

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Correspondientes al período terminado
al 31 de Diciembre de 2014

Miles de Pesos

El presente documento incluye:

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

ÍNDICE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Dictamen	1
Estados Financieros.	
- Estados Consolidados de Situación Financiera – Activos.....	3
- Estados Consolidados de Situación Financiera – Patrimonio y Pasivos	4
- Estados Consolidados de Resultados , por función.....	5
- Estados Consolidados de Resultados Integrales.....	6
- Estados Consolidados de Flujo de Efectivo	7
- Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto	8
Notas.	
1. INFORMACION GENERAL.....	9
2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES	
2.1. Estados Financieros.....	12
2.2. Periodo contable.....	12
2.3. Bases de preparación.....	12
2.4. Cambio contable.....	18
2.5. Bases de consolidación.....	19
2.6. Sociedades filiales (subsidiarias).....	20
2.7. Transacciones moneda extranjera.....	21
2.8. Entidades asociadas.....	23
2.9. Información financiera por segmentos operativos.....	23
2.10. Propiedades, plantas y equipos.....	23
2.11. Propiedades de inversión.....	24
2.12. Activos intangibles.....	25
2.13. Costos por intereses.....	26
2.14. Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros.....	26
2.15. Activos financieros.....	27
2.16. Instrumentos financieros derivados y actividad de cobertura.....	28
2.17. Inventario.....	31
2.18. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.....	32
2.19. Efectivo y equivalentes al efectivo.....	33
2.20. Capital social.....	33
2.21. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.....	33
2.22. Otros pasivos financieros corrientes.....	34
2.23. Impuesto a la renta e impuestos diferidos.....	34
2.24. Beneficios a los empleados.....	35
2.25. Provisiones.....	35
2.26. Subvenciones gubernamentales.....	35
2.27. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.....	36
2.28. Reconocimiento de ingresos.....	36

2.29.	Arrendamientos.....	37
2.30.	Contratos de construcción.....	37
2.31.	Activos no corrientes mantenidos para la venta.....	39
2.32.	Distribución de dividendos.....	39
2.33.	Activos biológicos.....	39
3.	INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO	
3.1.	Terrenos.....	41
3.2.	Capital de trabajo área Inmobiliaria.....	41
3.3.	Capital de trabajo área Ingeniería y Construcción.....	42
3.4.	Maquinarias y equipos.....	42
3.5.	Patentes y Otros activos.....	42
3.6.	Principales Activos.....	42
4.	MERCADO OBJETIVO	
4.1.	Desarrollo inmobiliario.....	43
4.2.	Ingeniería y construcción.....	43
5.	ESTIMACION Y JUICIOS O CRITERIOS CRITICOS DE LA ADMINISTRACION	
5.1.	Estimación del deterioro de la plusvalía comprada e intangibles.....	44
5.2.	Valor razonable de derivados.....	44
5.3.	Activo por impuestos diferidos.....	44
5.4.	Estimación provisión garantía legal.....	45
5.5.	Reconocimiento de ingresos.....	45
6.	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	46
7.	OTROS ACTIVOS FINANCIEROS	48
8.	OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS	50
9.	DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES Y DERECHOS POR COBRAR NO CORRIENTES	
9.1.	Composición del rubro.....	51
9.2.	Deudores Comerciales para el segmento de Ingeniería y Construcción.....	52
9.3.	Plazos de vencimiento.....	52
9.4.	Movimientos de provisiones de pérdidas por deterioro.....	52
9.5.	Montos vigentes y vencidos por tramos de morosidad.....	53
9.6.	Detalle del rubro "Derechos por cobrar, no corrientes".....	53
10.	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS	
10.1.	Cuentas por cobrar a entidades relacionadas.....	55
10.2.	Cuentas por pagar a entidades relacionadas.....	55
10.3.	Transacciones con partes relacionadas y sus efectos en resultados.....	56
10.4.	Directorio y Gerencia de la Sociedad.....	57

11. INVENTARIOS	59
12. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES	
12.1. Activos por impuestos corrientes.....	60
12.2. Activos por impuestos no corrientes.....	60
12.3. Pasivos por impuestos corrientes.....	60
13. INVERSIONES EN ASOCIADAS CONTABILIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACION Y SOCIEDADES DE CONTROL CONJUNTO	
13.1. Detalle de inversiones en asociadas.....	61
13.2. Información financiera resumida de asociadas, totalizadas.....	61
14. ACTIVOS INTANGIBLES	
14.1. Detalle de los rubros.....	63
14.2. Vidas útiles.....	63
14.3. Reconciliación de cambios en activos intangibles.....	64
15. PLUSVALIA	65
16. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS	
16.1. Detalle de los rubros.....	65
16.2. Vidas útiles.....	65
16.3. Reconciliación de cambios en propiedades plantas y equipos.....	66
16.4. Información adicional sobre propiedades, plantas y equipos.....	67
17. IMPUESTOS DIFERIDOS	
17.1. Activos por impuestos diferidos.....	68
17.2. Pasivos por impuestos diferidos.....	69
17.3. Movimientos de impuesto diferido del estado de situación financiera.....	69
17.4. Efectos por impuestos diferidos de componentes de otros resultados.....	70
17.5. Compensación de partidas, y conciliación de tasa efectiva con tasa legal de impuestos.....	70
18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES	
18.1. Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses.....	71
18.2. Desglose de monedas y vencimientos.....	71
18.3. Obligaciones por arrendamiento financiero.....	90
18.4. Operaciones de factoring y confirming.....	91
19. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	
19.1. Detalle del rubro.....	93
19.2. Detalle de saldos vigentes.....	93
19.3. Detalle de morosidad.....	94
20. OTRAS PROVISIONES	
20.1. Provisiones.....	95
20.2. Movimiento de las provisiones corrientes y no corrientes.....	95

21. PATRIMONIO NETO	
21.1. Capital suscrito y pagado.....	96
21.2. Número de acciones suscritas y pagadas.....	96
21.3. Dividendos.....	96
21.4. Otras partidas del patrimonio.....	97
21.5. Gestión del Capital.....	97
22. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	
22.1. Ingresos de actividades ordinarias.....	98
22.2. Otros ingresos por función.....	98
23. COMPOSICION DE RESULTADOS RELEVANTES	
23.1. Gastos de administración.....	99
23.2. Gastos por depreciación.....	99
23.3. Otros gastos por función.....	99
23.4. Ingresos financieros.....	99
23.5. Costos financieros.....	100
23.6. Resultados por unidades de reajustes.....	100
23.7. Diferencias de cambio.....	100
24. COMPOSICION Y MOVIMIENTOS DE LAS PROPIEDADES DE INVERSION.....	101
25. PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS.....	103
26. INFORMACION POR SEGMENTOS.....	104
27. CONTINGENCIAS, JUICIOS Y OTROS	
27.1. Juicios y acciones legales.....	109
27.2. Sanciones administrativas.....	113
28. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS, OTROS ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES Y OTROS COMPROMISOS.....	114
29. MEDIO AMBIENTE.....	116
30. COSTOS POR PRESTAMOS.....	116
31. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO	
31.1. Política de gestión de riesgos.....	117
31.2. Factores de riesgo.....	117
31.3. Medición del riesgo.....	124
31.4. Instrumentos financieros.....	125

32. GANANCIA POR ACCION Y UTILIDAD LIQUIDA DISTRIBUIBLE.....	126
33. CONTRATOS DE CONSTRUCCION.....	127
34. HECHOS POSTERIORES.....	128

Informe del Auditor Independiente

Señores
Accionistas y Directores
Socovesa S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros consolidados adjuntos de Socovesa S.A. y afiliadas, que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2014 y los correspondientes estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros consolidados.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros consolidados

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo a instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros descritas en Nota 2.3 a los estados financieros consolidados. La Administración también es responsable por el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros consolidados que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados a base de nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros consolidados están exentos de representaciones incorrectas significativas.

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

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

Opinión sobre la base regulatoria de contabilización

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Socovesa S.A. y afiliadas al 31 de diciembre de 2014 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros descritas en Nota 2.3.

Base de contabilización

Tal como se describe en Nota 2.3 a los estados financieros consolidados, en virtud de sus atribuciones la Superintendencia de Valores y Seguros con fecha 17 de octubre de 2014 emitió Oficio Circular N° 856 instruyendo a las entidades fiscalizadas, registrar en el ejercicio respectivo contra patrimonio las diferencias en activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780, cambiando el marco de preparación y presentación de información financiera adoptado hasta esa fecha, dado que el marco anterior (NIIF) requiere ser adoptado de manera integral, explícita y sin reservas. Al 31 de diciembre de 2014 y por el año terminado en esa fecha la cuantificación del cambio del marco contable también se describen en Nota 2.4. Nuestra opinión no se modifica respecto de este asunto.

Otros asuntos

Anteriormente, hemos efectuado una auditoría, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile, a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2013 de Socovesa S.A. y afiliadas adjuntos, y en nuestro informe de fecha 28 de marzo de 2014 expresamos una opinión de auditoría sin modificaciones sobre tales estados financieros consolidados.

Juan Pablo Hess I.

EY LTDA.

Santiago, 26 de marzo de 2015

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

ACTIVOS	Nota N°	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	16.292.498	9.700.180
Otros activos financieros, corrientes	7	12.291.279	1.534.294
Otros activos no financieros, corrientes	8	840.513	1.090.958
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	9	125.300.340	139.246.460
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	10	8.789.457	5.714.671
Inventarios, corrientes	11	274.313.135	321.335.106
Activos biológicos, corrientes		97.350	134.847
Activos por impuestos corrientes, corrientes	12	10.714.698	10.241.195
Total de activos corrientes		448.639.270	488.997.711
Activos no corrientes			
Otros activos financieros, no corrientes	7	3.128.222	3.347.675
Derechos por cobrar, no corrientes	9	23.647.790	4.984.184
Inventarios, no corrientes	11	123.102.434	120.891.700
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	13	2.674.954	3.111.427
Activos intangibles distintos de la plusvalía	14	53.656.837	50.173.094
Plusvalía	15	12.900.421	12.900.421
Propiedades, plantas y equipos	16	17.869.827	19.063.297
Activos por impuestos corrientes, no corrientes	12	8.513.606	9.654.224
Activos biológicos, no corrientes		1.599.390	644.929
Propiedades de inversión	24	140.992.815	121.295.175
Activos por impuestos diferidos	17	26.875.356	14.015.960
Total de activos no corrientes		414.961.652	360.082.086
Total de activos		863.600.922	849.079.797

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

	Nota N°	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
PATRIMONIO Y PASIVOS			
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros, corrientes	18	433.738.680	487.849.383
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	19	100.678.669	89.952.863
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	10	14.148.376	13.426.105
Otras provisiones, corrientes	20	1.984.420	1.460.872
Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	12	5.705.802	1.288.375
Otros pasivos no financieros, corrientes		14.905	35.515
Total de pasivos corrientes		556.270.852	594.013.113
Pasivos no corrientes			
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros, no corrientes	18	23.970.117	729.137
Otras provisiones, no corrientes	20	2.384.613	1.689.987
Pasivo por impuestos diferidos	17	7.066.326	7.159.929
Total de pasivos no corrientes		33.421.056	9.579.053
Total de pasivos		589.691.908	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		76.366.183	52.741.505
Otras reservas	21	6.191.844	5.766.201
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		259.843.720	235.793.399
Participaciones no controladoras	25	14.065.294	9.694.232
Patrimonio total		273.909.014	245.487.631
Total de patrimonio y pasivos		863.600.922	849.079.797

