

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
Correspondientes al período terminado
al 31 de marzo de 2014

Miles de Pesos

El presente documento incluye:

Estados Consolidados de Situación Financiera Intermedios.
Estados Consolidados por Función Intermedios.
Estados Consolidados de Resultados Integrales Intermedios.
Estados Consolidados de Flujo de Efectivo Intermedios.
Estados de Cambio de Patrimonio Neto Intermedios.
Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios.

ÍNDICE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS

Estados Financieros.

- Estados Consolidados de Situación Financiera Intermedios – Activos	1
- Estados Consolidados de Situación Financiera Intermedios – Patrimonio y Pasivos	2
- Estados Consolidados de Resultados Intermedios, por función.....	3
- Estados Consolidados de Resultados Intermedios Integrales.....	4
- Estados Consolidados de Flujo de Efectivo Intermedios.....	5
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedios.....	6

Notas.

1. INFORMACION GENERAL.....	7
2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES	
2.1. Estados Financieros.....	10
2.2. Periodo contable.....	10
2.3. Bases de preparación.....	10
2.4. Bases de consolidación.....	13
2.5. Sociedades filiales (subsidiarias).....	14
2.6. Información financiera por segmentos operativos.....	17
2.7. Propiedades, plantas y equipos.....	17
2.8. Propiedades de inversión.....	18
2.9. Activos intangibles.....	19
2.10. Costos por intereses.....	20
2.11. Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros.....	21
2.12. Activos financieros.....	21
2.13. Instrumentos financieros derivados y actividad de cobertura.....	23
2.14. Inventarios.....	25
2.15. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.....	26
2.16. Efectivo y equivalentes al efectivo.....	27
2.17. Capital social.....	27
2.18. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.....	28
2.19. Otros pasivos financieros corrientes.....	28
2.20. Impuesto a la renta e impuestos diferidos.....	28
2.21. Beneficios a los empleados.....	29
2.22. Provisiones.....	29
2.23. Subvenciones gubernamentales.....	29
2.24. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.....	30
2.25. Reconocimiento de ingresos.....	30
2.26. Arrendamientos.....	31
2.27. Contratos de construcción.....	32
2.28. Activos no corrientes mantenidos para la venta.....	33

2.29.	Distribución de dividendos.....	33
2.30.	Activos biológicos.....	34
3.	INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO	
3.1.	Terrenos.....	34
3.2.	Capital de trabajo área Inmobiliaria.....	35
3.3.	Capital de trabajo área Ingeniería y Construcción.....	35
3.4.	Maquinarias y equipos.....	35
3.5.	Patentes y Otros activos.....	36
3.6.	Principales Activos.....	36
4.	MERCADO OBJETIVO	
4.1.	Desarrollo inmobiliario.....	36
4.2.	Ingeniería y construcción.....	36
5.	ESTIMACION Y JUICIOS O CRITERIOS CRITICOS DE LA ADMINISTRACION	
5.1.	Estimación del deterioro de la plusvalía comprada.....	37
5.2.	Valor razonable de derivados.....	37
5.3.	Activo por impuestos diferidos.....	37
5.4.	Estimación provisión garantía legal.....	38
5.5.	Reconocimiento de ingresos.....	38
6.	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO.....	39
7.	OTROS ACTIVOS FINANCIEROS.....	40
8.	OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS.....	42
9.	DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES Y DERECHOS POR COBRAR NO CORRIENTES.....	43
10.	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS	
10.1.	Cuentas por cobrar a entidades relacionadas.....	47
10.2.	Cuentas por pagar a entidades relacionadas.....	47
10.3.	Transacciones con partes relacionadas y sus efectos en resultados.....	48
10.4.	Directorio y Gerencia de la Sociedad.....	49
11.	INVENTARIOS.....	51
12.	ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES	
12.1.	Activos por impuestos corrientes.....	52
12.2.	Activos por impuestos no corrientes.....	52
12.3.	Pasivos por impuestos corrientes.....	52

13. INVERSIONES EN ASOCIADAS CONTABILIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACION Y SOCIEDADES DE CONTROL CONJUNTO	
13.1. Detalle de inversiones en asociadas.....	53
13.2. Información financiera resumida de asociadas, totalizadas.....	53
14. ACTIVOS INTANGIBLES	
14.1. Detalle de los rubros.....	55
14.2. Vidas útiles.....	55
14.3. Reconciliación de cambios en activos intangibles.....	56
15. PLUSVALIA.....	57
16. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS	
16.1. Detalle de los rubros.....	57
16.2. Vidas útiles.....	58
16.3. Reconciliación de cambios en propiedades plantas y equipos.....	59
16.4. Información adicional sobre propiedades, plantas y equipos.....	60
16.5. Activos sujetos a retro arrendamiento.....	60
17. IMPUESTOS DIFERIDOS	
17.1. Activos por impuestos diferidos.....	61
17.2. Pasivos por impuestos diferidos.....	61
17.3. Movimientos de impuesto diferido del estado de situación financiera.....	62
17.4. Efectos por impuestos diferidos de componentes de otros resultados.....	62
17.5. Compensación de partidas, y conciliación de tasa efectiva con tasa legal de impuestos.....	63
18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES	
18.1. Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses.....	64
18.2. Desglose de monedas y vencimientos.....	64
18.3. Obligaciones por arrendamiento financiero.....	85
18.4. Operaciones de factoring y confirming.....	86
19. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR.....	88
20. OTRAS PROVISIONES	
20.1. Provisiones.....	89
20.2. Movimiento de las provisiones corrientes y no corrientes.....	89
21. PATRIMONIO NETO	
21.1. Capital suscrito y pagado.....	90
21.2. Número de acciones suscritas y pagadas.....	90
21.3. Dividendos.....	90
21.4. Otras partidas del patrimonio.....	90
21.5. Gestión del Capital.....	91

22. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	
22.1. Ingresos de actividades ordinarias.....	92
22.2. Otros ingresos por función.....	92
23. COMPOSICION DE RESULTADOS RELEVANTES	
23.1. Gastos de administración.....	93
23.2. Gastos por depreciación.....	93
23.3. Otros gastos por función.....	93
23.4. Ingresos financieros.....	93
23.5. Costos financieros.....	94
23.6. Resultados por unidades de reajustes.....	94
23.7. Diferencias de cambio.....	94
24. COMPOSICION Y MOVIMIENTOS DE LAS PROPIEDADES DE INVERSION.....	95
25. PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS.....	97
26. INFORMACION POR SEGMENTOS.....	98
27. CONTINGENCIAS, JUICIOS Y OTROS	
27.1. Juicios y acciones legales.....	103
27.2. Sanciones administrativas.....	108
28. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS, OTROS ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES Y OTROS COMPROMISOS.....	108
29. MEDIO AMBIENTE.....	111
30. COSTOS POR PRESTAMOS.....	111
31. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO	
31.1. Política de gestión de riesgos.....	112
31.2. Factores de riesgo.....	112
31.3. Medición del riesgo.....	118
31.4. Instrumentos financieros.....	118
32. GANANCIA POR ACCION Y UTILIDAD LIQUIDA DISTRIBUIBLE.....	119
33. CONTRATOS DE CONSTRUCCION.....	119
34. HECHOS POSTERIORES.....	120

SOCOVESA S. A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Situación Financiera Intermedios
Al 31 de marzo de 2014 y 31 de diciembre de 2013
(Expresado en miles de pesos - M\$)

ACTIVOS	Nota	31.03.2014	31.12.2013
		M\$	M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	17.006.563	9.700.180
Otros activos financieros, corrientes	7	994.552	1.534.294
Otros activos no financieros, corrientes	8	1.027.704	1.090.958
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	9	113.284.522	139.246.460
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	10	5.782.106	5.714.671
Inventarios, corrientes	11	321.351.873	321.335.106
Activos biológicos, corrientes		129.388	134.847
Activos por impuestos corrientes, corrientes	12	10.922.754	10.241.195
Total de activos corrientes		470.499.462	488.997.711
Activos no corrientes			
Otros activos financieros, no corrientes	7	3.418.807	3.347.675
Derechos por cobrar, no corrientes	9	5.119.044	4.984.184
Inventarios, no corrientes	11	128.220.533	120.891.700
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	13	3.153.381	3.111.427
Activos intangibles distintos de la plusvalía	14	50.622.116	50.173.094
Plusvalía	15	12.900.421	12.900.421
Propiedades, plantas y equipos	16	18.983.290	19.063.297
Activos por impuestos corrientes, no corrientes	12	10.455.870	9.654.224
Activos biológicos, no corrientes		814.861	644.929
Propiedades de inversión	24	125.151.062	121.295.175
Activos por impuestos diferidos	17	15.161.354	14.015.960
Total de activos no corrientes		374.000.739	360.082.086
Total de activos		844.500.201	849.079.797

SOCOVESA S. A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Situación Financiera Intermedios
Al 31 de marzo de 2014 y 31 de diciembre de 2013
(Expresado en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	31.03.2014 M\$	31.12.2013 M\$
PATRIMONIO Y PASIVOS			
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros, corrientes	18	477.142.922	487.849.383
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	19	93.571.756	89.952.863
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	10	12.945.361	13.426.105
Otras provisiones, corrientes	20	1.430.632	1.460.872
Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	12	1.621.995	1.288.375
Otros pasivos no financieros, corrientes		11.300	35.515
Total de pasivos corrientes		586.723.966	594.013.113
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros, no corrientes	18	648.873	729.137
Otras provisiones, no corrientes	20	1.694.581	1.689.987
Pasivo por impuestos diferidos	17	7.186.912	7.159.929
Total de pasivos no corrientes		9.530.366	9.579.053
Total de pasivos		596.254.332	603.592.166
Patrimonio			
Capital emitido	21	127.688.597	127.688.597
Primas de emisión	21	49.597.096	49.597.096
Ganancias (pérdidas) acumuladas		54.595.137	52.741.505
Otras reservas	21	5.923.634	5.766.201
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		237.804.464	235.793.399
Participaciones no controladoras	25	10.441.405	9.694.232
Patrimonio total		248.245.869	245.487.631
Total de patrimonio y pasivos		844.500.201	849.079.797

SOCOVESA S. A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Resultados Integrales Intermedios
Por los períodos de tres meses terminados al 31 de Marzo de 2014 y 2013
(Expresado en miles de pesos - M\$)

Estados de Resultados por Función	Nota	1.1.2014 31.03.2014 M\$	1.1.2013 31.03.2013 M\$	
Estados de Resultados				
Ingresos de actividades ordinarias	22	76.317.888	54.991.127	
Costos de ventas		(58.018.639)	(44.100.115)	
<i>Ganancia bruta</i>		18.299.249	10.891.012	
Otros ingresos, por función	22	178.609	260.495	
Gastos de administración	23	(8.530.320)	(7.612.273)	
Otros gastos, por función	23	(761.547)	(226.970)	
Ingresos financieros	23	295.826	399.495	
Costos financieros	23	(7.577.407)	(4.738.544)	
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	13	(115.479)	(23.021)	
Diferencias de cambio	23	57	(19)	
Resultados por unidades de reajuste	23	754.905	95.300	
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		2.543.893	(954.525)	
(Gasto) Ingreso por impuesto a las ganancias	17	56.917	315.399	
Ganancia (pérdida) prodecentes de operaciones continuadas		2.600.810	(639.126)	
Ganancia (Pérdida)		2.600.810	(639.126)	
Ganancia (pérdida), atribuible a				
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		1.853.632	(1.394.178)	
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	25	747.178	755.052	
Ganancia (pérdida)		2.600.810	(639.126)	
Ganancias por acción				
Ganancia por acción básica				
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	\$/acción	32	1,5145	(1,1391)
Ganancias por acción diluidas				
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas	\$/acción	32	1,5145	(1,1391)

SOCOVESA S. A. Y FILIALES
 Estados Consolidados de Resultados Integrales Intermedios
 Por los períodos de tres meses terminados al 31 de Marzo de 2014 y 2013
 (Expresado en miles de pesos - M\$)

Estados de Resultados Integrales	Nota	1.1.2014 31.03.2014 M\$	1.1.2013 31.03.2013 M\$
Ganancia (pérdida)		2.600.810	(639.126)
Componentes de otro resultado integral, antes de impuestos			
Diferencias de cambio por conversión			
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión, antes de impuestos	13	157.433	(43.853)
Otro resultado integral, antes de impuestos, diferencias de cambio por conversión		157.433	(43.853)
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		157.433	(43.853)
Otro resultado integral		157.433	(43.853)
Resultado integral total		2.758.243	(682.979)
Resultado integral atribuible a			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		2.011.065	(1.438.031)
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		747.178	755.052
Resultado integral total		2.758.243	(682.979)

SOCOVESA S.A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Flujo de Efectivo Intermedios
Por los períodos terminados al 31 de marzo de 2014 y 2013
(Expresado en miles de pesos - M\$)

Estados de Flujo de Efectivo Directo	Nota	31.03.2014 M\$	31.03.2013 M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		113.892.778	108.692.034
Otros cobros por actividades de operación		527.864	3.163.610
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(60.985.142)	(55.179.486)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(21.655.221)	(20.793.054)
Otros pagos por actividades de operación		(2.895.216)	(249.525)
Dividendos pagados			(3.340.000)
Intereses pagados		(7.228.746)	(7.531.974)
Intereses recibidos		234.564	213.953
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		632.810	(1.580.335)
Otras entradas (salidas) de efectivo		1.537	(729.386)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		22.525.228	22.665.837
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Préstamos a entidades relacionadas		0	(228.493)
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos		10.183	91.317
Compras de propiedades, plantas y equipos		(250.287)	(267.636)
Compras de activos intangibles		(358.998)	(366.724)
Compras de otros activos a largo plazo		(50.000)	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		(649.102)	(771.536)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de préstamos de corto plazo		8.535.920	47.573.102
Total importes procedentes de préstamos		8.535.920	47.573.102
Préstamos de entidades relacionadas		292.236	1.507.591
Pagos de préstamos		(22.327.037)	(67.217.057)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros		(128.252)	(118.608)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas		(942.610)	(3.600.000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(14.569.743)	(21.854.972)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa		7.306.383	39.329
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		7.306.383	39.329
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año		9.700.180	13.280.997
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año		17.006.563	13.320.326

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedios

Por los períodos de tres meses terminados al 31 de Marzo de 2014 y 2013

(Expresado en miles de pesos - M\$)

Por el periodo terminado al 31.03.2014	Capital emitido	Primas de emisión	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Otras reservas varias	Total Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
Saldo inicial al 1.1.2014	127.688.597	49.597.096	(705.630)	6.471.831	5.766.201	52.741.505	235.793.399	9.694.232	245.487.631
Saldo inicial reexpresado	127.688.597	49.597.096	(705.630)	6.471.831	5.766.201	52.741.505	235.793.399	9.694.232	245.487.631
Cambios en patrimonio									
Resultado integral									
Ganancia (pérdida)						1.853.632	1.853.632	747.178	2.600.810
Otro resultado integral	0	0	157.433	0	157.433	0	157.433		157.433
Resultado integral	0	0	157.433	0	157.433	1.853.632	2.011.065	747.178	2.758.243
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	(5)	(5)
Total de cambios en patrimonio	0	0	157.433	0	157.433	1.853.632	2.011.065	747.173	2.758.238
Saldo Final al 31.03.2014	127.688.597	49.597.096	(548.197)	6.471.831	5.923.634	54.595.137	237.804.464	10.441.405	248.245.869

Por el periodo terminado al 31.03.2013	Capital emitido	Primas de emisión	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Otras reservas varias	Total Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
Saldo inicial al 1.1.2013	127.688.597	49.597.096	(952.544)	6.471.831	5.519.287	44.560.173	227.365.153	4.806.896	232.172.049
Saldo inicial reexpresado	127.688.597	49.597.096	(952.544)	6.471.831	5.519.287	44.560.173	227.365.153	4.806.896	232.172.049
Cambios en patrimonio									
Resultado integral									
Ganancia (pérdida)						(1.394.178)	(1.394.178)	755.052	(639.126)
Otro resultado integral	0	0	(43.853)	0	(43.853)	0	(43.853)	0	(43.853)
Resultado integral	0	0	(43.853)	0	(43.853)	(1.394.178)	(1.438.031)	755.052	(682.979)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	(1.502.539)	(1.502.539)
Total de cambios en patrimonio	0	0	(43.853)	0	(43.853)	(1.394.178)	(1.438.031)	(747.487)	(2.185.518)
Saldo Final al 31.03.2013	127.688.597	49.597.096	(996.397)	6.471.831	5.475.434	43.165.995	225.927.122	4.059.409	229.986.531

SOCOvesa S. A. Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS

Correspondiente al periodo terminado al 31 de marzo de 2014 y al año terminado al 31 de diciembre de 2013.

1. INFORMACION GENERAL

Socovesa S.A. (en adelante el “Grupo de Empresas Socovesa”, “Empresas Socovesa”, la “Compañía” o la “Sociedad”) es una sociedad anónima abierta, inscrita en la Bolsa de Comercio de Santiago y Bolsa Electrónica de Chile. La Sociedad fue constituida por escritura pública de fecha 24 de diciembre de 1982, otorgada en la Notaría Patricio Zaldívar Mackenna, en la ciudad de Santiago. El extracto de la escritura de constitución fue inscrito en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago a Fojas 22.339 N° 12.549, correspondiente al año 1982, y se publicó en el Diario Oficial el día 29 de diciembre de 1982. El Rol Único Tributario de la Sociedad es el N° 94.840.000-6 y su domicilio comercial se encuentra en Avda. Eliodoro Yáñez 2962, comuna de Providencia.

Hasta la fecha, los estatutos sociales de la Sociedad han sufrido diversas modificaciones, que se registran al margen de la inscripción social, siendo la última modificación la que consta en escritura pública del 10 de julio de 2007, otorgada en la notaría de Santiago de Andrés Rubio Flores.

El extracto de reforma fue inscrito a Fojas 28.509 N° 20.555 del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2007, y publicado en el Diario Oficial con fecha 19 de julio de 2007.

Las prácticas de gobierno corporativo de Empresas Socovesa se rigen por el siguiente marco legal: Ley 18.046 sobre Sociedades Anónimas; Reglamento de Sociedades Anónimas; Estatutos Sociales de Socovesa S.A.; Ley 18.045 de Mercado de Valores y por la normativa de la Superintendencia de Valores y Seguros de Chile (SVS).

A partir del 29 de diciembre de 2007, la Sociedad está inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros con el número 983, y está, por lo tanto, sujeta a su fiscalización.

El Grupo de Empresas Socovesa es controlado por el señor Eduardo Gras Díaz y familia, a través de Inversiones San Miguel Ltda., Inversiones La Cordillera, Inversiones Jopadi Ltda., Asesorías y Construcción Ltda., Inversiones San Javier Ltda., Asesorías Agrícolas San Manuel Ltda., Inversiones Camino de Luna Ltda., Asesorías e Inversiones Santa María Ltda., G y A S.A., Inversiones Río Moldava Ltda., Inversiones Marlit S.A.

Descripción del Negocio

La Sociedad tiene como objeto realizar la ejecución, por cuenta propia o ajena, de toda clase de construcciones, obras y edificaciones, tales como viviendas, edificios, puentes, caminos, tranques, obras de regadío, túneles, puertos, aeropuertos y movimientos de tierra; la urbanización y dotación de inmuebles, urbanos o rurales; la prestación de toda clase de servicios y asesorías en materias y negocios inmobiliarios; pudiendo asesorar, proyectar, planificar, organizar, dirigir y administrar todo tipo de obras; la realización de inversiones en toda clase de bienes inmuebles, sean urbanos o rurales; la planificación, desarrollo y ejecución de loteos, conjuntos habitacionales, deportivos, turísticos, recreacionales o sociales y de toda clase de proyectos inmobiliarios; la compra, venta, arrendamiento y la comercialización en general de toda clase de bienes inmuebles o de derechos en ellos, el desarrollo y promoción, por cuenta propia o ajena, de negocios inmobiliarios; la inversión en toda clase de bienes muebles, corporales e incorporeales, especialmente acciones, bonos, debentures, efectos de comercio, cuotas o derechos en todo tipo de sociedades, ya sean comerciales o civiles, comunidades o asociaciones y en toda clase de títulos o valores mobiliarios; la constitución de sociedades o asociaciones de cualquier tipo; el ingreso a ellas, sea en calidad de socio o accionista, su modificación y la administración de las mismas.

Unidades de Negocios de Empresas Socovesa

La Sociedad desarrolla sus actividades en dos áreas de negocio: Desarrollo Inmobiliario e Ingeniería y Construcción. Su participación en ambos negocios se realiza a través de sus filiales.

i) Desarrollo Inmobiliario

La unidad de negocio Inmobiliario desarrolla su actividad en distintas filiales, contando cada una de ellas con su propia administración y debiendo reportar todas ellas al Gerente General Inmobiliario.

Este sistema descentralizado de administración permite un mejor control de los costos, de los márgenes operacionales y del capital invertido; además, de permitir una focalización y un conocimiento específico de los distintos mercados. Por último, este sistema organizacional ha permitido el crecimiento de la unidad de negocio inmobiliario en forma sostenida y ordenada.

Los cinco grupos de empresas que componen el negocio Inmobiliario son:

- **Socovesa Santiago:** Incluye todos los proyectos ubicados entre las regiones IV y VI, incluyendo la Región Metropolitana.
- **Socovesa Sur:** Incluye los proyectos ubicados desde la VII región hacia el Sur del territorio nacional.
- **Almagro S.A.:** Contempla proyectos de viviendas en altura en la Región Metropolitana, Antofagasta, Concepción y Viña del Mar.

- **Inmobiliaria Socovesa V.S. S.A.:** Busca satisfacer las necesidades del segmento de viviendas en altura de la Región Metropolitana en un rango de precio que actualmente está entre UF 1.000 a UF 2.500 por departamento.
- **Socovesa Desarrollos Comerciales S.A.:** Busca abordar el negocio de desarrollo de proyectos de oficinas y equipamiento.

ii) Ingeniería y Construcción

La unidad de negocio de Ingeniería y Construcción centralizada en la filial “Socovesa Ingeniería y Construcción S.A.” también desarrolla sus actividades en distintas filiales y coligadas, contando con una administración que reporta al Gerente General de Ingeniería y Construcción.

Las dos filiales de negocio de Socovesa Ingeniería y Construcción S.A., creadas con el objeto de proveer servicios de ingeniería y construcción, ejecutando contratos de proyectos para terceros del sector público y privado, a lo largo de todo el territorio nacional son:

- **Socoicsa Construcción S.A.**
- **Socoicsa Montajes S.A.**

Principales Activos

El Grupo de Empresas Socovesa tiene dos grandes grupos de activos identificables:

Inventarios: Corresponde a los terrenos que tienen definido un plan de construcción para un período de dos años, las obras en ejecución, las viviendas terminadas, las viviendas recibidas en parte de pago y los inventarios de materiales.

Propiedades de inversión: Corresponden principalmente a los terrenos y urbanizaciones sobre los cuales no se espera construir viviendas en el período de dos años y se mantiene en espera de obtener principalmente rentas de arrendamientos y/o plusvalía, adicionalmente existen bienes inmuebles para obtener rentas de arrendamiento.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

2.1. Estados Financieros

En la preparación de los Estados Financieros Consolidados Intermedios de Socovesa S.A. y filiales al 31 de marzo de 2014, la Administración ha utilizado su mejor saber y entender con relación a las normas y sus interpretaciones, los hechos y circunstancias y los principios de contabilidad aplicados por la Sociedad en la preparación de sus estados financieros completos bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los Estados Financieros Consolidados de Socovesa S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2013 presentados a la Superintendencia de Valores y Seguros fueron aprobados en el Directorio de fecha 28 de marzo de 2014, posteriormente fueron presentados y aprobados definitivamente en la Junta General de Accionistas celebrada con fecha 29 de abril de 2014.

2.2. Período Contable

Los presentes Estados Financieros Consolidados Intermedios cubren lo siguiente:

- Estados Consolidados de Situación Financiera Intermedios al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013.
- Estados Consolidados de Resultados por Función Intermedios por los períodos de tres meses terminado al 31 de marzo de 2014 y 2013.
- Estados Consolidados de Resultados Integrales Intermedios por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2014 y 2013.
- Estados Consolidados de Flujo de Efectivo Intermedios por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2014 y 2013.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedios por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2014 y 2013.

2.3. Bases de preparación

Los Estados Financieros Consolidados de la Sociedad han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF) y sus interpretaciones, emitidas por el International Accounting Standard Board (en adelante "IASB").

Estos Estados Consolidados de Situación Financiera Intermedia reflejan fielmente la situación financiera de Socovesa S.A. al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, los resultados integrales de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo, por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2014 y 2013 respectivamente, fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 27 de mayo de 2014.

Nuevos pronunciamientos contables:

Las mejoras y modificaciones a las NIIF, así como las interpretaciones que han sido publicadas en el periodo se encuentran detalladas a continuación. A la fecha de estos estados financieros estas normas aún no entran en vigencia y la Sociedad no ha aplicado en forma anticipada:

	Nuevas Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 9	Instrumentos Financieros	por determinar
NIC 14	Cuentas Regulatorias Diferidas	1 de Enero de 2016

NIC 9 “Instrumentos Financieros”

Esta Norma introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos y pasivos financieros y para la contabilidad de coberturas. Originariamente el IASB decidió que la fecha de aplicación mandataria es el 1 de enero de 2015. Sin embargo, el IASB observó que esta fecha no da suficiente tiempo a las entidades de preparar la aplicación, por lo cual decidió de publicar la fecha efectiva cuando el proyecto esté más cerca a completarse. Por eso, su fecha de aplicación efectiva está por determinar; se permite la adopción inmediata.

La Sociedad evaluó los impactos generados por la mencionada norma, concluyendo que no afectará significativamente los estados financieros.

NIC 14 “Cuentas Regulatorias Diferidas”

NIC 14 Cuentas Regulatorias Diferidas, emitida en enero de 2014, es una norma provisional que pretende mejorar la comparabilidad de información financiera de entidades que están involucradas en actividades con precios regulados. Muchos países tienen sectores industriales que están sujetos a la regulación de precios (por ejemplo gas, agua y electricidad), la cual puede tener un impacto significativo en el reconocimiento de ingresos (momento y monto) de la entidad. Esta norma permite a las entidades que adoptan por primera vez NIC seguir reconociendo los montos relacionados con la regulación de precios según los requerimientos del PCGA anterior, sin embargo, mostrándolos en forma separada. Una entidad que ya presenta estados financieros bajo NIC no debe aplicar esta norma. Su aplicación es efectiva a contar del 1 de enero de 2016 y se permite la aplicación anticipada.

La Sociedad evaluó los impactos generados por la mencionada norma, concluyendo que no afectará significativamente los estados financieros.

	Mejoras y Modificaciones	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 19	Beneficios a los Empleados	1 de Julio 2014
NIIF 3	Combinaciones de Negocios	1 de Julio 2014
NIC 40	Propiedades de Inversión	1 de Julio 2014

NIC 19 “Beneficios a los Empleados”

Las modificaciones a NIC 19, emitidas en noviembre de 2013, se aplican a las aportaciones de empleados o terceros a planes de beneficios definidos. El objetivo de las enmiendas es la simplificación de la contabilidad de aportaciones que están independientes de los años de servicio del empleado; por ejemplo, aportaciones de empleados que se calculan de acuerdo a un porcentaje fijo del salario. Las modificaciones son aplicables a contar del 1 de julio de 2014. Se permite su aplicación anticipada.

La Sociedad evaluó los impactos generados por la mencionada modificación, concluyendo que no afectará significativamente los estados financieros.

NIIF 3 “Combinaciones de Negocios”

“*Annual Improvements cycle 2010–2012*”, emitido en diciembre de 2013, clarifica algunos aspectos de la contabilidad de consideraciones contingentes en una combinación de negocios.

El IASB nota que NIIF 3 *Combinaciones de Negocios* requiere que la medición subsecuente de una consideración contingente debe realizarse al valor razonable y por lo cual elimina las referencias a NIC 37 *Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes* u otras NIIF que potencialmente tienen otros bases de valorización que no constituyen el valor razonable. Se deja la referencia a NIIF 9 *Instrumentos Financieros*; sin embargo, se modifica NIIF 9 *Instrumentos Financieros* aclarando que una consideración contingente, sea un activo o pasivo financiero, se mide al valor razonable con cambios en resultados u otros resultados integrales dependiendo de los requerimientos de NIIF 9 *Instrumentos Financieros*. Las modificaciones son aplicables a contar del 1 de julio de 2014. Se permite su aplicación anticipada.

La Sociedad evaluó los impactos generados por la mencionada modificación, concluyendo que no afectará significativamente los estados financieros.

NIC 40 “Propiedades de Inversión”

“*Annual Improvements cycle 2011–2013*”, emitido en diciembre de 2013, clarifica que se requiere juicio en determinar si la adquisición de propiedad de inversión es la adquisición de un activo, un grupo de activos o una combinación de negocios dentro del alcance de NIIF 3 *Combinaciones de Negocios* y que este juicio está basado en la guía de NIIF 3 *Combinaciones de Negocios*. Además el IASB concluye que NIIF 3 *Combinaciones de Negocios* y NIC 40 *Propiedades de Inversión* no son mutuamente excluyentes y se requiere juicio en determinar si la transacción es sólo una adquisición de una propiedad de inversión o si es la adquisición de un grupo de activos o una combinación de negocios que incluye una propiedad de inversión. Las modificaciones son aplicables a contar del 1 de julio de 2014. Se permite su aplicación anticipada.

La Sociedad evaluó los impactos generados por la mencionada modificación, concluyendo que no afectará significativamente los estados financieros.

2.4. Bases de consolidación

Filiales (Subsidiarias) son todas las entidades sobre las cuales el Grupo de Empresas Socovesa tiene el control, entendiéndose por tal, la capacidad de reunir en conjunto los siguientes elementos: poder sobre la participada, exposición o derecho a rendimientos variables, procedentes de su participación en la participada y la capacidad de utilizar su poder sobre la participada para influir en importe de los rendimientos del inversor. Se considera que un inversionista tiene poder sobre una participada cuando el inversionista tiene derechos existentes que le otorgan la capacidad presente de dirigir las actividades relevantes, esto es, las actividades que afectan de manera significativa retornos de la participada.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que su control es transferido al Grupo y se discontinúa su consolidación desde la fecha en la que el control cesa.

El Grupo de Empresas Socovesa usa el método de adquisición para contabilizar la compra de una filial. Este costo se determina al valor razonable de los activos, instrumentos de patrimonio emitidos y pasivos incurridos o asumidos a la fecha del intercambio, independientemente de la magnitud de cualquier interés minoritario. El exceso del costo de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos se registra como plusvalía mercantil (Goodwill). Si el costo de adquisición es menor que el valor razonable de los activos netos de la Subsidiaria adquirida, la diferencia se reconoce directamente en el estado de resultados.

Los saldos y transacciones del estado de situación financiera y de los resultados integrales entre Sociedades del Grupo se eliminan. Las políticas contables de las subsidiarias han sido modificadas en la medida necesaria para asegurar uniformidad con las políticas adoptadas por el Grupo. También se ha dado reconocimiento a las participaciones de los accionistas minoritarios, que corresponde al porcentaje de participación de terceros en las filiales, el cual está incorporado en el rubro "Patrimonio; Participaciones no controladoras" en el Estado Consolidado de Situación Financiera.

2.5. Sociedades filiales (subsidiarias)

RUT	Nombre Sociedad	N°	Porcentaje de Participación			
			31.03.2014			31.03.2013
			Directo	Indirecto	Total	Total
96757030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.		99,9990		99,9990	99,9990
76646780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	3		33,3300	33,3300	33,3300
76009849-3	INMOBILIARIA EL MONTIJO DOS S.A.	3		33,3300	33,3300	33,3300
76912610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	3		50,0000	50,0000	50,0000
96659030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.			70,0000	70,0000	70,0000
96862350-8	SERVICIOS SANITARIOS LARAPINTA S.A.			70,0000	70,0000	70,0000
76954790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.			66,6700	66,6700	66,6700
76349710-0	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
77854650-7	SOCOVESA INVERSIONES INTERNACIONALES LTDA.			100,0000	100,0000	100,0000
96817000-7	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA DOS LTDA.	3		28,0000	28,0000	28,0000
96804250-5	SOC. COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
99558680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.		99,9999		99,9999	99,9999
76239420-0	SOCOVESA DIVISION ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION S.A.	4		5,0000	5,0000	5,0000
76127973-4	SOCOVESA DIVISION INMOBILIARIA S.A.	4		5,0000	5,0000	5,0000
88452300-1	ALMAGRO S.A.		99,9999	0,0001	100,0000	100,0000
96853810-1	ALMAGRO DIVISION COMISIONES DE CONFIANZA S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
77403700-4	INMOBILIARIA ALMAR LTDA.			100,0000	100,0000	100,0000
86356400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
95345000-3	ASCOTAN INVERSIONES S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
96536560-5	VIVIENDAS S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
96853770-9	ALMAGRO DIVISION ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION S.A.	4		5,0000	5,0000	5,0000
96853800-4	SOCOVESA DIVISION CONTABILIDAD Y FINANZAS S.A.	4		5,0000	5,0000	5,0000
96853790-3	ALMAGRO DIVISION INMOBILIARIA S.A.	4		5,0000	5,0000	5,0000
96776320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO LTDA.	2			0,0000	99,9992
96708740-8	SOC. COMERCIALIZ. DEL SUR TEMUCO S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
96832930-8	SOC. COMERCIALIZ. DEL SUR TEMUCO DOS S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
96797930-9	CONSTRUCTORA SOCOVESA TEMUCO S.A.			99,9750	99,9750	99,9750
96782090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA LTDA.	2			0,0000	99,9996
96786480-3	INMOBILIARIA MISIONES S.A.	3		50,0000	50,0000	50,0000
96784910-3	INMOBILIARIA PEDRO DE VALDIVIA S.A.	3		50,0000	50,0000	50,0000
96711210-0	SOC. COMERCIALIZ. DEL SUR VALDIVIA S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
96827580-1	SOC. COMERCIALIZ. DEL SUR VALDIVIA DOS S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
96791150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	2	99,9500		99,9500	99,9500
76113822-7	SOCOVESA DESARROLLOS COMERCIALES S.A.		99,0000	1,0000	100,0000	100,0000
76089395-1	INMOBILIARIA ALMAGRO OMBU S.A.	3		50,0000	50,0000	50,0000
76139484-3	INMOBILIARIA SOCOVESA BULLROCK S.A.			70,0000	70,0000	70,0000
76161943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.			90,0000	90,0000	90,0000
76026047-9	INMOBILIARIA SOCOVESA V.S. S.A.		99,9900		99,9900	99,9900
76913170-1	INMOBILIARIA LINDEROS S.A.		99,0000	1,0000	100,0000	100,0000
76243121-1	AGRICOLA LINDEROS SpA			100,0000	100,0000	100,0000
96789820-1	SOCOVESA INGENIERIA Y CONSTRUCCIONES S.A.		99,9999		99,9999	99,9999
99586120-8	EMPRESA CONSTRUCTORA SOCOVESA TECSA S.A.	3		50,0000	50,0000	50,0000
76008842-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA - DEMUSSY S.A.	3		50,0000	50,0000	50,0000
76107066-5	CONSORCIO CONSTRUCTOR DSC LTDA.	1			0,0000	33,3400
76126513-K	CONSORCIO CONSTRUCTOR CS LTDA.	3		50,0000	50,0000	50,0000
76243959-K	RIO NECKAR SpA			100,0000	100,0000	100,0000
76092183-1	SOCOICSA MONTAJES S.A.		0,1000	99,9000	100,0000	100,0000
76092182-3	SOCOICSA CONSTRUCCION S.A.		0,1000	99,9000	100,0000	100,0000
76108508-5	SIMAQ S.A.			100,0000	100,0000	100,0000

- (1) Con fecha 29 de agosto de 2013, se presentó término de giro de Consorcio Constructor DSC Ltda.
- (2) Con fecha 1 de julio de 2013, se aumentó el capital de Inmobiliaria Socovesa Sur S.A. (Ex - Constructora Socovesa Sur S.A), oportunidad en la cual Socovesa S.A. aportó, las sociedades Inmobiliaria Socovesa Temuco Ltda. e Inmobiliaria Socovesa Valdivia Ltda. como parte del aporte de capital (Con fecha 03 de marzo de 2013 ambas sociedades se transformaron de sociedades anónimas a sociedades de responsabilidad limitada). Producto del aporte de ambas sociedades, la sociedad reunió en su poder el 100% de los derechos sociales de Inmobiliaria Socovesa Temuco Ltda. e Inmobiliaria Socovesa Valdivia Ltda., produciéndose por lo tanto, su disolución.
- (3) En 2014 y 2013 estas sociedades se incluyen en la consolidación porque se materializa el concepto de control por administración de acuerdo a la normativa vigente (NIIF). Para que exista control sobre una participada, el inversor tiene que estar expuesto a, o tener

derecho sobre, los retornos variables de su involucración en la participada. Los retornos pueden ser positivos, negativos o ambos y no se limitan a los retornos habituales derivados de la tenencia de acciones.

Aun cuando el porcentaje de participación que posee Socovesa S.A. en esas sociedades, sea igual o inferior a un 50%, se concluye que cumple con la definición de control establecida en IFRS10, debido a que posee, entre otros, el control sobre la gestión financiera, administración, operaciones, definición y diseño del proyecto, servicios de venta, postventa, determinación de una estructura de financiación o la obtención de financiación, establecimiento de decisiones operativas y de capital de la entidad participada, incluidos los presupuestos. También el nombramiento, retribución o terminar el empleo de los proveedores de servicios de una entidad participada o personal clave de la gerencia, control de imagen y marketing, procesos contables y procesos operacionales. El poder se describe como los derechos presentes que dan la capacidad actual de dirigir aquellas actividades de la participada que afectan de manera significativa a los retornos de la misma (actividades relevantes).

- (4) Almagro División Arquitectura y Construcción S.A.; Socovesa División Contabilidad y Finanzas S.A., y Almagro División Inmobiliaria S.A.; se incluyen en la consolidación dado que se materializa el concepto de control de acuerdo a la normativa vigente (NIIF), que es efectuada por Almagro S.A., la cual posee un 5% del total de las acciones de cada filial, equivalente al 100% de las acciones Serie A, las cuales tienen la facultad de elegir al 100% del Directorio. Socovesa División Arquitectura y Construcción S.A. y Socovesa División Inmobiliaria S.A.; se incluyen en la consolidación dado que se materializa el concepto de control de acuerdo a la normativa vigente (NIIF), que es efectuada por Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A., la cual posee un 5% del total de las acciones de cada filial, equivalente al 100% de las acciones Serie A, las cuales tienen la facultad de elegir al 100% del Directorio.

La valoración de los activos y pasivos adquiridos se realiza de forma provisional en la fecha de toma de control de la sociedad, revisándose la misma en el plazo máximo de un año a partir de la fecha de adquisición. Hasta que se determine de forma definitiva el valor razonable de los activos y pasivos, la diferencia entre el precio de adquisición y el valor contable de la sociedad adquirida se registra de forma provisional como plusvalía.

En el caso que la determinación definitiva de la plusvalía se realice en los estados financieros del año siguiente al de la adquisición de la participación, los rubros del ejercicio anterior que se presentan a efectos comparativos se modifican para incorporar el valor de los activos y pasivos adquiridos y de la plusvalía definitiva desde la fecha de adquisición de la participación.

Transacciones en moneda extranjera:

Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de cada una de las entidades incluidas en los estados financieros de la Sociedad se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (“moneda funcional”). La moneda funcional del Grupo de Empresas Socovesa es el peso chileno, que constituye además, la moneda de presentación de los estados financieros consolidados.

Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en el estado de resultados, excepto que corresponda su diferimiento en el patrimonio neto, como es el caso de las derivadas de estrategias de coberturas de flujos de efectivo y coberturas de inversiones netas.

Tipos de cambio

Los activos y pasivos en moneda extranjera y aquellos pactados en unidades de fomento, se presentan a los siguientes valores de cierre respectivamente:

Fecha	31.03.2014	31.12.2013	31.03.2013
	\$	\$	\$
Unidad de Fomento	23.606,97	23.309,56	22.869,38
Dólar	551,18	524,61	472,03

Entidades del Grupo

La situación financiera de la coligada indirecta Inversiones los Andes S.A. que representa al 31 de marzo de 2014 un 0,37% del total de activos consolidados (0,37% al 31 de diciembre de 2013) y los resultados que representan un 4,44% del resultado total consolidado (1,91% al 31 de marzo de 2013); que tienen una moneda funcional diferente de la moneda de presentación, se convierten a la moneda de presentación como sigue:

- Los activos y pasivos de cada balance presentado se convierten al tipo de cambio de cierre en la fecha de cierre del estado de situación financiera;
- Los ingresos y gastos de cada cuenta de resultados se convierten a los tipos de cambio promedio (a menos que este promedio no sea una aproximación razonable del efecto acumulativo de los tipos existentes en las fechas de la transacción, en cuyo caso los ingresos y gastos se convierten en la fecha de las transacciones).
- Todas las diferencias de cambio resultantes se reconocen como un componente separado del patrimonio neto.

En la consolidación, las diferencias de cambio que surgen de la conversión de una inversión neta en entidades extranjeras (o nacionales con moneda funcional diferente de la matriz), y de préstamos y otros instrumentos en moneda extranjera designados como coberturas de esas inversiones, se llevan al patrimonio neto. Cuando se vende o dispone la inversión (todo o parte), esas diferencias de cambio se reconocen en el estado de resultados como parte de la pérdida o ganancia en la venta o disposición.

Las diferencias de cambios, que surgen en esta conversión, se llevan a patrimonio neto (Nota 13 a los estados financieros consolidados intermedios).

