidas en el sector La Luz (858,64 hectáreas), que es el área en la cual comenzó el desarrollo inmobiliario y en el sector Las Cenizas (2.014,70 hectáreas), más cercano a los actuales centros urbanos, en que se continuará a partir de la aprobación del nuevo Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso.

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

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

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

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

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

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



## **II Situación actual de la Sociedad Matriz**

Tal como se indica en Nota 29 A), la Administración de Curauma S.A. acordó en el mes de abril de 2013, la presentación de proposiciones de un Convenio Judicial Preventivo, con el objeto de disponer del tiempo suficiente para establecer una estructura financiera compatible con el desarrollo en el tiempo de sus activos representado principalmente por más de tres mil hectáreas urbana y de potencial urbano.

### **a) El objeto del Convenio Judicial Preventivo es:**

- I. La continuación efectiva del giro de las actividades sociales a contar de la fecha de presentación del Convenio.
- II. El otorgamiento de un nuevo plazo para el pago del pasivo.
- III. La licitación ordenada de parte de los activos de la Sociedad.
- IV. Materializar un aumento de capital por US\$ 50 millones en un plazo no mayor a 18 meses a contar de la fecha de presentación del Convenio.
- V. Regular las relaciones jurídicas, comerciales, económicas y financieras de Curauma S.A., para con todos sus acreedores en el servicio del pago de lo adeudado.
- VI. Dar certeza jurídica a los actos y contratos que debe llevar a cabo Curauma S.A.

### **b) Tramitación del Convenio Judicial Preventivo:**

1. Presentación ante la Corte de Apelaciones de Valparaíso, para la designación de Juez Árbitro, para que conozca las Proposiciones de Convenio Judicial de Curauma S.A.
2. Con fecha 17 de abril de 2013, la Corte de Apelaciones, designó al señor Diego Munita Luco, como Juez Arbitral.
3. Con fecha 30 de abril de 2013, se presentan las Proposiciones de Convenio Judicial Preventivo ante el Tribunal Arbitral.
4. Con fecha 2 de mayo de 2013, el Tribunal ordena la notificación al principal acreedor de la Sociedad (Tesorería General de la República), quien se notificaría en el Tribunal
5. Con fecha 10 de mayo de 2013, la Tesorería General de la República solicita que ella sea notificada por el Tribunal, vía exhorto ante 24° Juzgado.
6. Con fecha 16 de mayo de 2013, se emite resolución de notificación a la Tesorería General de la República para designar Síndico. La Tesorería tiene 5 días hábiles para cumplir con la designación, plazo que tenía como vencimiento el 23 de mayo de 2013.
7. Una vez designado el Síndico, el Tribunal tiene como plazo máximo, para llamar a Junta de acreedores, 40 días hábiles de la publicación en el Diario Oficial de la resolución respectiva.
8. Con fecha 23 de mayo de 2013, la Tesorería General de la República propuso la designación, como Síndico titular y suplente, a los señores Herman Chadwick Larraín con titular y Francisco Cuadrado Sepúlveda como suplente.

De acuerdo a los plazos legales establecidos y en el evento que cuente con la aprobación de los acreedores respectivos, el Convenio Judicial Preventivo debería estar plenamente vigente en el transcurso de la segunda quincena del mes de julio próximo.



## CURAUMA S.A. Y FILIALES

### III Aspectos financieros

#### - Valorización de activos inmobiliarios y pasivos

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

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

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

Para efecto de demostrar lo anterior, a continuación se presenta un detalle en el cual se compara la valorización de los principales activos inmobiliarios, que posee Curauma S.A., con el total de las obligaciones vigentes al 31 de marzo de 2013.

Cabe señalar que los pasivos informados, representan el 100% de las obligaciones registradas en los estados financieros consolidados de la Sociedad, algunos de los cuales pudieran disminuir su valor, de acuerdo a rebajas contempladas en la Ley, como es el caso de la deuda vigente por concepto de impuestos adeudados (nota 16), o a la aplicación de la garantía vigente con los Bancos acreedores, por la acreencia en contra de la sociedad Genesse & Wyoming (nota 13 a)

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

De debe consignar que los detalles de estas tasaciones se encuentran disponibles en el sitio [www.curauma.cl](http://www.curauma.cl)