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

Estados de Resultados por Función	Nota	1.1.2014 31.12.2014	1.1.2013 31.12.2013
	N°	M\$	M\$
Estados de Resultados			
Ingresos de actividades ordinarias	22	394.735.513	315.959.961
Costos de ventas		(292.017.243)	(244.600.917)
<i>Ganancia bruta</i>		102.718.270	71.359.044
Otros ingresos, por función	22	2.749.128	3.712.960
Gastos de administración	23	(42.702.132)	(36.828.655)
Otros gastos, por función	23	(4.617.750)	(1.150.399)
Ingresos financieros	23	1.262.934	1.053.361
Costos financieros	23	(21.331.115)	(19.056.425)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	13	(700.564)	120.611
Diferencias de cambio	23	1.551	137
Resultados por unidades de reajuste	23	2.076.994	581.920
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		39.457.316	19.792.554
(Gasto) Ingreso por impuesto a las ganancias	17	(4.206.915)	(3.177.247)
Ganancia (pérdida) prodecentes de operaciones continuadas		35.250.401	16.615.307
Ganancia (Pérdida)		35.250.401	16.615.307
Ganancia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		28.411.689	12.032.420
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	25	6.838.712	4.582.887
Ganancia (pérdida)		35.250.401	16.615.307
Ganancias por acción			
Ganancia por acción básica			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		\$/acción	32
		23,2134	9,8309
Ganancias por acción diluidas			
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas		\$/acción	32
		23,2134	9,8309

SOCOVELSA S. A. Y FILIALES
 Estados Consolidados de Resultados Integrales
 Por los años terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013
 (Expresado en miles de pesos - M\$)

Estados de Resultados Integrales	Nota	1.1.2014 31.12.2014	1.1.2013 31.12.2013
	N°	M\$	M\$
Ganancia (pérdida)		35.250.401	16.615.307
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán al resultado del período, antes de impuestos			
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión	13	480.718	246.914
Otro resultado integral que no se reclasificarán al resultado del periodo, antes de impuestos		480.718	246.914
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		480.718	246.914
Otro resultado integral,		480.718	246.914
Resultado integral total		35.731.119	16.862.221
Resultado integral atribuible a			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		28.892.407	12.279.334
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		6.838.712	4.582.887
Resultado integral total		35.731.119	16.862.221

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

Estados de Flujo de Efectivo Directo	Nota N°	31.12.2014 M\$	31.12.2013 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		446.543.338	361.127.237
Otros cobros por actividades de operación		977.195	1.233.724
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(277.455.940)	(284.933.277)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(81.690.443)	(95.053.776)
Otros pagos por actividades de operación		(6.989.386)	(2.244.075)
Dividendos pagados		(5.655.320)	(7.991.641)
Dividendos recibidos		10.181	956
Intereses pagados		(29.851.846)	(26.990.540)
Intereses recibidos		621.651	442.867
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		2.213.416	91.555
Otras entradas (salidas) de efectivo		(37.347)	(919.245)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		48.685.499	(55.236.215)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos		344.539	255.679
Compras de propiedades, plantas y equipos		(1.026.883)	(1.350.745)
Importes procedentes de ventas de activos intangibles		28.543	1.088
Compras de activos intangibles		(3.062.464)	(1.804.156)
Importes procedentes de otros activos a largo plazo		276.765	0
Compras de otros activos a largo plazo		(912.344)	(536.850)
Intereses recibidos		2.982	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		(4.348.862)	(3.434.984)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de préstamos de corto plazo		72.539.582	289.812.766
Total importes procedentes de préstamos		72.539.582	289.812.766
Préstamos de entidades relacionadas		89.573	7.414.168
Pagos de préstamos		(107.960.226)	(226.751.896)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros		(1.163.540)	(481.389)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas		(904.292)	(14.691.695)
Intereses pagados		(32.232)	(242.586)
Otras entradas (salidas) de efectivo		(313.184)	31.014
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(37.744.319)	55.090.382
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa		6.592.318	(3.580.817)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		6.592.318	(3.580.817)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año		9.700.180	13.280.997
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año		16.292.498	9.700.180

SOCOVESA S.A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013
(Expresado en miles de pesos - M\$)

Por el año terminado al 31.12.2014	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)						28.411.689	28.411.689	6.838.712	35.250.401
Otro resultado integral			480.718		480.718		480.718	0	480.718
Resultado integral	0	0	480.718	0	480.718	28.411.689	28.892.407	6.838.712	35.731.119
Emisión de patrimonio									
Dividendos						(8.707.982)	(8.707.982)	0	(8.707.982)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios						3.920.971	3.920.971	(2.522.590)	1.398.381
Incremento (disminución) por cambios en la participación de subsidiarias que no impliquen pérdida de control				(55.075)	(55.075)		(55.075)	54.940	(135)
Total de cambios en patrimonio	0	0	480.718	(55.075)	425.643	23.624.678	24.050.321	4.371.062	28.421.383
Saldo Final al 31.12.2014	127.688.597	49.597.096	(224.912)	6.416.756	6.191.844	76.366.183	259.843.720	14.065.294	273.909.014

Por el año terminado al 31.12.2013	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)						12.032.420	12.032.420	4.582.887	16.615.307
Otro resultado integral			246.914		246.914		246.914	0	246.914
Resultado integral	0	0	246.914	0	246.914	12.032.420	12.279.334	4.582.887	16.862.221
Emisión de patrimonio									
Dividendos						(3.851.088)	(3.851.088)	0	(3.851.088)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios							0	304.449	304.449
Total de cambios en patrimonio	0	0	246.914	0	246.914	8.181.332	8.428.246	4.887.336	13.315.582
Saldo Final al 31.12.2013	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

SOCOVESA S. A. Y FILIALES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Correspondiente a los años terminados terminado al 31 de diciembre de 2014 y 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, Iquique, Concepción y Viña del Mar.

- **Inmobiliaria Pilares 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 1.500 y UF 3.000 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 de Socovesa S.A. y filiales al 31 de diciembre 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.

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 cubren lo siguiente:

- Estados Consolidados de Situación Financiera por los años terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013.
- Estados Consolidados de Resultados por Función por los años terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013.
- Estados Consolidados de Resultados Integrales por los años terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013.
- Estados Consolidados de Flujo de Efectivo por los años terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto por los años terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

2.3. Bases de preparación

Los presentes estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2014 han sido formulados de acuerdo a instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros ("SVS"), las cuales se componen de las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") y por lo establecido en el Oficio Circular N° 856 del 17 de octubre de 2014 que instruye a las entidades fiscalizadas, registrar en el ejercicio respectivo contra patrimonio las diferencias en activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780 más Normas específicas dictadas por la SVS. Consecuentemente, estos estados financieros no han sido preparados de acuerdo a las NIIF.

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
IFRS 9	Instrumentos Financieros	1 de Enero de 2018
IFRS 14	Cuentas Regulatorias Diferidas	1 de Enero de 2016
IFRS 15	Ingresos procedentes de Contratos con Clientes	1 de Enero de 2017

IFRS 9 “Instrumentos Financieros”

En julio de 2014 fue emitida la versión final de NIIF 9 Instrumentos Financieros, reuniendo todas las fases del proyecto del IASB para reemplazar NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición. Esta norma incluye nuevos requerimientos basados en principios para la clasificación y medición, introduce un modelo “más prospectivo” de pérdidas crediticias esperadas para la contabilidad del deterioro y un enfoque sustancialmente reformado para la contabilidad de coberturas. Las entidades también tendrán la opción de aplicar en forma anticipada la contabilidad de ganancias y pérdidas por cambios de valor justo relacionados con el “riesgo crediticio propio” para los pasivos financieros designados al valor razonable con cambios en resultados, sin aplicar los otros requerimientos de NIIF 9. La norma será de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada.

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

NIIF 14 “Cuentas Regulatorias Diferidas”

NIIF 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 NIIF 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 NIIF 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.

NIIF 15 “Ingresos procedentes de Contratos con Clientes”

NIIF 15 Ingresos procedentes de Contratos con Clientes, emitida en mayo de 2014, es una nueva

norma que es aplicable a todos los contratos con clientes, excepto arrendamientos, instrumentos financieros y contratos de seguros. Se trata de un proyecto conjunto con el FASB para eliminar diferencias en el reconocimiento de ingresos entre NIIF y US GAAP. Esta nueva norma pretende mejorar las inconsistencias y debilidades de NIC 18 y proporcionar un modelo que facilitará la comparabilidad de compañías de diferentes industrias y regiones. Proporciona un nuevo modelo para el reconocimiento de ingresos y requerimientos más detallados para contratos con elementos múltiples. Además requiere revelaciones más detalladas. Su aplicación es efectiva a contar del 1 de enero de 2017 y se permite la aplicación anticipada.

La Sociedad se encuentra evaluando el impacto que podría generar la mencionada modificación.

	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 16	Propiedades, Planta y Equipo	1 de Enero de 2016
NIC 38	Activos Intangibles	1 de Enero de 2016
NIC 41	Agricultura	1 de Enero de 2016
NIIF 11	Acuerdos Conjuntos	1 de Enero de 2016
NIC 27	Estados Financieros Separados	1 de Enero de 2016
NIC 28	Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos	1 de Enero de 2016
NIIF 10	Estados Financieros Consolidados	1 de Enero de 2016
NIIF 5	Activos no Corrientes Mantenedidos para la Venta y Operaciones Discontinuadas	1 de Enero de 2016
NIIF 7	Instrumentos Financieros: Información a Revelar	1 de Enero de 2016
NIIF 12	Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades	1 de Enero de 2016
NIC 34	Información Financiera Intermedia	1 de Enero de 2016
NIC 1	Presentación de Estados Financieros	1 de Enero de 2016

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.