Entidades Asociadas

Son entidades sobre las que la Sociedad ejerce influencia significativa pero no tiene control que, generalmente, viene acompañado por una participación de entre un 20% y un 50% de los derechos de voto.

Las inversiones en entidades asociadas se contabilizan por el método de participación e inicialmente se reconocen por su costo. La inversión de la Sociedad en asociadas incluye la plusvalía (neta de cualquier pérdida de deterioro acumulada) identificada en la adquisición.

La participación de la Sociedad en las pérdidas o ganancias posteriores a la adquisición de sus asociadas se reconoce en resultados, y su participación en los movimientos en reservas posteriores a la adquisición se reconoce en reservas. Cuando la participación de la Sociedad en las pérdidas de una asociada es igual o superior a su participación en la misma, incluida cualquier otra cuenta a cobrar no asegurada, la Sociedad no reconoce pérdidas adicionales, a no ser que haya incurrido en obligaciones o realizado pagos, en nombre de la asociada.

Las ganancias no realizadas por transacciones entre la Sociedad y sus asociadas se eliminan en función del porcentaje de participación de la Sociedad en éstas. También se eliminan las pérdidas no realizadas, excepto si la transacción proporciona evidencia de pérdida por deterioro del activo que se transfiere. Cuando es necesario para asegurar su uniformidad con las políticas adoptadas por la Sociedad, se modifican las políticas contables de las asociadas.

2.6. Información financiera por segmentos operativos

La información por segmentos se presenta de manera consistente con los informes internos proporcionados a los responsables de tomar las decisiones operativas relevantes. Esta información se detalla en Nota 26 a los estados financieros consolidados intermedios.

2.7. Propiedades, plantas y equipos

Los terrenos de la Sociedad, se reconocen inicialmente a su costo. La medición posterior de los mismos se realiza de acuerdo a NIC 16 mediante el método del costo, menos las pérdidas acumuladas por deterioro del valor, si las hubiere.

Para el resto de los activos fijos, su reconocimiento inicial es al costo, y en su medición posterior son valorados a su costo histórico menos la correspondiente depreciación y las pérdidas por deterioro.

Los costos posteriores (reemplazo de componentes, mejoras, ampliaciones, crecimientos, etc.) se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos del activo fijo vayan a fluir a la Sociedad y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. El valor del componente sustituido se da de baja contablemente. El resto de reparaciones y mantenciones se cargan en el resultado del ejercicio o período en el que se incurren.

Las construcciones y obras en curso, incluyen los siguientes conceptos devengados únicamente durante el período de construcción:

- Gastos financieros relativos a la financiación externa que sean directamente atribuibles a las construcciones, tanto si es de carácter específica como genérica. En relación con la financiación genérica, los gastos financieros activados se obtienen aplicando el costo promedio ponderado de financiación a la inversión promedio acumulada susceptible de activación.
- Gastos de personal relacionado en forma directa y otros de naturaleza operativa, atribuibles a la construcción.
- Gastos estimados necesarios para un futuro desmantelamiento, retiro o rehabilitación del lugar sobre el cual se construye el activo.

La depreciación de los activos fijos se calcula usando el método lineal y considera los valores residuales sobre sus vidas útiles estimadas.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajustan si es necesario, en cada cierre de balance, de tal forma de tener una vida útil restante acorde con el valor de los activos.

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

Las pérdidas y ganancias por la venta de activo fijo, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en los Estados de Resultados Integrales.

Al cierre de los presentes estados financieros, el grupo de empresas Socovesa, no tiene registrado en este rubro estimaciones de costos por desmantelamiento, remoción y/o rehabilitación de activos. Así como tampoco, existen indicios de deterioro del valor de estos activos de la empresa.

Empresas Socovesa mantiene contratos de arriendos que reúnen las características de un leasing financiero, vigente para este rubro. Dichos bienes no son jurídicamente de propiedad de la Sociedad, por lo cual, mientras no ejerza la opción de compra, no puede disponer libremente de ellos (Ver nota 18.3 a los estados financieros consolidados intermedios).

2.8. Propiedades de inversión

Se incluyen principalmente los terrenos y sus urbanizaciones, que se mantienen con el propósito de obtener ganancias en futuras ventas (fuera del curso ordinario de los negocios), plusvalías, o bien explotarlos bajo un régimen de arrendamientos, y no serán ocupados antes de 2 años en proyectos de construcción por el Grupo (ver nota 24 a los estados financieros consolidados intermedios).

Las propiedades de inversión se registran inicialmente al costo, incluyéndose los costos de transacción. Posteriormente al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valorizan al costo menos depreciación acumulada (excepto en los terrenos) y las pérdidas acumuladas por

deterioro que hayan experimentado.

2.9. Activos intangibles

Menor valor o plusvalía comprada (Goodwill)

El menor valor representa el exceso del costo de adquisición sobre el valor razonable de la participación de la Sociedad en los activos netos identificables de la filial/coligada adquirida en la fecha de adquisición. El menor valor relacionado con adquisiciones de sociedades se incluye en "Plusvalía". El menor valor relacionado con adquisiciones de coligadas se incluye en inversiones en asociadas, y se somete a pruebas por deterioro de valor justo con el saldo total del importe en la asociada. El menor valor reconocido por separado se somete a pruebas por deterioro de valor anualmente y se valora por su costo menos pérdidas acumuladas por deterioro.

Las ganancias y pérdidas por la venta de una entidad incluyen el importe en libros del menor valor relacionado con la entidad vendida.

La plusvalía comprada se asigna a unidades generadoras de efectivo para efectos de realizar las pruebas de deterioro. La distribución se efectúa entre aquellas unidades generadoras de efectivo o grupos de unidades generadoras de efectivo que se espera se beneficiarán de la combinación de negocios de la que surgió la plusvalía.

El mayor valor (Goodwill negativo) proveniente de la adquisición de una inversión o combinación de negocios, se abona directamente a los estados consolidados de resultados integrales.

La adquisición de la filial Almagro S.A. determinó un menor valor (Goodwill) cuya valorización se somete a pruebas de deterioro anualmente (Nota 15 a los estados financieros consolidados intermedios).

Licencias y Marcas

El Grupo de Empresas Socovesa valoriza sus licencias a costo de adquisición, asignándole una vida útil definida y se muestran a costo neto de su amortización acumulada y pérdidas por deterioro. La amortización se calcula utilizando el método de línea recta para asignar el costo de las licencias hasta el término de su vida útil estimada.

El Grupo de Empresas Socovesa tiene dentro de sus activos la marca "Almagro" (Nota 14 a los estados financieros consolidados intermedios). En el proceso de convergencia se valorizó a costo de adquisición. Para los efectos de los estados financieros al 31 de diciembre de 2013 esta marca fue sometida a un test de deterioro por una entidad independiente, test que se realiza anualmente de acuerdo a lo indicado por la NIC 38.

Al 31 de marzo de 2014 la Sociedad no está en presencia de indicadores de deterioro de la marca "Almagro".

Servidumbres y Derechos de Agua

El Grupo de Empresas Socovesa tiene derechos de servidumbre y derechos de agua que se presentan a costo histórico en el reconocimiento inicial. La explotación de dichos derechos tiene una vida útil definida y se registran a costo menos su amortización acumulada y las pérdidas por deterioro. La amortización se calcula usando el método lineal para asignar el costo de los derechos hasta el término de su vida útil estimada.

Gastos de investigación y desarrollo

Los gastos de investigación se reconocen como un gasto cuando se incurre en ellos. Los costos incurridos en proyectos de desarrollo se reconocen como activo intangible cuando se cumplen los siguientes requisitos:

- Técnicamente, es posible completar la producción del activo intangible de forma que pueda estar disponible para su utilización o su venta;
- La administración tiene intención de completar el activo intangible en cuestión, para usarlo o venderlo;
- Existe la capacidad para utilizar o vender el activo intangible;
- Es posible demostrar la forma en que el activo intangible vaya a generar probables beneficios económicos en el futuro;
- Existe disponibilidad de los adecuados recursos técnicos, financieros o de otro tipo, para completar el desarrollo y para utilizar o vender el activo intangible; y
- Es posible valorar, de forma fiable, el desembolso atribuible al activo intangible durante su desarrollo.

El Grupo de Empresas Socovesa para el período de tres meses terminados al 31 de marzo de 2014 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2013 no tiene proyectos de investigación y desarrollo.

El monto de la amortización de los activos intangibles de vida finita está incluida en la partida de “Gastos de administración” del “Estado de Resultados Integrales” (ver nota 23.1 a los estados financieros consolidados intermedios).

2.10. Costos por intereses

El Grupo de Empresas Socovesa, dentro del proceso de construcción, constituye activos calificados para la venta o uso interno cuyos costos por intereses incurridos en este proceso se capitalizan durante el período necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende (Nota 30 a los estados financieros consolidados intermedios). Los demás costos por intereses se registran con cargo a resultados financieros del período y se presentan en el rubro “Costos financieros” (Nota 23.5 a los estados financieros consolidados intermedios).

2.11. Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

Los activos que tienen una vida útil indefinida no están sujetos a amortización, se someten anualmente a pruebas de pérdidas por deterioro del valor. Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del importe en libros del activo sobre su importe recuperable.

El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costos para la venta o el valor de uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros, distintos del menor valor (Goodwill), que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones anuales por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

2.12. Activos financieros

Los activos financieros, de acuerdo a las normas del IASB se clasifican en las siguientes categorías:

- Valor razonable con cambios en resultados,
- Préstamos y cuentas por cobrar,
- Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento y;
- Activos financieros disponibles para la venta.

La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La Administración de la Sociedad determina la clasificación de sus activos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

El Grupo de Empresas Socovesa mantiene activos financieros a valor razonable con cambios en resultados los cuales son mantenidos principalmente con el propósito de venderse en el corto plazo. Los activos de esta categoría se clasifican como activos corrientes.

La Sociedad no mantiene derivados adquiridos para su negociación y aquellos contratados con propósitos de cobertura, se clasifican en los rubros Otros activos financieros y/u Otros pasivos financieros corrientes, sin aplicar la contabilización de coberturas que se puede elegir según NIC 39.

Las inversiones en valores negociables se registran inicialmente al costo y posteriormente su valor se actualiza con base en su valor de mercado (valor justo).

Préstamos y cuentas por cobrar

En el Grupo de Empresas Socovesa, este rubro corresponde básicamente al efectivo entregado, menos las devoluciones del principal efectuadas, más los intereses devengados no cobrados en

el caso de los préstamos, y al valor actual de la contraprestación realizada en el caso de las cuentas por cobrar. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos mayores al ciclo normal de operaciones del negocio desde la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes.

Estos activos financieros se valorizan a su costo amortizado.

Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento

El Grupo de Empresas Socovesa clasifica dentro de este rubro los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento, representados principalmente por los aportes reembolsables (pagarés) efectuados a las empresas de servicios sanitarios. Estos activos financieros se valorizan a su costo amortizado con efectos en resultado (nota 7.a a los estados financieros consolidados intermedios).

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la administración de la Sociedad tiene la intención positiva y la capacidad de mantener hasta el vencimiento. Estos activos financieros mantenidos hasta el vencimiento se incluyen en “Otros activos financieros no corrientes”, excepto aquellos con vencimiento inferior a 12 meses a partir de la fecha del balance, que se clasifican como “Otros activos financieros corrientes”.

Activos financieros disponibles para la venta

Corresponde al resto de inversiones que se asignan específicamente como disponible para la venta o aquellas que no califican entre las tres categorías anteriores. Estas inversiones se registran a su valor razonable cuando es posible determinarlo en forma fiable.

El Grupo de Empresas Socovesa actualmente no posee este tipo de activos financieros.

Deterioro de activos financieros

Los activos financieros, distintos de aquellos valorizados a valor razonable a través de resultados, son evaluados a la fecha de cada estado de situación para establecer la presencia de indicadores de deterioro. Los activos financieros se encuentran deteriorados cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial, los flujos futuros de caja estimados de la inversión han sido impactados.

En el caso de los activos financieros valorizados al costo amortizado, la pérdida por deterioro corresponde a la diferencia entre el valor libro del activo y el valor presente de los flujos futuros de caja estimados, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Al 31 de marzo de 2014 y 31 de diciembre de 2013, las inversiones financieras de la Sociedad han sido realizadas en instituciones de calidad crediticia y tienen vencimiento en el corto plazo (menor a 90 días desde la fecha de compra). Al 31 de marzo de 2014 no hay indicadores que muestren que exista deterioro observable.

2.13. Instrumentos financieros derivados y actividad de cobertura

Los contratos suscritos por la Sociedad se reconocen inicialmente al valor razonable en la fecha en que se ha efectuado el contrato de derivados y posteriormente se vuelven a valorar a su valor razonable. El método para reconocer la pérdida o ganancia resultante depende de si el derivado se ha designado como un instrumento de cobertura y, si es así, de la naturaleza de la partida que está cubriendo. La Sociedad designa determinados derivados como:

- Coberturas del valor razonable de pasivos reconocidos (cobertura del valor razonable);
- Coberturas de un riesgo concreto asociado a un pasivo reconocido o a una transacción prevista altamente probable (cobertura de flujos de efectivo); o
- Coberturas de una inversión neta en una entidad del extranjero o cuya moneda funcional es diferente a la de la matriz (cobertura de inversión neta).

La Sociedad documenta al inicio de la transacción la relación existente entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, así como sus objetivos para la gestión del riesgo y la estrategia para manejar varias transacciones de cobertura. La Sociedad también documenta su evaluación, tanto al inicio como sobre una base continua, de si los derivados que se utilizan en las transacciones de cobertura son altamente efectivos para compensar los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de las partidas cubiertas.

El valor razonable total de los derivados de cobertura se clasifica como un activo o pasivo no corriente si el vencimiento restante de la partida cubierta es superior a 12 meses y como un activo o pasivo corriente si el vencimiento restante de la partida cubierta es inferior a 12 meses.

El resultado no realizado se reconoce en el período en que los contratos son realizados o dejan de cumplir el objetivo para el cual fueron suscritos.

La Sociedad aplica la valorización y registro dispuesta en la NIC 39, para este tipo de instrumentos financieros. Al cierre de los presentes estados financieros no existen instrumentos de este tipo.

Coberturas de valor razonable

Los cambios en el valor razonable de los derivados que son designados y califican como coberturas de valor razonable se registran en el estado de resultados, junto con cualquier cambio en el valor razonable del activo o del pasivo cubierto atribuible al riesgo cubierto. La ganancia o pérdida relacionadas con la porción efectiva de permutas de interés (“swaps”) que cubren préstamos a tasas de interés fijas se reconoce en el estado de ganancias y pérdidas como “gastos financieros”. La ganancia o pérdida relacionada con la porción inefectiva se reconoce también en el estado de resultados como “otras ganancias/ (pérdidas) -neto”. Los cambios en el valor razonable de los préstamos a tasa de interés fija cubiertos atribuibles al riesgo de tasa de interés se reconocen en el estado de resultados como “gastos financieros”.

Si la cobertura deja de cumplir con los criterios para ser reconocida a través del tratamiento contable de coberturas, el ajuste en el valor en libros de la partida cubierta, para la cual se utiliza

el método de la tasa de interés efectiva, se amortiza en resultados en el período remanente hasta su vencimiento.

Coberturas de flujos de efectivo

La porción efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados que son designados y que califican como coberturas de flujos de efectivo se reconoce en el patrimonio a través del estado de otros resultados integrales. La ganancia o pérdida relativa a la porción inefectiva se reconoce inmediatamente en el estado de resultados en el rubro “otras ganancias/ (pérdidas) neto”. Los montos acumulados en el patrimonio neto se reclasifican al estado de resultados en los períodos en los que la partida cubierta afecta los resultados (por ejemplo, cuando la venta proyectada cubierta ocurre o el flujo cubierto se realiza). Sin embargo, cuando la transacción prevista cubierta da como resultado el reconocimiento de un activo no financiero (por ejemplo existencias o activos fijos), las ganancias o pérdidas previamente reconocidas en el patrimonio se transfieren del patrimonio y se incluyen como parte del costo inicial del activo. Los montos diferidos son finalmente reconocidos en el costo de los productos vendidos, si se trata de existencias, o en la depreciación, si se trata de activos fijos.

Cuando un instrumento de cobertura expira o se vende, o cuando deja de cumplir con los criterios para ser reconocido a través del tratamiento contable de coberturas, cualquier ganancia o pérdida acumulada en el patrimonio a esa fecha permanece en el patrimonio y se reconoce cuando la transacción proyectada afecte al estado de resultados. Cuando se espere que ya no se producirá una transacción proyectada la ganancia o pérdida acumulada en el patrimonio se transfiere inmediatamente al estado de resultados en el rubro (Ej.: “otras ganancias(pérdidas) neto”).

Al cierre de los presentes estados financieros el Grupo de Empresas Socovesa no posee este tipo de instrumentos de cobertura.

Cobertura de inversión neta en el exterior

Las coberturas de inversiones netas de operaciones en el exterior (o de subsidiarias/asociadas con moneda funcional diferente de la de la matriz) se contabilizan de manera similar a las coberturas de flujos de efectivo.

Cualquier ganancia o pérdida del instrumento de cobertura relacionada con la porción efectiva de la cobertura se reconoce en el patrimonio a través del estado de otros resultados integrales. La ganancia o pérdida relacionada con la porción inefectiva de la cobertura se reconoce inmediatamente en resultados en el rubro “otras ganancias/(pérdidas) neto”.

Las ganancias y pérdidas acumuladas en el patrimonio se transfieren al estado de resultados cuando la operación en el exterior se vende o se le da parcialmente de baja.

Al cierre de los presentes estados financieros el Grupo de Empresas Socovesa no posee este tipo de contabilidad de cobertura.

Derivados a valor razonable a través de ganancias y pérdidas

Ciertos instrumentos financieros derivados no califican para ser reconocidos a través del tratamiento contable de coberturas y se registran a su valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Cualquier cambio en el valor razonable de estos derivados se reconoce inmediatamente en el estado de ganancias y pérdidas en el rubro “otras ganancias/ (pérdidas) neto”.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, es decir, de presentación en el estado de situación financiera por su importe neto, sólo cuando las entidades dependientes tienen tanto el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos en los citados instrumentos, como la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea.

2.14. Inventario

La valorización de los inventarios incluye todos los costos derivados de su adquisición y transformación, así como otros costos en los que se haya incurrido para darles su condición y ubicación actual.

Inventario corriente

Bajo el rubro de inventarios corrientes son activos:

- Mantenedos para ser vendidos en el curso normal de la operación;
- En procesos de construcción con vistas a esa venta o;
- En forma de materiales o suministros, para ser consumidos en el proceso de construcción;
- Terrenos.

El valor neto realizable, es el precio estimado de venta de un activo en el curso normal de la operación menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo la venta.

Los inventarios de la Sociedad corresponden principalmente a:

- Terrenos para la construcción: estos terrenos fueron adquiridos o traspasados de Propiedades de Inversión con la intención de ser utilizados bajo un plan de construcción dentro de un plazo no mayor a 24 meses. Para su valorización se utiliza el método del costo histórico.
- Obras en ejecución: corresponde a desembolsos efectuados en virtud de los contratos de construcción a suma alzada, y su valorización se realiza a costo.
- Viviendas en stock: corresponde a viviendas recepcionadas nuevas y viviendas recibidas en parte de pago, disponibles para la venta, las cuales se valorizan al costo.
- Inventario de materiales: corresponde al stock de materiales comprados y aún no utilizados en el proceso de construcción, éstos se registran al costo.

Los principales componentes del costo de una vivienda corresponden al terreno, contrato de construcción por suma alzada, honorarios de arquitectos y calculistas, permisos y derechos municipales, gastos de operación, costo de financiamiento y otros desembolsos relacionados directamente con la construcción, necesarios para su terminación.

La Sociedad mide sus inventarios al menor valor resultante entre el costo y el valor neto realizable. Al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, se realizaron pruebas del valor neto realizable, no encontrándose valorizaciones en libros que superen el valor neto de realización.

Inventario no corriente

La Sociedad presenta bajo el rubro “Inventarios no corrientes”, todas las obras en ejecución cuya fecha de recepción de la obra; y los terrenos cuya fecha de inicio de la obra, se espera sea mayor a doce meses a la fecha de cierre de los estados financieros.

2.15. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales a cobrar se reconocen inicialmente por 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, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor. Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Sociedad no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar. Algunos indicadores de posible deterioro de las cuentas por cobrar son las dificultades financieras del deudor, la probabilidad de que el deudor vaya a iniciar un proceso de quiebra o de reorganización financiera y el incumplimiento o falta de pago, como así también la experiencia sobre el comportamiento y características de la cartera colectiva.

El interés implícito se desagrega y reconoce como ingreso financiero a medida que se van devengando los intereses.

El monto de la provisión es la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados al tipo de interés efectivo. El valor de libros del activo se reduce por medio de la cuenta de provisión y el monto de la pérdida se reconoce con cargo al estado de resultados en el rubro “Otros gastos, por función”. Cuando una cuenta por cobrar se considera incobrable, se castiga contra la respectiva provisión para cuentas incobrables. La recuperación posterior de montos previamente castigados se reconoce con crédito a la cuenta “Otros gastos, por función” en el estado de resultados.

El Grupo de Empresas Socovesa valoriza y registra los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar de acuerdo a lo dispuesto por la IASB, y se presentan en Nota 9 a los estados financieros consolidados intermedios.

El Grupo de Empresas Socovesa tiene definida su política para el registro de la provisión de pérdidas por deterioro del valor de los deudores comerciales en cuanto se presentan indicios de

incobrabilidad de tales deudores. Esta provisión se constituye en función de la antigüedad de los saldos con superioridad a un año de cada cliente en particular, tiempo suficiente para establecer que existen dificultades financieras del deudor. También se establecen provisiones cuando se protestan documentos de los deudores comerciales y/o se han agotados todas las instancias de cobro de la deuda en un plazo razonable.

La tasa de incobrabilidad aplicada para la provisión de pérdidas por deterioro del valor de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, generalmente corresponde al 100% del saldo neto adeudado. Esta tasa de incobrabilidad se aplica según se cumplan las condiciones descritas en el párrafo anterior.

2.16. Efectivo y equivalentes al efectivo

En este rubro se incluye el efectivo en caja, los depósitos a plazo en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos desde la fecha de origen, los sobregiros contables y los fondos mutuos de renta fija con vencimiento diario (Nota 6 a los estados financieros consolidados intermedios). En el Estado de Situación Financiera, los sobregiros contables se clasifican como obligaciones bancarias en el pasivo corriente.

El Grupo de Empresas Socovesa confecciona el Estado de Flujo de Efectivo por el método Directo.

Actividades de Operación: Son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiamiento. El Grupo de Empresas Socovesa incluye bajo este concepto, principalmente los ingresos y desembolsos generados por las construcciones de obras de ingeniería y la construcción y venta de viviendas.

Actividades de Inversión: Corresponde a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes. El Grupo de Empresas Socovesa incluye bajo este concepto, principalmente las inversiones en unidades generadoras de efectivo.

Actividades de Financiación: Corresponde a actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de sus pasivos de carácter financiero. El Grupo de Empresas Socovesa incluye bajo este concepto, principalmente las obtenciones y pagos de préstamos con entidades bancarias y empresas asociadas.

2.17. Capital social

El capital social de la Sociedad, está representado por acciones ordinarias emitidas, las que se registran al monto de la contraprestación recibida, netos de los costos directos de la emisión.

La Sociedad actualmente sólo tiene emitidas acciones de serie única.

2.18. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar del Grupo de Empresas Socovesa, corresponden principalmente a proveedores, anticipos y depósitos de clientes, obligaciones por compras de terrenos, anticipos de contratos de construcción y retenciones, las cuales se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva (Nota 19 a los estados financieros consolidados intermedios).

2.19. Otros pasivos financieros corrientes

Los préstamos bancarios, obligaciones con el público y pasivos financieros de naturaleza similar se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se valorizan a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el Estado de resultados integrales durante la vida de la deuda de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

El método de la tasa de interés efectiva corresponde al método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de la asignación de los gastos por intereses durante todo el período correspondiente.

Las obligaciones financieras se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

El Grupo de Empresas Socovesa clasifica bajo este concepto principalmente deudas con instituciones bancarias nacionales.

2.20. Impuesto a la renta e impuestos diferidos

El gasto por impuesto a la renta del período comprende el impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido. El impuesto se reconoce en el Estado de Resultados Integrales, o directamente en las cuentas de patrimonio del Estado de Situación Financiera, según corresponda.

El Grupo de Empresas Socovesa determina el cargo por impuesto a la renta corriente sobre la base de la ley de impuesto a la renta y de las leyes tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del Estado de Situación Financiera de la Sociedad. La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones juradas de impuestos respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación. Además, cuando corresponda, constituye provisiones sobre los montos que espera deberá pagar a las autoridades tributarias.

Los impuestos diferidos se calculan, sobre la base de las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de los activos y pasivos y sus importes en libros en los estados financieros consolidados. El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas (y leyes)

aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que se puedan compensar dichas diferencias.

2.21. Beneficios a los empleados

Vacaciones del personal

La Sociedad reconoce el gasto por vacaciones del personal mediante el método del devengo del derecho, de acuerdo a lo establecido en la NIC 19 (Beneficios del Personal).

2.22. Provisiones

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando la mejor estimación de la Sociedad. La tasa de descuento utilizada para determinar el valor actual refleja las evaluaciones actuales del mercado, en la fecha del balance, del valor temporal del dinero, así como el riesgo específico relacionado con el pasivo en particular.

Las provisiones son reconocidas cuando la Sociedad tiene una obligación presente como resultado de un suceso pasado; es probable que requiera una salida de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación; y puede hacerse una estimación fiable del monto de la obligación (Nota 20 a los estados financieros consolidados intermedios).

La Sociedad no tiene registrada provisiones por indemnización por años de servicios, por no tener pactado el beneficio.

La Sociedad revisa periódicamente la cuantificación de las provisiones considerando la mejor información disponible.

2.23. Subvenciones gubernamentales

Las subvenciones del Gobierno se reconocen por su valor justo cuando hay una seguridad razonable de que la subvención se cobrará y la Sociedad cumplirá con todas las condiciones establecidas.

Las subvenciones estatales relacionadas con costos, se difieren como pasivo y se reconocen en el estado de resultados durante el período necesario para correlacionarlas con los costos que pretenden compensar. Las subvenciones estatales relacionadas con la adquisición de propiedad, planta y equipos se presentan netas del valor del activo correspondiente y se abonan en el estado de resultados sobre una base lineal durante las vidas esperadas de los activos.

El Grupo de Empresas Socovesa actualmente recibe subvenciones gubernamentales

principalmente referidas a beneficios relacionadas con la contratación de mano de obra directa en la Zona Austral del país. Este beneficio se registra como un menor costo de mano de obra en la existencia y se reconoce en resultado cuando se costean las unidades vendidas; contra el reconocimiento de un activo en el rubro “Activos por impuestos corrientes y no corrientes”.

2.24. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como “Corrientes” aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como “No Corriente” los de vencimiento superior a dicho periodo.

Hasta el ejercicio 2012 la Sociedad había definido su ciclo normal de operaciones en 24 meses. A partir del ejercicio 2013 se ha analizado y redefinido el ciclo de negocios a 12 meses, dado que resulta en una clasificación más identificable.

En el caso que existan obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo se encuentre asegurado a discreción de la Sociedad, estos se clasifican como no corrientes.

2.25. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos de la Sociedad corresponden principalmente al valor razonable de las ventas de bienes y servicios generados por las actividades comerciales, neto de impuestos y descuentos.

Previo al reconocimiento de los ingresos, la Sociedad considera los siguientes criterios:

- **Venta de bienes** - Los ingresos son reconocidos cuando todos los riesgos y beneficios significativos de la propiedad de los bienes han sido traspasados al comprador.
- **Intereses** - Los ingresos provenientes de intereses se reconocen utilizando el método de interés efectivo.
- **Servicios** - Los ingresos por servicios se reconocen sobre base devengada.
- **Ingresos por dividendos** - Los ingresos por dividendos de inversiones se reconocen cuando se haya establecido el derecho de recibir el pago.

El Grupo de Empresas Socovesa reconoce y registra los ingresos provenientes de sus operaciones ordinarias según se explica a continuación:

Ingresos unidad de negocio Desarrollo Inmobiliario: Los ingresos de explotación se reconocen cuando se suscribe la escritura de compra-venta de la propiedad vendida.

Ingresos Ingeniería y Construcción: Los ingresos de explotación se reconocen en relación al grado de avance físico de la obra en construcción, reflejado en cada estado de pago facturado.

Otros ingresos menores correspondientes principalmente a ingresos por dividendos, arriendos, intereses, asesorías y servicios.

- Dividendos: Los dividendos provenientes de inversiones se reconocen al momento de establecer el derecho a recibir el pago.
- Arriendos: Se reconocen al momento de su devengamiento.
- Intereses: Estos se generan principalmente por activos financieros mantenidos a su vencimiento, colocaciones financieras, préstamos a empresas relacionadas y por saldos de precio menores de clientes inmobiliarios; estos se reconocen a su devengamiento utilizando el método del interés efectivo. Estos ingresos se presentan en el rubro “Ingresos financieros” del “Estado de Resultados Integrales”.
- Asesorías y Servicios: Se reconocen al momento de su devengamiento.

2.26. Arrendamientos

Cuando una entidad del Grupo es el arrendatario – Arrendamiento financiero

La Sociedad arrienda determinados activos fijos. Los arrendamientos de activo fijo, cuando la Sociedad tiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas derivados de la propiedad, se clasifican como arrendamientos financieros. Los arrendamientos financieros se valorizan al inicio del arrendamiento al valor razonable de la propiedad arrendada o al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, el menor de los dos.

Cada pago por arrendamiento se distribuye entre el pasivo y las cargas financieras para conseguir un tipo de interés constante sobre el saldo pendiente de la deuda. Las correspondientes obligaciones por arrendamiento, netas de cargas financieras, se incluyen en “Otros pasivos financieros corrientes” y “Otros pasivos financieros no corrientes” dependiendo del vencimiento de las cuotas. El elemento de interés del costo financiero se carga en el estado de resultados durante el período de arrendamiento de forma que se obtenga una tasa periódica constante de interés sobre el saldo restante del pasivo para cada ejercicio. El activo adquirido en régimen de arrendamiento financiero se deprecia durante su vida útil. Si no existiese certeza razonable de que el arrendatario obtendrá la propiedad al término del plazo del arrendamiento, el activo se depreciará totalmente a lo largo de su vida útil o el plazo del arrendamiento, según cuál sea menor.

El Grupo de Empresas Socovesa mantiene contratos de arrendamientos financieros vigentes (Nota 16 y 18 a los estados financieros consolidados intermedios).

Cuando una entidad del Grupo es el arrendatario – Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y ventajas derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en el estado de resultados sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

Al cierre de los presentes estados financieros el Grupo de Empresas Socovesa posee arriendos operativos que principalmente corresponden a arriendos de activos necesarios para el desarrollo de operaciones.

2.27. Contratos de construcción

Los desembolsos relacionados con los contratos de construcción a terceros se reconocen cuando se incurre en ellos.

Los ingresos y costos del contrato de construcción se reconocen en resultados de acuerdo con el método de grado de avance.

Cuando el resultado de un contrato de construcción no puede estimarse de forma fiable, los ingresos del contrato se reconocen sólo hasta el límite de los costos del contrato incurridos que sea probable que se recuperarán. Cuando el resultado de un contrato de construcción puede estimarse de forma fiable y es probable que el contrato vaya a ser rentable, los ingresos del contrato se reconocen durante el período del contrato. Cuando sea probable que los costos del contrato vayan a exceder el total de los ingresos del mismo, la pérdida esperada se reconoce inmediatamente como un gasto.

Los contratos de construcción desarrollados por la compañía son ejecutados principalmente a precio fijo y en un menor grado algunos contratos son de margen sobre el costo. Los ingresos y costos para cada tipo de contrato se tratan como sigue:

- Contratos a Precio Fijo: Los ingresos contabilizados en el estado de resultado están representados por los avances de obra presentados a cobro y aprobados por el mandante, en relación al grado de avance físico de la obra. Los costos cargados a resultado están asociados a cada estado de pago de acuerdo a las estimaciones individuales de cada uno de estos y que representan la relación porcentual entre el ingreso total y los costos totales estimados del contrato.
- Contratos de Margen Sobre el Costo: Los ingresos asociados a estos contratos son contabilizados en función de las rendiciones presentadas a cobro y aprobadas por el mandante, siendo los costos equivalentes a dicho ingreso. La utilidad o beneficio asociado a estos contratos representan los honorarios o comisión por la ejecución de las mismas, que son reconocidas una vez facturadas.

En relación a los pagos recibidos como anticipos del mandante (que corresponden generalmente a capital de trabajo), son reconocidos como una cuenta por pagar, la cual va disminuyendo en la medida que se presenta a cobro cada estado de pago. Los costos incurridos por etapas más avanzadas en una obra respecto de su programa de construcción, forman parte de las existencias de la compañía.

Respecto de cambios en las estimaciones de ingresos y costos estos efectos son reconocidos en resultado en función del grado de avance de la obra. En el evento que las estimaciones de costos sobrepasen los ingresos por ventas del contrato, estos son cargados en resultados en el periodo en que se presenta dicha situación. Mediante lo anterior los ingresos por percibir quedan

ajustados a los costos comprometidos del contrato.

El tratamiento de los eventuales incumplimientos contractuales de nuestros mandantes, que pudieran impactar materialmente los resultados de la Sociedad, es el siguiente:

- a) Durante el período de ejecución de la obra, los sobrecostos asociados a incumplimientos del Mandante son contabilizados como una Cuenta por Cobrar.
- b) Al término de la ejecución de la obra, se efectúa una evaluación de los incumplimientos contractuales junto a nuestros asesores legales internos. De dicho análisis pueden surgir 3 alternativas:
 - o Que los sobrecostos asociados a los incumplimientos son de difícil recuperación, en cuyo caso se llevan a resultados a la fecha de recepción definitiva de cada obra;
 - o Que los sobrecostos asociados al incumplimiento son recuperables por la vía de negociación directa con el respectivo Mandante, en cuyo caso tales sobrecostos se mantienen contabilizados en Cuentas por Cobrar durante el período que dura la negociación;
 - o Que los sobrecostos asociados al incumplimiento no han podido ser recuperados por la vía de negociación directa, pero son recuperables por la vía de acciones judiciales, en cuyo caso la demanda respectiva se informa como contingencia en los estados financieros del periodo de interposición de la demanda (nota ad-hoc) y se provisiona - con el consiguiente efecto en los resultados - una vez que se obtiene la sentencia de primera instancia.

2.28. Activos no corrientes mantenidos para la venta

Los activos no corrientes destinados para la venta se reconocen al menor entre el valor libro y el valor razonable menos los costos para su venta.

Los activos son clasificados en este rubro, cuando el valor contable puede ser recuperado a través de una venta que sea altamente probable de realizar y que tendrá disponibilidad inmediata en la condición en que se encuentra.

Al cierre de los presentes estados financieros la Sociedad no posee este tipo de activos.

2.29. Distribución de dividendos

De acuerdo con los requisitos de la Ley N° 18.046, la Sociedad deberá distribuir un dividendo mínimo en efectivo equivalente a 30% de las utilidades. Para propósitos de NIIF, se deberá devengar, para reconocer la correspondiente disminución en el patrimonio a cada fecha de cierre anual de los estados financieros, es decir, al 31 de diciembre de cada año. Los dividendos a pagar a los accionistas de la Sociedad se reconocen como un pasivo.

Cuando la Sociedad obtiene utilidades, provisiona al cierre de cada ejercicio el 30% de dicha utilidad.

2.30. Activos biológicos

Los activos biológicos de Socovesa S.A. y subsidiarias están compuestos por plantaciones de vides en formación, maíz, alfalfa, carozos y uva de mesa.

Las vides se clasifican como viñas en formación desde su nacimiento hasta el tercer año en formación; a partir de esta fecha se comienza a obtener producción y por lo tanto, se clasifican como viñas en producción, las cuales comienzan a amortizarse.

La Sociedad ha definido como política para valorizar los activos biológicos, el método del costo amortizado menos pérdidas por deterioro, debido a que en nuestro país no es fiable determinar el valor razonable de las vides en formación o producción. Esto se basa en que en Chile no hay un mercado activo para las vides plantadas en formación y/o producción, dado que éstas no son un bien comúnmente transado en la industria vitivinícola.

3. INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO

La Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada el 11 de abril de 2008, aprobó la Política de Inversiones y Financiamiento (la cual aún se encuentra vigente) que se señala a continuación:

3.1. Terrenos

El Grupo de Empresas Socovesa, a través de sus filiales inmobiliarias, está invirtiendo constantemente en terrenos para el desarrollo de su negocio inmobiliario, y la política es mantener un stock de terrenos equivalente a entre 3 y 5 años de uso.

La compra de terrenos es financiada con el capital propio de la compañía. Las líneas que se tienen con los bancos son para capital de trabajo, las cuales están garantizadas con activos inmobiliarios, principalmente terrenos. Adicionalmente, para no sobre exigir el financiamiento con los bancos, se han realizado compras de terrenos con créditos directos de los vendedores. En el caso de las asociaciones, el aporte de los socios al capital original que se genera al crear las sociedades, se destina a la compra de los terrenos que posteriormente se hipotecan con el fin de obtener líneas para la operación de estas empresas.

Las filiales inmobiliarias de la Sociedad cuentan con un equipo de desarrollo orientado a identificar y aprovechar aquellas oportunidades de negocios que le permitan crecer en forma rápida y con márgenes atractivos en los distintos segmentos de casas, departamentos y obras de ingeniería.

Empresas Socovesa busca ingresar a nuevos segmentos de mercado que presenten oportunidades para el desarrollo de proyectos con rentabilidades atractivas, o en nuevos mercados geográficos que han mostrado interesantes niveles de crecimiento en su actividad económica, replicando el modelo de negocios actual.

Adicionalmente a los proyectos que están hoy en desarrollo (nota 11 a los estados financieros consolidados intermedios), la Sociedad cuenta con una sólida cartera de terrenos por desarrollar,

distribuida en las distintas filiales inmobiliarias a lo largo del país (nota 24 a los estados financieros consolidados intermedios).

3.2. Capital de Trabajo Área Inmobiliaria

A diferencia de la mayoría de las empresas de la industria, el Grupo de Empresas Socovesa financia sus necesidades de capital de trabajo en el área inmobiliaria a través de líneas de crédito, que se componen de créditos de corto, mediano y largo plazo de libre disposición otorgados a sus filiales inmobiliarias. De esta manera, el financiamiento no está atado a un proyecto en particular, permitiendo una mayor flexibilidad operacional y una optimización del costo financiero.

Al respecto, la Sociedad ha utilizado métodos de financiamiento alternativos a la deuda financiera, ya sea a través de asociaciones con privados, dueños de terrenos, o de estructuras de opciones de compra y aparcamiento de terrenos con inversionistas financieros, entre otras.

Los financiamientos alternativos corresponden a:

- Deuda directa con vendedores de terrenos: Al cierre de los presentes Estados Financieros Consolidados, las compras de terreno no se han financiado con deuda directa adquirida con los vendedores (Nota 19 a los estados financieros consolidados intermedios).

Estas tienen una estructura de pago para cada caso en particular, que va desde 1 año hasta 4 años contados desde la firma de la escritura de compraventa.

- Promesas de Compraventa: Existen promesas de compraventa que más que una forma de financiamiento, corresponden a compromisos adquiridos con los vendedores de estos terrenos.

Estos derechos podemos ejercerlos o cederlos a otras empresas del grupo. Cualquiera sea la opción, la forma última de financiamiento es con capital de trabajo. Actualmente se mantienen vigentes tres promesas de compraventa de terrenos que contienen opciones que solo pueden ser ejercidas por algunas filiales del Grupo, que para efectos de presentación a nivel consolidado se eliminan (ver nota 14 a los estados financieros consolidados intermedios).

3.3. Capital de Trabajo Área Ingeniería y Construcción

La filial Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. financia sus actividades, en primera instancia, a través de anticipos pagados por el mandante antes del inicio de las actividades de construcción; luego, la filial factura mes a mes los ingresos correspondientes al estado de avance de las obras que realiza. Tanto los anticipos como el fiel cumplimiento de los contratos suscritos, son garantizados con boletas de garantía con instituciones bancarias y /o pólizas de seguro.

3.4. Maquinarias y Equipos

Las filiales del Grupo de Empresas Socovesa arriendan la gran mayoría de la maquinaria necesaria para el desarrollo de sus actividades. Aunque existen compras y algunas inversiones

menores, éstas son financiadas con recursos propios o arrendamiento financiero (Nota 16 y 18 a los estados financieros consolidados intermedios).

Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. por su parte, arrienda y/o compra (a través de su filial SIMAQ S.A.) toda la maquinaria necesaria para el desarrollo de sus actividades.

3.5. Patentes y Otros Activos

Los negocios de la Sociedad no dependen de derechos, patentes o know how externos a la organización.

3.6. Principales Activos

Los principales activos de Empresas Socovesa se reflejan en el Inventario corrientes y no corrientes (Inventarios no corrientes) y en Propiedades de Inversión (Nota 1 a los estados financieros consolidados intermedios “Principales activos”).

4. MERCADO OBJETIVO

4.1. Desarrollo Inmobiliario: El negocio inmobiliario consiste en el desarrollo de proyectos de viviendas con y sin subsidio, proyectos de oficinas, loteos industriales y proyectos comerciales, que se llevan a cabo por etapas: análisis de proyectos, compra de los terrenos, diseño arquitectónico y urbano, aprobación gubernamental, construcción de la obra, comercialización y venta, y finalmente, entrega de servicios de post venta. Empresas Socovesa participa principalmente en los proyectos de vivienda con y sin subsidio a través de sus filiales inmobiliarias.