#### 1.- Situación actual al 31 de marzo de 2013 - terrenos a valor libro

Sector	Valor mts2		Has		Valorización de terrenos		Total pasivo al 31/03/2013 MM\$	Veces del activos sobre los pasivos
	Totales	Utilizables	Totales	Utilizables	UF	MM\$		
La Luz	0,230	0,369	858,64	534,65	1.974.977	45.166	103.370	
Las Cenizas	0,093	0,132	2.014,70	1.417,00	1.867.023	42.698	25.450	
Totales	0,134	0,197	2.873,34	1.951,65	3.842.000	87.864	128.820	0,68

#### 2.- Valorización de terrenos, según tasación de agosto de 2011 - Sr. Marcelo González A.

Sector	Valor mts2		Has		Valorización de terrenos		Total pasivo al 31/03/2013 MM\$	Veces del activos sobre los pasivos
	Totales	Utilizables	Totales	Utilizables	UF	MM\$		
La Luz	0,280	0,450	858,64	534,65	2.403.320	54.962	103.370	
Las Cenizas	0,260	0,370	2.014,70	1.417,00	5.242.282	119.888	25.450	
Totales	0,266	0,392	2.873,34	1.951,65	7.645.603	174.850	128.820	1,36



## CURAUMA S.A. Y FILIALES

3.- Valorización de terrenos, según tasación de octubre de 2011 - Sr. Rubén Miralles C.

Sector	Valor mts2		Has		Valorización de terrenos		Total pasivo al 31/03/2013	Veces del activos sobre los pasivos
	Totales	Utilizables	Totales	Utilizables	UF	MM\$	MM\$	
La Luz	0,571	0,917	858,64	534,65	4.901.182	112.087	103.370	
Las Cenizas	0,512	0,728	2.014,70	1.417,00	10.314.623	235.889	25.450	
<b>Totales</b>	<b>0,530</b>	<b>0,780</b>	<b>2.873,34</b>	<b>1.951,65</b>	<b>15.215.805</b>	<b>347.976</b>	<b>128.820</b>	<b>2,70</b>

### - Detalle de pasivos incluidos en proposiciones de Convenio Judicial Preventivo

Se presenta a continuación un cuadro resumen de los pasivos de Curauma S.A., extraído de los estados financieros individuales referidos al 31 de marzo de 2013, incluidos en las Proposiciones de Convenio Judicial Preventivo.

Notas	Tipo de pasivo	Montos en miles de pesos (M\$) al 31 de marzo de 2013	
		Contable	Ajustado
1	Pasivo relacionado para efectos de Convenio Judicial	50.296.659	50.296.659
1	Pasivo preferente para efectos de Convenio Judicial	13.110.261	13.110.261
2	Pasivo valista para efectos de Convenio Judicial	37.128.193	28.855.278
	<b>Subtotal Pasivos determinados para efectos de Convenio Judicial</b>	<b>100.535.112</b>	<b>92.262.198</b>
3	Pasivo por recompra y opciones sobre terrenos	23.555.516	23.555.516
	Otras provisiones contables que no representan flujo de efectivo	4.049.034	-
	<b>Subtotal pasivos excluidos</b>	<b>27.604.549</b>	<b>23.555.516</b>
	<b>Total pasivo contable</b>	<b>128.139.662</b>	<b>115.817.713</b>

Notas:

- 1) El valor contable y el valor contable ajustado corresponden a los valores incluidos en el Convenio Judicial Preventivo. Dentro del monto de pasivo relacionado, se incluye dividendos por pagar a los accionistas de la Sociedad, por un monto de M\$ 11.680.374.
- 2) El valor contable corresponde al valor incluido en el Convenio Judicial Preventivo. El valor contable ajustado del pasivo valista corresponde al valor incluido en el Convenio Judicial Preventivo, con excepción de las obligaciones con la Tesorería General de la República, que se presentan netas de posibles condonaciones de intereses y reajustes de acuerdo a la norma general establecida en la Ley.

Las obligaciones de Curauma S.A. pendientes con la Tesorería General de la República ascienden a M\$ 29.884.860 y la condonación de intereses y multas potencial de acuerdo a las normas vigentes ascendería a M\$ 8.272.915.



## CURAUMA S.A. Y FILIALES

Se incluye además M\$ 3.003.051, correspondiente al saldo de deuda con Celfin Fondo de Inversión Privado Renta III, de acuerdo a aval y codeuda solidaria de Curauma S.A., con su filial Parques y Jardines La Luz S.A.

- 3) Se incluye el valor de recompra de terrenos sujetos a opciones y pactos, que por su naturaleza jurídica no se consideran como deuda para efectos de las Proposiciones de Convenio Judicial Preventivo. La contraparte se incluyó en el punto relativo a los activos de Curauma, bajo el concepto Recompra y opciones sobre terrenos.