NIC 16 “Propiedades, Planta y Equipo”, NIC 38 “Activos Intangibles”

NIC 16 y NIC 38 establecen el principio de la base de depreciación y amortización siendo el patrón esperado del consumo de los beneficios económicos futuros de un activo. En sus enmiendas a NIC 16 y NIC 38 publicadas en mayo de 2014, el IASB clarificó que el uso de métodos basados en los ingresos para calcular la depreciación de un activo no es adecuado porque los ingresos generados por una actividad que incluye el uso de un activo generalmente reflejan factores distintos del consumo de los beneficios económicos incorporados al activo. El IASB también aclaró que los ingresos generalmente presentan una base inadecuada para medir el consumo de los beneficios económicos incorporados de un activo intangible. Sin embargo, esta suposición puede ser rebatida en ciertas circunstancias limitadas. Las modificaciones son aplicables a contar del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

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

NIC 16 “Propiedades, Planta y Equipo”, NIC 41 “Agricultura”

Las modificaciones a NIC 16 y NIC 41 establecen que el tratamiento contable de las plantas portadoras debe ser igual a propiedades, planta y equipo, debido a que sus operaciones son similares a las operaciones de manufactura. Las modificaciones son aplicables a contar del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

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

NIIF 11 “Acuerdos Conjuntos”

Las modificaciones a NIIF11, emitidas en mayo de 2014, se aplican a la adquisición de una participación en una operación conjunta que constituye un negocio. Las enmiendas clarifican que los adquirentes de estas partes deben aplicar todos los principios de la contabilidad para combinaciones de negocios de NIIF 3 Combinaciones de Negocios y otras normas que no estén en conflicto con las guías de NIIF 11 Acuerdos Conjuntos. Las modificaciones son aplicables a contar del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

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

NIC 27 “Estados Financieros Separados”

Las modificaciones a NIC 27, emitidas en agosto de 2014, restablecen la opción de utilizar el método de la participación para la contabilidad de las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en los estados financieros separados. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

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

NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”, NIC 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos”, NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”

Las enmiendas a NIIF 10 Estados Financieros Consolidados y NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos (2011) abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de NIIF 10 y los de NIC 28 (2011) en el tratamiento de la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Las enmiendas, emitidas en septiembre de 2014, establecen que cuando la transacción involucra un negocio (tanto cuando se encuentra en una filial o no) se reconoce una ganancia o una pérdida completa. Se reconoce una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso cuando los activos se encuentran en una filial. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

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

NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”, NIIF 12 “Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades”, NIIF 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos”

Las modificaciones a NIIF 10, NIIF 12 e NIC 28 introducen clarificaciones menores acerca de los requerimientos para la contabilización de entidades de inversión. Además, estas enmiendas proporcionan un alivio en ciertas circunstancias, lo que reducirá el costo de aplicar estas normas. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

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

NIIF 5 “Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuadas”

“Annual Improvements cycle 2012–2014”, emitido en septiembre de 2014, clarifica que si la entidad reclasifica un activo (o grupo de activos para su disposición) desde mantenido para la venta directamente a mantenido para distribuir a los propietarios, o desde mantenido para distribuir a los propietarios directamente a mantenido para la venta, entonces el cambio en la clasificación es considerado una continuación en el plan original de venta. El IASB aclara que en estos casos no se aplicarán los requisitos de contabilidad para los cambios en un plan de venta. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

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

NIIF 7 “Instrumentos Financieros: Información a Revelar”

“Annual Improvements cycle 2012–2014”, emitido en septiembre de 2014, clarifica que los acuerdos de servicio pueden constituir implicación continuada en un activo transferido para los propósitos de las revelaciones de transferencias de activos financieros. Generalmente esto será el caso cuando el administrador tiene un interés en el futuro rendimiento de los activos financieros transferidos como consecuencia de dicho contrato. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

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

NIC 34 “Información Financiera Intermedia”

“Annual Improvements cycle 2012–2014”, emitido en septiembre de 2014, clarifica que las revelaciones requeridas deben estar o en los estados financieros interinos o deben ser indicadas con referenciadas cruzadas entre los estados financieros interinos y cualquier otro informe que lo contenga. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

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

IAS 1 “Presentación de Estados Financieros”

En diciembre de 2014 el IASB publicó las enmiendas a IAS 1 “Iniciativa de Revelaciones”. Estas modificaciones a NIC 1 abordan algunas preocupaciones expresados sobre los requerimientos de presentación y revelación, y aseguran que las entidades tienen la posibilidad de ejercer juicio cuando apliquen NIC 1. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. 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. Cambio Contable

La Superintendencia de Valores y Seguros (SVS), en virtud de sus atribuciones, con fecha 17 de octubre de 2014 emitió el Oficio Circular N°856 instruyendo a las entidades fiscalizadas a registrar en el ejercicio respectivo contra patrimonio, las diferencias en activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento. Los presentes estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2014 han sido formulados de acuerdo a instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros (“SVS”), las cuales se componen de las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) y por lo establecido en el Oficio Circular N° 856 del 17 de octubre de 2014 que instruye a las entidades fiscalizadas, registrar en el ejercicio respectivo contra patrimonio las diferencias en activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780 más Normas específicas dictadas por la SVS. Consecuentemente, estos estados financieros no han sido preparados de acuerdo a las NIIF en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780. Lo anterior cambió el marco de preparación y presentación de información financiera adoptado hasta esa fecha, dado que el marco anterior (NIIF) requiere ser adoptado de manera integral, explícita y sin reservas.

Al 31 de diciembre de 2014 y por el año terminado en esa fecha la cuantificación del cambio del marco contable significó un menor abono a los resultados de M\$4.418.147, correspondiendo a los propietarios de la controladora M\$3.920.971 y a las participaciones no controladoras M\$497.176.

Estos Estados Consolidados reflejan fielmente la situación financiera de Socovesa S.A. al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los resultados integrales de las operaciones por los años terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo, por los años terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013 respectivamente, fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 26 de marzo de 2015.

2.5. 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.

2.6. Sociedades filiales (subsidiarias)

RUT	Nombre Sociedad	N°	Porcentaje de Participación			
			31.12.2014			31.12.2013
			Directo	Indirecto	Total	Total
96757030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.		99,9990		99,9990	99,9990
76646780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	6		33,3300	33,3300	33,3300
76009849-3	INMOBILIARIA EL MONTIJO DOS S.A.	6		33,3300	33,3300	33,3300
76912610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	6		50,0000	50,0000	50,0000
96659030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOLEN 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		50,0000	50,0000	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.	7		5,0000	5,0000	5,0000
76127973-4	SOCOVESA DIVISION INMOBILIARIA S.A.	7		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.	7		5,0000	5,0000	5,0000
96853800-4	SOCOVESA DIVISION CONTABILIDAD Y FINANZAS S.A.	7		5,0000	5,0000	5,0000
76364485-5	CAPACITACIÓN Y DESARROLLO GESOC SpA.	5		100,0000	100,0000	
96853790-3	ALMAGRO DIVISION INMOBILIARIA S.A.	7		5,0000	5,0000	5,0000
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
96786480-3	INMOBILIARIA MISIONES S.A.	2 - 6		50,0000	50,0000	50,0000
96784910-3	INMOBILIARIA PEDRO DE VALDIVIA S.A.	6		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.		99,9500		99,9500	99,9500
En tramite	INMOBILIARIA CAU CAU S.A.	2 - 6		50,0000	50,0000	
76113822-7	SOCOVESA DESARROLLOS COMERCIALES S.A.		99,0000	1,0000	100,0000	100,0000
76089395-1	INMOBILIARIA ALMAGRO OMBU S.A.	6		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 PILARES S.A.	4	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.	6		50,0000	50,0000	50,0000
76008842-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA - DEMUSSY S.A.	6		50,0000	50,0000	50,0000
76126513-K	CONSORCIO CONSTRUCTOR CS LTDA.	6		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	INMOBILIARIA EL DESCUBRIDOR S.A.	1	0,1000	99,9000	100,0000	100,0000
76108508-5	SIMAQ S.A.			100,0000	100,0000	100,0000

- (1) Con fecha 4 de diciembre de 2014, Socoicsa Construcción S.A, pasó a llamarse Inmobiliaria El Descubridor S.A.
- (2) Con fecha 2 de diciembre de 2014, La Sociedad Inmobiliaria Misiones S.A, se dividió en dos, constituyéndose nueva Sociedad Inmobiliaria Cau Cau S.A.
- (3) Con fecha 22 de octubre de 2014, El Grupo Consolidado, a través de su filial directa Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A., aumentó su porcentaje de participación en Sociedad Comercializadora Metropolitana Dos Ltda. de 28% a 50%.
- (4) Con fecha 23 de mayo de 2014, Inmobiliaria Socovesa V.S. S.A, pasó a llamarse Inmobiliaria Pilares S.A.
- (5) Con fecha 20 de marzo de 2014, Socovesa División Contabilidad y Finanzas S.A constituyó Capacitación y Desarrollo GESOC SpA.
- (6) 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 NIIF10, 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).

- (7) 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.

2.7. 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	31.12.2014	31.12.2013
	\$	\$
Unidad de Fomento	24.627,10	23.309,56
Dólar	606,75	524,61

Entidades del Grupo

La situación financiera de la coligada indirecta Inversiones Los Andes S.A. que representa al 31 de diciembre de 2014 un 0,31% del total de activos consolidados (0,37% al 31 de diciembre de 2013) y los resultados que representan un 1,26% del resultado total consolidado (1,25% al 31 de diciembre 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).

2.8. 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.

2.9. 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.

2.10. 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).

2.11. 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).

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.

2.12. 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).

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). En el proceso de convergencia se valorizó a costo de adquisición. Para los efectos de los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 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 diciembre 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 los años terminados al 31 de diciembre de 2014 y 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).

2.13. 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). 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).

2.14. 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.

2.15. 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).

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 diciembre de 2014 y 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 diciembre de 2014 no hay indicadores que muestren que exista deterioro observable.

2.16. 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.

2.17. 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:

- Mantenidos 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 diciembre de 2014 y 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.

2.18. 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.

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.

2.19. 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). 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.

2.20. 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.

2.21. 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).

2.22. 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.

2.23. 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.

2.24. 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).

2.25. 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).

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.

2.26. 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".

2.27. 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.

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.

2.28. 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.

2.29. 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).

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.

2.30. 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:

- 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;
- 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;
- 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.

2.31. 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.

2.32. 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.

2.33. 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 la actualidad es poco factible determinar de manera fiable 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, oficinas y otros productos inmobiliarios.

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), 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).

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).

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).

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).

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 "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 2.12 a los estados financieros consolidados. 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 2.12 a los estados financieros consolidados.

Los resultados de las estimaciones efectuadas no arrojaron indicadores de deterioro alguno sobre la plusvalía comprada al 31 de diciembre de 2014.

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 diciembre de 2014 y 2013, es la siguiente:

Clases de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Efectivo en caja	411.797	573.321
Saldos en bancos	9.308.184	6.429.600
Fondos mutuos (a)	6.528.176	2.697.259
Depósitos a plazo a corto plazo (b)	44.341	0
Efectivo y equivalentes al efectivo	16.292.498	9.700.180

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

Información del Efectivo y Equivalentes al Efectivo por tipo de moneda	Tipo de Moneda	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Monto del efectivo y equivalentes al efectivo	\$ Chilenos	16.292.498	9.700.180
Total de efectivo y equivalente al efectivo		16.292.498	9.700.180