Este negocio presenta una oferta altamente fragmentada. En esta industria, caracterizada por altos requerimientos de capital asociados a la compra de terrenos y desarrollo de proyectos, la permanencia en el tiempo de las compañías inmobiliarias viene determinada por su tamaño y solidez financiera. Así mismo, esta industria está caracterizada por el predominio de actores locales; compañías que conocen los intereses, gustos y necesidades del consumidor que están atendiendo y que buscan satisfacerlas a través de proyectos específicos a ese segmento.

4.2. Ingeniería y Construcción: El área de ingeniería y construcción de esta industria se compone de dos sub áreas:

- Ejecución de proyectos de obras civiles, para clientes privados y públicos
- Servicios de montaje industrial

El negocio de ingeniería y construcción en Chile está fuertemente atomizado, sin embargo, la competencia es a escala nacional, observándose las mismas constructoras en grandes obras a lo largo de todo el país. Este es un negocio de nichos que cuenta con ciclos de inversión independientes y que para ser rentables, se necesita manejar volumen y eficiencia en la operación.

5. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRITICOS DE LA ADMINISTRACIÓN

En la preparación de los Estados Financieros Consolidados se han utilizado determinadas estimaciones realizadas por la Administración de la Compañía, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos.

Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

Socovesa S.A. efectúa estimaciones y supuestos. Las estimaciones contables resultantes por definición muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las estimaciones y supuestos que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material a los saldos de los activos y pasivos en el próximo año se presentan a continuación:

5.1. Estimación del deterioro de la plusvalía comprada e intangible

El Grupo de Empresas Socovesa evalúa anualmente si la plusvalía comprada e intangible adquiridos en la combinación de negocio han sufrido algún deterioro, de acuerdo con la política contable que se describe en la Nota 2.9 a los estados financieros consolidados intermedios. Los montos recuperables de las unidades generadoras de efectivo han sido determinados sobre la base de cálculos de sus valores en uso. Estos cálculos requieren el uso de estimaciones, cuyas premisas se detallan en Nota 2.9 a los estados financieros consolidados intermedios.

Los resultados de las estimaciones efectuadas no arrojaron indicadores de deterioro alguno sobre la plusvalía comprada al 31 de diciembre de 2013.

5.2. Valor razonable de derivados

El valor razonable de los instrumentos derivados se determina usando técnicas de valuación. El Grupo de Empresas Socovesa aplica su juicio para seleccionar una variedad de métodos y aplica supuestos que principalmente se basan en las condiciones de mercado existentes a la fecha de cada estado de situación financiera.

5.3. Activo por impuestos diferidos

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que se puedan compensar dichas diferencias.

La recuperación de los saldos de activos por impuestos diferidos, requieren de la obtención de utilidades tributarias suficientes en el futuro, la Sociedad estima con proyecciones futuras de utilidades que éstas cubrirán el recupero de estos activos.

Adicionalmente la sociedad podría recuperar los saldos por impuestos diferidos mediante una reorganización empresarial, tal como, lo permite la normativa tributaria chilena vigente.

5.4. Estimación provisión garantía legal

El Grupo de Empresas Socovesa mantiene una provisión de garantía post-venta, que corresponde a la garantía por eventuales desperfectos en la construcción de departamentos y casas, conforme a la Ley General de Urbanismo y Construcción.

5.5. Reconocimiento de ingresos

La Sociedad para la unidad de negocios de Ingeniería y Construcción reconoce los ingresos en relación al grado de avance físico de la obra en construcción, reflejado en cada estado de pago facturado. El tratamiento de los incumplimientos por parte de los mandantes son registrados, previa evaluación de los asesores legales, como una cuenta por cobrar y su recuperabilidad dependerá de la resolución futura de estas situaciones.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición del rubro al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, es la siguiente:

Clases de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	31.03.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Efectivo en caja	448.360	573.321
Saldos en bancos	9.745.917	6.429.600
Fondos mutuos (a)	6.812.286	2.697.259
Efectivo y equivalentes al efectivo	17.006.563	9.700.180

La composición del rubro por tipo de monedas al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, es la siguiente:

Información del Efectivo y Equivalentes al Efectivo por tipo de moneda	Tipo de Moneda	31.03.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Monto del efectivo y equivalentes al efectivo	\$ Chilenos	17.006.563	9.700.180
Total de efectivo y equivalente al efectivo		17.006.563	9.700.180

a) El detalle de los Fondos Mutuos es el siguiente:

Al 31 de marzo de 2014

Fecha de Colocación	Entidad	Moneda	Capital Moneda Original (miles)	Cantidad de cuotas al 31.03.2014	Valor Cuota Cierre 31.03.2014	Capital Moneda Local en M\$	Intereses devengados moneda local M\$	31.03.2014 M\$
31-03-2014	Banchile, Cash, Serie Unica	\$	157.383,00	69.738,70	2.257,01	157.383,00	18	157.401
31-03-2014	Banchile, Liquidez 2000, Serie Unica	\$	981.241,00	396.940,65	2.472,25	981.241,00	97	981.338
31-03-2014	Banchile, Liquidez 2000, Serie Unica	\$	500.000,00	202.264,71	2.472,25	500.000,00	50	500.050
31-03-2014	Banchile, Liquidez 2000, Serie Unica	\$	45.022,00	18.212,80	2.472,25	45.022,00	5	45.027
31-03-2014	Banchile, Liquidez 2000, Serie Unica	\$	20.006,00	8.119,09	2.472,25	20.006,00	66	20.072
31-03-2014	Bice, Liquidez, Serie A	\$	500.000,00	149.955,66	3.334,59	500.000,00	41	500.041
31-03-2014	Bice, Liquidez, Serie A	\$	200.141,00	60.024,68	3.334,59	200.141,00	17	200.158
31-03-2014	Corpbanca, Corp Oportunidad, Serie M2	\$	100.000,00	92.554,17	1.080,56	100.000,00	10	100.010
31-03-2014	Estado, Conveniencia, Serie A	\$	80.454,00	57.199,69	1.406,68	80.454,00	8	80.462
31-03-2014	Santander, Money Market, Serie Inversionista	\$	1.614.373,00	360.672,63	4.476,43	1.614.373,00	153	1.614.526
31-03-2014	Santander, Money Market, Serie Inversionista	\$	1.000.000,00	223.413,37	4.476,43	1.000.000,00	94	1.000.094
31-03-2014	Santander, Money Market, Serie Inversionista	\$	100.038,00	22.349,80	4.476,43	100.038,00	9	100.047
31-03-2014	Santander, Money Market, Serie Inversionista	\$	80.049,00	17.884,07	4.476,43	80.049,00	8	80.057
31-03-2014	Santander, Money Market, Serie Inversionista	\$	74.303,00	16.600,20	4.476,43	74.303,00	7	74.310
31-03-2014	Santander, Money Market, Serie Inversionista	\$	41.047,00	9.170,50	4.476,43	41.047,00	4	41.051
31-03-2014	Scotiabank, Proximidad	\$	300.084,00	191.739,46	1.565,17	300.084,00	21	300.105
31-03-2014	Security, Security Check, Serie A	\$	624.930,00	158.643,14	3.939,50	624.930,00	45	624.975
31-03-2014	Security, Security Check, Serie A	\$	392.534,00	99.647,60	3.939,50	392.534,00	28	392.562
Totales						6.811.605	681	6.812.286

Al 31 de diciembre de 2013

Fecha de Colocación	Entidad	Moneda	Capital Moneda Original (miles)	Cantidad de cuotas al 31.12.2013	Valor Cuota Cierre 31.12.2013	Capital Moneda Local en M\$	Intereses devengados moneda local M\$	31.12.2013 M\$
27-12-2013	Banchile, Liquidez 2000, Serie Unica	\$	54.005	22.058,36	2.449,52	54.005	27	54.032
26-12-2013	Banchile, Liquidez 2000, Serie Unica	\$	16.173	6.606,43	2.449,52	16.173	9	16.182
27-12-2013	Banco Estado, Solvente, Serie I	\$	470.000	455.829,45	1.031,79	470.000	318	470.318
27-12-2013	BCI, Rendimiento, Serie Clásica	\$	400.000	10.889,22	36.748,94	400.000	167	400.167
27-12-2013	BCI, Rendimiento, Serie Clásica	\$	160.000	4.355,69	36.748,94	160.000	67	160.067
27-12-2013	Bice, Liquidez, Serie A	\$	397.135	119.999,97	3.310,82	397.135	163	397.298
27-12-2013	Itaú, Corporate, Serie A	\$	173.378	123.217,39	1.407,79	173.378	86	173.464
27-12-2013	Santander, Money Market, Serie Inversionista	\$	20.008	4.513,10	4.435,66	20.008	11	20.019
27-12-2013	Santander, Money Market, Serie Inversionista	\$	115.272	26.001,07	4.435,66	115.272	60	115.332
27-12-2013	Santander, Money Market, Serie Inversionista	\$	24.075	5.430,90	4.435,66	24.075	15	24.090
27-12-2013	Santander, Money Market, Serie Inversionista	\$	45.622	10.290,59	4.435,66	45.622	24	45.646
27-12-2013	Security, Security Check, Serie A	\$	763.347	195.276,34	3.910,64	763.347	309	763.656
27-12-2013	Security, Security Check, Serie A	\$	56.965	14.572,55	3.910,64	56.965	23	56.988
Totales						2.695.980	1.279	2.697.259

7. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de los otros activos financieros, corrientes y no corrientes (ver nota 2.12 a los estados financieros consolidados) al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, es el siguiente:

Al 31 de marzo de 2014

Instrumentos Financieros	31.03.2014			
	Corriente		No Corriente	
	Activos Financieros a Valor Razonable con Cambios en Resultados M\$	Activos Financieros mantenidos hasta su vencimiento M\$	Activos Financieros a Valor Razonable con Cambios en Resultados M\$	Activos Financieros mantenidos hasta su vencimiento M\$
Pagarés (a)	625.049	0	0	3.414.276
Intrumentos Derivados	369.503	0	0	0
Otros Instrumentos	0	0	0	4.531
Subtotal	994.552	0	0	3.418.807
Total	994.552		3.418.807	

Al 31 de diciembre de 2013

Instrumentos Financieros	31.12.2013			
	Corriente		No Corriente	
	Activos Financieros a Valor Razonable con Cambios en Resultados M\$	Activos Financieros mantenidos hasta su vencimiento M\$	Activos Financieros a Valor Razonable con Cambios en Resultados M\$	Activos Financieros mantenidos hasta su vencimiento M\$
Pagarés (a)	805.582	0	0	3.343.144
Intrumentos Derivados	728.712	0	0	0
Otros Instrumentos	0	0	0	4.531
Subtotal	1.534.294	0	0	3.347.675
Total	1.534.294		3.347.675	

a) El detalle de los Pagares al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, es el siguiente:

Pagares	Fecha de Inversión	Fecha de Vencimiento	Valor al inicio	Moneda	Tasa Periodo %	31.03.2014		31.12.2013	
						Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
						M\$	M\$	M\$	M\$
Aguas Andinas S.A.	21-02-2014	21-02-2024	2.927,68	UF	3,69%	69.376			
Aguas Andinas S.A.	27-01-2014	27-01-2024	3.277,74	UF	3,79%	77.891			
Aguas Andinas S.A.	17-01-2014	17-01-2024	942,28	UF	3,79%	22.416			
Aguas Andinas S.A.	23-12-2013	23-12-2023	1.673,73	UF	3,93%			39.049	
Aguas Andinas S.A.	23-12-2013	23-12-2023	1.124,25	UF	3,93%			26.229	
Aguas Andinas S.A.	29-11-2013	29-11-2023	808,99	UF	3,95%			18.923	
Aguas Andinas S.A.	28-11-2013	28-11-2028	2.193,98	UF	3,95%			51.325	
Aguas Andinas S.A.	08-11-2013	08-11-2023	1.805,54	UF	3,95%			42.328	
Aguas Andinas S.A.	17-10-2013	17-10-2023	44,21	UF	3,98%			1.039	
Aguas Andinas S.A.	03-10-2013	03-10-2023	1.742,83	UF	3,98%	41.946		41.019	
Aguas Andinas S.A.	29-05-2013	29-05-2023	2.880,63	UF	4,24%	70.420		68.831	
Aguas Andinas S.A.	10-05-2013	10-05-2023	4.634,03	UF	4,24%	113.525		110.966	
Aguas Andinas S.A.	20-02-2013	20-02-2023	170,93	UF	4,21%	4.223		4.129	
Aguas Andinas S.A.	29-10-2012	29-10-2022	2.689,89	UF	4,13%	67.222		65.737	
Aguas Araucanía S.A.	11-12-2009	11-12-2024	5.264,23	UF	3,54%		141.907		139.046
Aguas Araucanía S.A.	15-05-2009	15-05-2024	4.267,38	UF	4,60%		123.174		120.494
Aguas Cordillera S.A.	17-01-2014	17-01-2024	1.322,43	UF	3,79%	31.459			
Aguas Cordillera S.A.	23-12-2013	23-12-2023	1.577,83	UF	3,93%			36.813	
Aguas Cordillera S.A.	29-11-2013	29-11-2023	1.135,36	UF	3,95%			26.557	
Aguas Cordillera S.A.	08-11-2013	08-11-2023	2.533,97	UF	3,95%			59.404	
Aguas Cordillera S.A.	17-10-2013	17-10-2023	64,89	UF	3,98%			1.525	
Aguas Cordillera S.A.	03-02-2004	03-02-2019	2.446,32	UF	2,92%		77.627		76.113
Aguas Cordillera S.A.	03-02-2004	03-02-2019	1.760,46	UF	2,92%		55.912		54.812
Aguas Cordillera S.A.	29-04-2003	29-04-2018	4.462,16	UF	2,98%		146.202		143.288
Aguas Cordillera S.A.	25-03-2003	25-03-2018	1.934,10	UF	3,27%		65.606		64.243
Aguas Cordillera S.A.	23-12-2002	23-12-2017	3.197,66	UF	3,94%		117.790		115.165
Aguas Cordillera S.A.	07-03-2002	07-03-2017	2.511,90	UF	5,45%		113.971		111.044
Aguas Cordillera S.A.	25-01-2002	25-01-2017	5.575,99	UF	5,44%		254.955		248.386
Aguas Cordillera S.A.	24-07-2001	24-07-2016	3.233,83	UF	5,91%		160.996		156.683
Aguas Decima S.A.	23-10-2008	23-10-2023	1.610,60	UF	3,38%		45.010		44.130
Aguas Decima S.A.	14-05-2008	14-05-2023	726,64	UF	3,70%		20.887		20.470
Aguas Decima S.A.	27-12-2007	27-12-2022	2.413,63	UF	4,25%		72.145		70.646
Aguas Decima S.A.	24-11-2006	24-11-2021	1.137,73	UF	4,30%		35.351		34.624
Aguas Decima S.A.	29-09-2006	29-09-2021	587,62	UF	3,94%		17.975		17.615
Aguas Decima S.A.	26-05-2006	26-05-2021	346,27	UF	3,57%		10.466		10.263
Aguas Decima S.A.	27-01-2006	27-01-2021	561,63	UF	3,18%		16.706		16.393
Aguas Decima S.A.	18-08-2005	18-08-2020	324,56	UF	2,77%		9.492		9.321
Aguas Decima S.A.	17-06-2005	17-06-2020	933,38	UF	2,62%		27.110		26.628
Aguas Decima S.A.	30-03-2005	30-03-2020	882,63	UF	2,34%		25.228		24.792
Aguas Decima S.A.	22-03-2005	22-03-2020	2.485,00	UF	2,48%		71.801		70.542
Aguas Decima S.A.	26-10-2004	26-10-2019	891,45	UF	2,48%		25.967		25.513
Aguas Decima S.A.	22-09-2004	22-09-2019	622,03	UF	2,53%		18.223		17.903
Aguas Decima S.A.	22-09-2004	22-09-2019	291,40	UF	2,53%		8.537		8.387
Aguas Decima S.A.	30-03-2004	30-03-2019	803,28	UF	2,96%		24.581		24.134
Aguas Decima S.A.	30-03-2004	30-03-2019	803,28	UF	2,96%		24.581		24.134
Aguas Decima S.A.	10-03-2004	10-03-2019	383,17	UF	2,96%		11.740		11.527
Aguas Decima S.A.	10-03-2004	10-03-2019	383,17	UF	2,96%		11.740		11.527
Aguas Decima S.A.	28-11-2003	28-11-2018	1.546,50	UF	2,71%		46.743		45.914
Aguas Decima S.A.	28-11-2003	28-11-2018	1.546,50	UF	2,71%		46.744		45.914
Aguas Magallanes S.A.	26-11-2010	25-11-2025	3.106,29	UF	2,71%		79.978		78.486
Aguas Magallanes S.A.	01-10-2009	01-10-2024	4.087,73	UF	5,02%		118.291		115.622
Aguas Magallanes S.A.	14-10-2008	14-10-2023	2.441,12	UF	3,38%		68.268		66.934
Aguas Manquehue S.A.	25-10-2013	25-10-2023	2.718,11	UF	3,98%			63.821	
Aguas Manquehue S.A.	17-05-2004	17-05-2014	7.650,29	UF	2,94%		241.530		236.738
Aguas San Pedro S.A.	31-12-2013	31-12-2028	226,13	UF	3,93%	5.338			
Aguas San Pedro S.A.	27-08-2013	27-08-2028	1.829,50	UF	4,09%	43.189		42.645	
Aguas San Pedro S.A.	19-06-2012	19-06-2027	1.170,51	UF	4,03%	27.632		27.872	
Aguas San Pedro S.A.	31-03-2010	31-03-2025	756,12	UF	3,54%		20.379		19.968
Aguas San Pedro S.A.	04-11-2009	01-11-2024	1.152,80	UF	4,94%		33.159		32.392
Aguas San Pedro S.A.	23-01-2006	02-02-2021	3.526,24	UF	3,04%		103.967		102.041
Essal S.A.	17-11-2010	17-11-2020	679,59	UF	2,71%		17.508		17.182
Essal S.A.	17-11-2010	17-11-2020	549,70	UF	2,71%		14.162		13.898
Essal S.A.	01-12-2009	01-12-2019	817,32	UF	4,40%		22.981		22.485
Essal S.A.	02-10-2009	02-10-2024	89,88	UF	4,93%		2.592		2.534
Essal S.A.	21-07-2008	21-07-2023	4.661,23	UF	3,53%		132.162		129.552
Essal S.A.	18-07-2008	18-07-2023	1.796,35	UF	3,53%		50.945		49.939
Essal S.A.	15-05-2008	15-05-2023	369,73	UF	3,66%		10.606		10.395
Essal S.A.	04-01-2008	04-01-2023	1.210,41	UF	3,94%		35.600		34.878
Essal S.A.	04-01-2008	04-01-2023	636,65	UF	3,94%		18.725		18.345
Essbio S.A.	18-11-2013	18-11-2028	1.183,80	UF	3,95%			27.594	
Essbio S.A.	25-09-2013	25-09-2028	2.135,45	UF	4,05%	50.412		49.776	
Essbio S.A.	20-05-2011	20-05-2026	1.215,20	UF	2,95%		31.112		30.514
Essbio S.A.	17-11-2010	17-11-2025	3.967,89	UF	2,71%		102.224		100.318
Essbio S.A.	15-10-2010	15-10-2025	7.459,17	UF	2,69%		192.479		188.901
Ilustre Municipalidad de Maipu	25-06-2012	25-06-2027	4.743,29	UF	4,03%		119.937		117.327
Ilustre Municipalidad de Maipu	25-10-2011	25-10-2026	5.742,95	UF	3,54%		147.250		144.226
Ilustre Municipalidad de Maipu	25-10-2011	25-10-2026	828,95	UF	3,54%		21.254		20.818
Total						625.049	3.414.276	805.582	3.343.144

8. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS

El detalle de los otros activos no financieros corrientes al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, es el siguiente:

Al 31 de marzo de 2014

Otros Activos No Financieros	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Pagos por amortizar	465.036	2.292	467.328
Valores en garantía	183.155	168.683	351.838
Seguros pagados por anticipado	166.775	11.630	178.405
Comisiones de ventas no escrituradas	30.133	0	30.133
Total	845.099	182.605	1.027.704

Al 31 de diciembre de 2013

Otros Activos No Financieros	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Pagos por amortizar	296.320	0	296.320
Valores en garantía	189.214	320.099	509.313
Seguros pagados por anticipado	234.015	10.574	244.589
Comisiones de ventas no escrituradas	40.736	0	40.736
Total	760.285	330.673	1.090.958

9. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES Y DERECHOS POR COBRAR NO CORRIENTES

9.1 La composición del rubro “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar” al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, es la siguiente:

Al 31 de marzo de 2014

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Cientes ventas viviendas (a)	52.901.519	0	52.901.519
Documentos por cobrar (b)	20.695.908	93.742	20.789.650
Cientes contratos sumaalzada con terceros no facturados (c - d)	0	19.984.311	19.984.311
Cientes otras ventas Inmobiliarias - Terrenos	7.110.128	0	7.110.128
Otras cuentas por cobrar neto corriente	1.028.300	2.954.460	3.982.760
Cientes contratos sumaalzada con terceros (d)	20.342	3.037.271	3.057.613
Cientes ventas varias (d)	1.968.018	227.575	2.195.593
Fondo a rendir	1.882.219	17.111	1.899.330
Anticipo de proveedores	1.343.273	16.904	1.360.177
Retención contratos sumaalzada con terceros (d)	0	1.337.873	1.337.873
Cuentas corrientes del personal	360.478	138.931	499.409
Provisión de pérdidas por deterioro de deudores (d)	(1.173.338)	(660.503)	(1.833.841)
Total	86.136.847	27.147.675	113.284.522

Al 31 de diciembre de 2013

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Cientes ventas viviendas (a)	78.494.011	0	78.494.011
Documentos por cobrar (b)	21.536.971	92.242	21.629.213
Cientes contratos sumaalzada con terceros no facturados (c - d)	0	19.912.742	19.912.742
Cientes otras ventas Inmobiliarias - Terrenos	6.980.631	0	6.980.631
Otras cuentas por cobrar neto corriente	825.303	2.957.438	3.782.741
Cientes contratos sumaalzada con terceros (d)	20.342	4.134.945	4.155.287
Cientes ventas varias (d)	1.669.291	231.320	1.900.611
Fondo a rendir	1.185.660	16.974	1.202.634
Anticipo de proveedores	651.841	14.523	666.364
Retención contratos sumaalzada con terceros (d)	0	1.294.331	1.294.331
Cuentas corrientes del personal	384.652	138.931	523.583
Provisión de pérdidas por deterioro de deudores (d)	(1.220.627)	(75.061)	(1.295.688)
Total	110.528.075	28.718.385	139.246.460

- Esta clasificación está compuesta principalmente por deudas hipotecarias (Instituciones financieras), subsidios (Estado), libretas de ahorros (Instituciones financieras), y otros saldos menores (Clientes).
- Corresponde principalmente a documentos en cartera, por anticipos otorgados por clientes, y en menor grado a pagarés por créditos directos otorgados a los clientes.
- Este rubro representa principalmente los costos incurridos en contratos de construcción los que aún no han sido facturados los respectivos estados de pago. Los principales contratos se detallan en nota 33 a los estados financieros consolidados.
Adicionalmente, existen costos de contratos de construcción realizados, los cuales a la fecha no se encuentran aprobados por el mandante.

d) En relación a los “Deudores Comerciales” para el segmento de Ingeniería y Construcción, a continuación se presenta dicha información desagregada según especialidades.

Ingeniería y Construcción	31.03.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Edificación y Obras Civiles	17.298.489	17.287.305
Montaje Industrial	6.227.526	7.585.907
Otras Especialidades	400.512	625.065
Total	23.926.527	25.498.277

9.2 Los plazos de vencimiento de los deudores comerciales al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, son los siguientes:

Al 31 de marzo de 2014

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, por tramos de vencimientos	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Con vencimiento menor de tres meses	75.573.963	4.864.239	80.438.202
Con vencimiento entre tres y seis meses	3.243.306	88.824	3.332.130
Con vencimiento mayor a seis meses	7.319.578	22.194.612	29.514.190
Total	86.136.847	27.147.675	113.284.522

Al 31 de diciembre de 2013

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, por tramos de vencimientos	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Con vencimiento menor de tres meses	101.778.311	4.813.410	106.591.721
Con vencimiento entre tres y seis meses	1.429.931	43.037	1.472.968
Con vencimiento mayor a seis meses	7.319.833	23.861.938	31.181.771
Total	110.528.075	28.718.385	139.246.460

9.3 Los movimientos de las provisiones de pérdidas por deterioro de deudores son las siguientes:

Al 31 de marzo de 2014

Provisión de pérdidas por deterioro	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Saldo inicial al 01.01.2014	1.220.627	75.061	1.295.688
Aumentos (disminuciones) del período	(47.289)	585.442	538.153
Saldo final	1.173.338	660.503	1.833.841

Al 31 de diciembre de 2013

Provisión de pérdidas por deterioro	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Saldo inicial al 01.01.2013	1.069.869	75.061	1.144.930
Aumentos (disminuciones) del período	150.758	0	150.758
Saldo final	1.220.627	75.061	1.295.688

9.4 El detalle de los montos vigentes y vencidos por tramos de morosidad son los siguientes:

Al 31 de marzo de 2014

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar netas de deterioro, según tramos de morosidad	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Saldos vigentes	65.999.863	22.478.313	88.478.176
Saldos vencidos entre 1 y 30 días	9.613.628	21.623	9.635.251
Saldos vencidos entre 31 y 90 días	4.715.354	106.434	4.821.788
Saldos vencidos entre 91 y 365 días	4.835.598	1.252.408	6.088.006
Saldos vencidos sobre 365 días	972.404	3.288.897	4.261.301
Total	86.136.847	27.147.675	113.284.522

Al 31 de diciembre de 2013

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar netas de deterioro, según tramos de morosidad	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Saldos vigentes	100.723.438	24.187.573	124.911.011
Saldos vencidos entre 1 y 30 días	2.605.777	7.124	2.612.901
Saldos vencidos entre 31 y 90 días	3.448.634	63.290	3.511.924
Saldos vencidos entre 91 y 365 días	2.967.405	3.451.754	6.419.159
Saldos vencidos sobre 365 días	782.821	1.008.644	1.791.465
Total	110.528.075	28.718.385	139.246.460

9.5 El detalle del rubro “Derechos por cobrar, no corrientes” al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, es el siguiente:

Derechos por cobrar, no corrientes	31.03.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Cientes por venta de terreno	2.256.704	2.195.810
Cientes por venta de colegio	1.207.662	1.192.447
Derechos compra terreno	1.145.528	1.093.757
Cientes por venta de oficina	283.039	279.473
Ciente por venta de planta de aridos	220.612	215.135
Venta equipamiento	5.499	7.562
Total	5.119.044	4.984.184

El rubro “Derechos por cobrar no corriente” corresponde a cuentas por cobrar (clientes) y derechos por cobrar que tiene Inmobiliaria Socovesa Sur S.A. Además de una cuenta por cobrar que tiene Constructora Socovesa Sur S.A. sobre Melón Hormigones S.A., por la venta de una planta de árido, cuyo vencimiento de la última cuota será el 15 de diciembre de 2016.

10. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Las transacciones con empresas relacionadas son de pago/cobro inmediato y no están sujetas a condiciones especiales. Estas operaciones se ajustan a lo establecido en los artículos N° 44, 146 y 147 de la Ley N° 18.046, sobre Sociedades Anónimas.

Los trasposos de fondos desde y hacia la Sociedad, que no correspondan a cobro o pago de servicios, se estructuran bajo la modalidad de cuenta corriente mercantil, estableciéndose para el saldo mensual acumulado una tasa de interés variable promedio anual UF más 3,81% a marzo de 2014 (4,96% a diciembre de 2013), a excepción de Cía. de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A. e Inmobiliaria FCG Ltda. que se aplicó una tasa fija anual de 1% a marzo de 2014 y diciembre de 2013.

La Sociedad tiene como política informar las principales transacciones que efectúa con partes relacionadas durante el ejercicio excluyendo las filiales directas e indirectas que se exponen en Nota 2.5 a los estados financieros consolidados intermedios.

El detalle de identificación de vínculo entre controladora y subsidiarias al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013 se encuentra en Nota 2.5 a los estados financieros consolidados intermedios "Sociedades filiales".

10.1 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

La composición del rubro al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, es la siguiente:

Cuentas por cobrar a entidades relacionadas						31.03.2014	31.12.2013
R.U.T	Sociedad	Descripción de la transacción	Plazo de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	Corrientes M\$	Corrientes M\$
76.126.149-5	Inversiones Santa Sofía S.A.	Préstamo	sin vencimiento	Asociada	CH\$	2.883.078	2.846.755
76.210.019-3	Constructora e Inmobiliaria Alonso de Córdova S.A.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Asociada	CH\$	2.046.251	2.020.471
76.025.402-9	Inmobiliaria y Constructora OMBU Ltda.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH\$	625.891	618.004
99.526.730-6	Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Relacionada con Director	CH\$	144.201	144.201
76.017.300-2	Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Asociada	CH\$	70.173	68.567
96.869.030-2	Constructora Cuevas y Purcell S.A.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Relacionada con Acc. de filial	CH\$	10.189	10.189
99.590.570-1	Agrícola Mollendo S.A.	Fact. Servicios	sin vencimiento	Relacionada con Director	CH\$	1.139	3.150
96.655.110-0	Agrícola San Jose de Peralillo S.A	Fact. Servicios	sin vencimiento	Relacionada con Director	CH\$	0	1.770
96.531.570-5	Inversiones San Miguel Ltda.	Fact. Servicios	sin vencimiento	Relacionada con Director	CH\$	1.184	1.564
Total						5.782.106	5.714.671

10.2 Cuentas por pagar a entidades relacionadas

La composición del rubro al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, es la siguiente:

Cuentas por pagar a entidades relacionadas						31.03.2014	31.12.2013
R.U.T	Sociedad	Descripción de la transacción	Plazo de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	Corrientes M\$	Corrientes M\$
96.869.030-2	Constructora Cuevas y Purcell S.A.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Relacionada con Acc. de filial	CH\$	2.850.978	2.850.978
76.852.520-K	Fondo de Inversión Siena Privado	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH\$	2.707.773	2.673.661
99.012.000-5	Cia de Seguros de Vida Consorcio Nac.de Seguros S.A.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH\$	2.195.674	2.501.017
76.009.562-1	Empresa Maquinarias CYPCO Ltda.	Fact. Servicios	sin vencimiento	Relacionada con Acc. de filial	CH\$	1.598.403	1.598.403
76.137.782-5	Inversiones Inmobiliarias Ebro Ltda.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH\$	1.387.586	1.329.556
E-1.615.849	Inversiones Los Andes S.A.	Préstamos	sin vencimiento	Asociada	US\$	1.060.317	1.002.282
76.600.790-2	Inmobiliaria FCG Ltda.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH\$	459.227	790.722
76.210.751-1	Inmobiliaria CVG Ltda.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH\$	469.615	463.698
91.300.000-5	Empresa Constructora Tecsa S.A.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH\$	215.788	215.788
Total						12.945.361	13.426.105

10.3 Transacciones con partes relacionadas y sus efectos en resultados

Se presentan las operaciones y sus efectos en resultados al 31 de marzo de 2014 y 2013.

RUT	SOCIEDAD	NATURALEZA DE LA RELACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LA TRANSACCION	31.03.2014 M\$	Efecto en resultados (cargo/abono)	31.03.2013 M\$	Efecto en resultados (cargo/abono)
76.126.149-5	INVERSIONES SANTA SOFIA S.A.	Asociada	Reajustes Devengados	36.323	36.323	166	166
76.017.300-2	INMOBILIARIA CASAS DE HACIENDA LTDA.	Asociada	Intereses Devengados	730	730	1.969	1.969
			Reajustes Devengados	876	876	51	51
76.210.019-3	CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA ALONSO DE CORDOVA S.A.	Asociada	Reajustes Devengados	25.780	25.780	688	688
			Traspos de Fondos Cargos	0	0	228.493	0
99.012.000-5	CIA. DE SEGUROS DE VIDA CONSORCIO NACIONAL DE SEGUROS S.A.	Accionistas Comunes en Filial	Intereses Devengados	6.324	(6.324)	14.476	(14.476)
			Reajustes Devengados	28.307	(28.307)	5.953	(5.953)
			Traspos de Fondos Abonos	131.331	0	900.000	0
			Traspos de Fondos Cargos	471.305	0	1.800.000	0
76.600.790-2	INMOBILIARIA FCG LTDA.	Accionistas Comunes en Filial	Intereses Devengados	1.994	(1.994)	4.173	(4.173)
			Reajustes Devengados	6.485	(6.485)	720	720
			Traspos de Fondos Abonos	131.331	0	0	0
			Traspos de Fondos Cargos	471.305	0	1.800.000	0
76.852.520-K	FONDO DE INVERSION SIENA PRIVADO	Accionistas Comunes en Filial	Reajustes Devengados	34.112	(34.112)	3.285	(3.285)
76.137.782-5	INVERSIONES INMOBILIARIAS EBRO LTDA.	Accionistas Comunes en Filial	Intereses Devengados	11.236	(11.236)	19.055	(19.055)
			Reajustes Devengados	17.221	(17.221)	1.509	(1.509)
			Traspos de Fondos Abonos	29.573	0	0	0
E-1.615.849	INVERSIONES LOS ANDES S.A.	Asociada	Intereses Devengados	7.750	(7.750)	4.118	(4.118)
			Diferencia de Cambio	50.285	(50.285)	9.806	9.806
76.025.402-9	INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA OMBU LTDA.	Accionistas Comunes en Filial	Reajustes Devengados	7.887	7.887	24	(24)
96.869.030-2	CONSTRUCTORA CUEVAS Y PURCELL S.A.	Relacionada con Acc. de Filial	Traspos de Fondos Abonos	0	0	607.591	0
			Facturas Recibidas	0	0	75.087	0
76.009.562-1	EMPRESA MAQUINARIAS CYPKO LTDA.	Relacionada con Acc. de Filial	Facturación de Servicios	0	0	205.208	0
76.210.751-1	INMOBILIARIA CVG LTDA.	Accionistas Comunes en Filial	Reajustes Devengados	5.917	(5.917)	0	0
96.655.110-0	AGRICOLA SAN JOSE DE PERALILLO S.A.	Relacionada con Director	Compras	0	0	713	(713)
			Arriendos	0	0	14.320	14.320
			Facturas Pagadas	1.770	0	0	0
96.531.570-5	INVERSIONES SAN MIGUEL LTDA.	Relacionada con Director	Arriendos	3.769	3.769	3.672	3.672
			Facturas Pagadas	4.149	0	0	0
79.806.660-9	BARROS Y ERRAZURIZ ABOGADOS LTDA.	Relacionada con Director	Asesorías	41.759	(41.759)	70.828	(70.828)
78.104.870-4	INVERSIONES Y SERVICIOS HARTWIG Y CIA.	Relacionada con Director	Asesorías	39.485	(39.485)	38.369	(38.369)
79.967.080-1	PROMOC. HABITACIONALES SOLHABIT II LTDA.	Relacionada con Director	Asesorías	0	0	7.118	(7.118)
72.684.200-0	CORPORACIÓN EDUCACIONAL Y CULTURAL EMPRENDER	Relacionada con Director	Arriendos	9.000	9.000	4.500	4.500
			Servicios	4.047	4.047	3.750	3.750
			Donación	500	0	30.425	0
78.156.600-4	INVERSIONES JOPADI LTDA.	Relacionada con Director	Asesorías	21.086	(21.086)	0	0
99.590.570-1	AGRICOLA MOLLENDO S.A.	Relacionada con Director	Arriendos	4.144	4.144	0	0
			Arriendos Pagados	7.292	0	0	0
			G. Comunes	1.137	0	0	0

10.4 Directorio y Gerencia de la Sociedad

El Directorio está compuesto por siete miembros, los cuales permanecen por un período de tres años en sus funciones, pudiendo ser reelegidos.

La estructura organizacional está compuesta por dos áreas de negocio. Un gerente general a cargo del negocio inmobiliario con cinco gerentes regionales y un gerente general a cargo del negocio ingeniería y construcción con un gerente de área.

Existe un comité ejecutivo integrado por el Presidente del Directorio, su Vicepresidente y los gerentes de áreas. Adicionalmente existe un área de Back Office que depende del comité ejecutivo y le presta servicios a las dos áreas de negocios.

Remuneración del Directorio

Según lo establecido en el Artículo N° 33 de la Ley N° 18.046 sobre Sociedades Anónimas, la Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 18 de abril de 2013 fijó los siguientes montos para el período mayo 2013 a abril 2014 (Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 12 de abril de 2012 para el período mayo 2012 a abril 2013):

a) Dietas por asistencia a sesiones

Una dieta de asistencia a sesión de 140 Unidades de Fomento para el Presidente, 105 Unidades de Fomento para el Vicepresidente y 70 Unidades de Fomento para cada Director.

b) Participación en utilidades

Una remuneración variable, para la totalidad de los señores directores, ascendente a un 2% bruto de las utilidades distribuibles del ejercicio, remuneración que deberá ser distribuida entre los directores a razón de 4/17avos para el Presidente, 3/17avos para el Vicepresidente y 2/17avos para cada Director, previa aprobación de los estados financieros correspondientes, el monto provisionado se presenta en el rubro "Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes".

Remuneración del Comité de Directores

De conformidad a lo dispuesto por el Artículo 50 Bis de la ley N° 18.046 sobre Sociedades Anónimas y la Circular N° 1956 de la Superintendencia de Valores y Seguros, la Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 18 de abril de 2013 fijó los siguientes montos para el período mayo 2013 a abril 2014 (Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 12 de abril de 2012 para el período mayo 2012 a abril 2013):

La remuneración de los miembros de Comité de Directores será de 23,34 Unidades de Fomento por asistencia a sesión de cada miembro del Comité.

El detalle de los montos registrados en el periodo terminado al 31 de marzo de 2014 y 2013 para los Señores Directores es el siguiente:

Retribución Directorio		31.03.2014				
Nombre	Cargo	Período de desempeño	Directorio M\$	Comité de Directores M\$	Participación M\$	Total M\$
Cristian Hartwig Bisquertt	Presidente	01.01.2014 al 31.03.2014	9.871	0	0	9.871
Javier Gras Rudloff	Vicepresidente	01.01.2014 al 31.03.2014	7.410	0	0	7.410
Justino Negrón Bornand	Director	01.01.2014 al 31.03.2014	4.938	545	0	5.483
Fernando Barros Tocornal	Director	01.01.2014 al 31.03.2014	4.937	0	0	4.937
Vicente Domínguez Vial	Director	01.01.2014 al 31.03.2014	4.937	547	0	5.484
Rodrigo Gras Rudloff	Director	01.01.2014 al 31.03.2014	4.939	0	0	4.939
Nicolás Gellona Amunategui	Director	01.01.2014 al 31.03.2014	3.297	545	0	3.842
Total			40.329	1.637	0	41.966

Retribución Directorio		31.03.2013				
Nombre	Cargo	Período de desempeño	Directorio M\$	Comité de Directores M\$	Participación M\$	Total M\$
Cristian Hartwig Bisquertt	Presidente	01.01.2013 al 31.03.2013	9.592	0	0	9.592
Javier Gras Rudloff	Vicepresidente	01.01.2013 al 31.03.2013	7.195	0	0	7.195
Justino Negrón Bornand	Director	01.01.2013 al 31.03.2013	4.797	1.067	0	5.864
Fernando Barros Tocornal	Director	01.01.2013 al 31.03.2013	4.797	0	0	4.797
José Cox Donoso	Director	01.01.2013 al 31.03.2013	4.797	1.067	0	5.864
Vicente Domínguez Vial	Director	01.01.2013 al 31.03.2013	4.797	1.067	0	5.864
Rodrigo Gras Rudloff	Director	01.01.2013 al 31.03.2013	3.198	0	0	3.198
Total			39.173	3.201	0	42.374

Remuneración de Ejecutivos Principales

La Sociedad y sus filiales tienen establecido para sus ejecutivos principales un régimen de remuneraciones fijas y un plan de participaciones variable por cumplimiento de objetivos anuales de aportación a los resultados de la Sociedad.

El detalle de remuneraciones fijas y participaciones de los ejecutivos principales de la Sociedad al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

Remuneraciones y compensaciones ejecutivos principales	31.03.2014		31.03.2013	
	Cantidad de ejecutivos	M\$	Cantidad de ejecutivos	M\$
Sueldos fijos y participaciones	15	428.292	15	409.783
Total		428.292		409.783

11. INVENTARIOS

La composición del rubro al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, es la siguiente:

Al 31 de marzo de 2014

Clases de Inventarios	Unidades de negocio		Total Inventario Corriente	Unidades de negocio		Total Inventario No Corriente	Total Inventario
	Desarrollo Inmobiliario	Ingeniería y Construcción		Desarrollo Inmobiliario	Ingeniería y Construcción		
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Terrenos	1.799.445	2.312.443	4.111.888	55.416.212	0	55.416.212	59.528.100
Viviendas terminadas	104.192.898	0	104.192.898	0	0	0	104.192.898
Viviendas recibidas en parte de pago	3.562.145	0	3.562.145	0	0	0	3.562.145
Otros inventarios	159.908	0	159.908	1.226.201	0	1.226.201	1.386.109
Obras en ejecución	203.274.099	0	203.274.099	71.578.120	0	71.578.120	274.852.219
Inventarios de materiales	6.050.935	0	6.050.935	0	0	0	6.050.935
Total	319.039.430	2.312.443	321.351.873	128.220.533	0	128.220.533	449.572.406

Al 31 de diciembre de 2013

Clases de Inventarios	Unidades de negocio		Total Inventario Corriente	Unidades de negocio		Total Inventario No Corriente	Total Inventario
	Desarrollo Inmobiliario	Ingeniería y Construcción		Desarrollo Inmobiliario	Ingeniería y Construcción		
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Terrenos	1.806.076	2.312.443	4.118.519	60.246.406	0	60.246.406	64.364.925
Viviendas terminadas	114.036.417	0	114.036.417	0	0	0	114.036.417
Viviendas recibidas en parte de pago	2.454.988	0	2.454.988	0	0	0	2.454.988
Otros inventarios	136.003	0	136.003	1.226.201	0	1.226.201	1.362.204
Obras en ejecución	195.198.483	0	195.198.483	59.419.093	0	59.419.093	254.617.576
Inventarios de materiales	5.390.696	0	5.390.696	0	0	0	5.390.696
Total	319.022.663	2.312.443	321.335.106	120.891.700	0	120.891.700	442.226.806

Para los períodos terminados al 31 de marzo de 2014 y 2013, el Grupo rebajó sus inventarios como costo de ventas los siguientes montos:

Rebaja de Inventarios reconocidos como costo durante el período	31.03.2014	31.03.2013
	M\$	M\$
Desarrollo Inmobiliario (1)	54.077.296	38.435.060
Ingeniería y Construcción	2.379.801	3.927.427
Totales	56.457.097	42.362.487

(1) El monto de gastos financieros que forman parte del costo, reconocidos en el período terminado al 31 de marzo de 2014 asciende a M\$ 2.391.874 (M\$ 1.708.963 al 31 de marzo de 2013).

12. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS, CORRIENTES Y NO CORRIENTES

12.1 Activos por Impuestos Corrientes

La composición del rubro al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, es la siguiente:

Activos por Impuestos Corrientes	31.03.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Impuestos por recuperar de años anteriores:		
Beneficio tributario por pérdidas tributarias (PPUA)	1.262.728	677.004
Otros créditos por recuperar	4.680.685	820.404
Subtotal	5.943.413	1.497.408
Impuestos por recuperar del año actual:		
Provisión impuesto a la renta	(614.365)	(3.818.304)
Beneficio Ley Austral N° 19.606	65.598	745.125
Pagos provisionales mensuales	1.332.134	5.756.156
Beneficio tributario por pérdidas tributarias (PPUA)	0	578.734
Crédito por gastos de capacitación	96.828	304.066
Crédito especial constructoras	166.001	684.645
Crédito por contribuciones bienes raíces	0	64.489
Crédito por donaciones	11.186	50.733
Crédito de activo fijo	894	9.144
Otros créditos por imputar	310.617	1.206.030
Iva crédito fiscal	3.610.448	3.162.969
Subtotal	4.979.341	8.743.787
Total	10.922.754	10.241.195

12.2 Activos por Impuestos No Corrientes

La composición del rubro al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, es la siguiente:

Activos por Impuestos No Corrientes	31.03.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Beneficio Ley Austral N° 19.606	10.455.870	9.654.224
Total	10.455.870	9.654.224

12.3 Pasivos por Impuestos Corrientes

La composición del rubro al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, es la siguiente:

Pasivos por Impuestos Corrientes	31.03.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Provisión impuesto a la renta	1.957.472	1.510.349
Pagos provisionales mensuales	(321.615)	(209.166)
Crédito por contribuciones bienes raíces	(9.817)	(9.763)
Crédito por gastos de capacitación	(4.045)	(3.045)
Total	1.621.995	1.288.375

13. INVERSIONES EN ASOCIADAS CONTABILIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACION Y SOCIEDADES DE CONTROL CONJUNTO

La composición del rubro al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, es la siguiente:

13.1 Detalle de inversiones en asociadas

Al 31 de marzo de 2014

Inversiones en Asociadas	Pais de origen	Moneda Funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 1.1.2014	Participación en Ganancia (Pérdida)	Otros Incrementos o (Decrementos)	Diferencia de Conversión	Provisión déficit asociadas	Saldo al 31.03.2014
					M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.	Chile	Pesos	50,00%	50,00%	(34.657)	0	0	0	(34.657)	0
Inversiones Los Andes S.A.	Argentina	Dólar	18,74%	18,74%	3.108.427	(115.479)	0	157.433	0	3.150.381
Inversiones Santa Sofía S.A.	Chile	Pesos	50,00%	50,00%	(108.954)	0	0	0	(108.954)	0
Constructora e Inmobiliaria Alonso de Córdova S.A.	Chile	Pesos	33,33%	33,33%	(44.096)	0	0	0	(47.096)	3.000
Total						(115.479)	0	157.433	(190.707)	3.153.381

Al 31 de diciembre de 2013

Inversiones en Asociadas	Pais de origen	Moneda Funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 1.1.2013	Participación en Ganancia (Pérdida)	Otros Incrementos o (Decrementos)	Diferencia de Conversión	Provisión déficit asociadas	Saldo al 31.12.2013
					M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.	Chile	Pesos	50,00%	50,00%	(31.808)	(2.849)	0	0	(34.657)	0
Inversiones Los Andes S.A.	Argentina	Dólar	18,74%	18,74%	2.654.173	207.340	0	246.914	0	3.108.427
Inversiones Santa Sofía S.A.	Chile	Pesos	50,00%	50,00%	7.133	(36.784)	(79.303)	0	(108.954)	0
Constructora e Inmobiliaria Alonso de Córdova S.A.	Chile	Pesos	33,33%	33,33%	3.000	(47.096)	0	0	(47.096)	3.000
Total						120.611	(79.303)	246.914	(190.707)	3.111.427

13.2 Información financiera resumida de asociadas, totalizadas

Al 31 de marzo de 2014

Inversiones en Asociadas	% Participación	Activos corrientes	Activos no corrientes	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Ingresos Ordinarios	Gastos Ordinarios	Ganancia (Pérdida) neta
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.	50,00%	0	0	69.308	0	0	0	0
Inversiones Los Andes S.A.	18,74%	9.374.469	15.067.608	6.247.625	1.383.462	40.236	(656.455)	(616.219)
Inversiones Santa Sofía S.A.	50,00%	5.629.017	0	1.259	5.845.667	0	0	0
Constructora e Inmobiliaria Alonso de Córdova S.A.	33,33%	2.877.187	14.221.696	1.261.622	15.980.292	0	0	0
Total		17.880.673	29.289.304	7.579.814	23.209.421	40.236	(656.455)	(616.219)

Al 31 de diciembre de 2013

Inversiones en Asociadas	% Participación	Activos corrientes	Activos no corrientes	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Ingresos Ordinarios	Gastos Ordinarios	Ganancia (Pérdida) neta
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.	50,00%	0	0	69.308	0	0	(5.698)	(5.698)
Inversiones Los Andes S.A.	18,74%	8.997.062	14.354.903	5.442.829	1.322.017	8.333.430	(7.227.027)	1.106.403
Inversiones Santa Sofía S.A.	50,00%	5.629.017	0	1.259	5.845.667	1.528	(75.095)	(73.567)
Constructora e Inmobiliaria Alonso de Córdova S.A.	33,33%	2.877.187	14.221.696	1.261.622	15.980.292	0	(141.303)	(141.303)
Total		17.503.266	28.576.599	6.775.018	23.147.976	8.334.958	(7.449.123)	885.835

14. ACTIVOS INTANGIBLES

Este rubro está compuesto principalmente por el valor de la marca resultante por la compra de Almagro S.A. y promesas de compra de terreno.

La marca “Almagro” se originó producto de la adquisición del 100% de las acciones de Almagro S.A. con fecha 17 de agosto de 2007. La valorización de esta marca se sustenta en informe realizado por una entidad independiente, para lo cual se utilizó la metodología del royalty. Se estima que la vida útil de la marca “Almagro” es indefinida, debido a que su valorización permite reconocer que la empresa es un negocio en marcha, cuya capacidad de generación de flujos no se encuentra limitada a los proyectos actualmente en cartera o a determinados períodos futuros. Esta marca, es sometida anualmente a pruebas de deterioro de acuerdo a los requerimientos de la NIC 36; el último test de deterioro del valor fue realizado al 31 de octubre de 2013, obteniendo como resultado que no procede aplicar deterioro al valor de la inversión que Socovesa tiene en Almagro S.A.

Las promesas de compra de terrenos corresponden a derechos adquiridos por la filial directa Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A. según convenios suscritos en los años 2006 y 2007 con Compañía de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A. (relacionada por ser accionista común en filiales), estos montos se mantienen clasificados como intangibles, y son rebajados en la medida que sean vendidos o cedidos a filiales del grupo (ver nota 3.2 a los estados financieros consolidados intermedios).

14.1 El detalle del rubro al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, es el siguiente:

Activos Intangibles Neto	31.03.2014	31.12.2013
	M\$	M\$
Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios	39.741.631	39.741.631
Activos intangibles de vida finita	10.880.485	10.431.463
Activos Intangibles Neto	50.622.116	50.173.094

Marca Almagro	39.163.115	39.163.115
Software Almagro	518.481	518.481
Base datos Almagro	60.035	60.035
Promesa de compra de terrenos	9.665.931	9.281.741
Programas Informáticos (licencias software)	972.882	906.374
Servidumbres	44.237	44.589
Derechos de agua	196.872	198.196
Otros activos intangibles identificables	563	563
Activos Intangibles identificables Neto	50.622.116	50.173.094

Activos Intangibles Brutos	31.03.2014	31.12.2013
	M\$	M\$
Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios	39.741.631	39.741.631
Activos intangibles de vida finita	13.459.860	12.970.358
Activos intangibles bruto	53.201.491	52.711.989

Marca Almagro	39.163.115	39.163.115
Software Almagro	518.481	518.481
Base datos Almagro	60.035	60.035
Promesa de compra de terrenos	10.568.901	10.184.711
Programas informáticos (licencias software)	2.591.954	2.486.642
Servidumbres	56.891	56.891
Derechos de agua	241.094	241.094
Otros activos intangibles identificables	1.020	1.020
Activos Intangibles Identificables Bruto	53.201.491	52.711.989

Amortización Acumulada y Deterioro del Valor	31.03.2014	31.12.2013
	M\$	M\$
Activos intangibles de vida finita	2.579.375	2.538.895
Total Amortización Acumulada y Deterioro del Valor Activos Intangibles	2.579.375	2.538.895

Promesa de compra de terrenos	902.970	902.970
Programas Informáticos (licencias software)	1.619.072	1.580.268
Servidumbres	12.654	12.302
Derechos de agua	44.222	42.898
Otros Activos Intangibles Identificables	457	457
Amortización Acumulada y Deterioro del Valor, Activos Intangibles Identificables	2.579.375	2.538.895

14.2 El detalle de vidas útiles aplicadas al rubro de Activos Intangibles, es el siguiente:

Vidas Útiles Estimadas o Tasas de Amortización Utilizadas	Años de vida	Años de vida
	Mínima	Máxima
Promesas de compra de terrenos	6	8
Proyecto desarrollo control de gestión	2	3
Programas Informáticos (licencias software)	3	6
Servidumbres	36	40
Derechos de agua	36	40
Otros Activos Intangibles Identificables	38	39

14.3 El movimiento de Activos Intangibles al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, es el siguiente:

Movimientos período 2014	Marca Almagro M\$	Software Almagro M\$	Base datos Almagro M\$	Promesa de compra de terrenos M\$	Programas informáticos (licencias software) M\$	Servidumbres M\$	Derechos de agua M\$	Otros Activos Intangibles identificables M\$	Activos Intangibles, Neto M\$
Saldo inicial al 1.1.2014	39.163.115	518.481	60.035	9.281.741	906.374	44.589	198.196	563	50.173.094
Adiciones	0	0	0	252.996	105.310	0	0	0	358.306
Amortización	0	0	0	0	(38.802)	(352)	(1.324)	0	(40.478)
Otros incrementos (disminuciones)	0	0	0	131.194	0	0	0	0	131.194
Total cambios	0	0	0	384.190	66.508	(352)	(1.324)	0	449.022
Saldo final Activos Intangibles al 31.03.2014	39.163.115	518.481	60.035	9.665.931	972.882	44.237	196.872	563	50.622.116

Movimientos año 2013	Marca Almagro M\$	Software Almagro M\$	Base datos Almagro M\$	Promesa de compra de terrenos M\$	Programas informáticos (licencias software) M\$	Servidumbres M\$	Derechos de agua M\$	Otros Activos Intangibles identificables M\$	Activos Intangibles, Neto M\$
Saldo inicial al 1.1.2013	39.163.115	518.481	60.035	7.868.100	461.521	46.279	204.360	563	48.322.454
Adiciones	0	0	0	1.221.780	583.664	0	0	0	1.805.444
Amortización	0	0	0	0	(138.811)	(1.690)	(6.164)	0	(146.665)
Otros incrementos (disminuciones)	0	0	0	191.861	0	0	0	0	191.861
Total cambios	0	0	0	1.413.641	444.853	(1.690)	(6.164)	0	1.850.640
Saldo final Activos Intangibles al 31.12.2013	39.163.115	518.481	60.035	9.281.741	906.374	44.589	198.196	563	50.173.094

De acuerdo con estimaciones y proyecciones de flujos de caja de las unidades generadoras de efectivo, a la que se le atribuye la plusvalía comprada, se puede concluir que su valor es recuperable al cierre del período.

15. PLUSVALIA

Plusvalía Comprada – El saldo de la Plusvalía al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, es el siguiente:

RUT	Sociedad	31.03.2014 M\$	31.12.2013 M\$
88.452.300-1	Almagro S.A.	12.900.421	12.900.421
Total		12.900.421	12.900.421

16. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS

16.1 El detalle del rubro al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, es el siguiente:

Clases de Propiedades, plantas y equipos, neto	31.03.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Terrenos	1.060.748	1.060.748
Edificaciones	10.931.951	10.895.155
Maquinarias y equipos	2.348.623	2.360.198
Activos en leasing	2.860.088	2.906.701
Herramientas y equipos livianos	608.537	641.786
Muebles de oficina	295.891	300.031
Maquinaria de oficina	777.561	797.580
Otras propiedades, planta y equipo	99.891	101.098
Total	18.983.290	19.063.297

Clases de Propiedades, plantas y equipos, bruto	31.03.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Terrenos	1.060.748	1.060.748
Edificaciones	12.795.158	12.675.712
Maquinarias y equipos	7.484.082	7.353.700
Activos en leasing	3.528.604	3.538.818
Herramientas y equipos livianos	1.989.032	1.984.424
Muebles de oficina	1.179.220	1.171.466
Maquinaria de oficina	2.679.308	2.647.082
Otras propiedades, planta y equipo	170.670	170.320
Total	30.886.822	30.602.270

Depreciación acumulada	31.03.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Edificaciones	1.863.207	1.780.557
Maquinarias y equipos	5.135.459	4.993.502
Activos en leasing	668.516	632.117
Herramientas y equipos livianos	1.380.495	1.342.638
Muebles de oficina	883.329	871.435
Maquinaria de oficina	1.901.747	1.849.502
Otras propiedades, planta y equipo	70.779	69.222
Total	11.903.532	11.538.973

16.2 El detalle de vidas útiles aplicadas al rubro de Propiedades, Plantas y Equipo, es el siguiente:

Activos	Vida útil o tasa de depreciación (años)	
	Minima	Maxima
Edificaciones	15	60
Maquinarias y equipos	2	20
Activos en Leasing	5	20
Herramientas y equipos livianos	3	8
Muebles de oficina	3	10
Maquinaria de oficina	3	10
Otros	3	10

16.3 El movimiento de Propiedades, Plantas y Equipos al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, es el siguiente:

Movimientos período 2014	Terrenos M\$	Edificaciones M\$	Maquinarias y equipos M\$	Activos en leasing M\$	Herramientas y equipos livianos M\$	Muebles de oficina M\$	Maquinaria de oficina M\$	Otras Propiedades, plantas y equipos, Neto M\$	Propiedades, plantas y equipos, Neto M\$
Saldo inicial al 1.1.2014	1.060.748	10.895.155	2.360.198	2.906.701	641.786	300.031	797.580	101.098	19.063.297
Adiciones	0	119.787	161.345	0	4.800	7.754	33.955	350	327.991
Desapropiaciones	0	0	(1.149)	0	0	0	(105)	0	(1.254)
Gasto por depreciación	0	(82.650)	(182.009)	(40.764)	(33.468)	(11.894)	(52.623)	(1.557)	(404.965)
Otros Incrementos (decrementos)	0	(341)	10.238	(5.849)	(4.581)	0	(1.246)	0	(1.779)
Total cambios	0	36.796	(11.575)	(46.613)	(33.249)	(4.140)	(20.019)	(1.207)	(80.007)
Saldo al 31.03.2014	1.060.748	10.931.951	2.348.623	2.860.088	608.537	295.891	777.561	99.891	18.983.290

Movimientos año 2013	Terrenos M\$	Edificaciones M\$	Maquinarias y equipos M\$	Activos en leasing M\$	Herramientas y equipos livianos M\$	Muebles de oficina M\$	Maquinaria de oficina M\$	Otras Propiedades, plantas y equipos, Neto M\$	Propiedades, plantas y equipos, Neto M\$
Saldo inicial al 1.1.2013	1.540.561	11.003.185	2.663.208	3.104.509	579.638	317.753	725.663	102.747	20.037.264
Adiciones	0	278.759	532.181	59.983	265.235	39.331	329.400	4.702	1.509.591
Desapropiaciones	(237.073)	(67.126)	(196.866)	0	(72.807)	0	(40.914)	0	(614.786)
Transferencias a propiedades de inversión	(242.740)	0	0	0	0	0	0	0	(242.740)
Gasto por depreciación	0	(319.663)	(724.483)	(171.633)	(123.093)	(53.062)	(214.175)	(6.194)	(1.612.303)
Otros Incrementos (decrementos)	0	0	86.158	(86.158)	(7.187)	(3.991)	(2.394)	(157)	(13.729)
Total cambios	(479.813)	(108.030)	(303.010)	(197.808)	62.148	(17.722)	71.917	(1.649)	(973.967)
Saldo al 31.12.2013	1.060.748	10.895.155	2.360.198	2.906.701	641.786	300.031	797.580	101.098	19.063.297

16.4 Información adicional sobre propiedades, plantas y equipos

En el siguiente cuadro se detalla información adicional sobre propiedades, planta y equipos al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013:

Información Adicional a revelar sobre Propiedades, Planta y Equipos	31.03.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Propiedades, planta y equipos completamente depreciados todavía en uso (valor bruto)	5.422.623	5.808.378

16.5 Activos sujetos a retro arrendamiento

La filial Almagro S.A. celebró con fecha 28 de octubre de 2004 un contrato de venta con retro arrendamiento con el Banco de Chile, actuando en calidad de vendedor-arrendatario. Los activos involucrados corresponden a un bien inmueble ubicado en la comuna de Providencia, calle Padre Mariano N° 277 oficina 502 más sus estacionamientos y bodegas. Dichos bienes se encuentran formando parte de los "Activos en leasing", bajo el rubro "Propiedades, plantas y equipos".

Las principales características del contrato son:

Sociedad : Almagro S.A.
Tipo de Activo : Oficina 502, Edificio Corporativo
Plazo : 144 Meses
Tasa : 5,08 % UF
Fecha de Vencimiento : 28-10-2016
Acreedor : Banco Chile

El precio de compraventa fue de M\$ 218.915, el valor nominal del contrato fue de M\$ 279.440, produciéndose una pérdida a diferir en el mismo período de vida útil del bien por un monto de M\$ 60.525. El saldo de la pérdida por amortizar corresponde a M\$ 49.164 y el monto cargado a resultado en el período 2014 asciende a M\$ 302.

17. IMPUESTOS DIFERIDOS

El origen de los impuestos diferidos registrados al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, es el siguiente:

17.1 Activos por impuestos diferidos

Activos por impuestos diferidos	31.03.2014	31.12.2013
	M\$	M\$
Activos por impuestos diferido relativos a obligaciones por leasing	214.694	236.239
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones	879.555	883.086
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones incobrables	351.844	244.631
Activos por impuestos diferido relativos a provisión vacaciones	234.490	330.567
Activos por impuestos diferido relativo a eliminación de CM existencias	6.697.688	6.119.229
Activos por impuestos diferido relativos a pérdidas fiscales	10.098.463	9.646.823
Activos por impuestos diferido relativos a otros	308.051	311.380
Total Activo por impuestos diferidos antes de compensación	19.045.032	17.771.955
Compensación impuestos diferidos	(3.883.678)	(3.755.995)
Total Activos por impuestos diferidos	15.161.354	14.015.960

La recuperación de los saldos de activos por impuestos diferidos, requieren de la obtención de utilidades tributarias suficientes en el futuro, la Sociedad estima con proyecciones futuras de utilidades que éstas cubrirán el recupero de estos activos.

Adicionalmente la sociedad podría recuperar los saldos por impuestos diferidos mediante una reorganización empresarial, tal como, lo permite la normativa tributaria chilena vigente.

17.2 Pasivos por impuestos diferidos

Pasivos por impuestos diferidos	31.03.2014	31.12.2013
	M\$	M\$
Pasivos por impuestos diferido relativos a activos en leasing	783.992	802.675
Pasivos por impuestos diferido relativos a capitalización de intereses	3.191.418	3.010.309
Pasivos por impuestos diferido relativos Combinación de Negocios	7.066.326	7.066.326
Pasivos por impuestos diferido otros	28.854	36.614
Total Pasivos por impuestos diferidos antes de compensación	11.070.590	10.915.924
Compensación impuestos diferidos	(3.883.678)	(3.755.995)
Total Pasivos por impuestos diferidos	7.186.912	7.159.929

17.3 Movimientos de activos y pasivos por impuestos diferidos del estado de situación financiera son los siguientes:

Movimientos en Activos por impuestos diferidos	31.03.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Activos por impuestos diferidos, saldo inicial	17.771.955	15.306.803
Incremento (decremento) en Activos por impuestos diferidos	821.437	1.638.436
Incremento (decremento) Activos por impuestos diferido relativos a pérdidas fiscales	451.640	826.716
Otros incrementos (decrementos), Activos por impuestos diferidos		
Cambios en Activos por impuestos diferidos, total	1.273.077	2.465.152
Total Activos por impuestos diferidos antes de compensación	19.045.032	17.771.955
Compensación impuestos diferidos	(3.883.678)	(3.755.995)
Activos por impuestos diferidos, Saldo final	15.161.354	14.015.960

Movimientos en Pasivos por impuestos diferidos	31.03.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Pasivos por impuestos diferidos, Saldo inicial	10.915.924	10.148.913
Incremento (decremento) en Pasivos por impuestos diferidos	154.666	767.011
Cambios en Pasivos por impuestos diferidos, Total	154.666	767.011
Total Pasivos por impuestos diferidos antes de compensación	11.070.590	10.915.924
Compensación impuestos diferidos	(3.883.678)	(3.755.995)
Pasivos por impuestos diferidos, Saldo final	7.186.912	7.159.929

17.4 Efectos por impuestos diferidos de componentes de otros resultados:

Gasto (Ingreso) por Impuesto a las ganancias por partes corriente y diferida (presentación)	31.03.2014 M\$	31.03.2013 M\$
Gasto por impuestos corrientes	(1.061.488)	(539.981)
Ajustes al impuesto corriente del periodo anterior	1	(7)
Otros gastos por impuesto corriente	(7)	4.283
Gasto por impuestos corrientes, Neto, Total	(1.061.494)	(535.705)
Ingreso diferido (gasto) por impuestos relativos a la creación y reversión de diferencias temporarias	1.118.411	851.104
Gasto por impuestos diferidos, Neto, Total	1.118.411	851.104
Ingreso (Gasto) por impuesto a las ganancias	56.917	315.399

17.5 Compensación de partidas y conciliación de tasa efectiva con tasa legal de impuesto

Los impuestos diferidos activos y pasivos se compensan cuando existe derecho legalmente ejecutable de compensar los activos tributarios corrientes contra los pasivos tributarios corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos están relacionados con el impuesto a la renta que grava la misma autoridad tributaria a la misma entidad gravada o a diferentes entidades gravadas por las que existe la intención de liquidar los saldos sobre bases netas.

Conciliación del gasto por impuestos utilizando la tasa legal con el gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	31.03.2014	31.03.2013
	M\$	M\$
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal	(508.779)	190.907
Efecto impositivo de ingresos ordinarios no imposables	3.617	381.611
Efecto impositivo de gastos no deducibles impositivamente	(2.138)	(4.678)
Efecto impositivo de una nueva evaluación de activos por impuestos diferidos no reconocidos	42	(12.724)
Efecto impositivo de impuesto provisto en exceso en periodos anteriores	1	0
Otro incremento (decremento) en cargo por impuestos legales	564.174	(239.717)
Ajustes al gasto por impuestos utilizando la tasa legal, Total	565.696	124.492
Ingreso (Gasto) por impuestos utilizando la tasa efectiva	56.917	315.399

18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El detalle de este rubro al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, es el siguiente:

18.1 Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses

Otros pasivos financieros corrientes	31.03.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Préstamos bancarios	469.365.988	475.261.306
Factoring	5.692.124	11.562.065
Pasivos de cobertura	1.654.188	565.993
Arrendamiento financiero	430.622	460.019
Total	477.142.922	487.849.383

Otros pasivos financieros no corrientes	31.03.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Arrendamiento financiero	648.873	729.137
Total	648.873	729.137

18.2 Desglose de monedas y vencimientos

El detalle del desglose de monedas y vencimientos para los cierres al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, es el siguiente:

Detalle al 31.03.2014

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente				No Corriente		
							Vencimiento			Total Corriente al 31.03.2014 M\$	Vencimiento		Total no Corriente al 31.03.2014 M\$
							hasta 1 mes M\$	Más de 1 a 3 Meses M\$	Más de 3 a 12 Meses M\$		1 a 5 Años M\$	Más de 5 Años M\$	
Chile	PENTA	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,89%	4,89%	Hipotecaria	5.098.750	0	0	5.098.750	0	0	0
Chile	PENTA	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,15%	3,15%	Hipotecaria	0	0	712.299	712.299	0	0	0
Chile	PENTA	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,90%	3,90%	Hipotecaria	510.996	0	0	510.996	0	0	0
Chile	PENTA	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,91%	3,91%	Hipotecaria	0	0	2.253.796	2.253.796	0	0	0
Chile	PENTA	US\$	Sujeta a liberación de garantías	1,88%	1,88%	Hipotecaria	0	1.306.676	0	1.306.676	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,11%	6,11%	Hipotecaria	0	1.333.697	0	1.333.697	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,11%	6,11%	Hipotecaria	0	4.069.872	0	4.069.872	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,11%	6,11%	Hipotecaria	0	1.448.670	0	1.448.670	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,11%	6,11%	Hipotecaria	0	2.326.024	0	2.326.024	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,11%	6,11%	Hipotecaria	0	2.585.167	0	2.585.167	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,11%	6,11%	Hipotecaria	0	1.611.003	0	1.611.003	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,11%	6,11%	Hipotecaria	0	1.743.176	0	1.743.176	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,55%	5,55%	Hipotecaria	4.665.103	0	0	4.665.103	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,64%	5,64%	Hipotecaria	0	0	3.332.557	3.332.557	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,42%	5,42%	Hipotecaria	0	0	1.528.952	1.528.952	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,42%	5,42%	Hipotecaria	0	0	2.239.186	2.239.186	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,42%	5,42%	Hipotecaria	0	0	1.381.092	1.381.092	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,42%	5,42%	Hipotecaria	0	0	2.189.717	2.189.717	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,42%	5,42%	Hipotecaria	0	0	3.145.008	3.145.008	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,42%	5,42%	Hipotecaria	0	0	1.799.386	1.799.386	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,58%	5,58%	Hipotecaria	0	2.270.946	0	2.270.946	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,76%	5,76%	Hipotecaria	2.352.190	0	0	2.352.190	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,76%	5,76%	Hipotecaria	1.406.586	0	0	1.406.586	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,76%	5,76%	Hipotecaria	2.335.379	0	0	2.335.379	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,76%	5,76%	Hipotecaria	5.816.164	0	0	5.816.164	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,96%	6,96%	Hipotecaria	0	1.072.032	0	1.072.032	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,68%	5,68%	Hipotecaria	1.727.584	0	0	1.727.584	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,58%	6,58%	Hipotecaria	0	1.409.090	0	1.409.090	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,68%	5,68%	Hipotecaria	2.020.566	0	0	2.020.566	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,64%	5,64%	Hipotecaria	1.888.393	0	0	1.888.393	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,68%	5,68%	Hipotecaria	1.677.066	0	0	1.677.066	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,69%	4,69%	Hipotecaria	0	1.167.559	0	1.167.559	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,69%	4,69%	Hipotecaria	0	2.793.528	0	2.793.528	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,69%	4,69%	Hipotecaria	0	1.028.040	0	1.028.040	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,64%	5,64%	Hipotecaria	8.284.645	0	0	8.284.645	0	0	0
Chile	CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,61%	1,61%	Hipotecaria	0	1.643.239	0	1.643.239	0	0	0
Chile	CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,61%	1,61%	Hipotecaria	0	3.680.267	0	3.680.267	0	0	0
Chile	CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,10%	5,10%	Hipotecaria	0	2.533.863	0	2.533.863	0	0	0
Chile	CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,08%	7,08%	Hipotecaria	0	608.814	0	608.814	0	0	0
Chile	CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,88%	5,88%	Hipotecaria	0	826.510	0	826.510	0	0	0
Chile	CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,88%	5,88%	Hipotecaria	0	3.550.598	0	3.550.598	0	0	0
Chile	CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,88%	5,88%	Hipotecaria	0	2.123.541	0	2.123.541	0	0	0
Chile	CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,96%	3,75%	Hipotecaria	0	24.029.928	0	24.029.928	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,19%	5,19%	Hipotecaria	0	997.407	0	997.407	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,87%	2,87%	Hipotecaria	306.634	0	0	306.634	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,32%	6,32%	Hipotecaria	3.766.905	0	0	3.766.905	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,38%	6,38%	Hipotecaria	0	632.229	0	632.229	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,18%	6,18%	Hipotecaria	0	0	481.935	481.935	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,18%	6,18%	Hipotecaria	0	0	486.258	486.258	0	0	0

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente			No Corriente			
							Vencimiento			Total Corriente al 31.03.2014 M\$	Vencimiento		Total no Corriente al 31.03.2014 M\$
							hasta 1 mes M\$	Más de 1 a 3 Meses M\$	Más de 3 a 12 Meses M\$		1 a 5 Años M\$	Más de 5 Años M\$	
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,380%	6,380%	Hipotecaria	0	400.084	0	400.084	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,380%	6,380%	Hipotecaria	0	615.560	0	615.560	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,380%	6,380%	Hipotecaria	0	367.200	0	367.200	0	0	0
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	1,600%	1,600%	Hipotecaria	0	0	7.243.964	7.243.964	0	0	0
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	2,180%	2,180%	Hipotecaria	0	2.927.071	0	2.927.071	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,104%	7,104%	Hipotecaria	0	0	3.552.955	3.552.955	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,904%	5,904%	Hipotecaria	2.020.059	0	0	2.020.059	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,904%	5,904%	Hipotecaria	2.340.133	0	0	2.340.133	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,904%	5,904%	Hipotecaria	1.010.030	0	0	1.010.030	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,904%	5,904%	Hipotecaria	1.010.030	0	0	1.010.030	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,904%	5,904%	Hipotecaria	3.282.595	0	0	3.282.595	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,904%	5,904%	Hipotecaria	3.221.584	0	0	3.221.584	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,904%	5,904%	Hipotecaria	2.967.837	0	0	2.967.837	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,904%	5,904%	Hipotecaria	6.077.938	0	0	6.077.938	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,904%	5,904%	Hipotecaria	3.434.100	0	0	3.434.100	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,904%	5,904%	Hipotecaria	3.778.421	0	0	3.778.421	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,904%	5,904%	Hipotecaria	1.945.822	0	0	1.945.822	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,904%	5,904%	Hipotecaria	2.295.959	0	0	2.295.959	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,904%	5,904%	Hipotecaria	5.725.516	0	0	5.725.516	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,904%	5,904%	Hipotecaria	3.000.058	0	0	3.000.058	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,540%	6,540%	Hipotecaria	0	0	86.280	86.280	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,540%	6,540%	Hipotecaria	0	0	159.777	159.777	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,130%	6,130%	Hipotecaria	0	3.419.053	0	3.419.053	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,130%	6,130%	Hipotecaria	0	1.375.546	0	1.375.546	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,130%	6,130%	Hipotecaria	0	1.013.376	0	1.013.376	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,130%	6,130%	Hipotecaria	0	3.492.974	0	3.492.974	0	0	0
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,820%	5,820%	Hipotecaria	0	0	2.332.842	2.332.842	0	0	0
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,820%	5,820%	Hipotecaria	0	0	7.000.003	7.000.003	0	0	0
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,770%	5,770%	Hipotecaria	0	2.311.679	0	2.311.679	0	0	0
Chile	BANCO CONSORCIO	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,140%	2,140%	Hipotecaria	0	0	2.361.539	2.361.539	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,420%	5,420%	Hipotecaria	0	0	2.920.420	2.920.420	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,760%	5,760%	Hipotecaria	3.878.814	0	0	3.878.814	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,580%	5,580%	Hipotecaria	0	2.716.842	0	2.716.842	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,420%	5,420%	Hipotecaria	0	0	4.508.180	4.508.180	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,640%	5,640%	Hipotecaria	0	0	1.538.024	1.538.024	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,760%	5,760%	Hipotecaria	1.856.178	0	0	1.856.178	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,580%	5,580%	Hipotecaria	0	4.407.030	0	4.407.030	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,760%	5,760%	Hipotecaria	1.058.508	0	0	1.058.508	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,640%	5,640%	Hipotecaria	0	0	931.262	931.262	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,480%	6,480%	Hipotecaria	0	10.963.235	0	10.963.235	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,700%	4,700%	Hipotecaria	0	0	479.825	479.825	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,360%	4,360%	Hipotecaria	0	0	393.536	393.536	0	0	0
Chile	CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,610%	1,610%	Hipotecaria	0	2.561.158	0	2.561.158	0	0	0
Chile	CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,880%	5,880%	Hipotecaria	0	2.054.704	0	2.054.704	0	0	0
Chile	CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,880%	5,880%	Hipotecaria	0	1.278.061	0	1.278.061	0	0	0
Chile	CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,880%	5,880%	Hipotecaria	0	7.401.045	0	7.401.045	0	0	0
Chile	CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,960%	6,960%	Hipotecaria	0	0	2.920.740	2.920.740	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,870%	2,870%	Hipotecaria	3.503.069	0	0	3.503.069	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,870%	2,870%	Hipotecaria	2.154.699	0	0	2.154.699	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,310%	6,310%	Hipotecaria	0	0	10.582.457	10.582.457	0	0	0

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente				No Corriente		
							Vencimiento			Total Corriente al 31.03.2014 M\$	Vencimiento		Total no Corriente al 31.03.2014 M\$
							hasta 1 mes M\$	Más de 1 a 3 Meses M\$	Más de 3 a 12 Meses M\$		1 a 5 Años M\$	Más de 5 Años M\$	
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,18%	6,18%	Hipotecaria	0	0	1.218.227	1.218.227	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,18%	6,18%	Hipotecaria	0	0	485.859	485.859	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,06%	6,06%	Hipotecaria	0	2.088.996	0	2.088.996	0	0	0
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	1,60%	1,60%	Hipotecaria	0	0	15.511.227	15.511.227	0	0	0
Chile	INTERNACIONAL	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,44%	5,44%	Hipotecaria	2.685.749	0	0	2.685.749	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,10%	7,10%	Hipotecaria	0	0	6.646.240	6.646.240	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,90%	5,90%	Hipotecaria	3.188.853	0	0	3.188.853	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,89%	4,89%	Hipotecaria	0	6.609.581	0	6.609.581	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,12%	6,12%	Hipotecaria	0	2.171.476	0	2.171.476	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,80%	4,80%	Hipotecaria	1.204.327	0	0	1.204.327	0	0	0
Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,00%	1,00%	Hipotecaria	457.533	0	0	457.533	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,84%	2,84%	Hipotecaria	0	0	10.862.338	10.862.338	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,96%	4,96%	Hipotecaria	0	747.823	0	747.823	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,96%	4,96%	Hipotecaria	0	576.807	0	576.807	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,88%	4,88%	Hipotecaria	0	378.625	0	378.625	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,85%	4,85%	Hipotecaria	520.577	0	0	520.577	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,89%	4,89%	Hipotecaria	0	354.709	0	354.709	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,85%	4,85%	Hipotecaria	255.017	0	0	255.017	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,96%	4,96%	Hipotecaria	241.306	0	0	241.306	0	0	0
Chile	SECURITY	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,20%	1,20%	Hipotecaria	0	689.559	0	689.559	0	0	0
Chile	SECURITY	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,05%	3,05%	Hipotecaria	0	726.458	0	726.458	0	0	0
Chile	SECURITY	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,70%	4,70%	Hipotecaria	0	1.436.147	0	1.436.147	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,61%	2,61%	Hipotecaria	0	564.656	0	564.656	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,61%	2,61%	Hipotecaria	0	564.656	0	564.656	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,50%	2,50%	Hipotecaria	0	0	588.589	588.589	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,91%	4,91%	Hipotecaria	580.013	0	0	580.013	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,91%	4,91%	Hipotecaria	580.013	0	0	580.013	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,91%	4,91%	Hipotecaria	410.842	0	0	410.842	0	0	0
Chile	ITAU	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,26%	4,26%	Hipotecaria	0	0	578.233	578.233	0	0	0
Chile	ITAU	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,26%	4,26%	Hipotecaria	0	0	78.736	78.736	0	0	0
Chile	ITAU	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,85%	4,85%	Hipotecaria	160.671	0	0	160.671	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,13%	6,13%	Hipotecaria	0	5.668.497	0	5.668.497	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,13%	6,13%	Hipotecaria	0	1.165.383	0	1.165.383	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,13%	6,13%	Hipotecaria	0	810.701	0	810.701	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,13%	6,13%	Hipotecaria	0	4.632.354	0	4.632.354	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,13%	6,13%	Hipotecaria	0	1.216.051	0	1.216.051	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,48%	6,48%	Hipotecaria	0	4.377.885	0	4.377.885	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,36%	4,36%	Hipotecaria	0	0	1.585.796	1.585.796	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,48%	6,48%	Hipotecaria	0	5.507.305	0	5.507.305	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,68%	5,68%	Hipotecaria	1.146.622	0	0	1.146.622	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,70%	4,70%	Hipotecaria	0	0	1.559.221	1.559.221	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,89%	4,89%	Hipotecaria	0	6.154.443	0	6.154.443	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,89%	4,89%	Hipotecaria	0	1.008.973	0	1.008.973	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,89%	4,89%	Hipotecaria	0	1.112.765	0	1.112.765	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,18%	6,18%	Hipotecaria	0	0	2.618.524	2.618.524	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,00%	6,00%	Hipotecaria	155.812	0	0	155.812	0	0	0
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	1,60%	1,60%	Hipotecaria	0	0	7.974.749	7.974.749	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,45%	3,45%	Hipotecaria	2.187.403	0	0	2.187.403	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,80%	4,80%	Hipotecaria	1.194.149	0	0	1.194.149	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,30%	2,30%	Hipotecaria	0	1.146.604	0	1.146.604	0	0	0

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente				No Corriente		
							Vencimiento			Total Corriente al 31.03.2014 M\$	Vencimiento		Total no Corriente al 31.03.2014 M\$
							hasta 1 mes M\$	Más de 1 a 3 Meses M\$	Más de 3 a 12 Meses M\$		1 a 5 Años M\$	Más de 5 Años M\$	
Chile	SCOTIABANK	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,80%	4,80%	Hipotecaria	1.434.669	0	0	1.434.669	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,28%	5,28%	Hipotecaria	971.423	0	0	971.423	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,28%	5,28%	Hipotecaria	963.408	0	0	963.408	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,42%	5,42%	Hipotecaria	0	0	18.716.140	18.716.140	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,76%	5,76%	Hipotecaria	1.390.203	0	0	1.390.203	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,76%	5,76%	Hipotecaria	2.749.480	0	0	2.749.480	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,76%	5,76%	Hipotecaria	811.562	0	0	811.562	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,76%	5,76%	Hipotecaria	811.562	0	0	811.562	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,76%	5,76%	Hipotecaria	1.035.335	0	0	1.035.335	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,10%	7,10%	Hipotecaria	0	53.197	0	53.197	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,90%	5,90%	Hipotecaria	851.673	0	0	851.673	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,10%	7,10%	Hipotecaria	0	2.642.592	0	2.642.592	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,10%	7,10%	Hipotecaria	0	1.233.362	0	1.233.362	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,10%	7,10%	Hipotecaria	0	1.367.725	0	1.367.725	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,10%	7,10%	Hipotecaria	0	936.365	0	936.365	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,90%	5,90%	Hipotecaria	1.355.664	0	0	1.355.664	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,90%	5,90%	Hipotecaria	3.690.239	0	0	3.690.239	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,20%	4,20%	Hipotecaria	0	0	6.994.580	6.994.580	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,57%	4,57%	Hipotecaria	0	479.511	0	479.511	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,96%	1,96%	Hipotecaria	0	0	566.876	566.876	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,96%	1,96%	Hipotecaria	0	0	566.875	566.875	0	0	0
Chile	BANCO CONSORCIO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,82%	3,82%	Hipotecaria	0	765.714	0	765.714	0	0	0
Chile	BANCO CONSORCIO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,46%	4,46%	Hipotecaria	997.116	0	0	997.116	0	0	0
Chile	BANCO CONSORCIO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,30%	4,30%	Hipotecaria	0	0	294.725	294.725	0	0	0
Chile	BANCO CONSORCIO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,23%	4,23%	Hipotecaria	0	0	486.290	486.290	0	0	0
Chile	BANCO CONSORCIO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,73%	3,73%	Hipotecaria	0	0	952.106	952.106	0	0	0
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,47%	5,47%	Hipotecaria	0	708.072	0	708.072	0	0	0
Chile	ESTADO	US\$	Anual	2,50%	2,50%	Prenda	0	10.904.231	0	10.904.231	0	0	0
Chile	ESTADO	US\$	Anual	2,18%	2,18%	Prenda	0	6.062.373	0	6.062.373	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Anual	6,38%	6,38%	Prenda	0	3.555.427	0	3.555.427	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Anual	6,41%	6,41%	Prenda	0	3.553.618	0	3.553.618	0	0	0
Total Préstamos bancarios							128.449.532	196.069.135	144.847.321	469.365.988	0	0	0
Chile	BCI Factoring	UF	Al Vencimiento	4,44%	4,44%	Pagarés por cobrar			1.370.077	1.370.077	0	0	0
Chile	BCI Factoring	PESOS	Al Vencimiento	7,08%	7,08%	Impuestos por cobrar		872.925		872.925	0	0	0
Chile	BCI Factoring	PESOS	Al Vencimiento	7,08%	7,08%	Impuestos por cobrar			725.609	725.609	0	0	0
Chile	BCI Factoring	UF	Al Vencimiento	4,56%	4,56%	Pagarés por cobrar			2.723.513	2.723.513	0	0	0
Total Factoring							0	872.925	4.819.199	5.692.124	0	0	0