### - Detalle de activos y derechos incluidos en proposiciones de Convenio Judicial Preventivo

Se presenta a continuación un cuadro resumen de los activos de Curauma S.A., extraído de los estados financieros individuales referidos al 31 de marzo de 2013, incluidos en las Proposiciones de Convenio Judicial Preventivo.

Notas	Tipo de activos	Montos en miles de pesos (M\$) al 31 de marzo de 2013	
		Contable	Ajustado
1	Bienes muebles	2	2
2	Inversiones en filiales	4.114.388	4.035.898
1	Cuentas por cobrar empresas relacionadas	48.482.415	45.479.365
3	Terrenos - 630,53 has.	25.193.537	40.620.856
1	Otros activos	771.980	771.980
	<b>Subtotal anexo 1</b>	<b>78.562.324</b>	<b>90.908.101</b>
4	Terrenos con pactos de recompra y opciones - 2.213,72 has.	65.390.602	177.016.290
	Otros activos contable que no representan flujo	5.679.982	-
	<b>Subtotal activos excluidos</b>	<b>71.070.585</b>	<b>177.016.290</b>
	<b>Total activos</b>	<b>149.632.908</b>	<b>267.924.390</b>

Notas:

- 1) El valor contable y el valor contable ajustado corresponden a los valores incluidos en el Convenio Judicial Preventivo.
- 2) El valor contable de inversión en filiales, corresponde al valor justo de la inversión en Gestora y Administradora S.A.
- 3) El valor contable corresponde a los valores incluidos en el Convenio Judicial Preventivo.

El valor contable ajustado de los terrenos está determinado en base al promedio de las tasaciones realizadas por tasadores independientes, en los meses de agosto y octubre de 2011.



- 4) El valor contable de los terrenos con pactos de recompra y opciones, corresponde al valor establecido por tasaciones independientes y ajustadas posteriormente de acuerdo a opiniones e instrucciones de la SVS.

Cabe señalar que para la determinación del valor contable ajustado, se consideró en valor promedio de las tasaciones indicadas en el punto 3) anterior, rebajando del saldo determinado, en valor de la cuenta por cobrar que la Sociedad tiene en contra de CB S.A., en base al Acuerdo de Cumplimiento de Pago vigente entre esa sociedad y Curauma S.A.

El valor promedio por metro cuadrado considerado en esta estimación es de UF 0,3319.

#### **IV Gestión operacional y Plan de venta de activos**

La Administración de Curauma S.A., con el objeto de contar con la asesoría profesional requerida para la formulación de las Proposiciones de Convenio Judicial Preventivo, negociación previa con los principales acreedores y formulación de un plan de venta de activos, se constituyó en el mes de febrero de 2013 un Comité Financiero integrado por los señores Marcelo Cox Vial, Manuel Cruzat Valdés, Salvador Valdés Correa y Alberto Lyon Puelma.

Por otra parte, los aspectos jurídicos relativos a la presentación y tramitación del Convenio Judicial Preventivo de Curauma S.A., están a cargo de los abogados señores Nelson Contador Rosales y Luis Felipe Castañeda Catalán.

##### **- Plan de Venta de Terrenos**

Las Proposiciones de Convenio Judicial Preventivo de Curauma S.A., establece un proceso de licitación para la venta ordenada de parte de los activos de la Sociedad que se ejecutará dentro de los doce meses siguientes a la fecha en que se encuentre ejecutoriada la resolución que declare aprobado el Convenio, que involucra la venta y opciones de terrenos por cerca de 850 hectáreas en los sectores de mayor madurez inmobiliaria (Sector La Luz) que cuenta con planes urbanos ya aprobados y colindantes a desarrollos residenciales y de equipamiento ya consolidados.

En el evento que la venta de los terrenos indicados precedentemente no fuere suficiente para el pago de los créditos en los plazos estipulados en el Convenio, la Sociedad procederá a la venta ordenada de otros activos hasta lograr el pago total de los créditos en los términos acordados.

El proceso de licitación será llevado a cabo por un licitador, persona designada por la Sociedad en base a nómina de tres nombres propuestos por los tres principales acreedores. Además, se cuenta con la asesoría profesional de Larraín Vial Servicios Profesionales Limitada, para los efectos de la preparación de los antecedentes para dichas licitaciones de terrenos y apoyar el proceso de venta.



## **CURAUMA S.A. Y FILIALES**

### **- Aumento de capital**

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