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

Al 31 de diciembre de 2014

Fecha de Colocación	Entidad	Moneda	Capital Moneda Original (miles)	Cantidad de cuotas al 31.12.2014	Valor Cuota Cierre 31.12.2014	Capital Moneda Local en M\$	Intereses devengados moneda local M\$	31.12.2014 M\$
30-12-2014	Banchile, Cash, Serie Unica	\$	277.381	120.026,4267	2.311,3178	277.381	38	277.419
30-12-2014	Banchile, Cash, Serie Unica	\$	25.020	10.826,6878	2.311,3178	25.020	4	25.024
30-12-2014	Banchile, Corporativo, Serie Unica	\$	55.072	28.232,0548	1.950,9508	55.072	7	55.079
30-12-2014	Banchile, Liquidez 2000, Serie Unica	\$	110.346	43.676,1890	2.526,7733	110.346	14	110.360
30-12-2014	Banchile, Liquidez 2000, Serie Unica	\$	540.670	214.004,1245	2.526,7733	540.670	70	540.740
30-12-2014	BBVA, Disponible, Serie A	\$	15.001	7.625,0307	1.967,4225	15.001	1	15.002
30-12-2014	BCI, Rendimiento, Serie clásica	\$	70.000	1.862,4922	37.587,6423	70.000	7	70.007
29-12-2014	Bice, Liquidez, Serie A	\$	80.016	23.606,9823	3.389,9101	80.016	10	80.026
29-12-2014	Bice, Liquidez, Serie A	\$	55.009	16.229,1452	3.389,9101	55.009	6	55.015
29-12-2014	Corpbanca, Corp Oportunidad, Serie M1	\$	40.013	24.470,8545	1.635,4598	40.013	8	40.021
30-12-2014	Corpbanca, Corp Oportunidad, Serie M3	\$	190.068	170.143,9505	1.117,3798	190.068	47	190.115
29-12-2014	Corpbanca, Corp Oportunidad, Serie M4	\$	400.117	356.667,5703	1.122,1213	400.117	107	400.224
30-12-2014	Estado, Corporativo, Serie A	\$	235.000	205.363,5183	1.144,4949	235.000	37	235.037
30-12-2014	Estado, Corporativo, Serie B	\$	10.022	6.514,0882	1.538,6693	10.022	1	10.023
30-12-2014	Itaú, Corporate, Serie A	\$	815.763	563.108,6352	1.448,8619	815.763	104	815.867
30-12-2014	Santander, Money Market, Serie Inversionista	\$	267.218	58.476,7143	4.570,2241	267.218	34	267.252
30-12-2014	Santander, Money Market, Serie Inversionista	\$	595.482	130.312,3958	4.570,2241	595.482	75	595.557
30-12-2014	Santander, Money Market, Serie Inversionista	\$	905.655	198.189,1739	4.570,2241	905.655	114	905.769
30-12-2014	Santander, Money Market, Serie Inversionista	\$	35.008	7.661,0932	4.570,2241	35.008	5	35.013
30-12-2014	Santander, Money Market, Serie Inversionista	\$	85.071	18.616,5467	4.570,2241	85.071	11	85.082
30-12-2014	Santander, Money Market, Serie Inversionista	\$	240.853	52.707,1166	4.570,2241	240.853	30	240.883
30-12-2014	Santander, Money Market, Serie Inversionista	\$	41.906	9.170,4960	4.570,2241	41.906	5	41.911
30-12-2014	Santander, Money Market, Serie Inversionista	\$	90.011	19.697,5714	4.570,2241	90.011	11	90.022
30-12-2014	Santander, Money Market, Serie Inversionista	\$	560.000	122.547,7431	4.570,2241	560.000	71	560.071
30-12-2014	Santander, Money Market, Serie Inversionista	\$	175.010	38.298,5172	4.570,2241	175.010	23	175.033
30-12-2014	Santander, Money Market, Serie Inversionista	\$	221.000	48.362,5915	4.570,2241	221.000	28	221.028
30-12-2014	Scotiabank, Scotia Proximidad	\$	125.022	78.658,7829	1.589,5906	125.022	13	125.035
30-12-2014	Security, Security Check, Serie A	\$	265.536	66.387,9713	4.000,1386	265.536	25	265.561
Totales						6.527.270	906	6.528.176

Al 31 de diciembre de 2013

Fecha de Colocación	Entidad	Moneda	Capital Moneda Original (miles)	Cantidad de cuotas al		Valor Cuota Cierre	Capital Moneda Local en M\$	Intereses devengados moneda local M\$	31.12.2013	
				31.12.2013	31.12.2013				M\$	M\$
27-12-2013	Banchile, Liquidez 2000, Serie Unica	\$	54.005	22.058,3598	2.449,5168	54.005		27	54.032	
26-12-2013	Banchile, Liquidez 2000, Serie Unica	\$	16.173	6.606,4313	2.449,5168	16.173		9	16.182	
27-12-2013	Banco Estado, Solvente, Serie I	\$	470.000	455.829,4476	1.031,7855	470.000		318	470.318	
27-12-2013	BCI, Rendimiento, Serie Clásica	\$	400.000	10.889,2206	36.748,9405	400.000		167	400.167	
27-12-2013	BCI, Rendimiento, Serie Clásica	\$	160.000	4.355,6883	36.748,9405	160.000		67	160.067	
27-12-2013	Bice, Liquidez, Serie A	\$	397.135	119.999,9716	3.310,8205	397.135		163	397.298	
27-12-2013	Itaú, Corporate, Serie A	\$	173.378	123.217,3914	1.407,7899	173.378		86	173.464	
27-12-2013	Santander, Money Market, Serie Inversionista	\$	20.008	4.513,0971	4.435,6602	20.008		11	20.019	
27-12-2013	Santander, Money Market, Serie Inversionista	\$	115.272	26.001,0678	4.435,6602	115.272		60	115.332	
27-12-2013	Santander, Money Market, Serie Inversionista	\$	24.075	5.430,8985	4.435,6602	24.075		15	24.090	
27-12-2013	Santander, Money Market, Serie Inversionista	\$	45.622	10.290,5939	4.435,6602	45.622		24	45.646	
27-12-2013	Security, Security Check, Serie A	\$	763.347	195.276,3362	3.910,6408	763.347		309	763.656	
27-12-2013	Security, Security Check, Serie A	\$	56.965	14.572,5534	3.910,6408	56.965		23	56.988	
Totales							2.695.980	1.279	2.697.259	

b. El detalle de los Depósitos a Plazo el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2014

Fecha de Colocación	Entidad	Moneda	Capital Moneda Original (miles)	Tasa periodo %	Vencimiento	Capital Moneda Local en M\$	Intereses devengados moneda local M\$	31.12.2014 M\$
18-12-2014	BANCO SANTANDER	\$	44.280	0,320%	19-01-2015	44.280	61	44.341
Totales						44.280	61	44.341

7. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de los otros activos financieros, corrientes y no corrientes (ver nota 2.15 a los estados financieros consolidados) al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es el siguiente:

Instrumentos Financieros	31.12.2014			
	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)	383.574	0	0	3.123.691
Intrumentos Derivados	332.086	0	0	0
Déposito a Plazo	11.575.619	0	0	0
Otros Instrumentos	0	0	0	4.531
Subtotal	12.291.279	0	0	3.128.222
Total	12.291.279		3.128.222	

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 diciembre de 2014 y 2013, es el siguiente:

Pagares	Fecha de Inversión	Fecha de Vencimiento	Valor al inicio	Moneda	Tasa Periodo %	31.12.2014		31.12.2013	
						Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
						M\$	M\$	M\$	M\$
Aguas Andinas S.A.	28-11-2014	28-11-2024	2.682,57	UF	2,51%	66.211	0	0	0
Aguas Andinas S.A.	20-11-2014	20-11-2024	230,49	UF	2,51%	5.692	0	0	0
Aguas Andinas S.A.	21-11-2014	21-11-2024	52,66	UF	2,51%	1.300	0	0	0
Aguas Andinas S.A.	23-12-2013	23-12-2023	1.673,73	UF	3,93%	0	0	39.049	0
Aguas Andinas S.A.	23-12-2013	23-12-2023	1.124,25	UF	3,93%	0	0	26.229	0
Aguas Andinas S.A.	29-11-2013	29-11-2023	808,99	UF	3,95%	0	0	18.923	0
Aguas Andinas S.A.	28-11-2013	28-11-2028	2.193,98	UF	3,95%	0	0	51.325	0
Aguas Andinas S.A.	08-11-2013	08-11-2023	1.805,54	UF	3,95%	0	0	42.328	0
Aguas Andinas S.A.	17-10-2013	17-10-2023	44,21	UF	3,98%	0	0	1.039	0
Aguas Andinas S.A.	03-10-2013	03-10-2023	1.742,83	UF	3,98%	0	0	41.019	0
Aguas Andinas S.A.	29-05-2013	29-05-2023	2.880,63	UF	4,24%	0	0	68.831	0
Aguas Andinas S.A.	10-05-2013	10-05-2023	4.634,03	UF	4,24%	0	0	110.966	0
Aguas Andinas S.A.	20-02-2013	20-02-2023	170,93	UF	4,21%	0	0	4.129	0
Aguas Andinas S.A.	29-10-2012	29-10-2022	2.689,89	UF	4,13%	0	0	65.737	0
Aguas Araucanía S.A.	18-08-2014	18-08-2029	3.530,30	UF	2,98%	86.941	0	0	0
Aguas Araucanía S.A.	11-12-2009	11-12-2024	5.264,23	UF	3,54%	0	151.496	0	139.046
Aguas Araucanía S.A.	15-05-2009	15-05-2024	4.267,38	UF	4,60%	0	132.137	0	120.494
Aguas Cordillera S.A.	23-12-2013	23-12-2023	1.577,83	UF	3,93%	0	0	36.813	0
Aguas Cordillera S.A.	29-11-2013	29-11-2023	1.135,36	UF	3,95%	0	0	26.557	0
Aguas Cordillera S.A.	08-11-2013	08-11-2023	2.533,97	UF	3,95%	0	0	59.404	0
Aguas Cordillera S.A.	17-10-2013	17-10-2023	64,89	UF	3,98%	0	0	1.525	0
Aguas Cordillera S.A.	03-02-2004	03-02-2019	2.446,32	UF	2,92%	0	82.755	0	76.113
Aguas Cordillera S.A.	03-02-2004	03-02-2019	1.760,46	UF	2,92%	0	59.781	0	54.812
Aguas Cordillera S.A.	29-04-2003	29-04-2018	4.462,16	UF	2,98%	0	155.992	0	143.288
Aguas Cordillera S.A.	25-03-2003	25-03-2018	1.934,10	UF	3,27%	0	70.214	0	64.243
Aguas Cordillera S.A.	23-12-2002	23-12-2017	3.197,66	UF	3,94%	0	126.624	0	115.165
Aguas Cordillera S.A.	07-03-2002	07-03-2017	2.511,90	UF	5,45%	0	123.946	0	111.044
Aguas Cordillera S.A.	25-01-2002	25-01-2017	5.575,99	UF	5,44%	0	277.153	0	248.386
Aguas Cordillera S.A.	24-07-2001	24-07-2016	3.233,83	UF	5,91%	0	175.513	0	156.683
Aguas Decima S.A.	23-10-2008	23-10-2023	1.610,60	UF	3,38%	0	47.965	0	44.130
Aguas Decima S.A.	14-05-2008	14-05-2023	726,64	UF	3,70%	0	22.289	0	20.470
Aguas Decima S.A.	27-12-2007	27-12-2022	2.413,63	UF	4,25%	0	77.166	0	70.646
Aguas Decima S.A.	24-11-2006	24-11-2021	1.137,73	UF	4,30%	0	37.786	0	34.624
Aguas Decima S.A.	29-09-2006	29-09-2021	587,62	UF	3,94%	0	19.181	0	17.615
Aguas Decima S.A.	26-05-2006	26-05-2021	346,27	UF	3,57%	0	0	0	10.263
Aguas Decima S.A.	27-01-2006	27-01-2021	561,63	UF	3,18%	0	17.760	0	16.393
Aguas Decima S.A.	18-08-2005	18-08-2020	324,56	UF	2,77%	0	10.069	0	9.321
Aguas Decima S.A.	17-06-2005	17-06-2020	933,38	UF	2,62%	0	28.735	0	26.628
Aguas Decima S.A.	30-03-2005	30-03-2020	882,63	UF	2,34%	0	26.702	0	24.792
Aguas Decima S.A.	22-03-2005	22-03-2020	2.485,00	UF	2,48%	0	76.047	0	70.542
Aguas Decima S.A.	26-10-2004	26-10-2019	891,45	UF	2,48%	0	27.500	0	25.513
Aguas Decima S.A.	22-09-2004	22-09-2019	622,03	UF	2,53%	0	19.303	0	17.903
Aguas Decima S.A.	22-09-2004	22-09-2019	291,40	UF	2,53%	0	9.043	0	8.387
Aguas Decima S.A.	30-03-2004	30-03-2019	803,28	UF	2,96%	0	0	0	24.134
Aguas Decima S.A.	30-03-2004	30-03-2019	803,28	UF	2,96%	0	0	0	24.134
Aguas Decima S.A.	10-03-2004	10-03-2019	383,17	UF	2,96%	0	0	0	11.527
Aguas Decima S.A.	10-03-2004	10-03-2019	383,17	UF	2,96%	0	0	0	11.527
Aguas Decima S.A.	28-11-2003	28-11-2018	1.546,50	UF	2,71%	0	0	0	45.914
Aguas Decima S.A.	28-11-2003	28-11-2018	1.546,50	UF	2,71%	0	0	0	45.914
Aguas Magallanes S.A.	26-11-2010	25-11-2025	3.106,29	UF	2,71%	0	0	0	78.486
Aguas Magallanes S.A.	01-10-2009	01-10-2024	4.087,73	UF	5,02%	0	127.211	0	115.622
Aguas Magallanes S.A.	14-10-2008	14-10-2023	2.441,12	UF	3,38%	0	72.749	0	66.934
Aguas Manquehue S.A.	25-10-2013	25-10-2023	2.718,11	UF	3,98%	0	0	63.821	0
Aguas Manquehue S.A.	17-05-2004	17-05-2014	7.650,29	UF	2,94%	0	0	0	236.738
Aguas San Pedro S.A.	27-08-2014	27-08-2029	891,27	UF	2,98%	21.949	0	0	0
Aguas San Pedro S.A.	27-08-2014	27-08-2029	609,85	UF	2,98%	15.019	0	0	0
Aguas San Pedro S.A.	31-12-2013	31-12-2028	226,13	UF	3,93%	5.569	0	0	0
Aguas San Pedro S.A.	27-08-2013	27-08-2028	1.829,50	UF	4,09%	45.055	0	42.645	0
Aguas San Pedro S.A.	19-06-2012	19-06-2027	1.170,51	UF	4,03%	28.826	0	27.872	0
Aguas San Pedro S.A.	31-03-2010	31-03-2025	756,12	UF	3,54%	0	21.757	0	19.968
Aguas San Pedro S.A.	04-11-2009	01-11-2024	1.152,80	UF	4,94%	0	35.648	0	32.392
Aguas San Pedro S.A.	23-01-2006	02-02-2021	3.526,24	UF	3,04%	0	110.449	0	102.041
Essbio S.A.	24-11-2014	24-11-2029	1.852,29	UF	2,51%	45.617	0	0	0
Essal S.A.	27-10-2014	27-10-2024	2.492,98	UF	2,68%	61.395	0	0	0
Essal S.A.	17-11-2010	17-11-2020	679,59	UF	2,71%	0	18.607	0	17.182
Essal S.A.	17-11-2010	17-11-2020	549,70	UF	2,71%	0	15.050	0	13.898
Essal S.A.	01-12-2009	01-12-2019	817,32	UF	4,40%	0	24.641	0	22.485
Essal S.A.	02-10-2009	02-10-2024	89,88	UF	4,93%	0	2.786	0	2.534
Essal S.A.	21-07-2008	21-07-2023	4.661,23	UF	3,53%	0	140.926	0	129.552
Essal S.A.	18-07-2008	18-07-2023	1.796,35	UF	3,53%	0	54.323	0	49.939
Essal S.A.	15-05-2008	15-05-2023	369,73	UF	3,66%	0	11.316	0	10.395
Essal S.A.	04-01-2008	04-01-2023	1.210,41	UF	3,94%	0	38.024	0	34.878
Essal S.A.	04-01-2008	04-01-2023	636,65	UF	3,94%	0	20.000	0	18.345
Essbio S.A.	18-11-2013	18-11-2028	1.183,80	UF	3,95%	0	0	27.594	0
Essbio S.A.	25-09-2013	25-09-2028	2.135,45	UF	4,05%	0	0	49.776	0
Essbio S.A.	20-05-2011	20-05-2026	1.215,20	UF	2,95%	0	33.122	0	30.514
Essbio S.A.	17-11-2010	17-11-2025	3.967,89	UF	2,71%	0	108.637	0	100.318
Essbio S.A.	15-10-2010	15-10-2025	7.459,17	UF	2,69%	0	204.520	0	188.901
Ilustre Municipalidad de Maipo	25-06-2012	25-06-2027	4.743,29	UF	4,03%	0	128.666	0	117.327
Ilustre Municipalidad de Maipo	25-10-2011	25-10-2026	5.742,95	UF	3,54%	0	157.385	0	144.226
Ilustre Municipalidad de Maipo	25-10-2011	25-10-2026	828,95	UF	3,54%	0	22.717	0	20.818
Total						383.574	3.123.691	805.582	3.343.144

8. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS

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

Al 31 de diciembre de 2014

Otros Activos No Financieros	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Pagos por amortizar	354.585	0	354.585
Seguros pagados por anticipado	294.524	0	294.524
Valores en garantía	191.404	0	191.404
Total	840.513	0	840.513

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
Seguros pagados por anticipado	234.015	10.574	244.589
Valores en garantía	189.214	320.099	509.313
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 diciembre de 2014 y 2013, es la siguiente:

Al 31 de diciembre de 2014

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Clientes ventas viviendas (a)	68.934.571	0	68.934.571
Documentos por cobrar (b)	28.684.761	1.190	28.685.951
Clientes otras ventas Inmobiliarias - Terrenos	20.154.622	0	20.154.622
Fondo a rendir	3.341.485	17.943	3.359.428
Otras cuentas por cobrar neto corriente	942.921	1.645.739	2.588.660
Anticipo a proveedores	1.688.457	140.485	1.828.942
Clientes contratos sumaalzada con terceros no facturados (c)	0	1.108.157	1.108.157
Retención contratos sumaalzada con terceros	991.942	0	991.942
Clientes contratos sumaalzada con terceros	289.684	249.757	539.441
Cuentas corrientes del personal	408.864	32.123	440.987
Clientes ventas varias	0	0	0
Provisión de pérdidas por deterioro de deudores	(1.435.588)	(1.896.773)	(3.332.361)
Total	124.001.719	1.298.621	125.300.340

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\$	
Clientes ventas viviendas (a)	78.494.011	0	78.494.011
Documentos por cobrar (b)	21.536.971	92.242	21.629.213
Clientes otras ventas Inmobiliarias - Terrenos	6.980.631	0	6.980.631
Clientes contratos sumaalzada con terceros	20.342	4.134.945	4.155.287
Fondo a rendir	1.185.660	16.974	1.202.634
Otras cuentas por cobrar neto corriente	825.303	2.957.438	3.782.741
Anticipo a proveedores	651.841	14.523	666.364
Clientes contratos sumaalzada con terceros no facturados (c)	0	19.912.742	19.912.742
Retención contratos sumaalzada con terceros	0	1.294.331	1.294.331
Cuentas corrientes del personal	384.652	138.931	523.583
Clientes ventas varias	1.669.291	231.320	1.900.611
Provisión de pérdidas por deterioro de deudores	(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 que aún no han sido facturados los respectivos estados de pago. También existen costos de contratos de construcción realizados (adicionales), los cuales a la fecha no se encuentran aprobados por el mandante.
Los principales contratos se detallan en nota 33 a los estados financieros consolidados.

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

Deudores comerciales según especialidades

Ingeniería y Construcción	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Edificación y Obras Civiles	13.701.902	17.287.305
Montaje Industrial	2.669.057	7.585.907
Otras Especialidades	205.717	625.065
Total	16.576.676	25.498.277

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

Al 31 de diciembre 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	46.622.571	190.464	46.813.035
Con vencimiento entre tres y seis meses	3.126.460	0	3.126.460
Con vencimiento mayor a seis meses	74.252.688	1.108.157	75.360.845
Total	124.001.719	1.298.621	125.300.340

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

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

Al 31 de diciembre 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	214.961	1.821.712	2.036.673
Saldo final	1.435.588	1.896.773	3.332.361

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

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

Al 31 de diciembre 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	98.525.927	1.030.671	99.556.598
Saldos vencidos entre 1 y 30 días	7.414.771	1.961	7.416.732
Saldos vencidos entre 31 y 90 días	2.396.452	83.226	2.479.678
Saldos vencidos entre 91 y 365 días	10.621.063	74.655	10.695.718
Saldos vencidos sobre 365 días	5.043.506	108.108	5.151.614
Total	124.001.719	1.298.621	125.300.340

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

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

Derechos por cobrar, no corrientes	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Cientes contratos suma alzada con terceros	19.713.292	0
Derechos compra terreno	1.520.317	1.093.757
Cientes por venta de terreno	1.333.936	2.195.810
Cientes por venta de colegio	944.892	1.192.447
Ciente por venta de planta de aridos	120.353	215.135
Cientes por venta de oficina	15.000	279.473
Venta equipamiento	0	7.562
Total	23.647.790	4.984.184

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 en UF de un 2,76% a diciembre 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 en UF de un 1% a diciembre de 2014 y 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 2.6 a los estados financieros consolidados.

El detalle de identificación de vínculo entre controladora y subsidiarias al 31 de diciembre de 2014 y 2013 se encuentra en Nota 2.6 a los estados financieros consolidados "Sociedades filiales".

10.1 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

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

Cuentas por cobrar a entidades relacionadas						31.12.2014	31.12.2013
R.U.T	Sociedad	Descripción de la transacción	Plazo de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	Corrientes	Corrientes
						M\$	M\$
76.126.149-5	Inversiones Santa Sofia S.A.	Préstamo	sin vencimiento	Asociada	CH\$	5.867.114	2.846.755
76.210.019-3	Constructora e Inmobiliaria Alonso de Córdova S.A.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Asociada	CH\$	2.134.674	2.020.471
76.025.402-9	Inmobiliaria y Constructora OMBU Ltda.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH\$	602.862	618.004
76.017.300-2	Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Asociada	CH\$	75.080	68.567
96.655.110-0	Agrícola San Jose de Peralillo S.A	Fact. Servicios	sin vencimiento	Relacionada con Director	CH\$	28.238	1.770
72.684.200-0	Corporación Educativa y Cultural Emprender	Fact. Servicios	sin vencimiento	Relacionada con Director	CH\$	28.103	0
76.141.807-6	Inversiones Pulsar	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH\$	20.461	0
76.081.565-9	Inversiones Conar	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH\$	8.983	0
96.531.570-5	Inversiones San Miguel Ltda.	Fact. Servicios	sin vencimiento	Relacionada con Director	CH\$	8.165	1.564
76.081.567-5	Inversiones Inmob	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH\$	5.658	0
76.142.382-7	Inversiones Quasar	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH\$	3.153	0
99.590.570-1	Agrícola Mollendo S.A.	Fact. Servicios	sin vencimiento	Relacionada con Director	CH\$	2.886	3.150
96.557.350-K	Inmobiliaria San Miguel Ltda.	Fact. Servicios	sin vencimiento	Relacionada con director	CH\$	2.250	0
76.081.562-4	Inversiones Confin	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH\$	1.830	0
96.869.030-2	Constructora Cuevas y Purcell S.A.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Relacionada con Acc. de filial	CH\$	0	10.189
99.526.730-6	Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Relacionada con Director	CH\$	0	144.201
Total						8.789.457	5.714.671

10.2 Cuentas por pagar a entidades relacionadas

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

Cuentas por pagar a entidades relacionadas						31.12.2014	31.12.2013
R.U.T	Sociedad	Descripción de la transacción	Plazo de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	Corrientes	Corrientes
						M\$	M\$
99.012.000-5	Cia. de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH\$	3.319.058	2.501.017
96.869.030-2	Constructora Cuevas y Purcell S.A.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Relacionada con Acc. de filial	CH\$	2.900.788	2.850.978
76.852.520-K	Fondo de Inversión Siena Privado	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH\$	1.840.792	2.673.661
76.009.562-1	Empresa maquinarias CYPCO S.A.	Fact. Servicios	sin vencimiento	Relacionada con Acc. de filial	CH\$	1.598.403	1.598.403
76.600.790-2	Inmobiliaria FCG Ltda.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH\$	1.494.021	790.722
76.137.782-5	Inversiones Inmobiliaria Ebro Ltda.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH\$	1.473.836	1.329.556
E-1.615.849	Inversiones Los Andes S.A.	Prestamos	sin vencimiento	Asociada	CH\$	815.782	1.002.282
76.210.751-1	Inmobiliaria CVG Ltda.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH\$	489.908	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						14.148.376	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 diciembre de 2014 y 2013.