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente				No Corriente		
							Vencimiento			Total Corriente al 31.03.2014 M\$	Vencimiento		Total no Corriente al 31.03.2014 M\$
							hasta 1 mes M\$	Más de 1 a 3 Meses M\$	Más de 3 a 12 Meses M\$		1 a 5 Años M\$	Más de 5 Años M\$	
Chile	CORPBANCA	UF	Semestral	4,22%	4,22%	Seguro de Tasa	0	1.087	0	1.087	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Al Vencimiento	5,05%	5,05%	Seguro de Tasa	61.085	0	0	61.085	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Al Vencimiento	3,85%	3,85%	Seguro de Tasa	0	23.548	0	23.548	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Al Vencimiento	1,60%	1,60%	Seguro de Tasa	0	0	211.011	211.011	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	UF	Al Vencimiento	3,25%	3,25%	Seguro de Tasa	69.008	0	0	69.008	0	0	0
Chile	BCI	UF	Al Vencimiento	4,15%	4,15%	Seguro de Tasa	0	40.972	0	40.972	0	0	0
Chile	BCI	UF	Al Vencimiento	2,38%	2,38%	Seguro de Tasa	0	0	37.959	37.959	0	0	0
Chile	CONSORCIO	UF	Al Vencimiento	0,00%	0,00%	Tipo de cambio	0	14.998	0	14.998	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	UF	Al Vencimiento	0,00%	0,00%	Tipo de cambio	0	21.299	0	21.299	0	0	0
Chile	PENTA	UF	Al Vencimiento	0,00%	0,00%	Tipo de cambio	0	9.229	0	9.229	0	0	0
Chile	Larrain Vial	UF	Al Vencimiento	0,00%	0,00%	Tipo de cambio	0	33.986	0	33.986	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	UF	Al Vencimiento	0,00%	0,00%	Tipo de cambio	0	32.955	0	32.955	0	0	0
Chile	Larrain Vial	UF	Al Vencimiento	0,00%	0,00%	Tipo de cambio	0	0	129.813	129.813	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Al Vencimiento	0,00%	0,00%	Tipo de cambio	0	35.804	0	35.804	0	0	0
Chile	BCI	UF	Al Vencimiento	0,00%	0,00%	Tipo de cambio	0	79.510	0	79.510	0	0	0
Chile	BCI	UF	Al Vencimiento	0,00%	0,00%	Tipo de cambio	0	49.016	0	49.016	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Al Vencimiento	0,00%	0,00%	Tipo de cambio	0	0	451.829	451.829	0	0	0
Chile	BCI	UF	Al Vencimiento	0,00%	0,00%	Tipo de cambio	0	0	22.957	22.957	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Al Vencimiento	0,00%	0,00%	Seguro de Tasa	0	0	228.172	228.172	0	0	0
Chile	BCI	UF	Al Vencimiento	0,00%	0,00%	Seguro de Tasa	0	0	57.838	57.838	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	3,90%	3,90%	Seguro de Tasa	0	42.112	0	42.112	0	0	0
	Total Pasivos de Cobertura						130.093	384.516	1.139.579	1.654.188	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Mensual	3,98%	3,98%	Prenda	16.596	33.211	152.196	202.003	484.815	0	484.815
Chile	CHILE	UF	Mensual	5,08%	5,08%	Prenda	1.976	3.922	18.064	23.962	42.698	0	42.698
Chile	CHILE	UF	Mensual	4,32%	4,32%	Prenda	3.043	5.950	27.365	36.358	38.049	0	38.049
Chile	CHILE	UF	Mensual	5,40%	5,40%	Prenda	1.186	2.141	9.876	13.203	16.179	0	16.179
Chile	SANTANDER	UF	Mensual	5,12%	5,12%	Prenda	749	1.402	6.457	8.608	9.775	0	9.775
Chile	SANTANDER	UF	Mensual	5,38%	5,38%	Prenda	424	838	3.863	5.125	6.325	0	6.325
Chile	SANTANDER	UF	Mensual	6,20%	6,20%	Prenda	315	575	3.327	4.217	5.381	0	5.381
Chile	SANTANDER	UF	Mensual	4,25%	4,25%	Prenda	12.240	24.259	36.711	73.210	0	0	0
Chile	BCI	UF	Mensual	5,17%	5,17%	Prenda	301	597	2.754	3.652	940	0	940
Chile	BCI	UF	Mensual	7,21%	7,21%	Prenda	889	1.700	7.907	10.496	4.580	0	4.580
Chile	BCI	UF	Mensual	6,82%	6,82%	Prenda	1.020	1.998	9.748	12.766	2.345	0	2.345
Chile	BCI	UF	Mensual	7,30%	7,30%	Prenda	615	623	0	1.238	0	0	0
Chile	FACTORLINE	UF	Mensual	8,24%	8,24%	Prenda	0	593	2.771	3.364	2.277	0	2.277
Chile	FACTORLINE	UF	Mensual	6,70%	6,70%	Prenda	0	2.175	10.095	12.270	10.614	0	10.614
Chile	FACTORLINE	UF	Mensual	6,92%	6,92%	Prenda	224	441	2.047	2.712	1.910	0	1.910
Chile	Tanner Leasing S.A.	UF	Mensual	10,42%	10,42%	Prenda	674	1.267	5.979	7.920	7.970	0	7.970
Chile	Tanner Leasing S.A.	UF	Mensual	10,05%	10,05%	Prenda	0	727	3.427	4.154	15.015	0	15.015
Chile	FACTORLINE	UF	Mensual	7,00%	7,00%	Prenda	753	1.519	3.092	5.364	0	0	0
	Total Arrendamientos Financiero						41.005	83.938	305.679	430.622	648.873	0	648.873
	Totales						128.620.630	197.410.514	151.111.778	477.142.922	648.873	0	648.873

Detalle al 31.12.2013

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente			No Corriente			
							Vencimiento			Total Corriente al 31.12.2013 M\$	Vencimiento		Total no Corriente al 31.12.2013 M\$
							hasta 1 mes M\$	Más de 1 a 3 Meses M\$	Más de 3 a 12 Meses M\$		1 a 5 Años M\$	Más de 5 Años M\$	
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,59%	6,59%	Hipotecaria	0	487.718	0	487.718	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,59%	6,59%	Hipotecaria	0	1.543.027	0	1.543.027	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,59%	6,59%	Hipotecaria	0	446.598	0	446.598	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,59%	6,59%	Hipotecaria	0	4.085.775	0	4.085.775	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,59%	6,59%	Hipotecaria	0	573.619	0	573.619	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,59%	6,59%	Hipotecaria	0	792.675	0	792.675	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,59%	6,59%	Hipotecaria	0	1.454.331	0	1.454.331	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,59%	6,59%	Hipotecaria	0	2.335.113	0	2.335.113	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,59%	6,59%	Hipotecaria	0	2.595.269	0	2.595.269	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,59%	6,59%	Hipotecaria	0	1.617.298	0	1.617.298	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,59%	6,59%	Hipotecaria	0	998.590	0	998.590	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,59%	6,59%	Hipotecaria	0	1.749.987	0	1.749.987	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,58%	5,58%	Hipotecaria	0	0	2.239.920	2.239.920	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,12%	6,12%	Hipotecaria	2.341.446	0	0	2.341.446	0	0	0
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,95%	2,95%	Hipotecaria	0	1.778.866	0	1.778.866	0	0	0
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,40%	4,40%	Hipotecaria	3.134.427	0	0	3.134.427	0	0	0
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,20%	4,20%	Hipotecaria	3.318.034	0	0	3.318.034	0	0	0
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,40%	4,40%	Hipotecaria	2.344.141	0	0	2.344.141	0	0	0
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,60%	5,60%	Hipotecaria	1.405.525	0	0	1.405.525	0	0	0
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,40%	5,40%	Hipotecaria	5.806.533	0	0	5.806.533	0	0	0
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,60%	5,60%	Hipotecaria	2.237.266	0	0	2.237.266	0	0	0
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,60%	5,60%	Hipotecaria	1.527.641	0	0	1.527.641	0	0	0
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,80%	2,80%	Hipotecaria	0	2.164.788	0	2.164.788	0	0	0
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,80%	2,80%	Hipotecaria	0	1.365.369	0	1.365.369	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,96%	6,96%	Hipotecaria	0	0	1.054.418	1.054.418	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,48%	6,48%	Hipotecaria	0	1.728.046	0	1.728.046	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,58%	6,58%	Hipotecaria	0	0	1.386.413	1.386.413	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,48%	6,48%	Hipotecaria	0	2.021.106	0	2.021.106	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,00%	7,00%	Hipotecaria	0	1.932.146	0	1.932.146	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,48%	6,48%	Hipotecaria	0	1.677.514	0	1.677.514	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,98%	5,98%	Hipotecaria	0	8.286.110	0	8.286.110	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,69%	4,69%	Hipotecaria	0	0	1.139.558	1.139.558	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,69%	4,69%	Hipotecaria	0	0	4.530.965	4.530.965	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,69%	4,69%	Hipotecaria	0	0	1.003.385	1.003.385	0	0	0
Chile	CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,08%	7,08%	Hipotecaria	0	0	598.279	598.279	0	0	0
Chile	CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,08%	7,08%	Hipotecaria	0	3.612.384	0	3.612.384	0	0	0
Chile	CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,96%	3,75%	Hipotecaria	0	0	23.508.662	23.508.662	0	0	0
Chile	CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,39%	4,39%	Hipotecaria	0	818.024	0	818.024	0	0	0
Chile	CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,39%	4,39%	Hipotecaria	0	2.102.504	0	2.102.504	0	0	0
Chile	CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,08%	4,08%	Hipotecaria	1.641.039	0	0	1.641.039	0	0	0
Chile	CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,39%	4,39%	Hipotecaria	0	3.477.855	0	3.477.855	0	0	0
Chile	CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,10%	5,10%	Hipotecaria	0	0	2.470.735	2.470.735	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,19%	5,19%	Hipotecaria	0	0	972.323	972.323	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,62%	3,62%	Hipotecaria	304.155	0	0	304.155	0	0	0
Chile	PENTA	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,89%	4,89%	Hipotecaria	0	0	4.974.372	4.974.372	0	0	0
Chile	PENTA	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,47%	3,47%	Hipotecaria	709.735	0	0	709.735	0	0	0
Chile	PENTA	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,90%	3,90%	Hipotecaria	0	0	499.758	499.758	0	0	0
Chile	PENTA	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,91%	3,91%	Hipotecaria	0	0	2.204.153	2.204.153	0	0	0
Chile	PENTA	US\$	Sujeta a liberación de garantías	1,88%	1,88%	Hipotecaria	0	0	1.237.879	1.237.879	0	0	0

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente				No Corriente		
							Vencimiento			Total Corriente al 31.12.2013 M\$	Vencimiento		Total no Corriente al 31.12.2013 M\$
							hasta 1 mes M\$	Más de 1 a 3 Meses M\$	Más de 3 a 12 Meses M\$		1 a 5 Años M\$	Más de 5 Años M\$	
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,82%	5,82%	Hipotecaria	0	0	2.299.592	2.299.592	0	0	0
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,82%	5,82%	Hipotecaria	0	0	6.900.233	6.900.233	0	0	0
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,11%	6,11%	Hipotecaria	0	2.310.659	0	2.310.659	0	0	0
Chile	BANCO CONSORCIO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,71%	4,71%	Hipotecaria	0	0	2.360.233	2.360.233	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,59%	6,59%	Hipotecaria	0	3.433.572	0	3.433.572	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,59%	6,59%	Hipotecaria	0	1.381.387	0	1.381.387	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,59%	6,59%	Hipotecaria	0	0	1.017.679	1.017.679	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,59%	6,59%	Hipotecaria	0	3.507.807	0	3.507.807	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,12%	6,12%	Hipotecaria	0	2.927.705	0	2.927.705	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,58%	5,58%	Hipotecaria	0	0	2.679.722	2.679.722	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,58%	5,58%	Hipotecaria	0	0	4.346.817	4.346.817	0	0	0
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,80%	2,80%	Hipotecaria	0	3.834.433	0	3.834.433	0	0	0
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,50%	5,50%	Hipotecaria	4.501.601	0	0	4.501.601	0	0	0
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,20%	4,20%	Hipotecaria	1.531.321	0	0	1.531.321	0	0	0
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,40%	4,40%	Hipotecaria	1.849.826	0	0	1.849.826	0	0	0
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,80%	2,80%	Hipotecaria	0	1.046.397	0	1.046.397	0	0	0
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,20%	4,20%	Hipotecaria	927.203	0	0	927.203	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,48%	6,48%	Hipotecaria	0	0	10.789.936	10.789.936	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,70%	4,70%	Hipotecaria	0	0	468.345	468.345	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,36%	4,36%	Hipotecaria	0	0	384.442	384.442	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,54%	6,54%	Hipotecaria	0	0	84.922	84.922	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,54%	6,54%	Hipotecaria	0	0	157.262	157.262	0	0	0
Chile	CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,39%	4,39%	Hipotecaria	0	2.034.349	0	2.034.349	0	0	0
Chile	CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,39%	4,39%	Hipotecaria	0	1.265.399	0	1.265.399	0	0	0
Chile	CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,39%	4,39%	Hipotecaria	0	7.327.725	0	7.327.725	0	0	0
Chile	CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,08%	4,08%	Hipotecaria	2.557.730	0	0	2.557.730	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,32%	6,32%	Hipotecaria	0	0	3.708.935	3.708.935	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,38%	6,38%	Hipotecaria	0	0	622.322	622.322	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,38%	6,38%	Hipotecaria	0	0	393.815	393.815	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,38%	6,38%	Hipotecaria	0	0	605.915	605.915	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,38%	6,38%	Hipotecaria	0	0	361.446	361.446	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,83%	4,83%	Hipotecaria	0	482.069	0	482.069	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,83%	4,83%	Hipotecaria	0	486.394	0	486.394	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,83%	4,83%	Hipotecaria	0	7.423.942	0	7.423.942	0	0	0
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	2,18%	2,18%	Hipotecaria	0	0	2.770.895	2.770.895	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,10%	7,10%	Hipotecaria	0	0	4.592.540	4.592.540	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,29%	6,29%	Hipotecaria	2.020.317	0	0	2.020.317	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,29%	6,29%	Hipotecaria	2.340.432	0	0	2.340.432	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,29%	6,29%	Hipotecaria	1.010.159	0	0	1.010.159	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,29%	6,29%	Hipotecaria	1.010.159	0	0	1.010.159	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,29%	6,29%	Hipotecaria	3.283.015	0	0	3.283.015	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,29%	6,29%	Hipotecaria	3.221.995	0	0	3.221.995	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,29%	6,29%	Hipotecaria	2.968.216	0	0	2.968.216	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,29%	6,29%	Hipotecaria	6.078.714	0	0	6.078.714	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,29%	6,29%	Hipotecaria	3.434.539	0	0	3.434.539	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,33%	6,33%	Hipotecaria	3.773.652	0	0	3.773.652	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,29%	6,29%	Hipotecaria	1.946.070	0	0	1.946.070	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,29%	6,29%	Hipotecaria	2.296.252	0	0	2.296.252	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,10%	7,10%	Hipotecaria	5.910.475	0	0	5.910.475	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,29%	6,29%	Hipotecaria	3.000.441	0	0	3.000.441	0	0	0

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente				No Corriente		
							Vencimiento			Total Corriente al 31.12.2013 M\$	Vencimiento		Total no Corriente al 31.12.2013 M\$
							hasta 1 mes M\$	Más de 1 a 3 Meses M\$	Más de 3 a 12 Meses M\$		1 a 5 Años M\$	Más de 5 Años M\$	
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,59%	6,59%	Hipotecaria	0	5.692.560	0	5.692.560	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,59%	6,59%	Hipotecaria	0	814.142	0	814.142	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,59%	6,59%	Hipotecaria	0	1.170.330	0	1.170.330	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,48%	6,48%	Hipotecaria	0	0	5.420.249	5.420.249	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,70%	4,70%	Hipotecaria	0	0	1.521.918	1.521.918	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,96%	6,96%	Hipotecaria	0	11.561.949	0	11.561.949	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,08%	7,08%	Hipotecaria	0	479.518	0	479.518	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,82%	6,82%	Hipotecaria	541.263	0	0	541.263	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,82%	6,82%	Hipotecaria	565.020	0	0	565.020	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,89%	4,89%	Hipotecaria	0	0	6.447.764	6.447.764	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,96%	4,96%	Hipotecaria	0	0	729.403	729.403	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,96%	4,96%	Hipotecaria	0	0	562.598	562.598	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,53%	3,53%	Hipotecaria	0	183.351	0	183.351	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,88%	4,88%	Hipotecaria	0	0	369.374	369.374	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,61%	3,61%	Hipotecaria	0	516.026	0	516.026	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,53%	3,53%	Hipotecaria	0	416.339	0	416.339	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,85%	4,85%	Hipotecaria	0	0	507.928	507.928	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,60%	3,60%	Hipotecaria	0	349.347	0	349.347	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,89%	4,89%	Hipotecaria	0	0	346.033	346.033	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,61%	3,61%	Hipotecaria	0	373.626	0	373.626	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,85%	4,85%	Hipotecaria	0	0	268.700	268.700	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,36%	3,36%	Hipotecaria	0	182.018	0	182.018	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,96%	4,96%	Hipotecaria	0	0	235.376	235.376	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,36%	3,36%	Hipotecaria	0	151.668	0	151.668	0	0	0
Chile	CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,96%	6,96%	Hipotecaria	0	0	2.872.316	2.872.316	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,06%	6,06%	Hipotecaria	0	0	2.058.035	2.058.035	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,84%	6,84%	Hipotecaria	0	573.724	0	573.724	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,84%	6,84%	Hipotecaria	0	573.724	0	573.724	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,83%	4,83%	Hipotecaria	0	15.896.606	0	15.896.606	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,83%	4,83%	Hipotecaria	0	1.218.566	0	1.218.566	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,83%	4,83%	Hipotecaria	0	485.994	0	485.994	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,62%	3,62%	Hipotecaria	3.474.752	0	0	3.474.752	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,62%	3,62%	Hipotecaria	2.137.281	0	0	2.137.281	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,14%	4,14%	Hipotecaria	0	587.683	0	587.683	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,91%	4,91%	Hipotecaria	0	0	565.839	565.839	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,91%	4,91%	Hipotecaria	0	0	565.839	565.839	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,91%	4,91%	Hipotecaria	0	0	400.802	400.802	0	0	0
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	1,57%	1,57%	Hipotecaria	11.601.686	0	0	11.601.686	0	0	0
Chile	INTERNACIONAL	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,44%	5,44%	Hipotecaria	0	0	2.616.688	2.616.688	0	0	0
Chile	ITAU	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,26%	4,26%	Hipotecaria	0	0	564.990	564.990	0	0	0
Chile	ITAU	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,26%	4,26%	Hipotecaria	0	0	76.933	76.933	0	0	0
Chile	ITAU	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,85%	4,85%	Hipotecaria	0	0	576.778	576.778	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,10%	7,10%	Hipotecaria	0	0	6.534.048	6.534.048	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,26%	6,29%	Hipotecaria	3.189.261	0	0	3.189.261	0	0	0
Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,09%	2,09%	Hipotecaria	3.048.793	0	0	3.048.793	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,12%	6,12%	Hipotecaria	0	0	2.138.932	2.138.932	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,80%	4,80%	Hipotecaria	0	0	1.175.207	1.175.207	0	0	0
Chile	SECURITY	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,40%	5,40%	Hipotecaria	0	1.131.995	0	1.131.995	0	0	0
Chile	SECURITY	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,65%	4,65%	Hipotecaria	0	990.455	0	990.455	0	0	0
Chile	SECURITY	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,70%	4,70%	Hipotecaria	0	0	1.675.627	1.675.627	0	0	0

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente				No Corriente		
							Vencimiento			Total Corriente al 31.12.2013 M\$	Vencimiento		Total no Corriente al 31.12.2013 M\$
							hasta 1 mes M\$	Más de 1 a 3 Meses M\$	Más de 3 a 12 Meses M\$		1 a 5 Años M\$	Más de 5 Años M\$	
Chile	BANCO CONSORCIO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,82%	3,82%	Hipotecaria	0	0	749.055	749.055	0	0	0
Chile	BANCO CONSORCIO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,46%	4,46%	Hipotecaria	0	0	974.040	974.040	0	0	0
Chile	BANCO CONSORCIO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,30%	4,30%	Hipotecaria	0	0	287.949	287.949	0	0	0
Chile	BANCO CONSORCIO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,23%	4,23%	Hipotecaria	0	0	475.171	475.171	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,59%	6,59%	Hipotecaria	0	4.652.018	0	4.652.018	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,59%	6,59%	Hipotecaria	0	1.221.213	0	1.221.213	0	0	0
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,60%	5,60%	Hipotecaria	18.700.097	0	0	18.700.097	0	0	0
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,50%	5,50%	Hipotecaria	1.388.318	0	0	1.388.318	0	0	0
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,40%	4,40%	Hipotecaria	808.785	0	0	808.785	0	0	0
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,40%	4,40%	Hipotecaria	808.785	0	0	808.785	0	0	0
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,50%	5,50%	Hipotecaria	2.745.752	0	0	2.745.752	0	0	0
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,40%	4,40%	Hipotecaria	1.031.792	0	0	1.031.792	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,48%	6,48%	Hipotecaria	0	0	4.308.682	4.308.682	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,48%	6,48%	Hipotecaria	0	1.146.929	0	1.146.929	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,20%	4,20%	Hipotecaria	0	0	6.835.482	6.835.482	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,57%	4,57%	Hipotecaria	0	0	468.144	468.144	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,36%	4,36%	Hipotecaria	0	0	1.549.151	1.549.151	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,89%	4,89%	Hipotecaria	0	0	6.003.905	6.003.905	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,89%	4,89%	Hipotecaria	0	0	984.293	984.293	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,89%	4,89%	Hipotecaria	0	0	1.085.547	1.085.547	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Anual	6,38%	6,38%	Prenda	0	0	3.499.803	3.499.803	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Anual	6,41%	6,41%	Prenda	0	0	3.497.638	3.497.638	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,83%	4,83%	Hipotecaria	0	1.578.713	0	1.578.713	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,83%	4,83%	Hipotecaria	0	2.237.618	0	2.237.618	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,83%	4,83%	Hipotecaria	0	1.023.145	0	1.023.145	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,83%	4,83%	Hipotecaria	0	470.647	0	470.647	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,83%	4,83%	Hipotecaria	0	160.634	0	160.634	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,83%	4,83%	Hipotecaria	0	2.148.605	0	2.148.605	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,83%	4,83%	Hipotecaria	0	1.125.460	0	1.125.460	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,83%	4,83%	Hipotecaria	0	1.125.460	0	1.125.460	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,83%	4,83%	Hipotecaria	0	921.854	0	921.854	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,83%	4,83%	Hipotecaria	0	155.845	0	155.845	0	0	0
Chile	ESTADO	US\$	Anual	2,50%	2,50%	Prenda	0	0	10.314.725	10.314.725	0	0	0
Chile	ESTADO	US\$	Anual	2,18%	2,18%	Prenda	0	0	5.738.910	5.738.910	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,10%	7,10%	Hipotecaria	0	0	1.172.937	1.172.937	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,29%	6,29%	Hipotecaria	851.782	0	0	851.782	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,10%	7,10%	Hipotecaria	0	0	2.597.983	2.597.983	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,10%	7,10%	Hipotecaria	0	0	1.212.543	1.212.543	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,10%	7,10%	Hipotecaria	0	0	1.344.637	1.344.637	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,10%	7,10%	Hipotecaria	0	0	920.559	920.559	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,29%	6,29%	Hipotecaria	1.355.836	0	0	1.355.836	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,29%	6,29%	Hipotecaria	3.690.710	0	0	3.690.710	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,84%	6,84%	Hipotecaria	0	988.246	0	988.246	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,84%	6,84%	Hipotecaria	0	980.095	0	980.095	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,50%	3,50%	Hipotecaria	2.178.638	0	0	2.178.638	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,80%	4,80%	Hipotecaria	0	0	1.165.276	1.165.276	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,75%	4,75%	Hipotecaria	0	1.134.384	0	1.134.384	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,80%	4,80%	Hipotecaria	0	0	1.399.981	1.399.981	0	0	0
	Total Préstamos bancarios						136.550.610	154.904.949	183.805.747	475.261.306	0	0	0

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente				No Corriente		
							Vencimiento			Total Corriente al 31.12.2013 M\$	Vencimiento		Total no Corriente al 31.12.2013 M\$
							hasta 1 mes M\$	Más de 1 a 3 Meses M\$	Más de 3 a 12 Meses M\$		1 a 5 Años M\$	Más de 5 Años M\$	
Chile	BCI Factoring	PESOS	Al Vencimiento	7,08%	7,08%	Impuestos por cobrar	0	0	872.925	872.925	0	0	0
Chile	BCI Factoring	PESOS	Al Vencimiento	7,08%	7,08%	Impuestos por cobrar	0	0	725.609	725.609	0	0	0
Chile	BCI Factoring	UF	Al Vencimiento	4,44%	4,44%	Pagarés por cobrar	0	0	1.352.816	1.352.816	0	0	0
Chile	BCI Factoring	UF	Al Vencimiento	4,56%	4,56%	Pagarés por cobrar	0	0	2.689.202	2.689.202	0	0	0
Chile	BCI Factoring	UF	Al Vencimiento	5,64%	5,64%	Documentos por cobrar	3.339.421	0	0	3.339.421	0	0	0
Chile	BCI Factoring	UF	Al Vencimiento	2,52%	2,52%	Documentos por cobrar	2.582.092	0	0	2.582.092	0	0	0
Total Factoring							5.921.513	0	5.640.552	11.562.065	0	0	0
Chile	CORPBANCA	UF	Semestral	4,22%	4,22%	Seguro de Tasa	0	0	24.954	24.954	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	3,90%	3,90%	Seguro de Tasa	0	0	4.207	4.207	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Al Vencimiento	0,00%	0,00%	Tipo de cambio	0	4.585	0	4.585	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Al Vencimiento	0,00%	0,00%	Tipo de cambio	0	29.807	0	29.807	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Al Vencimiento	0,00%	0,00%	Seguro de Tasa	0	21.622	0	21.622	0	0	0
Chile	ESTADO	US\$	Al Vencimiento	2,18%	2,18%	Seguro de Tasa	0	0	53.600	53.600	0	0	0
Chile	ESTADO	US\$	Al Vencimiento	4,45%	4,45%	Seguro de Tasa	0	0	270.969	270.969	0	0	0
Chile	ESTADO	US\$	Al Vencimiento	4,70%	4,70%	Seguro de Tasa	0	0	136.315	136.315	0	0	0
Chile	PENTA	UF	Al Vencimiento	0,00%	0,00%	Tipo de cambio	0	0	498	498	0	0	0
Chile	PENTA	UF	Al Vencimiento	0,00%	0,00%	Tipo de cambio	0	521	0	521	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	UF	Al Vencimiento	0,00%	0,00%	Tipo de cambio	0	0	1.280	1.280	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	UF	Al Vencimiento	0,00%	0,00%	Tipo de cambio	0	493	0	493	0	0	0
Chile	Larrain Vial	UF	Al Vencimiento	0,00%	0,00%	Tipo de cambio	0	0	1.206	1.206	0	0	0
Chile	Larrain Vial	UF	Al Vencimiento	0,00%	0,00%	Tipo de cambio	0	0	4.226	4.226	0	0	0
Chile	Larrain Vial	UF	Al Vencimiento	0,00%	0,00%	Tipo de cambio	0	0	207	207	0	0	0
Chile	Larrain Vial	UF	Al Vencimiento	0,00%	0,00%	Tipo de cambio	0	0	9.995	9.995	0	0	0
Chile	Larrain Vial	UF	Al Vencimiento	0,00%	0,00%	Tipo de cambio	0	1.508	0	1.508	0	0	0
Total Pasivos de Cobertura							0	58.536	507.457	565.993	0	0	0
Chile	BCI	UF	Mensual	5,17%	5,17%	Prenda	294	583	2.684	3.561	1.847	0	1.847
Chile	BCI	UF	Mensual	7,21%	7,21%	Prenda	871	1.649	7.669	10.189	7.172	0	7.172
Chile	BCI	UF	Mensual	6,82%	6,82%	Prenda	974	1.889	9.214	12.077	5.665	0	5.665
Chile	BCI	UF	Mensual	7,30%	7,30%	Prenda	576	1.166	1.872	3.614	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Mensual	3,98%	3,98%	Prenda	16.231	32.468	148.795	197.494	529.298	0	529.298
Chile	CHILE	UF	Mensual	5,08%	5,08%	Prenda	1.929	3.824	17.612	23.365	48.181	0	48.181
Chile	CHILE	UF	Mensual	4,32%	4,32%	Prenda	2.886	5.806	26.701	35.393	46.684	0	46.684
Chile	CHILE	UF	Mensual	5,40%	5,40%	Prenda	1.041	2.095	8.572	11.708	19.270	0	19.270
Chile	FACTORLINE	UF	Mensual	8,24%	8,24%	Prenda	0	574	2.681	3.255	3.180	0	3.180
Chile	FACTORLINE	UF	Mensual	6,70%	6,70%	Prenda	0	2.113	9.802	11.915	13.858	0	13.858
Chile	FACTORLINE	UF	Mensual	6,92%	6,92%	Prenda	218	428	1.986	2.632	2.571	0	2.571
Chile	FACTORLINE	UF	Mensual	7,00%	7,00%	Prenda	731	1.474	5.297	7.502	0	0	0
Chile	SANTANDER	UF	Mensual	5,12%	5,12%	Prenda	737	1.366	6.295	8.398	11.804	0	11.804
Chile	SANTANDER	UF	Mensual	5,38%	5,38%	Prenda	414	816	3.764	4.994	7.534	0	7.534
Chile	SANTANDER	UF	Mensual	6,20%	6,20%	Prenda	309	559	2.590	3.458	6.203	0	6.203
Chile	SANTANDER	UF	Mensual	4,25%	4,25%	Prenda	12.045	23.700	72.115	107.860	0	0	0
Chile	SANTANDER	UF	Mensual	6,12%	6,12%	Prenda	325	654	0	979	0	0	0
Chile	TANNER	UF	Mensual	10,42%	10,42%	Prenda	655	1.218	5.752	7.625	9.888	0	9.888
Chile	TANNER	UF	Mensual	10,05%	10,05%	Prenda	0	700	3.300	4.000	15.982	0	15.982
Total Arrendamientos Financiero							40.236	83.082	336.701	460.019	729.137	0	729.137
Totales							142.512.359	155.046.567	190.290.457	487.849.383	729.137	0	729.137

Para los “Otros pasivos financieros no corrientes”, la tasa nominal es igual a la tasa efectiva, debido principalmente a que no existen gastos operacionales asociados a estos pasivos financieros, a excepción de un crédito del Banco Estado.

A continuación, se presenta un detalle de los préstamos bancarios calculados en función de los flujos futuros (no descontados) que la sociedad deberá desembolsar.

Detalle de créditos bancarios al 31.03.2014					PLAZO M\$						
RUT	EMPRESA	BANCO	MONEDA CURSE	TASA CARATULA	0 y 30 días	Más de 30 y 180 días	Más de 180 y 360 días	1 y 3 años	Más de 3 y 5 años	Más de 5 años	Total M\$
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	6,11%	0	4.106.451	0	0	0	0	4.106.451
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	6,11%	0	2.608.401	0	0	0	0	2.608.401
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	6,11%	0	2.346.930	0	0	0	0	2.346.930
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	6,11%	0	1.758.843	0	0	0	0	1.758.843
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	6,11%	0	1.625.482	0	0	0	0	1.625.482
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	6,11%	0	1.461.691	0	0	0	0	1.461.691
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	6,11%	0	1.345.683	0	0	0	0	1.345.683
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	5,76%	5.838.480	0	0	0	0	0	5.838.480
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	5,64%	0	3.418.516	0	0	0	0	3.418.516
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	5,42%	0	0	3.255.707	0	0	0	3.255.707
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	5,76%	2.361.215	0	0	0	0	0	2.361.215
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	5,76%	2.344.340	0	0	0	0	0	2.344.340
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	5,42%	0	0	2.318.001	0	0	0	2.318.001
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	5,58%	0	2.298.529	0	0	0	0	2.298.529
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	5,42%	0	0	2.266.791	0	0	0	2.266.791
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	5,42%	0	0	1.862.721	0	0	0	1.862.721
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	UF	4,44%	0	0	0	0	1.710.732	0	1.710.732
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	5,42%	0	0	1.582.768	0	0	0	1.582.768
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	5,42%	0	0	1.429.704	0	0	0	1.429.704
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	5,76%	1.411.983	0	0	0	0	0	1.411.983
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BICE	PESOS	5,68%	2.025.971	0	0	0	0	0	2.025.971
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BICE	PESOS	5,64%	1.895.190	0	0	0	0	0	1.895.190
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BICE	PESOS	5,68%	1.732.206	0	0	0	0	0	1.732.206
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BICE	PESOS	5,68%	1.681.552	0	0	0	0	0	1.681.552
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BICE	PESOS	6,58%	0	1.423.955	0	0	0	0	1.423.955
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BICE	PESOS	6,96%	0	1.083.579	0	0	0	0	1.083.579
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	5,64%	8.298.880	0	0	0	0	0	8.298.880
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	4,69%	0	2.811.645	0	0	0	0	2.811.645
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	4,69%	0	1.175.038	0	0	0	0	1.175.038
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	4,69%	0	1.034.625	0	0	0	0	1.034.625
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	3,98%	18.799	75.196	112.794	451.175	75.196	0	733.160
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	5,08%	2.231	8.922	13.384	46.843	0	0	71.380
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CORPBANCA	UF	3,75%	0	24.054.519	0	0	0	0	24.054.519
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CORPBANCA	UF	1,61%	0	3.623.643	0	0	0	0	3.623.643
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CORPBANCA	PESOS	5,88%	0	3.549.795	0	0	0	0	3.549.795
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CORPBANCA	UF	5,10%	0	2.552.474	0	0	0	0	2.552.474
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CORPBANCA	PESOS	5,88%	0	2.145.995	0	0	0	0	2.145.995
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CORPBANCA	UF	1,61%	0	1.648.085	0	0	0	0	1.648.085
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CORPBANCA	PESOS	5,88%	0	835.249	0	0	0	0	835.249

Detalle de créditos bancarios al 31.03.2014					PLAZO M\$						
RUT	EMPRESA	BANCO	MONEDA CURSE	TASA CARATULA	0 y 30 días	Más de 30 y 180 días	Más de 180 y 360 días	1 y 3 años	Más de 3 y 5 años	Más de 5 años	Total M\$
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CORPBANCA	PESOS	7,08%	0	616.307	0	0	0	0	616.307
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	US\$	1,60%	0	7.298.350	0	0	0	0	7.298.350
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	6,32%	3.784.940	0	0	0	0	0	3.784.940
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	US\$	2,18%	0	2.937.628	0	0	0	0	2.937.628
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	UF	5,19%	0	1.002.478	0	0	0	0	1.002.478
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	6,38%	0	640.925	0	0	0	0	640.925
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	6,38%	0	624.027	0	0	0	0	624.027
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	6,18%	0	500.342	0	0	0	0	500.342
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	6,18%	0	495.893	0	0	0	0	495.893
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	6,38%	0	405.588	0	0	0	0	405.588
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	6,38%	0	372.251	0	0	0	0	372.251
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	UF	2,87%	306.974	0	0	0	0	0	306.974
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	PENTA	UF	4,89%	5.108.225	0	0	0	0	0	5.108.225
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	PENTA	UF	3,91%	0	2.286.316	0	0	0	0	2.286.316
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	PENTA	US\$	1,88%	0	1.310.472	0	0	0	0	1.310.472
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	PENTA	UF	3,15%	0	719.363	0	0	0	0	719.363
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	PENTA	UF	3,90%	512.131	0	0	0	0	0	512.131
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	5,90%	6.087.886	0	0	0	0	0	6.087.886
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	5,90%	5.734.887	0	0	0	0	0	5.734.887
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	5,90%	3.784.606	0	0	0	0	0	3.784.606
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,10%	0	3.621.664	0	0	0	0	3.621.664
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	5,90%	3.439.721	0	0	0	0	0	3.439.721
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	5,90%	3.287.968	0	0	0	0	0	3.287.968
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	5,90%	3.226.857	0	0	0	0	0	3.226.857
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	5,90%	3.004.968	0	0	0	0	0	3.004.968
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	5,90%	2.972.695	0	0	0	0	0	2.972.695
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	5,90%	2.343.963	0	0	0	0	0	2.343.963
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	5,90%	2.299.717	0	0	0	0	0	2.299.717
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	5,90%	2.023.365	0	0	0	0	0	2.023.365
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	5,90%	1.949.007	0	0	0	0	0	1.949.007
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	5,90%	1.011.683	0	0	0	0	0	1.011.683
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	5,90%	1.011.683	0	0	0	0	0	1.011.683
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SCOTIABANK	PESOS	5,55%	0	0	4.667.231	0	0	0	4.667.231
95.345.000-3	ASCOTAN INVERSIONES S.A.	CHILE	UF	4,32%	3.252	16.260	19.513	39.025	0	0	78.050
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	4,96%	0	753.495	0	0	0	0	753.495
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	4,96%	0	581.181	0	0	0	0	581.181
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	4,85%	521.056	0	0	0	0	0	521.056
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	4,88%	0	381.096	0	0	0	0	381.096
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	4,89%	0	357.077	0	0	0	0	357.077
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	4,85%	255.257	0	0	0	0	0	255.257
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	4,96%	241.859	0	0	0	0	0	241.859
86.356.400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	7,08%	0	918.076	0	0	0	0	918.076
86.356.400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	6,54%	0	163.772	0	0	0	0	163.772
86.356.400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	6,54%	0	88.437	0	0	0	0	88.437
86.356.400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	5,40%	1.195	5.975	7.170	16.730	0	0	31.070
99.558.680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	6,82%	1.199	5.993	7.191	2.397	0	0	16.780
99.558.680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	7,21%	933	4.664	5.596	4.664	0	0	15.857
99.558.680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	5,17%	317	1.583	1.899	950	0	0	4.749
99.558.680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	7,30%	638	0	0	0	0	0	638
99.558.680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FACTORLINE	UF	6,70%	1.212	6.062	7.275	10.912	0	0	25.461

Detalle de créditos bancarios al 31.03.2014					PLAZO M\$						
RUT	EMPRESA	BANCO	MONEDA CURSE	TASA CARATULA	0 y 30 días	Más de 30 y 180 días	Más de 180 y 360 días	1 y 3 años	Más de 3 y 5 años	Más de 5 años	Total M\$
99.558.680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FACTORLINE	UF	8,24%	334	1.671	2.006	2.340	0	0	6.351
99.558.680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FACTORLINE	UF	6,92%	245	1.225	1.470	1.960	0	0	4.900
99.558.680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	UF	4,25%	12.324	61.618	0	0	0	0	73.942
99.558.680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	UF	5,12%	775	3.873	4.647	10.069	0	0	19.364
99.558.680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	UF	5,38%	467	2.336	2.803	6.541	0	0	12.147
99.558.680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	UF	6,20%	331	1.657	1.989	6.297	0	0	10.274
99.558.680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	TANNER LEASING	UF	10,05%	0	2.091	3.136	12.544	4.704	0	22.475
99.558.680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	TANNER LEASING	UF	10,42%	763	3.814	4.576	8.390	0	0	17.543
96.791.150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.	BBVA	PESOS	6,13%	0	5.723.487	0	0	0	0	5.723.487
96.791.150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.	BBVA	PESOS	6,13%	0	4.677.292	0	0	0	0	4.677.292
96.791.150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.	BBVA	PESOS	6,13%	0	1.227.848	0	0	0	0	1.227.848
96.791.150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.	BBVA	PESOS	6,13%	0	1.176.688	0	0	0	0	1.176.688
96.791.150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.	BBVA	PESOS	6,13%	0	818.565	0	0	0	0	818.565
96.791.150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.	BCI	PESOS	5,42%	0	0	19.374.913	0	0	0	19.374.913
96.791.150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.	BCI	PESOS	5,76%	2.760.030	0	0	0	0	0	2.760.030
96.791.150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.	BCI	PESOS	5,76%	1.395.537	0	0	0	0	0	1.395.537
96.791.150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.	BCI	PESOS	5,76%	1.039.307	0	0	0	0	0	1.039.307
96.791.150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.	BCI	PESOS	5,76%	814.676	0	0	0	0	0	814.676
96.791.150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.	BCI	PESOS	5,76%	814.676	0	0	0	0	0	814.676
96.791.150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.	BCI	PESOS	7,08%	0	763.140	0	0	0	0	763.140
96.791.150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.	BICE	PESOS	6,48%	0	5.547.931	0	0	0	0	5.547.931
96.791.150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.	BICE	PESOS	6,48%	0	4.410.180	0	0	0	0	4.410.180
96.791.150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.	BICE	UF	4,36%	0	1.615.989	0	0	0	0	1.615.989
96.791.150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.	BICE	UF	4,70%	0	1.594.592	0	0	0	0	1.594.592
96.791.150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.	BICE	PESOS	5,68%	1.149.689	0	0	0	0	0	1.149.689
96.791.150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.	CHILE	UF	4,89%	0	6.195.516	0	0	0	0	6.195.516
96.791.150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.	CHILE	UF	4,89%	0	1.120.192	0	0	0	0	1.120.192
96.791.150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.	CHILE	UF	4,89%	0	1.015.707	0	0	0	0	1.015.707
96.791.150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	US\$	1,60%	0	8.034.622	0	0	0	0	8.034.622
96.791.150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	PESOS	6,18%	0	2.694.361	0	0	0	0	2.694.361
96.791.150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	PESOS	6,00%	156.409	0	0	0	0	0	156.409
96.791.150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	5,90%	3.696.278	0	0	0	0	0	3.696.278
96.791.150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	7,10%	0	2.691.166	0	0	0	0	2.691.166
96.791.150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	7,10%	0	1.392.865	0	0	0	0	1.392.865
96.791.150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	5,90%	1.357.882	0	0	0	0	0	1.357.882
96.791.150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	7,10%	0	1.256.033	0	0	0	0	1.256.033
96.791.150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	7,10%	0	953.577	0	0	0	0	953.577
96.791.150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	5,90%	853.067	0	0	0	0	0	853.067
96.791.150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	7,10%	0	54.219	0	0	0	0	54.219
96.791.150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK	UF	3,45%	2.188.026	0	0	0	0	0	2.188.026
96.791.150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK	UF	4,80%	1.435.417	0	0	0	0	0	1.435.417
96.791.150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK	UF	4,80%	1.194.771	0	0	0	0	0	1.194.771
96.791.150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK	UF	2,30%	0	1.151.211	0	0	0	0	1.151.211
96.791.150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK	PESOS	5,28%	974.410	0	0	0	0	0	974.410
96.791.150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK	PESOS	5,28%	966.374	0	0	0	0	0	966.374
96.797.930-9	CONSTRUCTORA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FACTORLINE	UF	7,00%	784	3.922	784	0	0	0	5.490
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	2,50%	0	595.161	0	0	0	0	595.161
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	4,91%	580.322	0	0	0	0	0	580.322
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	4,91%	580.322	0	0	0	0	0	580.322
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	2,61%	0	567.066	0	0	0	0	567.066

Detalle de créditos bancarios al 31.03.2014					PLAZO M\$						
RUT	EMPRESA	BANCO	MONEDA CURSE	TASA CARATULA	0 y 30 días	Más de 30 y 180 días	Más de 180 y 360 días	1 y 3 años	Más de 3 y 5 años	Más de 5 años	Total M\$
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	2,61%	0	567.066	0	0	0	0	567.066
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	4,91%	411.061	0	0	0	0	0	411.061
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ITAU	UF	4,26%	0	0	590.636	0	0	0	590.636
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ITAU	UF	4,85%	161.146	0	0	0	0	0	161.146
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ITAU	UF	4,26%	0	0	80.425	0	0	0	80.425
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	CHILE	UF	2,84%	0	11.014.870	0	0	0	0	11.014.870
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	SANTANDER	UF	1,00%	457.660	0	0	0	0	0	457.660
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	SECURITY	UF	4,70%	0	1.447.953	0	0	0	0	1.447.953
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	SECURITY	UF	3,05%	0	729.535	0	0	0	0	729.535
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	SECURITY	UF	1,20%	0	691.259	0	0	0	0	691.259
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	4,20%	0	7.136.749	0	0	0	0	7.136.749
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	1,96%	0	572.120	0	0	0	0	572.120
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	1,96%	0	572.120	0	0	0	0	572.120
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	4,57%	0	482.928	0	0	0	0	482.928
76.139.484-3	INMOBILIARIA SOCOVESA BULL ROCK S.A.	CONSORCIO	UF	4,46%	997.589	0	0	0	0	0	997.589
76.139.484-3	INMOBILIARIA SOCOVESA BULL ROCK S.A.	CONSORCIO	UF	3,73%	0	961.792	0	0	0	0	961.792
76.139.484-3	INMOBILIARIA SOCOVESA BULL ROCK S.A.	CONSORCIO	UF	3,82%	0	772.026	0	0	0	0	772.026
76.139.484-3	INMOBILIARIA SOCOVESA BULL ROCK S.A.	CONSORCIO	PESOS	5,47%	0	715.472	0	0	0	0	715.472
76.139.484-3	INMOBILIARIA SOCOVESA BULL ROCK S.A.	CONSORCIO	UF	4,23%	0	0	498.255	0	0	0	498.255
76.139.484-3	INMOBILIARIA SOCOVESA BULL ROCK S.A.	CONSORCIO	UF	4,30%	0	300.857	0	0	0	0	300.857
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BBVA	PESOS	6,13%	0	3.526.859	0	0	0	0	3.526.859
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BBVA	PESOS	6,13%	0	3.452.220	0	0	0	0	3.452.220
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BBVA	PESOS	6,13%	0	1.388.890	0	0	0	0	1.388.890
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BBVA	PESOS	6,13%	0	1.023.207	0	0	0	0	1.023.207
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	5,42%	0	0	4.666.860	0	0	0	4.666.860
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	5,58%	0	4.460.552	0	0	0	0	4.460.552
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	5,76%	3.893.697	0	0	0	0	0	3.893.697
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	5,42%	0	0	3.023.213	0	0	0	3.023.213
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	5,58%	0	2.749.838	0	0	0	0	2.749.838
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	4,56%	0	2.723.513	0	0	0	0	2.723.513
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	5,76%	1.863.300	0	0	0	0	0	1.863.300
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	5,64%	0	1.577.695	0	0	0	0	1.577.695
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	5,76%	1.062.569	0	0	0	0	0	1.062.569
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	5,64%	0	955.282	0	0	0	0	955.282
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BICE	PESOS	6,48%	0	11.044.108	0	0	0	0	11.044.108
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BICE	UF	4,70%	0	490.709	0	0	0	0	490.709
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BICE	UF	4,36%	0	401.029	0	0	0	0	401.029
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CHILE	UF	4,89%	0	6.653.775	0	0	0	0	6.653.775
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CONSORCIO	PESOS	5,82%	0	0	7.256.077	0	0	0	7.256.077
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CONSORCIO	PESOS	5,82%	0	0	2.418.182	0	0	0	2.418.182
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CONSORCIO	UF	2,14%	0	2.384.693	0	0	0	0	2.384.693
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CONSORCIO	PESOS	5,77%	0	2.324.595	0	0	0	0	2.324.595
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CORPBANCA	PESOS	5,88%	0	7.479.300	0	0	0	0	7.479.300
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CORPBANCA	PESOS	6,96%	0	2.977.235	0	0	0	0	2.977.235
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CORPBANCA	UF	1,61%	0	2.568.711	0	0	0	0	2.568.711
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CORPBANCA	PESOS	5,88%	0	2.076.430	0	0	0	0	2.076.430
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CORPBANCA	PESOS	5,88%	0	1.291.574	0	0	0	0	1.291.574
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	US\$	1,60%	0	15.627.682	0	0	0	0	15.627.682
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	6,31%	0	10.782.221	0	0	0	0	10.782.221
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	UF	2,87%	3.506.956	0	0	0	0	0	3.506.956

Detalle de créditos bancarios al 31.03.2014					PLAZO M\$						
RUT	EMPRESA	BANCO	MONEDA CURSE	TASA CARATULA	0 y 30 días	Más de 30 y 180 días	Más de 180 y 360 días	1 y 3 años	Más de 3 y 5 años	Más de 5 años	Total M\$
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	UF	2,87%	2.157.089	0	0	0	0	0	2.157.089
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	6,06%	0	2.105.852	0	0	0	0	2.105.852
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	6,18%	0	1.253.510	0	0	0	0	1.253.510
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	6,18%	0	499.930	0	0	0	0	499.930
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	INTERNACIONAL	UF	5,44%	2.694.469	0	0	0	0	0	2.694.469
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,10%	0	6.768.406	0	0	0	0	6.768.406
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	5,90%	3.194.073	0	0	0	0	0	3.194.073
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SCOTIABANK	PESOS	6,12%	0	2.192.086	0	0	0	0	2.192.086
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SCOTIABANK	UF	4,80%	1.204.955	0	0	0	0	0	1.204.955
94.840.000-6	SOCOVESA S.A.	ESTADO	US\$	2,50%	0	10.937.778	0	0	0	0	10.937.778
94.840.000-6	SOCOVESA S.A.	ESTADO	US\$	2,18%	0	6.084.242	0	0	0	0	6.084.242
94.840.000-6	SOCOVESA S.A.	ESTADO	PESOS	6,38%	0	3.592.510	0	0	0	0	3.592.510
94.840.000-6	SOCOVESA S.A.	ESTADO	PESOS	6,41%	0	3.590.938	0	0	0	0	3.590.938
totales					124.106.821	299.418.253	55.487.717	620.837	1.790.632	0	481.424.260

Detalle de créditos bancarios al 31.12.2013					PLAZO M\$						
RUT	EMPRESA	BANCO	MONEDA CURSE	TASA CARATULA	0 y 30 días	Más de 30 y 180 días	Más de 180 y 360 días	1 y 3 años	Más de 3 y 5 años	Más de 5 años	Total M\$
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	PENTA	UF	4,89%	0	5.043.869	0	0	0	0	5.043.869
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	PENTA	UF	3,47%	711.353	0	0	0	0	0	711.353
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	PENTA	UF	3,90%	0	505.679	0	0	0	0	505.679
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	PENTA	UF	3,91%	0	0	2.257.512	0	0	0	2.257.512
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	PENTA	US\$	1,88%	0	1.247.300	0	0	0	0	1.247.300
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	6,59%	0	4.149.048	0	0	0	0	4.149.048
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	6,59%	0	453.514	0	0	0	0	453.514
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	6,59%	0	1.566.923	0	0	0	0	1.566.923
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	6,59%	0	495.271	0	0	0	0	495.271
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	6,59%	0	1.777.088	0	0	0	0	1.777.088
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	6,59%	0	804.950	0	0	0	0	804.950
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	6,59%	0	1.476.853	0	0	0	0	1.476.853
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	6,59%	0	1.642.343	0	0	0	0	1.642.343
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	6,59%	0	1.014.055	0	0	0	0	1.014.055
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	6,59%	0	582.502	0	0	0	0	582.502
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	6,59%	0	2.371.275	0	0	0	0	2.371.275
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	6,59%	0	2.635.459	0	0	0	0	2.635.459
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	UF	4,44%	0	0	0	0	0	1.689.180	1.689.180
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	UF	5,60%	1.442.374	0	0	0	0	0	1.442.374
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	UF	5,60%	2.112.391	0	0	0	0	0	2.112.391
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	UF	2,80%	0	1.373.112	0	0	0	0	1.373.112
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	UF	2,80%	0	2.177.065	0	0	0	0	2.177.065
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	UF	4,40%	3.139.362	0	0	0	0	0	3.139.362
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	5,58%	0	2.298.529	0	0	0	0	2.298.529
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	UF	4,20%	3.324.560	0	0	0	0	0	3.324.560
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	UF	2,95%	0	1.789.495	0	0	0	0	1.789.495
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	UF	4,40%	2.347.831	0	0	0	0	0	2.347.831
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	UF	5,60%	1.327.074	0	0	0	0	0	1.327.074
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	6,12%	0	2.369.215	0	0	0	0	2.369.215
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	UF	5,40%	5.811.717	0	0	0	0	0	5.811.717
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BICE	PESOS	6,96%	0	1.083.579	0	0	0	0	1.083.579
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BICE	PESOS	6,48%	0	1.701.016	0	0	0	0	1.701.016
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BICE	PESOS	6,48%	0	1.752.255	0	0	0	0	1.752.255
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BICE	PESOS	6,58%	0	1.423.955	0	0	0	0	1.423.955
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BICE	PESOS	6,48%	0	2.049.422	0	0	0	0	2.049.422
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BICE	PESOS	7,00%	0	1.952.308	0	0	0	0	1.952.308
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	4,69%	0	4.613.562	0	0	0	0	4.613.562
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	4,69%	0	1.160.234	0	0	0	0	1.160.234
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	4,69%	0	1.021.590	0	0	0	0	1.021.590

Detalle de créditos bancarios al 31.12.2013					PLAZO M\$						
RUT	EMPRESA	BANCO	MONEDA CURSE	TASA CARATULA	0 y 30 días	Más de 30 y 180 días	Más de 180 y 360 días	1 y 3 años	Más de 3 y 5 años	Más de 5 años	Total M\$
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	5,98%	0	8.383.463	0	0	0	0	8.383.463
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CORPBANCA	UF	5,10%	0	2.520.317	0	0	0	0	2.520.317
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CORPBANCA	PESOS	7,08%	0	3.663.355	0	0	0	0	3.663.355
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CORPBANCA	UF	3,75%	0	23.751.470	0	0	0	0	23.751.470
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CORPBANCA	PESOS	7,08%	0	616.307	0	0	0	0	616.307
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CORPBANCA	UF	4,39%	0	3.505.338	0	0	0	0	3.505.338
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CORPBANCA	UF	4,08%	1.642.693	0	0	0	0	0	1.642.693
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CORPBANCA	UF	4,39%	0	824.490	0	0	0	0	824.490
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CORPBANCA	UF	4,39%	0	2.119.119	0	0	0	0	2.119.119
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	UF	3,62%	304.579	0	0	0	0	0	304.579
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	UF	5,19%	0	989.849	0	0	0	0	989.849
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	6,38%	0	405.588	0	0	0	0	405.588
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	UF	4,83%	0	487.176	0	0	0	0	487.176
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	UF	4,83%	0	491.547	0	0	0	0	491.547
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	6,38%	0	640.925	0	0	0	0	640.925
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	6,38%	0	624.027	0	0	0	0	624.027
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	6,38%	0	372.251	0	0	0	0	372.251
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	UF	4,83%	0	7.502.591	0	0	0	0	7.502.591
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	6,32%	0	3.784.940	0	0	0	0	3.784.940
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	US\$	2,18%	0	2.796.018	0	0	0	0	2.796.018
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	6,29%	3.225.365	0	0	0	0	0	3.225.365
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,10%	0	0	4.762.015	0	0	0	4.762.015
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	6,29%	2.022.430	0	0	0	0	0	2.022.430
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	6,29%	1.011.215	0	0	0	0	0	1.011.215
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	6,29%	1.011.215	0	0	0	0	0	1.011.215
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	6,29%	3.286.448	0	0	0	0	0	3.286.448
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	6,29%	2.971.321	0	0	0	0	0	2.971.321
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	6,29%	3.438.130	0	0	0	0	0	3.438.130
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	6,29%	6.085.072	0	0	0	0	0	6.085.072
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	6,29%	2.342.880	0	0	0	0	0	2.342.880
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	6,33%	3.779.620	0	0	0	0	0	3.779.620
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	6,29%	1.948.106	0	0	0	0	0	1.948.106
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,10%	5.917.241	0	0	0	0	0	5.917.241
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	6,29%	2.298.653	0	0	0	0	0	2.298.653
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	6,29%	3.003.579	0	0	0	0	0	3.003.579
86.356.400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	7,08%	0	0	918.076	0	0	0	918.076
86.356.400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	6,54%	0	0	88.437	0	0	0	88.437
86.356.400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	6,54%	0	0	163.772	0	0	0	163.772
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BBVA	PESOS	6,59%	0	3.486.744	0	0	0	0	3.486.744
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BBVA	PESOS	6,59%	0	1.402.779	0	0	0	0	1.402.779
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BBVA	PESOS	6,59%	0	1.033.439	0	0	0	0	1.033.439
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BBVA	PESOS	6,59%	0	3.562.129	0	0	0	0	3.562.129
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CONSORCIO	PESOS	5,82%	0	0	2.418.182	0	0	0	2.418.182
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CONSORCIO	PESOS	5,82%	0	0	7.256.077	0	0	0	7.256.077
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CONSORCIO	PESOS	6,11%	0	2.336.060	0	0	0	0	2.336.060
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CONSORCIO	UF	4,71%	0	2.385.850	0	0	0	0	2.385.850
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	6,12%	0	2.962.426	0	0	0	0	2.962.426
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	4,56%	0	0	2.689.202	0	0	0	2.689.202
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	2,80%	0	3.856.179	0	0	0	0	3.856.179
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	5,58%	0	2.749.838	0	0	0	0	2.749.838

Detalle de créditos bancarios al 31.12.2013					PLAZO M\$						
RUT	EMPRESA	BANCO	MONEDA CURSE	TASA CARATULA	0 y 30 días	Más de 30 y 180 días	Más de 180 y 360 días	1 y 3 años	Más de 3 y 5 años	Más de 5 años	Total M\$
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	5,50%	4.505.693	0	0	0	0	0	4.505.693
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	4,20%	1.534.333	0	0	0	0	0	1.534.333
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	4,40%	1.852.738	0	0	0	0	0	1.852.738
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	5,58%	0	4.460.552	0	0	0	0	4.460.552
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	2,80%	0	1.052.331	0	0	0	0	1.052.331
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	4,20%	929.027	0	0	0	0	0	929.027
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	5,64%	3.370.288	0	0	0	0	0	3.370.288
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	2,52%	0	2.593.479	0	0	0	0	2.593.479
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BICE	PESOS	6,48%	0	11.044.108	0	0	0	0	11.044.108
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BICE	UF	4,70%	0	0	484.527	0	0	0	484.527
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BICE	UF	4,36%	0	0	395.976	0	0	0	395.976
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CORPBANCA	UF	4,39%	0	2.050.425	0	0	0	0	2.050.425
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CORPBANCA	UF	4,39%	0	1.275.399	0	0	0	0	1.275.399
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CORPBANCA	UF	4,39%	0	7.385.631	0	0	0	0	7.385.631
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CORPBANCA	UF	4,08%	2.560.307	0	0	0	0	0	2.560.307
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CORPBANCA	PESOS	6,96%	0	0	2.977.235	0	0	0	2.977.235
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	UF	4,83%	0	16.065.015	0	0	0	0	16.065.015
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	UF	4,83%	0	1.231.475	0	0	0	0	1.231.475
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	UF	4,83%	0	491.143	0	0	0	0	491.143
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	6,06%	0	2.105.852	0	0	0	0	2.105.852
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	UF	3,62%	3.479.592	0	0	0	0	0	3.479.592
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	UF	3,62%	2.140.258	0	0	0	0	0	2.140.258
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	US\$	1,57%	11.612.196	0	0	0	0	0	11.612.196
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	INTERNACIONAL	UF	5,44%	0	2.660.523	0	0	0	0	2.660.523
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,10%	0	0	6.768.406	0	0	0	6.768.406
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	6,29%	3.192.596	0	0	0	0	0	3.192.596
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CHILE	UF	4,89%	0	6.569.948	0	0	0	0	6.569.948
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SCOTIABANK	PESOS	6,12%	0	2.192.086	0	0	0	0	2.192.086
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SCOTIABANK	UF	4,80%	0	1.189.775	0	0	0	0	1.189.775
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	SANTANDER	UF	2,09%	3.049.854	0	0	0	0	0	3.049.854
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	CHILE	PESOS	6,96%	0	11.682.013	0	0	0	0	11.682.013
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	4,96%	0	744.002	0	0	0	0	744.002
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	4,96%	0	573.859	0	0	0	0	573.859
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	3,53%	0	184.517	0	0	0	0	184.517
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	PESOS	7,08%	0	487.214	0	0	0	0	487.214
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	4,88%	0	376.294	0	0	0	0	376.294
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	3,61%	0	519.745	0	0	0	0	519.745
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	PESOS	6,82%	541.858	0	0	0	0	0	541.858
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	PESOS	6,82%	565.642	0	0	0	0	0	565.642
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	3,53%	0	418.987	0	0	0	0	418.987
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	4,85%	0	514.492	0	0	0	0	514.492
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	3,60%	0	351.788	0	0	0	0	351.788
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	4,89%	0	352.578	0	0	0	0	352.578
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	3,61%	0	376.319	0	0	0	0	376.319
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	4,85%	0	272.173	0	0	0	0	272.173
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	3,36%	0	183.325	0	0	0	0	183.325
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	4,96%	0	238.812	0	0	0	0	238.812
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	3,36%	0	152.785	0	0	0	0	152.785
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	SECURITY	UF	5,40%	0	1.144.474	0	0	0	0	1.144.474
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	SECURITY	UF	4,65%	992.625	0	0	0	0	0	992.625

Detalle de créditos bancarios al 31.12.2013					PLAZO M\$						
RUT	EMPRESA	BANCO	MONEDA CURSE	TASA CARATULA	0 y 30 días	Más de 30 y 180 días	Más de 180 y 360 días	1 y 3 años	Más de 3 y 5 años	Más de 5 años	Total M\$
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	PESOS	6,84%	0	580.013	0	0	0	0	580.013
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	PESOS	6,84%	0	580.013	0	0	0	0	580.013
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	4,14%	0	592.422	0	0	0	0	592.422
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	4,91%	0	573.011	0	0	0	0	573.011
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	4,91%	0	573.011	0	0	0	0	573.011
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	4,91%	0	405.883	0	0	0	0	405.883
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ITAU	UF	4,26%	0	0	583.195	0	0	0	583.195
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ITAU	UF	4,26%	0	0	79.412	0	0	0	79.412
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ITAU	UF	4,85%	0	585.395	0	0	0	0	585.395
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	SECURITY	UF	4,70%	0	1.708.959	0	0	0	0	1.708.959
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARÍA S.A.	BICE	UF	4,20%	0	0	7.046.837	0	0	0	7.046.837
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARÍA S.A.	BICE	UF	4,57%	0	476.844	0	0	0	0	476.844
76.139.484-3	INMOBILIARIA SOCOVESA BULL ROCK S.A.	CONSORCIO	UF	3,82%	0	762.300	0	0	0	0	762.300
76.139.484-3	INMOBILIARIA SOCOVESA BULL ROCK S.A.	CONSORCIO	UF	4,46%	0	985.021	0	0	0	0	985.021
76.139.484-3	INMOBILIARIA SOCOVESA BULL ROCK S.A.	CONSORCIO	UF	4,30%	0	0	297.067	0	0	0	297.067
76.139.484-3	INMOBILIARIA SOCOVESA BULL ROCK S.A.	CONSORCIO	UF	4,23%	0	0	491.978	0	0	0	491.978
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BICE	PESOS	6,48%	0	4.410.180	0	0	0	0	4.410.180
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BICE	PESOS	6,48%	0	1.162.997	0	0	0	0	1.162.997
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BICE	UF	4,36%	0	0	1.595.630	0	0	0	1.595.630
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	UF	4,83%	0	2.171.367	0	0	0	0	2.171.367
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	UF	4,83%	0	1.137.383	0	0	0	0	1.137.383
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	UF	4,83%	0	1.137.383	0	0	0	0	1.137.383
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	UF	4,83%	0	931.620	0	0	0	0	931.620
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	UF	4,83%	0	157.558	0	0	0	0	157.558
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BBVA	PESOS	6,59%	0	5.780.724	0	0	0	0	5.780.724
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BBVA	PESOS	6,59%	0	826.751	0	0	0	0	826.751
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BBVA	PESOS	6,59%	0	1.188.455	0	0	0	0	1.188.455
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BICE	PESOS	6,48%	0	5.547.931	0	0	0	0	5.547.931
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BICE	UF	4,70%	0	0	1.574.502	0	0	0	1.574.502
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	CHILE	UF	4,89%	0	6.117.463	0	0	0	0	6.117.463
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	CHILE	UF	4,89%	0	1.002.910	0	0	0	0	1.002.910
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	CHILE	UF	4,89%	0	1.106.079	0	0	0	0	1.106.079
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	UF	4,83%	0	1.595.438	0	0	0	0	1.595.438
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	UF	4,83%	0	2.261.324	0	0	0	0	2.261.324
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	UF	4,83%	0	1.033.984	0	0	0	0	1.033.984
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	UF	4,83%	0	475.633	0	0	0	0	475.633
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	UF	4,83%	0	162.336	0	0	0	0	162.336
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	7,10%	0	0	1.215.007	0	0	0	1.215.007
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	6,29%	852.672	0	0	0	0	0	852.672
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK	UF	3,50%	2.179.263	0	0	0	0	0	2.179.263
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK	UF	4,80%	0	1.179.719	0	0	0	0	1.179.719
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK	UF	4,75%	0	1.143.779	0	0	0	0	1.143.779
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK	UF	4,80%	0	1.417.333	0	0	0	0	1.417.333
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK	PESOS	6,84%	0	1.002.990	0	0	0	0	1.002.990
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK	PESOS	6,84%	0	994.718	0	0	0	0	994.718
94.840.000-6	SOCOVESA S.A.	ESTADO	US\$	2,50%	0	10.410.515	0	0	0	0	10.410.515
94.840.000-6	SOCOVESA S.A.	ESTADO	US\$	2,18%	0	5.790.947	0	0	0	0	5.790.947
94.840.000-6	SOCOVESA S.A.	ESTADO	PESOS	6,38%	0	3.592.510	0	0	0	0	3.592.510
94.840.000-6	SOCOVESA S.A.	ESTADO	PESOS	6,41%	0	3.590.938	0	0	0	0	3.590.938

Detalle de créditos bancarios al 31.12.2013					PLAZO M\$						
RUT	EMPRESA	BANCO	MONEDA CURSE	TASA CARATULA	0 y 30 días	Más de 30 y 180 días	Más de 180 y 360 días	1 y 3 años	Más de 3 y 5 años	Más de 5 años	Total M\$
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	5,08%	2.203	11.013	11.013	52.860	0	0	77.089
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	3,98%	18.562	74.248	111.373	445.490	129.935	0	779.608
95.345.000-3	ASCOTAN INVERSIONES S.A.	CHILE	UF	4,32%	3.211	16.056	19.267	48.167	0	0	86.701
86.356.400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	5,40%	1.180	5.900	7.080	20.059	0	0	34.219
99.558.680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	UF	4,25%	12.168	60.841	36.505	0	0	0	109.514
99.558.680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	UF	5,12%	765	3.824	4.589	12.237	0	0	21.415
99.558.680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	UF	5,38%	461	2.306	2.768	7.842	0	0	13.377
99.558.680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	UF	6,20%	327	1.636	1.964	7.200	0	0	11.127
99.558.680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	5,17%	313	1.563	1.875	1.875	0	0	5.626
99.558.680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	7,21%	921	4.605	5.526	7.368	0	0	18.420
99.558.680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	6,82%	1.183	5.917	7.101	5.917	0	0	20.118
99.558.680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	7,30%	630	1.889	0	0	0	0	2.519
99.558.680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FACTORLINE	UF	6,70%	1.197	5.986	7.183	14.366	0	0	28.732
99.558.680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FACTORLINE	UF	8,24%	330	1.650	1.980	3.301	0	0	7.261
99.558.680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FACTORLINE	UF	6,92%	242	1.210	1.452	2.661	0	0	5.565
99.558.680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	TANNER	UF	10,42%	753	3.766	4.519	10.544	0	0	19.582
99.558.680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	TANNER	UF	10,05%	0	2.580	3.096	12.386	6.193	0	24.255
96.797.930-9	CONSTRUCTORA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FACTORLINE	UF	7,00%	775	3.873	3.098	0	0	0	7.746
96.797.930-9	CONSTRUCTORA SOCOVESA TEMUCO S.A.	SANTANDER	UF	6,12%	330	659	0	0	0	0	989
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BCI	UF	5,60%	18.708.747	0	0	0	0	0	18.708.747
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BCI	UF	5,50%	1.389.580	0	0	0	0	0	1.389.580
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BCI	UF	4,40%	810.058	0	0	0	0	0	810.058
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BCI	UF	4,40%	810.058	0	0	0	0	0	810.058
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BCI	UF	5,50%	2.748.248	0	0	0	0	0	2.748.248
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BCI	UF	4,40%	1.033.416	0	0	0	0	0	1.033.416
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BCI	PESOS	7,08%	0	0	763.140	0	0	0	763.140
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BBVA	PESOS	6,59%	0	4.724.066	0	0	0	0	4.724.066
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BBVA	PESOS	6,59%	0	1.240.127	0	0	0	0	1.240.127
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	7,10%	0	0	2.691.166	0	0	0	2.691.166
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	7,10%	0	0	1.256.033	0	0	0	1.256.033
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	7,10%	0	0	1.392.865	0	0	0	1.392.865
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	7,10%	0	0	953.577	0	0	0	953.577
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	6,29%	1.357.254	0	0	0	0	0	1.357.254
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	6,29%	3.694.570	0	0	0	0	0	3.694.570
totales					138.461.633	302.054.352	51.350.215	652.273	136.128	1.689.180	494.343.781

18.3 Obligaciones por arrendamiento financiero

Reconciliación de los pagos mínimos del arrendamiento financiero, arrendatario	Bruto M\$	Interés M\$	Valor Presente al 31.03.2014 M\$
Menor a un año	470.197	(39.575)	430.622
Entre un año y cinco años	679.044	(30.171)	648.873
Total	1.149.241	(69.746)	1.079.495

Reconciliación de los pagos mínimos del arrendamiento financiero, arrendatario	Bruto M\$	Interés M\$	Valor Presente al 31.12.2013 M\$
Menor a un año	504.801	(44.782)	460.019
Entre un año y cinco años	766.982	(37.845)	729.137
Total	1.271.783	(82.627)	1.189.156

Estas obligaciones se encuentran registradas bajo el rubro Otros pasivos financieros corrientes y no corrientes.

El detalle y las principales características de los contratos de leasing vigente son:

Sociedad	Tipo de Activo	Plazo	Tasa anual	Moneda	Vencimiento	Acreedor
Almagro S.A.	Oficina 502 Edificio Corporativo	144 meses	5,08%	UF	28-10-2016	Banco Chile
Almagro S.A.	Pisos 1,2,3 y 4 Edific.Corporativo	144 meses	3,98%	UF	30-05-2017	Banco Chile
Ascotan Inversiones S.A.	Puntales	48 meses	4,32%	UF	22-02-2016	Banco Chile
Constructora Almagro S.A.	Manipulador telescopico	37 meses	5,40%	UF	02-05-2016	Banco Chile
Constructora Socovesa Santiago S.A.	1 Camioneta Chevrolet DC D-Max TH CC 2.5D 2WD Nueva	48 meses	6,92%	UF	25-10-2015	Factorline
Constructora Socovesa Santiago S.A.	1 Camioneta Volkswagen Amarok Power Plus Motor 2.0 TDI 163	48 meses	5,17%	UF	25-05-2015	BCI Leasing
Constructora Socovesa Santiago S.A.	1 Camioneta Volkswagen Amarok Power Plus Motor 2.0 TDI 163	48 meses	8,24%	UF	01-09-2015	Factorline
Constructora Socovesa Santiago S.A.	1 X Volkswagen Amarok Power Plus 4X4 (LEASE BACK)	24 meses	7,30%	UF	25-04-2014	BCI Leasing
Constructora Socovesa Santiago S.A.	1 X Volkswagen Amarok Power Plus 2.0 TDI	48 meses	6,20%	UF	11-08-2016	Banco Santander
Constructora Socovesa Santiago S.A.	2 Camioneta Chevrolet DC D-Max TH CC 2.5D 2WD Nuevas	48 meses	5,38%	UF	26-05-2016	Banco Santander
Constructora Socovesa Santiago S.A.	2 Camionetas Chevrolet DC D-Max TH CC 2.5D 2WD Nuevas	48 meses	10,05%	UF	02-12-2017	Tanner
Constructora Socovesa Santiago S.A.	3 Camionetas Chevrolet DC D-Max TH CC 2.5D 2WD Nuevas	48 meses	10,42%	UF	20-02-2016	Tanner
Constructora Socovesa Santiago S.A.	3 Furgones Hyundai GL 2.5 TCI 3S 2012	48 meses	5,12%	UF	10-04-2016	Banco Santander
Constructora Socovesa Santiago S.A.	3 X Volkswagen Amarok Power Plus 4X4 (LEASE BACK)	36 meses	6,82%	UF	25-05-2015	BCI Leasing
Constructora Socovesa Santiago S.A.	4 Camionetas Chevrolet DC D-Max TH CC 2.5D 2WD Nuevas	48 meses	7,21%	UF	15-07-2015	BCI Leasing
Constructora Socovesa Santiago S.A.	5 Camionetas Chevrolet DC D-Max TH CC 2.5D 2WD Nuevas	48 meses	6,70%	UF	01-11-2015	Factorline
Constructora Socovesa Santiago S.A.	Maquinarias Varias	36 meses	4,25%	UF	10-08-2014	Banco Santander
Constructora Socovesa Temuco S.A.	1 Camioneta Chevrolet D-Max TH cc3.0 y 1 Camioneta Chevrolet Colorado II CC 3.7	36 meses	7,00%	UF	15-09-2014	Factorline

18.4 Operaciones de Factoring y Confirming

a) Saldos vigentes de operaciones de factoring y confirming

A continuación se detallan las operaciones de factoring y sus condiciones al cierre de cada período.

Saldos al 31 de marzo de 2014

Empresa	Banco	Línea	Moneda	Tipo de amortización	Fecha de ingreso	Fecha de vencimiento	Tasa nominal	Tasa efectiva	Unidades de negocio		Consolidado M\$	Tipo
									Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$		
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	BCI Factoring	Pagarés por cobrar	UF	Al vencimiento	02-12-2013	24-07-2014	4,56%	4,56%	2.723.513	0	2.723.513	Con Responsabilidad
Constructora Socovesa Temuco S.A.	BCI Factoring	Impuestos por cobrar	Pesos	Al vencimiento	10-10-2013	30-06-2014	7,08%	7,08%	725.609	0	725.609	Con Responsabilidad
Constructora Almagro S.A.	BCI Factoring	Impuestos por cobrar	Pesos	Al vencimiento	10-10-2013	30-06-2014	7,08%	7,08%	872.925	0	872.925	Con Responsabilidad
Inmobiliaria Almagro S.A.	BCI Factoring	Pagarés por cobrar	UF	Al vencimiento	29-07-2013	29-07-2014	4,44%	4,44%	1.370.077	0	1.370.077	Con Responsabilidad
									5.692.124	0	5.692.124	

Saldos al 31 de diciembre de 2013

Empresa	Banco	Línea	Moneda	Tipo de amortización	Fecha de ingreso	Fecha de vencimiento	Tasa nominal	Tasa efectiva	Unidades de negocio		Consolidado M\$	Tipo
									Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$		
Inmobiliaria Almagro S.A.	BCI Factoring	Pagarés por cobrar	UF	Al vencimiento	29-07-2013	29-07-2014	4,44%	4,44%	1.352.816	0	1.352.816	Con Responsabilidad
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	BCI Factoring	Pagarés por cobrar	UF	Al vencimiento	02-12-2013	24-07-2014	4,56%	4,56%	2.689.202	0	2.689.202	Con Responsabilidad
Constructora Socovesa Temuco S.A.	BCI Factoring	Impuestos por cobrar	Pesos	Al vencimiento	10-10-2013	30-06-2014	7,08%	7,08%	725.609	0	725.609	Con Responsabilidad
Constructora Almagro S.A.	BCI Factoring	Impuestos por cobrar	Pesos	Al vencimiento	10-10-2013	30-06-2014	7,08%	7,08%	872.925	0	872.925	Con Responsabilidad
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	BCI Factoring	Documentos por cobrar	UF	Al vencimiento	23-12-2013	24-02-2014	2,52%	2,52%	2.582.092	0	2.582.092	Con Responsabilidad
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	BCI Factoring	Documentos por cobrar	UF	Al vencimiento	08-11-2013	06-01-2014	5,64%	5,64%	3.339.421	0	3.339.421	Con Responsabilidad
									11.562.065	0	11.562.065	

Para el período terminado al 31 de marzo de 2014 y el año terminado al 31 de diciembre de 2013, no existen saldos vigentes de operaciones de confirming.

b) Operaciones acumuladas de factoring y confirming

Los montos acumulados de factoring para el período de tres meses terminado al 31 de marzo de 2014 y el año terminado al 31 de diciembre de 2013, son los siguientes:

Para el período 2014

M\$		UF	
Desarrollo Inmobiliario	Ingeniería y Construcción	Desarrollo Inmobiliario	Ingeniería y Construcción
1.598.534	0	177	0

Para el año 2013

M\$		UF	
Desarrollo Inmobiliario	Ingeniería y Construcción	Desarrollo Inmobiliario	Ingeniería y Construcción
15.745.210	0	1.698	0

Para el período terminado al 31 de marzo de 2014 y para el año terminado al 31 de diciembre de 2013, no se realizaron operaciones de confirming.

19. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

19.1 El detalle de este rubro al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

Al 31 de marzo de 2014

Cuentas por Pagar Comerciales y otras Cuentas por Pagar, Corrientes	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Anticipos y depósitos de clientes	43.520.182	303.262	43.823.444
Proveedores	9.063.293	4.285.405	13.348.698
Reconocimiento cierre de proyectos	10.304.648	0	10.304.648
Retenciones	4.486.704	191.270	4.677.974
Otras cuentas por pagar	5.487.367	225.904	5.713.271
Obligaciones por compras de terrenos	4.911.099	0	4.911.099
Retenciones a subcontratistas	2.724.041	1.502.993	4.227.034
Dividendos por pagar	4.019.011	0	4.019.011
Anticipos de contratos de construcción	1.050.863	1.380.730	2.431.593
Documentos por pagar	114.984	0	114.984
Total	85.682.192	7.889.564	93.571.756

Al 31 de diciembre de 2013

Cuentas por Pagar Comerciales y otras Cuentas por Pagar, Corrientes	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Anticipos y depósitos de clientes	37.139.474	299.572	37.439.046
Proveedores	9.533.857	4.153.670	13.687.527
Reconocimiento cierre de proyectos	10.408.946	0	10.408.946
Retenciones	5.555.201	889.001	6.444.202
Otras cuentas por pagar	5.130.521	853.625	5.984.146
Obligaciones por compras de terrenos	4.855.008	0	4.855.008
Retenciones a subcontratistas	2.602.613	1.495.342	4.097.955
Dividendos por pagar	4.019.011	0	4.019.011
Anticipos de contratos de construcción	1.360.421	1.452.113	2.812.534
Documentos por pagar	191.311	13.177	204.488
Total	80.796.363	9.156.500	89.952.863

19.2 El detalle de los saldos vigentes del ítem “Proveedores” del rubro “Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar”, según plazos de vencimientos al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, es el siguiente:

Montos según plazo de pago	31.03.2014				31.12.2013			
	Materiales y Equipos M\$	Servicios M\$	Otros M\$	Total M\$	Materiales y Equipos M\$	Servicios M\$	Otros M\$	Total M\$
Hasta 30 Días	188.254	28.128	21.589	237.971	95.709	70.152	3.018	168.879
31 a 60 Días	212.949	36.593	17.096	266.638	76.449	112.497	21.269	210.215
61 a 90 Días	354.956	111.851	15.298	482.105	185.097	448.358	81.065	714.520
91 a 120 Días	4.122.071	636.498	252.462	5.011.031	2.165.197	3.031.843	477.862	5.674.902
121 a 365 Días	1.526.106	914.071	406	2.440.583	820.003	1.463.574	350	2.283.927
366 y más	0	0	0	0	4	0	1.978	1.982
Total M\$	6.404.336	1.727.141	306.851	8.438.328	3.342.459	5.126.424	585.542	9.054.425
Periodo promedio de pago (días)	50	20	45	38	50	20	45	38

19.3 El detalle de la morosidad del ítem “Proveedores” del rubro “Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar” al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, es el siguiente:

Montos según días vencidos	31.03.2014				31.12.2013			
	Materiales y Equipos M\$	Servicios M\$	Otros M\$	Total M\$	Materiales y Equipos M\$	Servicios M\$	Otros M\$	Total M\$
Hasta 30 Días	74.858	11.764	2.436	89.058	81.392	56.067	1.632	139.091
31 a 60 Días	54.886	15.334	19.527	89.747	140.411	1.054.919	138.040	1.333.370
61 a 90 Días	33.085	9.845	442	43.372	21.743	54.457	1.785	77.985
91 a 120 Días	53.495	6.448	7.828	67.771	21.261	29.750	2.362	53.373
121 a 365 Días	277.189	1.694.557	182.119	2.153.865	538.328	804.424	171.741	1.514.493
366 y más	980.054	1.286.899	199.604	2.466.557	585.265	844.155	85.370	1.514.790
Total M\$	1.473.567	3.024.847	411.956	4.910.370	1.388.400	2.843.772	400.930	4.633.102

20. OTRAS PROVISIONES

20.1 Provisiones

El detalle de las provisiones corrientes y no corrientes al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, es el siguiente:

Provisiones	31.03.2014		31.12.2013	
	Corriente M\$	No Corriente M\$	Corriente M\$	No Corriente M\$
Provisión garantía post-venta	1.430.632	1.503.874	1.460.872	1.499.280
Provisión déficit asociadas	0	190.707	0	190.707
Total	1.430.632	1.694.581	1.460.872	1.689.987

Información adicional

- Provisión garantía post-venta: Corresponde a la garantía por eventuales desperfectos en la construcción de departamentos y casas, conforme a la Ley General de Urbanismo y Construcción.