RUT	SOCIEDAD	NATURALEZA DE LA RELACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LA TRANSACCION	31.12.2014 M\$	Efecto en resultados (cargo/abono)	31.12.2013 M\$	Efecto en resultados (cargo/abono)
76.126.149-5	INVERSIONES SANTA SOFIA S.A.	Asociada	Reajustes Devengados	303.769	303.769	36.599	36.599
			Traspos de Fondos Cargos	2.716.590	0	2.678.194	0
99.526.730-6	SOCOVESA INGENIERA Y CONSTRUCCIONES S.A.	Relacionada con Director	Traspos de Fondos Abonos	144.201	0	0	0
76.017.300-2	INMOBILIARIA CASAS DE HACIENDA LTDA.	Asociada	Intereses Devengados	2.637	2.637	4.260	4.260
			Reajustes Devengados	3.876	3.876	1.278	1.278
76.210.019-3	CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA ALONSO DE CORDOVA S.A.	Asociada	Reajustes Devengados	114.203	114.203	39.529	39.529
			Traspos de Fondos Cargos	0	0	1.592.650	0
99.012.000-5	CIA. DE SEGUROS DE VIDA CONSORCIO NACIONAL DE SEGUROS S.A	Accionistas Comunes en Filial	Intereses Devengados	26.352	(26.352)	52.392	(52.392)
			Reajustes Devengados	134.876	(134.876)	103.613	(103.613)
			Traspos de Fondos Abonos	1.128.118	0	3.612.290	0
			Traspos de Fondos Cargos	471.305	0	7.451.671	0
91.300.000-5	EMPRESA CONSTRUCTORA TECSA S.A.	Accionistas Comunes en Filial	Traspos de Fondos Cargos	0	0	1.799.925	0
76.600.790-2	INMOBILIARIA FCG LTDA.	Accionistas Comunes en Filial	Intereses Devengados	8.284	(8.284)	11.663	(11.663)
			Reajustes Devengados	38.202	(38.202)	23.670	(23.670)
			Traspos de Fondos Abonos	1.128.118	0	1.768.590	0
			Traspos de Fondos Cargos	471.305	0	3.681.933	0
76.210.751-1	INMOBILIARIA CVG LTDA.	Accionistas Comunes en Filial	Traspos de Fondos Abonos	0	0	463.698	0
			Reajustes Devengados	26.210	(26.210)	0	0
76.852.520-K	FONDO DE INVERSION SIENA PRIVADO	Accionistas Comunes en Filial	Traspos de Fondos Cargos	975.285	0	0	0
			Reajustes Devengados	142.414	(142.414)	53.777	(53.777)
76.137.782-5	INVERSIONES INMOBILIARIAS EBRO LTDA.	Accionistas Comunes en Filial	Intereses Devengados	38.009	(38.009)	61.252	(61.252)
			Reajustes Devengados	76.698	(76.698)	25.076	(25.076)
			Traspos de Fondos Abonos	29.573	0	40.000	0
E-1.615.849	INVERSIONES LOS ANDES S.A.	Asociada	Intereses Devengados	32.097	(32.097)	24.152	(24.152)
			Diferencia de Cambio	158.218	(158.218)	84.668	(84.668)
			Traspos de Fondos Abonos	0	0	314.602	0
			Traspos de Fondos Cargos	376.815	0	18.014	0
76.025.402-9	INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA OMBU LTDA.	Accionistas Comunes en Filial	Intereses Devengados	2.402	(2.402)	0	0
			Reajustes Devengados	12.740	(12.740)	11.193	11.193
			Traspos de Fondos Cargos	0	0	625.000	0
96.869.030-2	CONSTRUCTORA CUEVAS Y PURCELL S.A.	Relacionada con Acc. de Filial	Traspos de Fondos Abonos	60.000	0	1.214.987	0
			Facturacion de Servicios Recibidas	0	0	75.086	0
76.009.562-1	EMPRESA MAQUINARIAS CYP CO LTDA.	Relacionada con Acc. de Filial	Facturacion de Servicios Recibidas	0	0	205.207	0
76.210.751-1	INMOBILIARIA CVG LTDA.	Accionistas Comunes en Filial	Traspos de Fondos Abonos	0	0	463.698	0
76.959.890-1	SIENA CONSTRUCTORA S.A.	Relacionada con Acc. de Filial	Pago Facturas de Servicios	0	0	571.808	0
96.655.110-0	AGRICOLA SAN JOSE DE PERALILLO S.A.	Relacionada con Director	Compras	154	(154)	2.020	(2.020)
			Arriendos	61.008	61.008	57.685	57.685
			Facturas Pagadas	34.766	0	59.705	0
			Servicios	380	0	1.770	0
96.531.570-5	INVERSIONES SAN MIGUEL LTDA.	Relacionada con Director	Arriendos	15.864	15.864	14.777	14.777
			Facturas Pagadas	14.465	0	13.531	0
			Servicios	5.202	0	318	0
96.557.350-K	INMOBILIARIA SAN MIGUEL LTDA.	Relacionada con Director	Servicios	2.250	0	0	0
79.806.660-9	BARROS Y ERRAZURIZ ABOGADOS LTDA.	Relacionada con Director	Asesorias	46.749	(46.749)	298.277	(298.277)
78.104.870-4	INVERSIONES Y SERVICIOS HARTWIG Y CIA.	Relacionada con Director	Asesorias	286.157	(286.157)	309.603	(309.603)
79.967.080-1	PROMOC. HABITACIONALES SOLHABIT II LTDA.	Relacionada con Director	Asesorias	0	0	13.980	(13.980)
72.684.200-0	CORPORACION EDUCACIONAL Y CULTURAL EMPRENDER	Relacionada con Director	Arriendos	63.000	63.000	18.000	18.000
			Facturas Pagadas	41.636	0	0	0
			Servicios	6.739	6.636	17.674	17.674
			Donación	500	0	30.425	0
78.156.600-4	INVERSIONES JOPADI LTDA.	Relacionada con Director	Asesorias	91.711	91.711	101.176	(101.176)
99.590.570-1	AGRICOLA MOLLENDO S.A.	Relacionada con Director	Arriendos	16.924	16.924	16.252	16.252
			Arriendos Pagados	17.188	0	16.252	0
			G. Comunes	0	0	3.150	0
76.141.807-6	INVERSIONES PULSAR	Accionistas Comunes en Filial	Traspos de Fondos Cargos	20.461	0	0	0
76.142.382-7	INVERSIONES QUASAR	Accionistas Comunes en Filial	Traspos de Fondos Cargos	3.153	0	0	0
76.081.562-4	INVERSIONES CONFIN	Accionistas Comunes en Filial	Traspos de Fondos Abonos	3.719	0	0	0
			Traspos de Fondos Cargos	5.549	0	0	0
76.081.567-5	INVERSIONES INMOB	Accionistas Comunes en Filial	Traspos de Fondos Abonos	3.351	0	0	0
			Traspos de Fondos Cargos	9.009	0	0	0
76.081.565-9	INVERSIONES CONAR	Accionistas Comunes en Filial	Traspos de Fondos Abonos	2.838	0	0	0
			Traspos de Fondos Cargos	11.821	0	0	0
76.378.256-5	INVERSIONES AGUAS COLORADAS	Relacionada con Director	Asesorias	65.652	(65.652)	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 Servicios corporativos 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 29 de abril de 2014 fijó los siguientes montos para el período mayo 2014 a abril 2015 (Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 18 de abril de 2013 para el período mayo 2013 a abril 2014):

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 29 de abril de 2014 fijó los siguientes montos para el período mayo 2014 a abril 2015 (Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 18 de abril de 2013 para el período mayo 2013 a abril 2014):

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 diciembre de 2014 y 2013 para los Señores Directores es el siguiente:

Retribución Directorio		31.12.2014				
Nombre	Cargo	Período de desempeño	Directorio M\$	Comité de Directores M\$	Participación M\$	Total M\$
Cristian Hartwig Bisquertt	Presidente	01.01.2014 al 31.12.2014	36.967	0	133.678	170.645
Javier Gras Rudloff	Vicepresidente	01.01.2014 al 31.12.2014	30.270	0	100.258	130.528
Justino Negrón Bornand	Director	01.01.2014 al 31.12.2014	20.160	5.039	66.839	92.038
Fernando Barros Tocornal	Director	01.01.2014 al 31.12.2014	20.164	0	66.839	87.003
Vicente Domínguez Vial	Director	01.01.2014 al 31.12.2014	20.182	5.041	66.839	92.062
Rodrigo Gras Rudloff	Director	01.01.2014 al 31.12.2014	18.494	0	66.839	85.333
Nicolás Gellona Amunategui	Director	01.01.2014 al 31.12.2014	18.540	5.041	66.839	90.420
Total			164.777	15.121	568.131	748.029

Retribución Directorio		31.12.2013				
Nombre	Cargo	Período de desempeño	Directorio M\$	Comité de Directores M\$	Participación M\$	Total M\$
Cristian Hartwig Bisquertt	Presidente	01.01.2013 al 31.12.2013	38.640	0	56.661	95.301
Javier Gras Rudloff	Vicepresidente	01.01.2013 al 31.12.2013	24.148	0	42.496	66.644
Justino Negrón Bornand	Director	01.01.2013 al 31.12.2013	17.720	4.298	28.330	50.348
Fernando Barros Tocornal	Director	01.01.2013 al 31.12.2013	19.321	0	28.330	47.651
José Cox Donoso	Director	01.01.2013 al 30.04.2013	4.797	2.133	0	6.930
Vicente Domínguez Vial	Director	01.01.2013 al 31.12.2013	19.260	5.348	28.330	52.938
Rodrigo Gras Rudloff	Director	01.01.2013 al 31.12.2013	14.494	0	28.330	42.824
Nicolás Gellona Amunategui	Director	01.05.2013 al 31.12.2013	14.527	2.691	28.330	45.548
Total			152.907	14.470	240.807	408.184

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 diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

Remuneraciones y compensaciones ejecutivos principales	31.12.2014		31.12.2013	
	Cantidad de ejecutivos	M\$	Cantidad de ejecutivos	M\$
Sueldos fijos y participaciones	15	2.484.866	15	2.866.883
Indemnizaciones por término de relación laboral	2	378.623		
Total		2.863.489		2.866.883

11. INVENTARIOS

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

Al 31 de diciembre de 2014

Clases de Inventarios	Unidades de negocio		Total Inventario Corriente M\$	Unidades de negocio		Total Inventario No Corriente M\$	Total Inventario M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$		Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$		
Terrenos	9.066.470	2.312.443	11.378.913	48.102.276	0	48.102.276	59.481.189
Viviendas terminadas	120.016.415	0	120.016.415	0	0	0	120.016.415
Viviendas recibidas en parte de pago	5.096.785	0	5.096.785	0	0	0	5.096.785
Otros inventarios	1.356.767	0	1.356.767	1.287.896	0	1.287.896	2.644.663
Obras en ejecución	136.464.255	0	136.464.255	73.712.262	0	73.712.262	210.176.517
Inventarios de materiales	0	0	0	0	0	0	0
Total	272.000.692	2.312.443	274.313.135	123.102.434	0	123.102.434	397.415.569

Al 31 de diciembre de 2013

Clases de Inventarios	Unidades de negocio		Total Inventario Corriente M\$	Unidades de negocio		Total Inventario No Corriente M\$	Total Inventario M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$		Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción 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 diciembre 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	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Desarrollo Inmobiliario (1)	273.359.311	219.569.550
Ingeniería y Construcción	6.583.491	18.531.153
Totales	279.942.802	238.100.703

(1) El monto de gastos financieros que forman parte del costo, reconocidos en el período terminado al 31 de diciembre de 2014 asciende a M\$ 14.218.110 (M\$ 9.881.641 al 31 de diciembre 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 diciembre de 2014 y 2013, es la siguiente:

Activos por Impuestos Corrientes	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Impuestos por recuperar de años anteriores:		
Beneficio tributario por pérdidas tributarias (PPUA)	409.808	677.004
Otros créditos por recuperar	2.058.260	820.404
Subtotal	2.468.068	1.497.408
Impuestos por recuperar del año actual:		
Iva crédito fiscal	4.479.696	3.162.969
Beneficio Ley Austral N° 19.606	2.185.984	745.125
Pagos provisionales mensuales	1.653.140	5.756.156
Crédito especial constructoras	1.489.427	684.645
Beneficio tributario por pérdidas tributarias (PPUA)	641.891	578.734
Crédito por gastos de capacitación	352.298	304.066
Otros créditos por imputar	207.966	1.206.030
Crédito por contribuciones bienes raíces	59.006	64.489
Crédito por donaciones	19.080	50.733
Crédito de activo fijo	2.043	9.144
Provisión impuesto a la renta	(2.843.901)	(3.818.304)
Subtotal	8.246.630	8.743.787
Total	10.714.698	10.241.195

12.2 Activos por Impuestos No Corrientes

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

Activos por Impuestos No Corrientes	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Beneficio Ley Austral N° 19.606	8.513.606	9.654.224
Total	8.513.606	9.654.224

12.3 Pasivos por Impuestos Corrientes

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

Pasivos por Impuestos Corrientes	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Provisión impuesto a la renta	10.847.213	1.510.349
Crédito por contribuciones bienes raíces	0	(9.763)
Crédito por donaciones	(1.875)	0
Crédito por gastos de capacitación	(12.333)	(3.045)
Pagos provisionales mensuales	(5.127.203)	(209.166)
Total	5.705.802	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 diciembre de 2014 y 2013, es la siguiente:

13.1 Detalle de inversiones en asociadas

Al 31 de diciembre 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 31.12.2014
					M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.	Chile	Pesos	50,00%	50,00%	(34.657)	(2.121)	0		(36.778)	0
Inversiones Los Andes S.A.	Argentina	Dólar	18,74%	18,74%	3.108.427	(445.610)	(471.581)	480.718		2.671.954
Inversiones Santa Sofía S.A.	Chile	Pesos	50,00%	50,00%	(108.954)	(201.149)	73.017		(237.086)	0
Constructora e Inmobiliaria Alonso de Córdova S.A.	Chile	Pesos	33,33%	33,33%	(44.096)	(51.684)	(33.276)	0	(132.056)	3.000
Total						(700.564)	(431.840)	480.718	(405.920)	2.674.954

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 diciembre 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		73.551		0	(4.243)	(4.243)
Inversiones Los Andes S.A.	18,74%	6.899.354	15.095.940	5.094.273	2.643.003	3.534.926	(5.912.779)	(2.377.853)
Inversiones Santa Sofía S.A.	50,00%	8.609.361		9.083.255	278	445	(402.744)	(402.299)
Constructora e Inmobiliaria Alonso de Córdova S.A.	33,33%	28.906.126	0	29.293.040	0	0	(155.068)	(155.068)
Total		44.414.841	15.095.940	43.544.119	2.643.281	3.535.371	(6.474.834)	(2.939.463)

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 30 de septiembre de 2014, 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).

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

Activos Intangibles Neto	31.12.2014	31.12.2013
	M\$	M\$
Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios	39.741.631	39.741.631
Activos intangibles de vida finita	13.915.206	10.431.463
Activos Intangibles Neto	53.656.837	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	12.528.048	9.281.741
Programas Informáticos (licencias software)	1.150.518	906.374
Servidumbres	43.181	44.589
Derechos de agua	192.896	198.196
Otros activos intangibles identificables	563	563
Activos Intangibles identificables Neto	53.656.837	50.173.094

Activos Intangibles Brutos	31.12.2014	31.12.2013
	M\$	M\$
Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios	39.741.631	39.741.631
Activos intangibles de vida finita	16.611.848	12.970.358
Activos intangibles bruto	56.353.479	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	13.431.018	10.184.711
Programas informáticos (licencias software)	2.881.825	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	56.353.479	52.711.989

Amortización Acumulada y Deterioro del Valor	31.12.2014	31.12.2013
	M\$	M\$
Activos intangibles de vida finita	2.696.642	2.538.895
Total Amortización Acumulada y Deterioro del Valor Activos Intangibles	2.696.642	2.538.895

Promesa de compra de terrenos	902.970	902.970
Programas Informáticos (licencias software)	1.731.307	1.580.268
Servidumbres	13.710	12.302
Derechos de agua	48.198	42.898
Otros Activos Intangibles Identificables	457	457
Amortización Acumulada y Deterioro del Valor, Activos Intangibles Identificables	2.696.642	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	10
Servidumbres	36	40
Derechos de agua	36	40
Otros Activos Intangibles Identificables	38	38

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

Movimientos año 2014	Marca Almagro (a) M\$	Software Almagro (a) M\$	Base datos Almagro (a) 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	3.246.307	395.183	0	0	0	3.641.490
Amortización	0	0	0	0	(151.039)	(1.408)	(5.300)	0	(157.747)
Otros incrementos (disminuciones)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total cambios	0	0	0	3.246.307	244.144	(1.408)	(5.300)	0	3.483.743
Saldo final Activos Intangibles al 31.12.2014	39.163.115	518.481	60.035	12.528.048	1.150.518	43.181	192.896	563	53.656.837

Movimientos año 2013	Marca Almagro (a) M\$	Software Almagro (a) M\$	Base datos Almagro (a) 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

- a. 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 diciembre de 2014 y 2013, es el siguiente:

RUT	Sociedad	31.12.2014 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 diciembre de 2014 y 2013, es el siguiente:

Clases de Propiedades, plantas y equipos, neto	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Terrenos	1.040.583	1.060.748
Edificaciones	12.270.210	10.895.155
Maquinarias y equipos	2.458.302	2.360.198
Activos en leasing	593.317	2.906.701
Herramientas y equipos livianos	448.044	641.786
Muebles de oficina	336.756	300.031
Maquinaria de oficina	712.727	797.580
Otras propiedades, planta y equipo	9.888	101.098
Total	17.869.827	19.063.297

Clases de Propiedades, plantas y equipos, bruto	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Terrenos	1.040.583	1.060.748
Edificaciones	14.818.951	12.675.712
Maquinarias y equipos	8.241.684	7.353.700
Activos en leasing	699.012	3.538.818
Herramientas y equipos livianos	1.346.546	1.984.424
Muebles de oficina	1.259.080	1.171.466
Maquinaria de oficina	2.721.405	2.647.082
Otras propiedades, planta y equipo	25.495	170.320
Total	30.152.756	30.602.270

Depreciación acumulada	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Edificaciones	2.548.741	1.780.557
Maquinarias y equipos	5.783.382	4.993.502
Activos en leasing	105.695	632.117
Herramientas y equipos livianos	898.502	1.342.638
Muebles de oficina	922.324	871.435
Maquinaria de oficina	2.008.678	1.849.502
Otras propiedades, planta y equipo	15.607	69.222
Total	12.282.929	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 diciembre de 2014 y 2013, es el siguiente:

Movimientos año 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	226.291	685.527	0	4.801	58.947	104.650	912	1.081.128
Desapropiaciones	0	0	(322.978)	0	(37.473)	0	(1.100)	0	(361.551)
Transferencias a propiedades de inversión	(20.165)	(368.872)	0	0	0	0	0	0	(389.037)
Gasto por depreciación	0	(336.977)	(647.211)	(132.099)	(155.237)	(46.350)	(199.512)	(3.695)	(1.521.081)
Otros Incrementos (decrementos)	0	1.854.613	382.766	(2.181.285)	(5.833)	24.128	11.109	(88.427)	(2.929)
Total cambios	(20.165)	1.375.055	98.104	(2.313.384)	(193.742)	36.725	(84.853)	(91.210)	(1.193.470)
Saldo al 31.12.2014	1.040.583	12.270.210	2.458.302	593.317	448.044	336.756	712.727	9.888	17.869.827

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 diciembre de 2014 y 2013:

Información Adicional a revelar sobre Propiedades, Planta y Equipos	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Propiedades, planta y equipos completamente depreciados todavía en uso (valor bruto)	5.765.281	5.808.378

17. IMPUESTOS DIFERIDOS

Con fecha 26 de septiembre de 2014 se promulgó la ley N° 20.780, denominada “Reforma Tributaria”, la cual fue publicada en el diario oficial con fecha 29 de septiembre de 2014. Esta ley entre otros aspectos, establece dos sistemas de tributación alternativos “Renta Atribuida” y “Régimen Parcialmente Integrado”:

- “Renta Atribuida”, con un aumento progresivo de las tasas de Impuesto de Primera Categoría, desde un 21% el 2014 hasta un 25% el 2017; según el artículo 14 letra A de la Ley Sobre Impuesto a la Renta.
- “Régimen Parcialmente Integrado”, con un aumento progresivo de las tasas de Impuesto de Primera Categoría, desde un 21% el 2014 hasta un 27% el 2018; según el artículo 14 letra B de la Ley Sobre Impuesto a Renta.

Como consecuencia de estos cambios en las tasas de Impuesto de Primera Categoría, y sus efectos en los activos y pasivos por impuestos diferidos que se reversaran en dichos años, ha llevado a que la Sociedad reconozca un cambio neto en los Activos y Pasivos por Impuestos Diferidos de M\$ 4.418.147 (Nota 2.3 a los Estados Financieros Consolidados) con abono a “Resultados Acumulados”, según lo establecido en Oficio Circular N° 856 de la Superintendencia de Valores y Seguros de fecha 17 de octubre de 2014.