20.2 Movimiento de las provisiones corrientes y no corrientes

Clase de provisiones	31.03.2014			
	Corriente	No corriente		
	Garantía post-venta M\$	Garantía post-venta M\$	Déficit Asociadas M\$	Total no corriente M\$
Saldo inicial al 1.1.2014	1.460.872	1.499.280	190.707	1.689.987
Movimientos en provisiones	0	0	0	0
Incremento (decremento) en provisiones existentes	(30.240)	4.594	0	4.594
Total	1.430.632	1.503.874	190.707	1.694.581

Clase de provisiones	31.12.2013			
	Corriente	No corriente		
	Garantía post-venta M\$	Garantía post-venta M\$	Déficit Asociadas M\$	Total no corriente M\$
Saldo inicial al 1.1.2013	1.237.794	1.295.064	31.808	1.326.872
Movimientos en provisiones	0	0	0	0
Incremento (decremento) en provisiones existentes	223.078	204.216	158.899	363.115
Total	1.460.872	1.499.280	190.707	1.689.987

21. PATRIMONIO NETO

21.1 Capital suscrito y pagado

Al 31 de marzo de 2014, el capital social asciende a M\$ 127.688.597.-

21.2 Número de acciones suscritas y pagadas

Al 31 de marzo de 2014, el capital de la Sociedad está representado por 1.223.935.691 acciones suscritas y pagadas sin valor nominal.

21.3 Dividendos

Para el período cerrado al 31 de marzo de 2014 y 2013 no se han efectuado pago de dividendos.

21.4 Otras partidas del patrimonio

El detalle de otras partidas del patrimonio es el siguiente:

Otras partidas del patrimonio	31.03.2014 M\$	31.03.2013 M\$
Primas de emisión		
Sobrepeso ventas de acciones propias	49.597.096	49.597.096
Reservas por diferencias de cambio por conversión, inversiones en el exterior	(548.197)	(996.397)
Otras reservas varias		
Reconocimiento de efectos por unificación de intereses	2.655.748	2.655.748
Otras reservas	3.816.083	3.816.083
Total	55.520.730	55.072.530

Información adicional

- Sobrepeso en venta de acciones propias: Corresponde al mayor valor obtenido en la colocación de acciones de pago de Socovesa S.A.
- Reservas por diferencias de cambio por conversión: Corresponde al ajuste por diferencias de conversión de una coligada indirecta que tiene una moneda funcional (dólar) diferente de la moneda de presentación de estos estados financieros consolidados.
- Reconocimiento de efectos por unificación de intereses: Corresponde a los efectos por unificación de intereses año 2005 y 2007 de Empresas Socovesa.
- Otras reservas: Corresponde principalmente, a la revalorización del patrimonio por el año 2009 por M\$ 3.005.976.- y al efecto inicial de IFRS de la coligada indirecta Inversiones los Andes S.A. por M\$ 426.592.-.

21.5 Gestión del capital

La gestión del capital se refiere a la administración del patrimonio de la Compañía.

El objetivo de la Sociedad y sus Filiales, en relación con la gestión del capital, es resguardar la capacidad del mismo para asegurar el normal funcionamiento de sus operaciones y la continuidad del negocio en el largo plazo, procurando al mismo tiempo maximizar el rendimiento para sus accionistas.

Para cumplir con estos objetivos, la Compañía monitorea permanentemente el retorno que obtiene en cada una de sus áreas de negocio.

La empresa tiene como objetivo mantener un leverage adecuado, buscando con ello no asumir riesgos por sobre lo que se estima prudente. Este leverage es considerado a nivel consolidado.

22. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

22.1 Ingresos de actividades ordinarias

El detalle de los Ingresos de actividades ordinarias para los años terminados al 31 de marzo de 2014 y 2013 es el siguiente:

Ingresos de actividades ordinarias	Al 31 de marzo de 2014			Al 31 de marzo de 2013		
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	Consolidado M\$	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	Consolidado M\$
Ventas de inmuebles	72.404.152	0	72.404.152	48.737.620	0	48.737.620
Casas	33.861.611	0	33.861.611	31.358.940	0	31.358.940
Departamentos	38.542.541	0	38.542.541	10.718.878	0	10.718.878
Oficinas	0	0	0	6.659.802	0	6.659.802
Ventas de inmuebles recibidos en parte de pago	187.541	0	187.541	763.168	0	763.168
Casas	0	0	0	337.173	0	337.173
Departamentos	187.541	0	187.541	425.995	0	425.995
Venta de terrenos	853.895	0	853.895	652.716	0	652.716
Ventas ingeniería y construcción	0	2.168.173	2.168.173	0	3.397.180	3.397.180
Montaje Industrial	0	2.168.173	2.168.173	0	1.947.884	1.947.884
Edificaciones	0	0	0	0	1.449.296	1.449.296
Otras ventas y servicios	650.346	53.781	704.127	1.173.882	266.561	1.440.443
Ventas y servicios varios	252.040	53.781	305.821	476.262	266.561	742.823
Venta de servicios (SELAR)	157.338	0	157.338	151.232	0	151.232
Otras ventas de constructoras	73.730	0	73.730	342.391	0	342.391
Ingresos por arriendos	167.238	0	167.238	203.997	0	203.997
Total	74.095.934	2.221.954	76.317.888	51.327.386	3.663.741	54.991.127

22.2 Otros ingresos, por función

El detalle de los Otros ingresos por función para los años terminados al 31 de marzo de 2014 y 2013 es el siguiente:

Otros ingresos, por función	31.03.2014 M\$	31.03.2013 M\$
Reverso provisiones	95.008	162.989
Asesorías y servicios prestados	38.082	0
Otros ingresos	23.321	84.953
Indemnizaciones recibidas	13.250	0
Utilidad en venta de activos	8.948	12.553
Total	178.609	260.495

23. COMPOSICIÓN DE RESULTADO RELEVANTES

El detalle de los Resultados Relevantes para los años terminados al 31 de marzo de 2014 y 2013 es el siguiente:

23.1 Gastos de administración

Gastos de administración	31.03.2014	31.03.2013
	M\$	M\$
Remuneraciones de administración	4.535.081	4.296.422
Gastos generales	892.617	1.140.152
Gastos de comercialización	1.377.236	567.563
Contribuciones	624.632	304.675
Honorarios de administración	367.740	438.060
Gastos de mantención stock	547.951	637.165
Depreciaciones	137.712	143.647
Amortización intangibles	40.478	36.141
Donaciones	6.873	48.448
Total	8.530.320	7.612.273

23.2 Gastos por depreciación

Gastos por depreciación	31.03.2014	31.03.2013
	M\$	M\$
En costo de explotación	267.253	276.811
En gastos de administración	137.712	143.647
Depreciación de propiedades de inversión (en costo)	9.649	21.898
Activada	0	5.417
Total	414.614	447.773

23.3 Otros gastos, por función

Otros gastos, por función	31.03.2014	31.03.2013
	M\$	M\$
Otros gastos	163.465	115.230
Pérdida de activos incobrables	594.911	81.055
Pérdida en venta de activo fijo	3.152	26.352
Multas e intereses	19	4.333
Total	761.547	226.970

23.4 Ingresos financieros

Ingresos financieros	31.03.2014	31.03.2013
	M\$	M\$
Otros	110.128	248.092
Reajustes e intereses por activos financieros	113.868	148.530
Reajustes e intereses empresas relacionadas	71.830	2.873
Total	295.826	399.495

23.5 Costos financieros

Costos financieros	31.03.2014	31.03.2013
	M\$	M\$
Reajustes e intereses créditos bancarios	6.347.982	4.270.214
Otros gastos bancarios (a)	947.312	252.542
Intereses por factoring	98.401	277.281
Reajustes e intereses con empresas relacionadas	169.864	(80.887)
Intereses por leasing	13.848	19.394
Total	7.577.407	4.738.544

- a. Corresponde a los costos asociados a mantención de cuentas corrientes, impuestos y gastos de constitución de garantías de préstamos, cuentas vistas y otros costos menores.

23.6 Diferencias de cambios

Diferencias de cambio	31.03.2014	31.03.2013
	M\$	M\$
Activos	57	(19)
Total	57	(19)

23.7 Resultados por unidades de reajustes

Resultados por unidades de reajustes	31.03.2014	31.03.2013
	M\$	M\$
Reajustes otros activos	705.148	5.891
Reajustes de impuestos	128.519	29.196
Reajustes de otros pasivos	(78.762)	60.213
Total	754.905	95.300

24. COMPOSICION Y MOVIMIENTOS DE LAS PROPIEDADES DE INVERSION

Las propiedades de inversión corresponden principalmente a terrenos, urbanizaciones y en menor medida a bienes inmuebles. Los bienes inmuebles se deprecian linealmente en la vida útil estimada del bien (entre 20 y 50 años de vida útil).

A la fecha no existen indicios de deterioro del valor de estos activos. El Grupo de Empresas Socovesa realiza tasaciones de las principales propiedades de inversión, para determinar su valor razonable.

A juicio de la administración el rango de precios dentro del cual se encuentra el valor razonable de las propiedades de inversión, es su costo de adquisición más las urbanizaciones, que en su conjunto generan valor agregado y/o plusvalía. Por lo anterior, se estima que el valor razonable de las propiedades de inversión es superior a su costo.

La composición y movimientos de las propiedades de inversión al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, es la siguiente:

Composición Propiedades de Inversión	31.03.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Terrenos	76.678.823	76.758.916
Urbanizaciones	46.824.043	42.777.103
Bienes inmuebles	1.648.196	1.759.156
Propiedades de inversión, saldo Final	125.151.062	121.295.175

Movimientos de las propiedades de inversión	31.03.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Saldo Inicial	121.295.175	128.876.147
Adiciones, propiedades de inversión	4.600.743	15.552.918
Transferencias a inventarios	(28.813)	(23.862.677)
Ventas de propiedades de inversión	(779.060)	(10.835.625)
Otro incremento (decremento), propiedades de inversión (1)	63.017	11.564.412
Cambios en propiedades de inversión, total	3.855.887	(7.580.972)
Propiedades de inversión, Saldo Final	125.151.062	121.295.175

(1) Corresponde principalmente a las urbanizaciones asociadas a los terrenos clasificados en propiedades de inversión.

El detalle de los ingresos y costos de las Propiedades de Inversión al 31 de marzo de 2014 y al 2013 es el siguiente:

Ingresos y costos de las Propiedades de Inversión	31.03.2014 M\$	31.03.2013 M\$
Ingresos por rentas de Propiedades de Inversión	93.538	52.752
Costos de operación de Propiedades de Inversión	(202)	(1.627)
Depreciación de Propiedades de Inversión	(9.649)	(21.898)
Resultado de la renta de Propiedades de Inversión	83.687	29.227

A continuación se muestra el efecto acumulado reconocido en resultado operacional por la venta de propiedades de inversión:

Propiedades de Inversión vendidas	31.03.2014 M\$	31.03.2013 M\$
Precio de ventas	955.169	860.927
Valor libro de la propiedad	(859.677)	(585.997)
Resultado de la venta	95.492	274.930

El detalle de las propiedades de inversión por comunas para los años terminados al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

Comuna	31.03.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Puerto Montt	18.645.197	18.645.197
Lampa	16.814.032	16.805.505
Colina	10.347.317	10.216.732
San Bernardo	10.216.732	9.830.222
Buín	9.312.222	7.736.557
Renca	7.736.557	6.978.611
Lo Barnechea	6.053.499	6.053.499
Temuco	5.750.525	5.750.524
Valdivia	5.080.272	5.713.283
Huechuraba	4.712.431	4.060.000
Maipo	4.060.000	3.847.202
Concepción	3.847.202	3.716.970
Rancagua	3.716.969	3.042.037
Osorno	2.924.984	2.924.984
Macul	2.137.691	2.137.691
Chillán	2.063.348	2.063.348
Los Angeles	1.872.672	1.872.672
Castro	1.872.405	1.849.751
Talca	1.849.751	1.809.633
Pucón	1.059.282	1.059.282
Nuñoa	892.480	892.480
Machali	806.401	806.401
Maule	704.163	704.163
Antofagasta	669.290	669.290
San Miguel	430.716	504.109
Graneros	400.608	430.716
Villarrica	318.521	318.521
La Unión	258.563	258.563
Las Condes	187.023	187.023
Frutillar	175.017	175.017
Lautaro	165.192	165.192
Punta Arenas	70.000	70.000
Total	125.151.062	121.295.175

25. PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS

SOCIEDADES FILIALES (SUBSIDIARIAS)	31.03.2014				
	Participación no controladora	Patrimonio	Resultados	Participaciones no controladoras	
	%	M\$	M\$	Patrimonio M\$	Resultados M\$
FILIALES EN SANTIAGO					
Inmobiliaria Las Encinas de Peñalolén S.A.	30,000%	8.621.745	55.813	2.586.524	16.744
Servicios Sanitarios Larapinta S.A.	30,000%	(4.446.762)	(149.839)	(1.334.029)	(44.952)
Sociedad Comercializadora Metropolitana Dos S.A.	72,000%	(254.981)	(4.705)	(183.586)	(3.386)
Inmobiliaria El Montijo S.A.	66,670%	4.624.652	62.354	3.083.255	41.571
Consortio Inmobiliario Macul S.A.	50,000%	620.680	970.830	310.340	485.415
Inmobiliaria Los Condores S.A.	33,330%	10.821.056	409.065	3.606.658	136.341
Inmobiliaria El Montijo Dos S.A.	66,670%	1.779.556	3.535	1.186.430	2.357
Socovesa División Arquitectura y Construcción S.A.	95,000%	(26.083)	3.709	(24.779)	3.524
Socovesa División Inmobiliaria S.A.	95,000%	(5.581)	9.792	(5.302)	9.302
Inmobiliaria Pedro de Valdivia S.A.	50,000%	731.684	78.461	365.842	39.231
Inmobiliaria Misiones S.A.	50,000%	1.498.641	(15.162)	749.321	(7.581)
Empresa Constructora Socovesa Tecsa S.A.	50,000%	646.542	11.399	323.271	5.700
Empresa Constructora Socovesa De Mussy S.A.	50,000%	(373.821)	2.491	(186.911)	1.246
Consortio Constructor CS Ltda	50,000%	(1.636.987)	(3.472)	(818.494)	(1.736)
Inmobiliaria Almagro Ombu S.A.	50,000%	1.453.792	16.307	726.896	8.154
Inmobiliaria Socovesa Bullrock S.A.	30,000%	(244.313)	(13.627)	(73.294)	(4.088)
Inmobiliaria Nueva Santa María S.A.	10,000%	(348.189)	(18.808)	(34.819)	(1.881)
Almagro División Arquitectura y Construcción S.A.	95,000%	(444)	(3.048)	(423)	(2.897)
Almagro División Inmobiliaria S.A.	95,000%	17.029	13.862	16.177	13.169
Socovesa División Contabilidad y Finanzas S.A.	95,000%	153.310	53.544	145.644	50.866
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	0,001%	58.032.946	980.821	580	10
Constructora Socovesa Santiago S.A.	0,000%	3.034.921	156.749	3	0
Constructora Socovesa Valdivia S.A.	0,002%	77.610.678	379.821	1.444	7
Constructora Socovesa Temuco S.A.	0,025%	1.127.199	(7.505)	282	(2)
Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A.	0,000%	20.722.949	(603.618)	2	0
Inmobiliaria Socovesa V.S. S.A.	0,010%	3.727.424	639.501	373	64
Total				10.441.405	747.178

SOCIEDADES FILIALES (SUBSIDIARIAS)	31.12.2013				
	Participación no controladora	Patrimonio	Resultados	Participaciones no controladoras	
	%	M\$	M\$	Patrimonio M\$	Resultados M\$
Inmobiliaria Las Encinas de Peñalolén S.A.	30,00000%	8.565.932	829.161	2.569.780	248.748
Servicios Sanitarios Larapinta S.A.	30,00000%	(4.296.924)	(643.896)	(1.289.077)	(193.169)
Sociedad Comercializadora Metropolitana Dos S.A.	72,00000%	(250.275)	(16.199)	(180.198)	(11.661)
Inmobiliaria El Montijo S.A.	66,67000%	4.562.300	1.536.713	3.041.685	1.024.527
Consortio Inmobiliario Macul S.A.	50,00000%	(350.151)	88.977	(175.076)	44.489
Inmobiliaria Los Condores S.A.	33,33000%	10.411.993	1.153.239	3.470.317	384.375
Inmobiliaria El Montijo Dos S.A.	66,67000%	1.776.021	(33.306)	1.184.073	(22.205)
Socovesa División Arquitectura y Construcción S.A.	95,00000%	(29.792)	252.274	(28.301)	239.660
Socovesa División Inmobiliaria S.A.	95,00000%	(15.375)	491.832	(14.605)	467.240
Inmobiliaria Pedro de Valdivia S.A.	50,00000%	653.221	(1.986)	326.611	(993)
Inmobiliaria Misiones S.A.	50,00000%	1.513.804	5.075	756.902	2.538
Empresa Constructora Socovesa Tecsa S.A.	50,00000%	635.145	83.291	317.573	41.646
Empresa Constructora Socovesa De Mussy S.A.	50,00000%	(376.312)	4.312	(188.156)	2.156
Consortio Constructor CS Ltda	50,00000%	(1.633.515)	(98.052)	(816.758)	(49.026)
Inmobiliaria Almagro Ombu S.A.	50,00000%	1.437.485	1.581.481	718.743	790.741
Inmobiliaria Socovesa Bullrock S.A.	30,00000%	(230.686)	(60.986)	(69.206)	(18.295)
Inmobiliaria Nueva Santa María S.A.	10,00000%	(329.381)	(98.165)	(32.938)	(9.817)
Almagro División Arquitectura y Construcción S.A.	95,00000%	2.604	610.900	2.473	580.355
Almagro División Inmobiliaria S.A.	95,00000%	3.167	506.557	3.008	481.228
Socovesa División Contabilidad y Finanzas S.A.	95,00000%	99.768	610.417	94.779	579.896
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	0,001000%	56.894.707	3.303.604	569	33
Constructora Socovesa Santiago S.A.	0,000100%	2.878.172	930.761	3	1
Constructora Socovesa Sur S.A.	0,001860%	77.230.858	4.202.357	1.436	78
Constructora Socovesa Temuco S.A.	0,025000%	1.134.706	821.048	284	205
Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A.	0,000010%	21.326.565	(3.523.296)	2	0
Inmobiliaria Socovesa V.S. S.A.	0,010000%	3.087.922	1.374.578	309	137
Total				9.694.232	4.582.887

26. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

La Sociedad Matriz ha estructurado la segmentación de sus negocios en dos áreas; el Negocio Desarrollo Inmobiliario y Negocio Ingeniería y Construcción, esta información es consistente con los informes internos proporcionados a los responsables de tomar las decisiones operativas relevantes.

Al 31 de marzo de 2014 y 2013, la información segmentada por unidad de negocio del Estado de Situación Financiera se presenta a continuación:

Estados de Situación Financiera al 31.03.2014	Unidades de negocio		Eliminaciones M\$	Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$		
ACTIVOS				
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes al efectivo	16.551.519	455.044	0	17.006.563
Otros activos financieros, corrientes	994.552	0	0	994.552
Otros activos no financieros, corrientes	845.099	182.605	0	1.027.704
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	86.136.847	27.147.675	0	113.284.522
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	18.411.574	208.671	(12.838.139)	5.782.106
Inventarios, corrientes	319.039.430	2.312.443	0	321.351.873
Activos biológicos, corrientes	129.388	0	0	129.388
Activos por impuestos corrientes, corrientes	8.249.707	2.673.047	0	10.922.754
Total de Activos corrientes	450.358.116	32.979.485	(12.838.139)	470.499.462
Activos no corrientes				
Otros activos financieros, no corrientes	3.418.807	0	0	3.418.807
Derechos por cobrar, no corrientes	5.119.044	0	0	5.119.044
Inventarios, no corrientes	128.220.533	0	0	128.220.533
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	228.290.802	0	(225.137.421)	3.153.381
Activos intangibles distintos de la plusvalía	50.601.976	20.140	0	50.622.116
Plusvalía	12.900.421	0	0	12.900.421
Propiedades, planta y equipos	18.005.342	977.948	0	18.983.290
Activos por impuestos corrientes, no corriente	6.760.551	3.695.319	0	10.455.870
Activos biológicos, no corrientes	814.861	0	0	814.861
Propiedad de inversión	125.151.062	0	0	125.151.062
Activos por impuestos diferidos	7.927.978	7.233.376	0	15.161.354
Total de Activos no corrientes	587.211.377	11.926.783	(225.137.421)	374.000.739
Total de activos	1.037.569.493	44.906.268	(237.975.560)	844.500.201
Patrimonio y pasivos				
Pasivos				
Pasivos corrientes				
Otros pasivos financieros, corrientes	477.142.922	0	0	477.142.922
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	91.753.966	7.889.564	(6.071.774)	93.571.756
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	8.334.475	17.449.030	(12.838.144)	12.945.361
Otras provisiones, corrientes	1.430.632	0	0	1.430.632
Pasivos por Impuestos corrientes, corrientes	1.621.995	0	0	1.621.995
Otros pasivos no financieros, corrientes	11.300	0	0	11.300
Total de Pasivos Corrientes	580.295.290	25.338.594	(18.909.918)	586.723.966
Pasivos no corrientes				
Otros pasivos financieros, no corrientes	648.873	0	0	648.873
Otras provisiones, no corrientes	1.694.581	0	0	1.694.581
Pasivo por impuestos diferidos	7.186.912	0	0	7.186.912
Total de Pasivos no corrientes	9.530.366	0	0	9.530.366
Total de pasivos	589.825.656	25.338.594	(18.909.918)	596.254.332
Patrimonio				
Capital emitido	276.178.340	45.550.000	(194.039.743)	127.688.597
Primas de emisión	49.597.096	0	0	49.597.096
Ganancias (pérdidas) acumuladas	88.977.173	(25.450.517)	(8.931.519)	54.595.137
Otras reservas	21.918.658	157.793	(16.152.817)	5.923.634
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	436.671.267	20.257.276	(219.124.079)	237.804.464
Participaciones no controladoras	11.072.570	(689.602)	58.437	10.441.405
Patrimonio total	447.743.837	19.567.674	(219.065.642)	248.245.869
Total de patrimonio y pasivos	1.037.569.493	44.906.268	(237.975.560)	844.500.201

Estados de Situación Financiera al 31.12.2013	Unidades de negocio		Eliminaciones M\$	Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$		
ACTIVOS				
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes al efectivo	9.522.634	177.546	0	9.700.180
Otros activos financieros, corrientes	1.534.294	0	0	1.534.294
Otros activos no financieros, corrientes	760.285	330.673	0	1.090.958
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	110.528.075	28.718.385	0	139.246.460
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	17.082.899	321.941	(11.690.169)	5.714.671
Inventarios, corrientes	319.022.663	2.312.443	0	321.335.106
Activos biológicos, corrientes	134.847	0	0	134.847
Activos por impuestos corrientes, corrientes	7.610.882	2.630.313	0	10.241.195
Total de Activos corrientes	466.196.579	34.491.301	(11.690.169)	488.997.711
Activos no corrientes				
Otros activos financieros, no corrientes	3.347.675	0	0	3.347.675
Derechos por cobrar, no corrientes	4.984.184	0	0	4.984.184
Inventarios, no corrientes	120.891.700	0	0	120.891.700
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	228.250.835	0	(225.139.408)	3.111.427
Activos intangibles distintos de la plusvalía	50.151.326	21.768	0	50.173.094
Plusvalía	12.900.421	0	0	12.900.421
Propiedades, planta y equipos	18.021.034	1.042.263	0	19.063.297
Activos por impuestos, no corriente	6.006.328	3.647.896	0	9.654.224
Activos biológicos, no corrientes	644.929	0	0	644.929
Propiedad de inversión	121.295.175	0	0	121.295.175
Activos por impuestos diferidos	7.242.120	6.773.840	0	14.015.960
Total de Activos no corrientes	573.735.727	11.485.767	(225.139.408)	360.082.086
Total de activos	1.039.932.306	45.977.068	(236.829.577)	849.079.797
Patrimonio y pasivos				
Pasivos				
Pasivos corrientes				
Otros pasivos financieros, corrientes	487.849.383	0	0	487.849.383
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	86.870.134	9.156.500	(6.073.771)	89.952.863
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	8.928.487	16.187.787	(11.690.169)	13.426.105
Otras provisiones, corrientes	1.460.872	0	0	1.460.872
Pasivos por impuestos, corrientes	1.288.375	0	0	1.288.375
Otros pasivos no financieros, corrientes	35.515	0	0	35.515
Total de Pasivos Corrientes	586.432.766	25.344.287	(17.763.940)	594.013.113
Pasivos no corrientes				
Otros pasivos financieros, no corrientes	729.137	0	0	729.137
Otras provisiones, no corrientes	1.689.987	0	0	1.689.987
Pasivo por impuestos diferidos	7.159.929	0	0	7.159.929
Total de Pasivos no corrientes	9.579.053	0	0	9.579.053
Total de pasivos	596.011.819	25.344.287	(17.763.940)	603.592.166
Patrimonio				
Capital emitido	276.178.340	45.550.000	(194.039.743)	127.688.597
Primas de emisión	49.597.096	0	0	49.597.096
Ganancias (pérdidas) acumuladas	85.806.424	(24.381.228)	(8.683.691)	52.741.505
Otras reservas	22.008.154	157.793	(16.399.746)	5.766.201
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	433.590.014	21.326.565	(219.123.180)	235.793.399
Participaciones no controladoras	10.330.473	(693.784)	57.543	9.694.232
Patrimonio total	443.920.487	20.632.781	(219.065.637)	245.487.631
Total de patrimonio y pasivos	1.039.932.306	45.977.068	(236.829.577)	849.079.797

Al 31 de marzo de 2014 y 2013 la información segmentada por unidad de negocio del Estado de Resultados Integrales se presenta a continuación:

Estados de Resultados al 31.03.2014	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Estado de Resultados			
Ingresos de actividades ordinarias (a)	74.095.934	2.221.954	76.317.888
Costo de ventas	(55.485.520)	(2.533.119)	(58.018.639)
Ganancia bruta	18.610.414	(311.165)	18.299.249
Otros ingresos, por función	176.058	2.551	178.609
Gasto de administración	(8.097.507)	(432.813)	(8.530.320)
Otros gastos, por función	(176.078)	(585.469)	(761.547)
Ingresos financieros	292.902	2.924	295.826
Costos financieros	(7.298.284)	(279.123)	(7.577.407)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	(115.479)	0	(115.479)
Diferencias de cambio	57	0	57
Resultados por unidades de reajuste	676.450	78.455	754.905
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	4.068.533	(1.524.640)	2.543.893
Gasto (Ingreso) por Impuesto a las ganancias	(402.617)	459.534	56.917
Ganancia (pérdida) prodecentes de operaciones continuadas	3.665.916	(1.065.106)	2.600.810
Ganancia (Pérdida)	3.665.916	(1.065.106)	2.600.810
Ganancia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	2.922.923	(1.069.291)	1.853.632
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	742.993	4.185	747.178
Ganancia (pérdida)	3.665.916	(1.065.106)	2.600.810

Estados de Resultados al 31.03.2013	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Estado de Resultados			
Ingresos de actividades ordinarias (a)	51.327.386	3.663.741	54.991.127
Costo de ventas	(39.992.224)	(4.107.891)	(44.100.115)
Ganancia bruta	11.335.162	(444.150)	10.891.012
Otros ingresos, por función	260.269	226	260.495
Gasto de administración	(7.057.741)	(554.532)	(7.612.273)
Otros gastos, por función	(226.676)	(294)	(226.970)
Ingresos financieros	393.032	6.463	399.495
Costos financieros	(4.129.813)	(608.731)	(4.738.544)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	(23.021)	0	(23.021)
Diferencias de cambio	(19)	0	(19)
Resultados por unidades de reajuste	57.906	37.394	95.300
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	609.099	(1.563.624)	(954.525)
Gasto (Ingreso) por Impuesto a las ganancias	(14.013)	329.412	315.399
Ganancia (pérdida) prodecentes de operaciones continuadas	595.086	(1.234.212)	(639.126)
Ganancia (Pérdida)	595.086	(1.234.212)	(639.126)
Ganancia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	(162.831)	(1.231.347)	(1.394.178)
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	757.917	(2.865)	755.052
Ganancia (pérdida)	595.086	(1.234.212)	(639.126)

- a) Al 31 de marzo de 2014 y 2013 el detalle los ingresos provenientes de actividades ordinarias desagregadas por unidad de negocio es el siguiente:

Ingresos de actividades ordinarias	Al 31 de marzo de 2014			Al 31 de marzo de 2013		
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	Consolidado M\$	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	Consolidado M\$
Ventas de inmuebles	72.404.152	0	72.404.152	48.737.620	0	48.737.620
Casas	33.861.611	0	33.861.611	31.358.940	0	31.358.940
Departamentos	38.542.541	0	38.542.541	10.718.878	0	10.718.878
Oficinas	0	0	0	6.659.802	0	6.659.802
Ventas de inmuebles recibidos en parte de pago	187.541	0	187.541	763.168	0	763.168
Casas	0	0	0	337.173	0	337.173
Departamentos	187.541	0	187.541	425.995	0	425.995
Venta de terrenos	853.895	0	853.895	652.716	0	652.716
Ventas ingeniería y construcción	0	2.168.173	2.168.173	0	3.397.180	3.397.180
Montaje Industrial	0	2.168.173	2.168.173	0	1.947.884	1.947.884
Edificaciones	0	0	0	0	1.449.296	1.449.296
Otras ventas y servicios	650.346	53.781	704.127	1.173.882	266.561	1.440.443
Ventas y servicios varios	252.040	53.781	305.821	476.262	266.561	742.823
Venta de servicios (SELAR)	157.338	0	157.338	151.232	0	151.232
Otras ventas de constructoras	73.730	0	73.730	342.391	0	342.391
Ingresos por arriendos	167.238	0	167.238	203.997	0	203.997
Total	74.095.934	2.221.954	76.317.888	51.327.386	3.663.741	54.991.127

Al 31 de marzo de 2014 y 2013 la información segmentada por unidad de negocio del Estado de Flujo de Efectivo se presenta a continuación:

Estados de Flujo de Efectivo al 31.03.2014	Unidades de negocio		Eliminaciones M\$	Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$		
Estado de Flujo de Efectivo Directo				
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación				
Clases de cobros por actividades de operación				
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	110.560.696	3.712.313	(380.231)	113.892.778
Otros cobros por actividades de operación	371.509	156.355	0	527.864
Clases de pagos				
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(59.642.813)	(1.722.560)	380.231	(60.985.142)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(19.531.626)	(2.123.595)	0	(21.655.221)
Otros pagos por actividades de operación	(2.038.157)	(857.059)	0	(2.895.216)
Intereses pagados	(7.228.746)	0	0	(7.228.746)
Intereses recibidos	231.640	2.924	0	234.564
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	632.810	0	0	632.810
Otras entradas (salidas) de efectivo	1.537	0	0	1.537
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	23.356.850	(831.622)	0	22.525.228
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión				
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos				
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos	10.098	85	0	10.183
Compras de propiedades, plantas y equipos	(250.287)	0	0	(250.287)
Compras de activos intangibles	(358.998)	0	0	(358.998)
Compras de otros activos a largo plazo	(50.000)	0	0	(50.000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(649.187)	85	0	(649.102)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación				
Importes procedentes de préstamos de corto plazo				
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	8.535.920	0	0	8.535.920
Total importes procedentes de préstamos	8.535.920	0	0	8.535.920
Préstamos de entidades relacionadas	1.107.236	1.924.035	(2.739.035)	292.236
Pagos de préstamos	(22.327.037)	0	0	(22.327.037)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	(128.252)	0	0	(128.252)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(2.866.645)	(815.000)	2.739.035	(942.610)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(15.678.778)	1.109.035	0	(14.569.743)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa	7.028.885	277.498	0	7.306.383
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	7.028.885	277.498	0	7.306.383
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	9.522.634	177.546	0	9.700.180
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	16.551.519	455.044	0	17.006.563

Estados de Flujo de Efectivo al 31.03.2013	Unidades de negocio		Eliminaciones M\$	Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$		
Estado de Flujo de Efectivo Directo				
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación				
Clases de cobros por actividades de operación				
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	103.806.673	5.058.414	(173.053)	108.692.034
Otros cobros por actividades de operación	2.761.700	401.910	0	3.163.610
Clases de pagos				
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(48.752.689)	(6.599.850)	173.053	(55.179.486)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(18.508.664)	(2.284.390)	0	(20.793.054)
Otros pagos por actividades de operación	225.173	(474.698)	0	(249.525)
Dividendos pagados	(3.340.000)	0	0	(3.340.000)
Intereses pagados	(7.531.974)	0	0	(7.531.974)
Intereses recibidos	207.490	6.463	0	213.953
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(1.603.761)	23.426	0	(1.580.335)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(729.386)	0	0	(729.386)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	26.534.562	(3.868.725)	0	22.665.837
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión				
Préstamos a entidades relacionadas				
Préstamos a entidades relacionadas	(1.730.493)	0	1.502.000	(228.493)
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos				
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos	91.317	0	0	91.317
Compras de propiedades, plantas y equipos	(267.636)	0	0	(267.636)
Compras de activos intangibles	(366.724)	0	0	(366.724)
Cobros a entidades relacionadas	15.677	0	(15.677)	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(2.257.859)	0	1.486.323	(771.536)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación				
Importes procedentes de préstamos de corto plazo				
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	47.573.102	0	0	47.573.102
Total importes procedentes de préstamos	47.573.102	0	0	47.573.102
Préstamos de entidades relacionadas	900.000	2.109.591	(1.502.000)	1.507.591
Pagos de préstamos	(66.356.220)	(860.837)	0	(67.217.057)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	(118.608)	0	0	(118.608)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(3.600.000)	(15.677)	15.677	(3.600.000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(21.601.726)	1.233.077	(1.486.323)	(21.854.972)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa	2.674.977	(2.635.648)	0	39.329
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	2.674.977	(2.635.648)	0	39.329
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	10.268.832	3.012.165	0	13.280.997
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	12.943.809	376.517	0	13.320.326

27. CONTINGENCIAS, JUICIOS Y OTROS

27.1 Juicios y acciones legales

a. Juicios

a.1 Juicios Laborales y Reclamaciones Administrativas al 31 de marzo de 2014.

Socovesa S.A. y filiales son parte en demandas laborales y reclamaciones administrativas relacionadas con el giro normal de sus operaciones, estimándose que ninguna de ellas tendrá un efecto material en los resultados de la Sociedad.

a.2 Juicios Civiles al 31 de marzo de 2014.

a.2.1 Nuestra filial Socovesa Ingeniería y Construcciones es parte demandante en un juicio iniciado en contra de la Ilustre Municipalidad de Temuco e Instituto Nacional del Deporte por el cobro de estados de pago adeudados (ejecutados y aprobados) más obras extras (ejecutadas y pendientes de aprobación) en la ejecución del Proyecto Estadio de Temuco. La gestión judicial tomó 2 años en iniciarse a la espera de un dictamen de la Contraloría Regional de la República, que validó la postura conceptual de nuestra filial. En base a tal dictamen, hemos fundado nuestras pretensiones ante el Tercer Juzgado de Letras de Temuco.

El monto total demandado por nuestra filial asciende a UF 81.508, más intereses y costas. El monto demandando se encuentra activado en el rubro “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar” del Estado de Situación Financiera de nuestra filial.

La causa se encuentra actualmente con período probatorio vencido y con peritaje evacuado favorablemente a los intereses de nuestra filial, a la espera de la resolución de un incidente de abandono del procedimiento en la Corte de Apelaciones de Temuco, razón por la cual hemos revisado nuestras estimaciones previas y estamos considerando que la sentencia definitiva de primera instancia pudiera ser emitida durante el primer semestre del año 2015.

a.2.2 Nuestra filial Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. ha resuelto en forma extrajudicial parte del juicio iniciado en contra del Servicio de Salud de Arauco por el cobro de estados de pago adeudados (ejecutados y aprobados) más gastos asociados a aumentos de plazo, más obras extras (ejecutadas y pendientes de aprobación) en la ejecución del Proyecto Reposición Hospital de Cañete. En razón de ello, no se ha dado curso a la demanda originalmente presentada.

El monto total recuperado por nuestra filial a esta fecha asciende a UF 247.000. El saldo por recuperar, ascendente a UF 184.250, más intereses y costas, ha sido objeto de discusión en una mesa de trabajo instaurada con la autoridad, la que a esta fecha ha determinado la procedencia de cobro de app. UF 80.500, monto facturado y cobrado en parte al 31 de diciembre de 2013, quedando por resolver una diferencia de UF 103.750, respecto de la cual durante el primer semestre de 2014 se iniciarán acciones judiciales de cobro.

El monto objeto de discusión se encuentra activado en el rubro “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar” de nuestra filial.

a.2.3 Nuestras filiales Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A. e Inmobiliaria Socovesa Sur S.A. han sido demandadas por el Sernac para que sean declaradas nulas algunas cláusulas estimadas abusivas por tal entidad, contenidas en los actos y contratos suscritos con clientes durante el proceso inmobiliario.

La cuantía de la causa es indeterminada, estimándose en esta etapa que una eventual sentencia desfavorable no tendrá un efecto material en los resultados de la Sociedad.

La causa se encuentra actualmente en estado de discusión.

a.2.4 Socovesa S.A. y filiales son parte en otras demandas civiles de menor cuantía, relacionadas con el giro normal de sus operaciones, estimándose que ellas no tendrán un efecto material en los resultados de la Sociedad.

a.3. Juicios Arbitrales al 31 de marzo de 2014.

a.3.1.- Mall del Centro Concepción.

Consortio Constructor CS Ltda. (CS), de la cual nuestra filial Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. posee un 50%, es parte de un juicio arbitral en contra de Mall del Centro de Concepción S.A. (MCC), filial de Ripleycorp, seguido ante el Juez Árbitro señor Roberto Guerrero del Río.

La causa se origina en las dificultades suscitadas a propósito de la ejecución del proyecto Mall del Centro Concepción, respecto del cual con fecha 21 de diciembre de 2012 el Mandante puso término anticipado y ejecutó boletas de fiel cumplimiento de contrato por la suma de UF 70.978,205.-, a las cuales se sumaron con posterioridad la ejecución de boletas de correcto uso del anticipo por UF. 62.377.- adicionales.

En cuanto a las pretensiones de las partes, a esta fecha podemos informar que habiendo concluido el período de discusión, las pretensiones de CS ascienden a UF. 734.774.- + IVA y las de la contraparte a UF. 1.171.525.- Sobre las pretensiones de la contraparte, es del caso precisar que ellas superan con creces el límite de responsabilidad de CS pactado en el contrato, ascendente al 15% del monto del mismo (esto es, un monto máximo que fluctúa entre aproximadamente UF. 95.000.- y UF. 175.540.-), por lo que para todos los efectos nuestra coligada nos ha informado que por sobre tal monto estiman que se producirá un rechazo categórico de parte del árbitro.

La causa se encuentra en pleno desarrollo de su etapa de prueba, la que se estima concluirá durante el segundo semestre de 2014 toda vez que se han solicitado peritajes técnicos cuya elaboración tomará al menos 6 meses.

a.3.2.- Terrenos Ciudad Empresarial.

Nuestra filial Almagro S.A. fue demandada ante el Juez Árbitro Sr. Luis Morand Valdivieso por la empresa Ciudad Empresarial S.A.. La demanda se funda en un supuesto incumplimiento de

nuestra filial a sucesivos convenios inmobiliarios suscritos respecto de la compra de lotes de tierra adquiridos durante el año 2007, los que a juicio de la parte demandante la autorizan a obtener un sobreprecio sobre los lotes vendidos. Nuestra filial ha rechazado terminantemente el haber incumplido sus compromisos y ha acreditado que el pretendido sobreprecio es absurdo dadas las condiciones de mercado imperantes en la zona.

El monto total por el que fue demandada nuestra filial asciende a UF159.953 más intereses y costas.

Causa terminada con resultado 100% favorables para nuestra filial.

a.4.- Otras Acciones Legales al 31 de marzo de 2014.

Con fecha 04 de septiembre de 2013 el Directorio de Consorcio Constructor CS Limitada (el Consorcio CS), nos ha informado acerca del inicio de gestiones judiciales tendientes a la aprobación de un Convenio Judicial Preventivo (el Convenio) entre tal sociedad y sus acreedores.

Agregan que a esa fecha los pasivos del Consorcio CS con entidades no relacionadas ascendían a MM\$ 5.206, de los cuales se propuso pagar un 50% dentro de un plazo de 60 días contados desde la fecha de aprobación del Convenio, y el 50% restante se pagará en los términos especificados en el Convenio, con el producto que perciba el referido Consorcio CS en razón del proceso arbitral referido en el numeral a.3.1.- precedente.

De acuerdo a lo informado posteriormente por el Directorio de nuestra coligada, el Convenio fue aprobado por amplio quórum con fecha 27 de Enero de 2014, razón por la cual durante los meses de Marzo y Abril debieran materializarse los pagos a los acreedores del Consorcio CS.

Todo lo anterior ha sido comunicado como “Información de Interés” a través de nuestra página web a partir del 04 de Septiembre de 2013.

a.5.- Contingencias Tributarias al 31 de marzo de 2014.

Nuestra filial Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. ha reclamado una liquidación efectuada por el Servicio de Impuestos Internos de Punta Arenas respecto del aprovechamiento de crédito especial IVA en la ejecución de obras de urbanización del proyecto del Servicio de Vivienda y Urbanismo “Mejoramiento Costanera del Estrecho”.

La liquidación reclamada es por un monto de \$615.560.000.- más reajustes, intereses y multas y se encuentra actualmente en etapa de discusión. Nuestra estimación es que se contará con una resolución de primera instancia durante el primer semestre de 2016.

a.6.- Conclusión.

Como se desprende de la lectura de alguno de estos juicios civiles y arbitrales, la compañía ha dado reconocimiento en cuentas por cobrar a sus reclamaciones. El impacto final de estas contingencias en la situación financiera de la compañía depende de la resolución de cada uno de

estos eventos.

b. Prenda de Acciones de Almagro S.A.

El 19 de noviembre de 2007, la Sociedad constituyó prenda sobre acciones de su filial Almagro S.A. en garantía de un préstamo del Banco del Estado de Chile por UF 1.458.500. La prenda corresponde a las 183.147.889 acciones que la Sociedad posee por la compra de Almagro S.A.

Con motivo del crédito con el Banco Estado suscrito para la adquisición de Almagro S.A. antes indicado, Socovesa S.A. contrajo las siguientes obligaciones:

1.- Entregar dentro de los ciento veinte días siguientes al término de cada año calendario, sus estados financieros separados y consolidados al treinta y uno de diciembre del respectivo año, los que deberán ser certificados por un auditor independiente que se encuentre inscrito en el registro especial de la Superintendencia de Valores y Seguros.

2.- Mantener los siguientes indicadores financieros, los que se medirán con los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de cada año:

- Mantener un patrimonio no inferior a 98 mil millones de pesos.
- Mantener una razón de liquidez de 1.2 veces al cierre de cada año.
- Mantener una cobertura de gastos financieros no menor a 1.8 veces al cierre de cada año.
- Mantener una relación de deuda financiera de largo plazo sobre EBITDA no superior a 3.5 veces al cierre de cada año.

3.- No otorgar préstamos a terceros fuera de su giro, ni constituir garantías reales a favor de otros acreedores, salvo que simultáneamente constituya garantías similares bajo las mismas condiciones.

4.- Mantener una participación directa en la propiedad de sus filiales Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A., Inmobiliaria Socovesa Temuco S.A., Inmobiliaria Socovesa Valdivia S.A., no inferior al 51% y el control de su administración.

5.- El Banco quedará facultado para hacer exigible el total del crédito de largo plazo como si fuese plazo vencido, si la junta de accionistas de Socovesa S.A. acordare repartir dividendos por un monto superior al 30% de sus utilidades del ejercicio, si el actual grupo controlador no mantuviese una participación directa o indirecta en la propiedad de Socovesa S.A. no inferior al cincuenta y un por ciento y el control de su administración, entre otros.

Durante el año 2012 el banco emitió carta autorizando realizar un reparto de dividendo por hasta el 35% de las utilidades del ejercicio 2011. También emitió carta autorizando el incumplimiento del "Índice de liquidez" al 31 de diciembre de 2011 (lo exigido es mayor o igual a 1,2 veces y lo real fue 1,15 veces al cierre del año dos mil once).

Con fecha 27 de marzo de 2013 el banco emitió carta autorizando el incumplimiento del "Índice de liquidez" 2012 (lo exigido es mayor o igual a 1,2 veces y lo real fue 1,07 veces). El día 7 de Mayo de 2013 el banco emitió carta autorizando realizar un reparto de dividendo por hasta el 32% de las

utilidades del ejercicio 2012.

Para el año terminado al 31 de diciembre de 2013 hemos solicitado carta de autorización por incumplimiento del índice de liquidez (lo exigido es mayor o igual a 1,2 veces y lo real fue 0,81 veces).

El monto inicial del crédito asociado correspondía a UF1.458.500,00, el saldo vigente al 31 de marzo de 2014 es de UF437.550,00, con vencimiento al 15 de mayo de 2014 (Ver nota 34 Hechos Posteriores).

c. Comfort Letter y Garantías emitidas por Socovesa S.A.

c.1. Socovesa S.A. ha emitido una comfort letter a favor del Banco Estado en relación a la línea de crédito otorgada a su filial Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. por el contrato Santiago College, con tope de UF. 50.000. En virtud de dicho documento, Socovesa S.A. se obligó a:

- Mantener la actual propiedad y control de su administración de Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A.
- En el evento que la sociedad Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. no contare con los recursos suficientes, aportar los recursos necesarios para que la empresa se encuentre al día con sus obligaciones en el Banco Estado.

c.2. Socovesa S.A. ha emitido una comfort letter a favor del Banco Corpbanca por UF1.000.000.- en relación al crédito otorgado a su filial Almagro S.A. En virtud de dicho documento, Socovesa S.A. se obligó a mantener la actual propiedad de Almagro S.A.

c.3. Socovesa S.A. ha emitido una comfort letter a favor del Banco Estado en relación con línea de crédito otorgada a su filial Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. por el contrato Hospital Cañete, por hasta UF 65.000. En virtud de dicho documento, Socovesa S.A. se obligó a:

- Mantener la actual propiedad y control de su administración de Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A.
- En el evento que la sociedad Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. no contare con los recursos suficientes, aportar los recursos necesarios para que la empresa se encuentre al día con sus obligaciones en el Banco Estado.

c.4. Socovesa S.A. ha emitido una comfort letter a favor del Banco Estado en relación con línea de crédito otorgada a su filial Socovesa Santiago S.A., por hasta UF 456.657. En virtud de dicho documento, Socovesa S.A. se obligó a:

- Mantener la actual propiedad y control de su administración de Socovesa Santiago S.A.
- En el evento que la sociedad Socovesa Santiago S.A. no contare con los recursos suficientes, aportar los recursos necesarios para que la empresa se encuentre al día con sus obligaciones en el Banco Estado.

c.5. Socovesa S.A. se ha constituido en aval y codeudor solidario de Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A en favor del Banco Estado por operaciones asociadas a 4 boletas de garantía de un monto total de MM\$ 1.930.

d. Efectos de comercio

Socovesa S.A. tiene inscrita una línea de efectos de comercio de UF. 1.000.000.- en la SVS desde el 29-06-2007. La línea tiene un plazo de 10 años y no existen garantías comprometidas. Actualmente la línea no tiene ninguna serie colocada en el mercado. En caso de realizar una emisión con cargo a esta línea, Socovesa S.A. deberá mantener una relación (deuda financiera neta) / (Patrimonio atribuible a los Controladores) < 2 veces.

27.2 Sanciones administrativas

Con fecha 27 de marzo de 2013 la Superintendencia de Valores y Seguros aplicó “Sanción de Censura a Socovesa S.A.”, por no dar cumplimiento a lo dispuesto en la Sección III y V de la Circular N° 1.481 de la Superintendencia de Seguros y Valores. Para el período de tres meses terminado al 31 de marzo de 2014 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2013 informados, no existen otras sanciones a la Sociedad ni a sus administradores por la Superintendencia de Valores y Seguros u otras autoridades administrativas.

28. GARANTIAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS, OTROS ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES Y OTROS COMPROMISOS:

(a) Garantías recibidas de terceros

Al 31 de marzo de 2014, existen garantías recibidas de terceros según el siguiente detalle:

Cauciones	
Subcontratista	MONTO M\$
Boletas y pólizas de garantía	337.530
Cheques en garantía	31.557
Total	369.087

(b) Garantías a favor de terceros

Acreedor de la garantía	Deudor	Relación	Tipo de garantía	Activos comprometidos		Valor Contable 31.03.2014 M\$
				Tipo		
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	PRENDA (LEASING)	OFICINAS 101-201-301-401 Y OF. 502 MAS ESTAC. Y BOD.		1.836.151
BANCO PENTA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COOK - NANSEN		708.209
BANCO PENTA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COOK - NANSEN		474.358
BANCO PENTA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COOK - NANSEN		339.515
BANCO PENTA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COOK - NANSEN		335.691
BANCO PENTA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FRANCISCO COOK 777		331.088
BANCO PENTA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATEGICAS		314.232
BANCO PENTA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COOK - NANSEN		238.644
BANCO PENTA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COOK - NANSEN		178.440
BANCO PENTA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATEGICAS		169.970
BANCO PENTA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COOK - NANSEN		152.332
BANCO PENTA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COOK - NANSEN		132.435
BANCO PENTA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATEGICAS		113.139
BANCO PENTA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATEGICAS		98.890
BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	AVDA. ARGENTINA		1.716.748
BCI FACTORING	ALMAGRO S.A.	FILIAL	PRENDA (FACTORING)	PAGARES POR COBRAR		1.370.077
BICE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CARLOS ALVARADO		1.737.001
BICE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SAN EUGENIO		945.116
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PARQUE BRASIL		2.126.191
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VALLE DEL MAR		5.648.062
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASCADAS DEL SUR		668.571
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS ESTANQUES 1920		532.927
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VICTOR RAE		342.537
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VASCO DE GAMA		2.918.139
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PANDEREWSKY		1.775.032
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	RICARDO LYON - BILBAO		350.634
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VILLASECA		339.138
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VILLASECA		320.111
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	RICARDO LYON - BILBAO		318.359
SCOTIABANK	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MARTIN DE ZAMORA		4.674.180
BANCO CHILE	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MACUL		1.043.820
BANCO CHILE	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MACUL		636.366
BANCO CHILE	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MACUL		636.027
BCI FACTORING	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	FILIAL	PRENDA (FACTORING)	IMPUESTOS POR COBRAR		872.925
BCI FACTORING	CONSTRUCTORA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	PRENDA (FACTORING)	IMPUESTOS POR COBRAR		725.609
BICE	CONSTRUCTORA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PUNTA ARENAS 2013		74.102
BCI	INMOBILIARIA ALMAR LTDA.	FILIAL	HIPOTECARIA	EL TRANQUE		3.229.352
ESTADO	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EL MONTIJO		877.754
CHILE - SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOLEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LARAPINTA		7.820.777
CHILE - SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOLEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LARAPINTA		985.119
BCI	INMOBILIARIA LINDEROS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LINDEROS		8.464.394
SANTANDER	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS BRAVOS		3.935.329
SANTANDER	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS BRAVOS		986.960
SANTANDER	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS BRAVOS		657.973
SECURITY	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS CONDORES		1.098.665
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS TRAPENSES		545.415
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS TRAPENSES		299.825
BANCO CONSORCIO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COLINA		4.828.522
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	HUECHURABA		1.637.852
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	HUECHURABA		1.510.114
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	HUECHURABA		782.736
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAUTARO + CHENA		839.829
BCI FACTORING	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	PRENDA (FACTORING)	PAGARES POR COBRAR		2.723.513
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TRES MONTES OUILICURA		1.031.551
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	GRANEROS		481.488
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TRES MONTES OUILICURA		428.850
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TRES MONTES OUILICURA		331.461
CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAUTARO + CHENA		2.729.320
CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COLINA		762.812
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COLINA		8.902.330
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	RANCAGUA - STA SILVIA Y FILOMENA		2.697.970
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MACHALI		719.060
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MACHALI		605.731
SCOTIABANK	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAUTARO + CHENA		819.088
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LANDER		1.534.760
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	YANEZ		1.499.515
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALTOS DE MAIPO (RESTOVIC)		707.831
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	UFRO - MARTIN LUTERO		56.421
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FE GRANDE (PORTAL DEL LIBERTADOR)		1.300.225
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	STA CECILIA LT 8 Y LT 8A		938.667
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	RIBERA		730.846
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO DIAZ (TOLEDO)		40.992
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LT F-5 LOMAS COLORADAS + LT 2D32		1.054.358
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PUCON SITIOS 5 Y 6		377.995
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LT 1A Y LT 2A2 TOLPAN SUR		277.122
CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PRUFER (JARDIN PRADO)		676.269
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ARUTA - SCHAUB - GONZALEZ		1.611.594
INTERNACIONAL	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MAULE		793.171
INTERNACIONAL	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	HOGAR SAN JOSE		444.593
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MASISA		2.065.775
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SANTA MARIA LABRANZA		905.115
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS RASTRAS		858.113
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FARIAS Y PEREZ		535.902
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PUNTILLA DEL MAIPO, PARCELA 8		406.303
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS RASTRAS		206.018
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS RASTRAS		147.402
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SANTA MARIA LABRANZA		140.320
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS RASTRAS		10.859
SCOTIABANK	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	WILKE		1.265.475
SCOTIABANK	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	BAVESTRELLO		607.313

Acreedor de la garantía	Deudor	Relación	Tipo de garantía	Activos comprometidos		Valor Contable 31.03.2014 MS
				Tipo		
SCOTIABANK	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CAJON		346.149
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA V.S. S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	GENERAL PRIETO		2.030.199
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA V.S. S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAZO		143.578
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA V.S. S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAZO		128.233
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA V.S. S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAZO		127.785
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA V.S. S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAZO		128.415
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CHINQUIHUE		1.709.570
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CHINQUIHUE		798.789
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CHINQUIHUE		569.235
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CHINQUIHUE		355.450
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CHINQUIHUE		104.839
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CHINQUIHUE		75.259
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CHINQUIHUE		31.350
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CHINQUIHUE		30.406
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CHINQUIHUE		16.714
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	BORQUEZ		732.996
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	BELLAVISTA		683.257
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	GENERAL LAGOS TORREON		469.779
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	BORQUEZ		171.032
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ANGACHILLA		146.222
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	BELLAVISTA		139.871
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ANGACHILLA		126.675
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ANGACHILLA		119.357
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	BELLAVISTA		117.445
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	BELLAVISTA		103.139
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	BELLAVISTA		89.234
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	BORQUEZ		65.970
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOTE SILOS DE TOROBAYO SITIOS		1.815.305
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MAHUZA		586.775
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	AZAPA		274.950
CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MIRADOR AUSTRAL (LA LAGUNA- PALOMA)		612.365
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MIRADOR AUSTRAL (LA LAGUNA- PALOMA)		1.633.673
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MELIPULLI		917.680
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MIRADOR AUSTRAL (LA LAGUNA- PALOMA)		799.804
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MIRADOR AUSTRAL (LA LAGUNA- PALOMA)		331.702
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SILOS DE TOROBAYO 2		318.876
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MIRADOR AUSTRAL (LA LAGUNA- PALOMA)		199.560
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MIRADOR AUSTRAL (LA LAGUNA- PALOMA)		187.345
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MIRADOR AUSTRAL (LA LAGUNA- PALOMA)		136.590
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SILOS DE TOROBAYO 2		134.867
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MIRADOR AUSTRAL (LA LAGUNA- PALOMA)		134.182
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MIRADOR AUSTRAL (LA LAGUNA- PALOMA)		124.598
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MIRADOR AUSTRAL (LA LAGUNA- PALOMA)		13.102
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MIRADOR AUSTRAL (LA LAGUNA- PALOMA)		4.108
BANCO CHILE	SOCOVESA DESARROLLOS COMERCIALES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CIUDAD EMPRESARIAL		2.141.648
SANTANDER	SOCOVESA INGENIERIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PARQUE ENEA		1.309.431
SANTANDER	SOCOVESA INGENIERIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PARQUE ENEA		1.079.051
Total Garantías al 31.03.2014						137.433.773

29. MEDIO AMBIENTE

Los principales desembolsos en proyectos para mejorar el medio ambiente efectuado por la Sociedad a través de su filial Servicios Sanitarios Larapinta S.A. al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, se detallan a continuación:

MEDIO AMBIENTE	31.03.2014	31.12.2013
	M\$	M\$
Plantas elevadoras de aguas servidas	106.237	106.237
Plantas de tratamientos de aguas servidas	2.135.962	2.135.635
Emisarios de descarga de aguas servidas	95.491	95.491
Total	2.337.690	2.337.363

Estos montos se clasifican dentro del rubro Propiedades, Plantas y Equipos.

30. COSTOS POR PRESTAMOS

Política de préstamos que devengan intereses:

Los costos por préstamos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos que cumplan las condiciones para su calificación, son capitalizados, formando parte del costo de dichos activos.

Política de capitalización de costos por intereses:

Se capitalizan aquellos intereses reales pagados o devengados provenientes de deudas que financian exclusivamente activos calificados, según lo estipulado en NIC 23.

Detalle	31.03.2014	31.03.2013
Tasa de interes promedio mensual utilizada para determinar el importe de los costos por préstamos susceptibles de capitalización.	0,2250%	0,5339%
Importe de los costos por préstamos capitalizados M\$	3.297.421	2.835.795
Total de costos financieros M\$	10.874.828	7.574.339
Porcentaje de activación de intereses sobre el total de costos financieros.	22,94%	27,76%

31. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

31.1 Políticas de Gestión de Riesgos

La estrategia de Gestión del Riesgo está orientada a resguardar los principios de estabilidad y sustentabilidad del grupo, eliminando o mitigando las variables de incertidumbre que la afectan o puedan afectar.

Gestionar integralmente los riesgos supone identificar, medir, analizar y controlar los distintos riesgos a los que están expuestas las distintas áreas de desarrollo del grupo, así como estimar el impacto en cada regional y en la posición consolidada de las mismas, y su seguimiento y control en el tiempo. En este proceso intervienen tanto la alta gerencia del Grupo de Empresas Socovesa, como las áreas tomadoras de riesgo.

El riesgo financiero al que está expuesta la empresa es materia de un análisis periódico por parte del Directorio y la administración del Grupo de Empresas Socovesa.

La función de control de riesgo es realizada por el Comité Ejecutivo con el apoyo de Asesores Externos, apoyado por las áreas de Control de Gestión, la Gerencia de Planificación y Desarrollo, la Fiscalía, la Gerencia de Finanzas Corporativas, la Contraloría y el Centro de Servicios Compartidos. Como parte integral de esta última área de apoyo, existe la Subgerencia de Procesos Corporativos, que tiene encomendada la revisión de los procedimientos de la empresa, sus procedimientos de ejecución y de control. La Sociedad, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

31.2 Factores de Riesgo

Son los riesgos de carácter estratégico debido a factores externos e internos de la Sociedad tales como el ciclo económico, competencia, oferta y condiciones de financiamiento hipotecario del sector público, requerimiento de capital y condiciones de financiamiento, regulación en materia de desarrollos inmobiliarios y construcción, disponibilidad de terrenos, tipo de cambio y precios de commodities. También dentro de esta categoría están los riesgos provenientes de la gestión de proyectos, fallas en equipos y mantención.

Los principales factores de riesgo que enfrenta la Sociedad son:

- **Riesgo de Ciclo Económico**

El riesgo de Ciclo Económico incluye variables económicas como tasa de interés y condiciones de financiamiento, inflación, tasa de desempleo y expectativas económicas. El sector de la construcción se caracteriza por ser pro-cíclico ante los shocks económicos, sobre-reaccionando en períodos de crecimiento y cayendo más que el producto en períodos de crisis. El Banco Central reacciona frente a las fluctuaciones de los ciclos económicos haciendo fluctuar las tasas de interés y los consumidores cambiando sus hábitos de consumo frente al cambio de las expectativas económicas y todas las variables que con él se mueven. La empresa tiene un asesor externo en esta materia, que expone periódicamente sobre los posibles cambios de la economía

global y nacional, lo que le permite a la empresa reaccionar frente a los cambios de tendencia de los ciclos económicos, pues como ya lo mencionamos, la Industria Inmobiliaria reacciona acentuando los ciclos.

El negocio Inmobiliario depende en gran medida de las fluctuaciones de las tasas de interés de largo plazo y de las expectativas económicas del consumidor acerca de sus ingresos futuros y su capacidad de servir la deuda hipotecaria. Incrementos en las tasas de interés y el resultante aumento en el costo de crédito, junto con el empeoramiento de las expectativas económicas, podrían eventualmente afectar la demanda por viviendas mayoritariamente en los segmentos socioeconómicos medios y altos. La Compañía ha buscado diversificar su negocio en términos de mercados geográficos y productos, a distintos segmentos socioeconómicos como forma de administrar este riesgo. No obstante lo anterior, el efecto de un cambio en las expectativas económicas sólo afecta las ventas futuras, pues las ya realizadas están respaldadas con documentos legales (promesas de compraventa o cierres de negocio) que garantizan razonablemente que la venta se realizará.

Por su parte, el negocio de ingeniería y construcción depende de las inversiones privadas y públicas. Las primeras están ligadas en forma importante al ciclo económico, ya que dependen de las expectativas del sector privado; sin embargo, la inversión pública es en muchos casos contra cíclica, ya que el Gobierno la utiliza como mecanismo reactivador dado el importante uso de recursos humanos que requiere este negocio.

En lo que respecta al “Riesgo de Ciclo de Negocio”, se observan indicadores que hablan de un enfriamiento de la economía que podrían tener un efecto negativo sobre la demanda inmobiliaria. No obstante, con los antecedentes de un semestre ya recorrido, nuestros análisis indican que durante este 2014 el cambio de tendencia será hacia una moderación de la demanda inmobiliaria y no una baja relevante. Esperamos que se mantengan bajas las tasas de interés de corto y largo plazo y relativamente estables los índices de empleo, fundamentos que manteniéndose en rangos razonables garantizan un mercado inmobiliario favorable.

- **Riesgo Político y de Regulación en Materia de Desarrollo Inmobiliario y Construcción**

Cambios en la estabilidad política pueden afectar negativamente los resultados de la empresa. Las actividades del Grupo de Empresas Socovesa están sujetas a una estricta regulación, y dependen del otorgamiento de permisos y licencias de construcción, uso de suelos y regulaciones ambientales. La industria está sujeta a modificaciones a la actual regulación en cuanto a obtención de permisos, planos reguladores, leyes tributarias, exigencias ambientales, etc.. Cambios de este tipo pueden afectar la factibilidad y rentabilidad de los proyectos de la Sociedad.

Respecto a estos riesgos el cambio de gobierno y los cambios que están propiciando algunos alcaldes generan incertidumbre producto de posibles modificaciones de los planes reguladores y otras variables que afectan a nuestra industria. Respecto a las modificaciones en los planes reguladores, se pone especial cuidado en comprar los terrenos para construcciones en altura con un ante proyecto municipal aprobado, lo que permite tener un tiempo adecuado para la aprobación del permiso de construcción definitivo. El hecho más relevante en esta materia es la reforma tributaria que está propiciando el gobierno de la presidenta Bachelet, que entre varios

potenciales efectos en la empresa, considera importantes impactos específicos para la industria inmobiliaria. El principal es el hecho que las inmobiliarias pasen a ser ahora constituyentes de IVA, lo que tendrá como efecto un aumento de los precios de las viviendas. Por otro lado el gobierno está planteando un plan de densificación urbana del gran Santiago, el que de llevarse a cabo tendrá también impacto en nuestra industria.

- **Riesgos propios de la Industria de la Construcción.**

La actividad de la construcción está expuesta a una serie de riesgos que son importantes de administrar mediante un trabajo preventivo, como lo son los accidentes laborales, las enfermedades profesionales, la relación con la comunidad-vecinos. También son fuente de riesgo la relación laboral propia de la construcción que en gran medida se formaliza a través de subcontratistas, en la que la empresa tiene una responsabilidad subsidiaria.

La empresa cuenta con seguros vigentes que cubren estos riesgos.

- **Riesgo de Competencia**

La industria inmobiliaria y de ingeniería y construcción en Chile están altamente fragmentadas existiendo un gran número de empresas dedicadas al desarrollo y construcción de viviendas y realizando contratos de construcción. Esto podría generar situaciones en que compañías de menor solvencia financiera, ante un escenario de menor actividad, resuelvan disminuir sus precios afectando la rentabilidad del sector.

Este riesgo cada vez es menor, pues la industria de la construcción está cada vez más concentrada, lo que en la práctica significa que las empresas son más grandes y por lo tanto más solidas financieramente. Además Empresas Socovesa es socia tanto de la Cámara Chilena de la Construcción como de la Asociación de Inmobiliarios, lo que le permite debatir temas con un número importante de otros actores de la industria, logrando con ello establecer buenas prácticas que permitan una sana competencia. También mitigamos este riesgo mediante la inversión en nuestras marcas, activo que después del terremoto del 27 de febrero del 2010 ha pasado a tener una mayor relevancia.

Dadas las circunstancias actuales de mercado, no se ve que este riesgo pueda presentarse.

- **Riesgos de Siniestros**

La empresa tiene por práctica evaluar la toma de seguros para sus activos sujetos a riesgo, entre ellos los edificios institucionales, todos los proyectos inmobiliarios (casas y edificios) y de ingeniería y construcción, las salas de venta y los departamentos pilotos con sus contenidos; la flota de vehículos, maquinarias y equipos. Adicionalmente tenemos seguros de responsabilidad civil, de remesa de valores y seguro de vida de nuestros trabajadores. Para la filial Socovesa Sur, después del análisis de los riesgos a los que está expuesta, se ha decidido tomar seguro de todo riesgo de construcción sólo para sus edificios. Se considera que el seguro para casas es más caro que los siniestros que históricamente han tenido.

Los proyectos que construimos tanto en el área de Ingeniería y Construcción como Inmobiliarios, actividades que en sí son fuente de riesgo, se aseguran con pólizas ad hoc al riesgo que se pretende cubrir. Así pues tenemos seguros contratados de “Todo Riesgo Construcción”, que cubre los riesgos desde el momento en que se demuelen las casas sobre las que se construirá un edificio o casas, hasta el momento en que la propiedad es recepcionada municipalmente; seguro de “Incendio” hasta el momento en que es transferida al futuro propietario; etc... Estos seguros están pensados para cubrir todos los riesgos asociados a la industria de la construcción, por lo que consideramos que estamos razonablemente cubiertos. Para cubrir bien estos riesgos contamos con la asesoría de Corredores de Seguros que han sido elegidos después de un estricto proceso de selección, en el que se ha tomado en cuenta su experiencia en la industria.

- **Riesgos Inherentes al Financiamiento Hipotecario del Sector Privado y Subsidios del Sector Público**

Si bien en las viviendas sobre UF 2.000 la posibilidad de comprar una vivienda es influenciada en parte importante por las tasas de interés de financiamiento hipotecario y por el porcentaje de financiamiento al cual se puede acceder, en el segmento bajo las UF 2.000, y especialmente en la vivienda social, es el financiamiento otorgado por el sector público el que incide en la demanda. Las ventas de la Compañía en el segmento de viviendas sociales dependen del financiamiento hipotecario y de la política de subsidios proveniente de organismos gubernamentales, principalmente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Cambios en la política de construcción de viviendas sociales y la entrega de subsidios habitacionales por parte del Estado podrían afectar los resultados de la Compañía.

Cambios en las tasas de interés de financiamiento hipotecario y en el porcentaje del precio que las instituciones financieras otorguen a nuestros clientes, pueden afectar relevantemente la capacidad de compra de nuestros clientes.

- **Riesgo Financiero**

Son aquellos riesgos ligados a la imposibilidad de realizar transacciones o al incumplimiento de obligaciones procedentes de las actividades por falta de fondos, como también las variaciones de tasas de interés, tipos de cambios, quiebra de la contraparte u otras variables financieras de mercado que puedan afectar patrimonialmente al Grupo de Empresas Socovesa.

- **Riesgo de Crédito**

La empresa se ve expuesta a este riesgo derivado de la posibilidad de que una contraparte falle en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales y produzca una pérdida económica o financiera. El Riesgo de crédito esta dado en gran medida por la composición de las cuentas por cobrar. Desde la perspectiva inmobiliaria, salvo casos excepcionales, se escritura y hace entrega de la propiedad una vez que el cliente ha pagado el 100% del valor de ella, quedando por cobrar a los bancos y al Estado el monto asociado a los créditos hipotecarios, libretas de ahorro y subsidios. El riesgo por lo tanto es casi nulo.

Actualmente estamos expuestos a este riesgo en algunos proyectos del área de Ingeniería y Construcción, en los que hemos recurrido a instancias legales o arbitrajes para exigir aquello que estimamos en justicia se nos debe.

- **Riesgo de Liquidez**

Este riesgo viene motivado por las distintas necesidades de fondos para hacer frente a los compromisos de inversiones y gastos del negocio, vencimientos de deuda, etc.

Los fondos necesarios para hacer frente a éstas salidas de flujo de efectivo se obtienen de los propios recursos generados por la actividad ordinaria del Grupo de Empresas Socovesa y por la contratación de líneas de crédito que aseguren fondos suficientes para soportar las necesidades previstas por un período, manteniendo siempre líneas aprobadas por los bancos para enfrentar contingencias o inversiones imprevistas. La naturaleza del negocio del Grupo de Empresas Socovesa requiere fuertes inversiones de capital para solventar la compra de terrenos y el desarrollo y construcción de viviendas. Socovesa S.A. depende de recursos propios y de la obtención de recursos de parte de terceros para financiar sus proyectos. El monto y el momento de realización de dichas inversiones dependen de las condiciones de mercado. El ciclo económico en gran medida es el que gatilla la aparición de este riesgo; sin embargo, si por alguna razón el “riesgo de ciclo económico” no fue controlado a tiempo, este “riesgo de liquidez”, que actuará a través de los bancos, obligará a la empresa a detener sus nuevas inversiones.

Se efectúan proyecciones de flujo de caja de corto, mediano y largo plazo, además de un análisis mensual de la situación financiera de cada filial. Se observan constantemente las expectativas del mercado de deuda, analizando la conveniencia de tomar nuevos financiamientos y/o reestructurar deudas. En este sentido, existen políticas definidas en base a parámetros que son controlados permanentemente. Actualmente no vemos que este riesgo pueda presentarse.

- **Riesgo de Tipo de Cambio**

El riesgo de tipo de cambio viene dado principalmente por los pagos que se deben realizar en monedas distintas al peso, por obligaciones contraídas en la construcción de viviendas, y por la deuda contratada en moneda distinta a la moneda funcional de la sociedad. La Sociedad no está afecta a un riesgo por efecto de la variación en el tipo de cambio puesto que la mayor parte de las transacciones son en pesos y unidades de fomento (UF). La empresa tiene como política cubrir cualquier riesgo de tipo de cambio en aquellas operaciones hechas en moneda extranjera mediante la toma de instrumentos derivados; no obstante, el efecto que cambios relevantes en el tipo de cambio real tenga en el precio de los commodities y en los equilibrios macroeconómicos, hace necesario monitorear permanentemente éstas y otras variables que pudiesen afectar el ciclo económico.

- **Riesgo de Tasa de Interés**

Se refiere a las variaciones de las tasas de interés que afectan el valor de los flujos futuros referenciados a tasa de interés variable, y a las variaciones en el valor razonable de los activos y pasivos referenciados a tasa de interés fija que son contabilizados a valor razonable. Para cumplir

con los objetivos y de acuerdo a las estimaciones del Grupo de Empresas Socovesa, se realizan operaciones para contratar derivados de cobertura con la finalidad de mitigar estos riesgos.

El objetivo de la gestión de este riesgo es alcanzar un equilibrio en la estructura de deuda, disminuir los impactos en el costo motivados por fluctuaciones de tasas de interés y de esta forma poder reducir la volatilidad en nuestros resultados. La empresa ha contratado la asesoría de una empresa externa con la que se ha hecho un modelo que nos permite, frente a las diversas circunstancias del mercado, enfrentar este riesgo con un estudio profundo de las variables que lo explican y poder, a partir de ahí, tomar decisiones informadas.

Según las políticas de financiamiento y liquidez definidas, las operaciones de factoring y confirming se deben enmarcar dentro de los siguientes lineamientos: a) los operaciones de factoring y confirming se ocupan como una alternativa de financiamiento más barata, pues no están afectas al costo del impuesto de timbre y estampilla; b) se trabaja sólo con factoring bancarios y a través de los ejecutivos de la banca inmobiliaria, formando parte estas operaciones de las líneas de créditos aprobadas por los comités de crédito de cada banco; c) Los activos que se ceden corresponden a cuentas por cobrar de instituciones con reconocida solvencia crediticia (SII - impuestos por cobrar; Empresas Sanitarias – pagarés de aguas por aportes reembolsables; Bancos – deuda hipotecaria de clientes); d) todas las operaciones de factoring son con responsabilidad.

- **Riesgo de Disponibilidad de Terrenos**

El Grupo de Empresas Socovesa mantiene existencias de terrenos que estima son suficientes para cubrir sus necesidades de desarrollo para los próximos 3 a 5 años aproximadamente. Si bien la Compañía considera que sus políticas y procedimientos de compra de terrenos son efectivos, no se puede asegurar que podrá adquirir terrenos adecuados a precios rentables en el futuro. Hasta la fecha este riesgo no ha pasado de ser una mera hipótesis, por lo que no existe ningún impacto en los resultados actuales o futuros.

- **Riesgo Laboral**

Corresponde al riesgo asociado a los Recursos Humanos de Empresas Socovesa. Incluye muchos riesgos dentro de los que se incluyen: el riesgo de no contar con el personal idóneo para desempeñar las funciones propias de nuestra industria; el riesgo de demandas laborales producto de accidentes o del menoscabo, por responsabilidad de la empresa, en algún derecho de nuestros trabajadores. También existe el riesgo de ser víctimas de fraudes o algún otro delito cometido por nuestros trabajadores.

- **Riesgo de Ciclo de Negocio**

El largo ciclo de negocio que puede llegar a ser de hasta 14 meses en la construcción de los proyectos de casas y de hasta 30 meses en los proyectos de departamentos, al que habría que agregar el tiempo que va desde la compra de los terrenos sobre los que se construye y el tiempo transcurrido hasta la venta de la última propiedad, puede generar un desfase relevante entre las decisiones de inversión y la materialización de la venta de los proyectos, lo que podría generar desbalances entre la oferta y demanda real. El manejo de este riesgo es una de las variables más

importantes de administrar en este negocio, la que requiere saber leer las condiciones actuales del mercado y prever a tiempo las condiciones futuras.

31.3 Medición del Riesgo

La Sociedad realiza periódicamente análisis y mediciones de su exposición a las distintas variables de riesgo, de acuerdo a lo expuesto en los párrafos anteriores.

Para efectos de medir su exposición, el Grupo de Empresas Socovesa emplea metodologías ampliamente utilizadas en el mercado para realizar análisis de sensibilidad sobre cada variable de riesgo, de manera que la administración pueda manejar la exposición de la Sociedad a las distintas variables y su impacto económico.

31.4 Instrumentos Financieros

- Jerarquía del valor razonable

Los instrumentos financieros contabilizados a valor razonable en los presentes estados financieros consolidados, han sido valorizados utilizando las metodologías previstas en la normativa contable IFRS, las cuales se clasifican de acuerdo a los siguientes niveles de jerarquía:

Nivel 1: Corresponde a precios o valores (sin ajustes) cotizados en mercados activos para instrumentos idénticos.

Nivel 2: Corresponde a precios observables para activos y pasivos similares, distintos de los precios cotizados del nivel 1, que se pueden obtener de forma directa (precio) o indirecta (derivados de un precio).

Nivel 3: Corresponde a precios obtenidos a través de la aplicación de técnicas de valorización para las cuales los inputs relevantes no están basados en información observable de mercado.

- Instrumentos financieros

A continuación se presenta el detalle de los activos y pasivos financieros clasificados por categoría y criterio de valorización, al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013:

1) Activos financieros

Descripción activos financieros	Valorización activos financieros	Corriente		No Corriente		Total		Nivel valor justo
		31.03.2014	31.12.2013	31.03.2014	31.12.2013	31.03.2014	31.12.2013	
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
Fondos mutuos	Valor razonable	6.812.286	2.697.259	0	0	6.812.286	2.697.259	Nivel 1
Efectivo y Equivalentes al Efectivo		6.812.286	2.697.259	0	0	6.812.286	2.697.259	
Pagarés	Valor razonable	625.049	805.582	0	0	625.049	805.582	Nivel 2
Intrumentos Derivados	Valor razonable	369.503	728.712	0	0	369.503	728.712	Nivel 2
Otros Activos Financieros		994.552	1.534.294	0	0	994.552	1.534.294	
Total activos financieros		7.806.838	4.231.553	0	0	7.806.838	4.231.553	

2) Pasivos financieros

Descripción pasivos financieros	Valorización pasivos financieros	Corriente		No Corriente		Total		Nivel valor justo
		31.03.2014	31.12.2013	31.03.2014	31.12.2013	31.03.2014	31.12.2013	
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
Pasivos de cobertura	Valor razonable	1.654.188	565.993	0	0	1.654.188	565.993	Nivel 2
Otros pasivos financieros		1.654.188	565.993	0	0	1.654.188	565.993	
Total pasivos financieros		1.654.188	565.993	0	0	1.654.188	565.993	

32. GANANCIA POR ACCION Y UTILIDAD LIQUIDA DISTRIBUIBLE

a) Ganancia por acción

	31.03.2014 \$/Acción	31.03.2013 \$/Acción
Ganancia (Pérdida) por acción	1,5145	(1,1391)

b) Utilidad líquida distribuible

Con relación a lo dispuesto en las Circulares de la SVS N° 1945, de fecha 29 de diciembre de 2009, y N° 1983, de fecha 31 de julio de 2010, y en sesión ordinaria del Directorio de la Sociedad se ha acordado que la determinación de la utilidad distribuible de la Sociedad a sus accionistas considerará los resultados del ejercicio que aparecen consignados en la cuenta contable IFRS denominada “Ganancia (Pérdida) atribuible a los propietarios de la Controladora”, menos las variaciones significativas en el valor razonable de activos y pasivos netas de impuestos diferidos que no estén realizadas y se hayan generado con ocasión de valuaciones de activos y/o pasivos a valor razonable.

33. CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN

El monto de los ingresos por contratos de construcción y el margen bruto neto reconocido al 31 de marzo de 2014 y 2013, es el siguiente:

Detalle	31.03.2014 M\$	31.03.2013 M\$
Ingresos ordinarios de contratos de construcción, Facturados	2.168.173	3.520.074
Ingresos ordinarios de contratos de construcción, según metodología del grado de avance (No facturados)	0	0
Total Ingresos ordinarios de contratos de construcción reconocidos durante el periodo	2.168.173	3.520.074
Margen Bruto neto	(211.628)	(407.353)

Los importes adeudados y/o por cobrar asociados a contratos de construcción al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, son los siguientes:

Detalle	31.03.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Anticipos recibidos por contratos de construcción presentados en Cuentas Comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 19)	1.380.730	1.452.113
Total Anticipos recibidos por contratos de construcción	1.380.730	1.452.113
Retenciones en contratos de construcción (Nota 9)	1.337.873	1.294.331
Costos acumulados por contratos de construcción en curso	85.305.121	82.797.979
Margenes acumulados por contratos de construcción en curso	(772.625)	(711.417)
Cientes contratos sumaalzada con terceros no facturados (Nota 9)	19.984.311	19.912.742
Cientes contratos sumaalzada con terceros (Nota 9)	3.037.271	4.134.945
Retención contratos sumaalzada con terceros (Nota 9)	1.337.873	1.294.331
Total Importe bruto adeudados por clientes comerciales por contratos de construcción (Nota 9)	24.359.455	25.342.018

Los principales contratos de construcción vigentes al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, son los siguientes:

Al 31 de marzo de 2014

Nombre del Mandante	% que representa del monto total de los contratos	Fecha contrato	Monto Total Contrato M\$	Grado de avance %	Ingresos acumulados reconocidos M\$	Ingresos reconocidos en el período M\$	Saldo de anticipos recibidos M\$	Saldo de retenciones en facturación M\$
Central Tarapaca Filtro de Mangas	10,74%	30-11-2012	8.069.531	73,92%	5.964.913	409.269	112.465	0
Mall del Centro de Concepción S.A. (*) II	18,43%	21-02-2012	13.847.407	76,25%	10.558.553	0	821.807	690.183
Alstom Chile S.A.	18,53%	01-08-2011	13.927.698	88,46%	12.320.345	1.747.056	11.359	309.013
Mall del Centro de Concepción S.A. (*) I	16,08%	28-02-2011	12.081.770	98,78%	11.934.876	0	167.344	198.483
Fundación Educacional Santiago College (*)	33,33%	10-02-2011	25.045.790	100,00%	25.045.790	0	0	0

Al 31 de diciembre de 2013

Nombre del Mandante	% que representa del monto total de los contratos	Fecha contrato	Monto Total Contrato M\$	Grado de avance %	Ingresos acumulados reconocidos M\$	Ingresos reconocidos en el período M\$	Saldo de anticipos recibidos M\$	Saldo de retenciones en facturación M\$
Central Tarapaca Filtro de Mangas	7,83%	30-11-2012	7.128.005	77,94%	5.555.644	5.555.644	111.049	0
Mall del Centro de Concepción S.A. (*) II	15,21%	21-02-2012	13.847.407	76,25%	10.558.553	293.472	811.464	681.496
Alstom Chile S.A.	13,79%	01-08-2011	12.554.023	84,22%	10.573.289	8.143.051	96.608	276.656
Mall del Centro de Concepción S.A. (*) I	13,27%	28-02-2011	12.081.770	98,78%	11.934.876	0	165.238	195.985
Fundación Educacional Santiago College (*)	27,51%	10-02-2011	25.045.790	100,00%	25.045.790	0	0	0

(1) Estos contratos son ejecutados a través de la filial Consorcio Constructor CS Ltda. (Nota 2.5 Sociedades filiales (subsidiarias))

(2) Ver nota 27.1 a.3.1 "Mall del Centro Concepción"

34. HECHOS POSTERIORES

- Por acuerdo de la junta ordinaria de accionistas de fecha 29 de abril de 2014, se acordó pagar a los accionistas de Socovesa S.A, un dividendo definitivo, en dinero, ascendiente a \$ 3,10.- por acción, lo que totaliza \$ 3.794.200.642.- a distribuir, que equivale al 31,50% de las utilidades susceptibles de ser distribuidas según el Balance y los Estados Financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2013, aprobados por la misma junta.
- Con fecha 15 de mayo de 2014, se canceló la última cuota del crédito del Banco del Estado de Chile, por lo tanto, la Sociedad se liberó de las obligaciones que mantenía vigentes por este crédito (Ver nota 27 letra b, a los estados financieros consolidados intermedios).

Entre el 1 de marzo y el 27 de mayo de 2014, fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, no existen hechos posteriores que pudieren afectar significativamente a la presentación de los mismos.