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

17.1 Activos por impuestos diferidos

Activos por impuestos diferidos	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Activos por impuestos diferido relativos a obligaciones por leasing	24.110	236.239
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones	2.335.741	883.086
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones incobrables	749.270	244.631
Activos por impuestos diferido relativos a provisión vacaciones	345.231	330.567
Activos por impuestos diferido relativo a existencias	11.951.064	6.119.229
Activos por impuestos diferido relativos a pérdidas fiscales	15.553.794	9.646.823
Activos por impuestos diferido relativos a otros	401.094	311.380
Total Activo por impuestos diferidos antes de compensación	31.360.304	17.771.955
Compensación impuestos diferidos	(4.484.948)	(3.755.995)
Total Activos por impuestos diferidos	26.875.356	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	31.12.2014	31.12.2013
	M\$	M\$
Pasivos por impuestos diferido relativos a activos en leasing	699.427	802.675
Pasivos por impuestos diferido relativos a capitalización de intereses	3.639.828	3.010.309
Pasivos por impuestos diferido relativos Combinación de Negocios	7.066.326	7.066.326
Pasivos por impuestos diferido activo fijo	75.983	0
Pasivos por impuestos diferido otros	69.710	36.614
Total Pasivos por impuestos diferidos antes de compensación	11.551.274	10.915.924
Compensación impuestos diferidos	(4.484.948)	(3.755.995)
Total Pasivos por impuestos diferidos	7.066.326	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	31.12.2014	31.12.2013
	M\$	M\$
Activos por impuestos diferidos, saldo inicial	17.771.955	15.306.803
Incremento (decremento) en Activos por impuestos diferidos	7.681.378	1.638.436
Incremento (decremento) Activos por impuestos diferido relativos a pérdidas fiscales	5.906.971	826.716
Otros incrementos (decrementos), Activos por impuestos diferidos		
Cambios en Activos por impuestos diferidos, total	13.588.349	2.465.152
Total Activos por impuestos diferidos antes de compensación	31.360.304	17.771.955
Compensación impuestos diferidos	(4.484.948)	(3.755.995)
Activos por impuestos diferidos, Saldo final	26.875.356	14.015.960

Movimientos en Pasivos por impuestos diferidos	31.12.2014	31.12.2013
	M\$	M\$
Pasivos por impuestos diferidos, Saldo inicial	10.915.924	10.148.913
Incremento (decremento) en Pasivos por impuestos diferidos	635.350	767.011
Cambios en Pasivos por impuestos diferidos, Total	635.350	767.011
Total Pasivos por impuestos diferidos antes de compensación	11.551.274	10.915.924
Compensación impuestos diferidos	(4.484.948)	(3.755.995)
Pasivos por impuestos diferidos, Saldo final	7.066.326	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)	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Gasto por impuestos corrientes	(13.456.159)	(5.328.653)
Beneficio fiscal que surge de activos por impuestos no reconocidos previamente usados para reducir el gasto por impuesto corriente	0	13.508
Beneficio por absorción de pérdida PPUA	641.890	565.226
Ajustes al impuesto corriente del periodo anterior	71.997	(126.188)
Gasto por impuestos corrientes, Neto, Total	(12.742.272)	(4.876.107)
Ingreso diferido (gasto) por impuestos relativos a la creación y reversión de diferencias temporarias	8.534.853	1.698.141
Otro gasto por impuesto diferido	504	719
Gasto por impuestos diferidos, Neto, Total	8.535.357	1.698.860
Ingreso (Gasto) por impuesto a las ganancias	(4.206.915)	(3.177.247)

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	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal	(8.286.042)	(3.958.510)
Efecto impositivo de ingresos ordinarios no imponibles	134.093	27.340
Efecto impositivo de gastos no deducibles impositivamente	(94.699)	(103.132)
Efecto impositivo de una nueva evaluación de activos por impuestos diferidos no reconocidos	(134.909)	439
Efecto impositivo de impuesto provisto en exceso en periodos anteriores	72.170	(126.188)
Otro incremento (decremento) en cargo por impuestos legales	3.067.266	982.804
Efecto impositivo por cambio en la tasa impositiva (3%, 1,5%)	1.035.206	0
Ajustes al gasto por impuestos utilizando la tasa legal, Total	4.079.127	781.263
Ingreso (Gasto) por impuestos utilizando la tasa efectiva	(4.206.915)	(3.177.247)

18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

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

18.1 Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses

Otros pasivos financieros corrientes	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Préstamos bancarios	418.854.500	475.261.306
Factoring	13.551.360	11.562.065
Pasivos de cobertura	1.251.867	565.993
Arrendamiento financiero	80.953	460.019
Total	433.738.680	487.849.383

Otros pasivos financieros no corrientes	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Préstamos bancarios	23.945.550	0
Arrendamiento financiero	24.567	729.137
Total	23.970.117	729.137

18.2 Desglose de monedas y vencimientos

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

Detalle al 31.12.2014

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente				No Corriente		
							Vencimiento			Total Corriente al 31.12.2014 M\$	Vencimiento		Total no Corriente al 31.12.2014 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	1,30%	1,30%	Hipotecaria	520.907	0	0	520.907	0	0	0
Chile	PENTA	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,50%	1,50%	Hipotecaria	2.300.249	0	0	2.300.249	0	0	0
Chile	PENTA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,82%	4,82%	Hipotecaria	0	729.277	0	729.277	0	0	0
Chile	PENTA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,93%	4,93%	Hipotecaria	5.216.850	0	0	5.216.850	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,53%	5,53%	Hipotecaria	8.652.755	0	0	8.652.755	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,55%	5,55%	Hipotecaria	4.666.522	0	0	4.666.522	0	0	0
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,55%	3,55%	Hipotecaria	0	1.810.983	0	1.810.983	0	0	0
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,55%	3,55%	Hipotecaria	0	3.165.278	0	3.165.278	0	0	0
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,55%	3,55%	Hipotecaria	0	2.253.617	0	2.253.617	0	0	0
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,55%	3,55%	Hipotecaria	0	1.538.806	0	1.538.806	0	0	0
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,55%	3,55%	Hipotecaria	0	2.203.829	0	2.203.829	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,92%	4,92%	Hipotecaria	0	3.337.534	0	3.337.534	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,04%	5,04%	Hipotecaria	0	1.386.413	0	1.386.413	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,84%	4,84%	Hipotecaria	0	2.230.619	0	2.230.619	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,48%	4,48%	Hipotecaria	0	9.711.335	0	9.711.335	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,68%	4,68%	Hipotecaria	2.359.601	0	0	2.359.601	0	0	0
Chile	ITAU	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,61%	4,61%	Hipotecaria	0	5.036.009	0	5.036.009	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,16%	5,16%	Hipotecaria	0	0	1.017.416	1.017.416	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,86%	5,86%	Hipotecaria	1.773.126	0	0	1.773.126	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,16%	5,16%	Hipotecaria	0	0	1.386.278	1.386.278	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,86%	5,86%	Hipotecaria	2.073.832	0	0	2.073.832	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,10%	5,10%	Hipotecaria	0	0	1.897.548	1.897.548	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,86%	5,86%	Hipotecaria	1.721.277	0	0	1.721.277	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,74%	4,74%	Hipotecaria	0	0	2.955.504	2.955.504	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,15%	5,15%	Hipotecaria	0	0	1.168.748	1.168.748	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,78%	4,78%	Hipotecaria	0	0	741.651	741.651	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,15%	5,15%	Hipotecaria	0	0	1.029.086	1.029.086	0	0	0
Chile	CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,16%	5,16%	Hipotecaria	0	0	2.523.696	2.523.696	0	0	0
Chile	CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,92%	4,92%	Hipotecaria	1.667.935	0	0	1.667.935	0	0	0
Chile	CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,92%	4,92%	Hipotecaria	10.112.117	0	0	10.112.117	0	0	0
Chile	CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,30%	6,30%	Hipotecaria	0	0	88.000	88.000	0	0	0
Chile	CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	0,00%	0,00%	Hipotecaria	573.865	0	0	573.865	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,12%	5,12%	Hipotecaria	0	482.205	0	482.205	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,12%	5,12%	Hipotecaria	0	486.531	0	486.531	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,19%	5,19%	Hipotecaria	0	0	4.431.082	4.431.082	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,25%	5,25%	Hipotecaria	0	0	1.992.342	1.992.342	23.945.550	0	23.945.550
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,12%	5,12%	Hipotecaria	0	0	307.808	307.808	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,04%	5,04%	Hipotecaria	0	989.168	0	989.168	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,15%	5,15%	Hipotecaria	0	3.676.873	0	3.676.873	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,15%	5,15%	Hipotecaria	0	2.831.187	0	2.831.187	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,12%	5,12%	Hipotecaria	0	7.426.019	0	7.426.019	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,81%	5,81%	Hipotecaria	2.016.660	0	0	2.016.660	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,81%	5,81%	Hipotecaria	381.936	0	0	381.936	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,81%	5,81%	Hipotecaria	3.277.073	0	0	3.277.073	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,81%	5,81%	Hipotecaria	3.216.164	0	0	3.216.164	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,81%	5,81%	Hipotecaria	2.705.013	0	0	2.705.013	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,81%	5,81%	Hipotecaria	6.067.712	0	0	6.067.712	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,81%	5,81%	Hipotecaria	3.428.323	0	0	3.428.323	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,81%	5,81%	Hipotecaria	3.772.064	0	0	3.772.064	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,81%	5,81%	Hipotecaria	1.942.548	0	0	1.942.548	0	0	0

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente			No Corriente			
							Vencimiento			Total Corriente al 31.12.2014 M\$	Vencimiento		Total no Corriente al 31.12.2014 M\$
							hasta 1 mes M\$	Més de 1 a 3 Meses M\$	Más de 3 a 12 Meses M\$		1 a 5 Años M\$	Más de 5 Años M\$	
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,81%	5,81%	Hipotecaria	2.292.096	0	0	2.292.096	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,81%	5,81%	Hipotecaria	5.715.883	0	0	5.715.883	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,81%	5,81%	Hipotecaria	2.995.010	0	0	2.995.010	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,92%	4,92%	Hipotecaria	0	84.549	0	84.549	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,92%	4,92%	Hipotecaria	0	156.572	0	156.572	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,53%	5,53%	Hipotecaria	3.583.598	0	0	3.583.598	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,53%	5,53%	Hipotecaria	5.958.660	0	0	5.958.660	0	0	0
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,14%	5,14%	Hipotecaria	0	0	2.299.214	2.299.214	0	0	0
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,14%	5,14%	Hipotecaria	0	0	6.899.098	6.899.098	0	0	0
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,12%	5,12%	Hipotecaria	0	0	2.322.756	2.322.756	0	0	0
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,95%	4,95%	Hipotecaria	0	2.465.758	0	2.465.758	0	0	0
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,55%	3,55%	Hipotecaria	0	2.939.242	0	2.939.242	0	0	0
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,55%	3,55%	Hipotecaria	0	4.537.234	0	4.537.234	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,92%	4,92%	Hipotecaria	3.890.544	0	0	3.890.544	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,84%	4,84%	Hipotecaria	0	2.668.594	0	2.668.594	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,92%	4,92%	Hipotecaria	0	1.540.321	0	1.540.321	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,84%	4,84%	Hipotecaria	0	4.328.767	0	4.328.767	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,48%	4,48%	Hipotecaria	0	2.956.206	0	2.956.206	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,92%	4,92%	Hipotecaria	0	932.653	0	932.653	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,86%	5,86%	Hipotecaria	11.000.291	0	0	11.000.291	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,16%	5,16%	Hipotecaria	0	0	395.652	395.652	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,04%	5,04%	Hipotecaria	0	485.791	0	485.791	0	0	0
Chile	CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,92%	4,92%	Hipotecaria	5.386.072	0	0	5.386.072	0	0	0
Chile	CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,92%	4,92%	Hipotecaria	10.703.308	0	0	10.703.308	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,99%	1,99%	Hipotecaria	0	0	3.533.971	3.533.971	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,12%	5,12%	Hipotecaria	0	1.218.907	0	1.218.907	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,12%	5,12%	Hipotecaria	0	486.130	0	486.130	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,10%	5,10%	Hipotecaria	0	0	2.059.941	2.059.941	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,12%	5,12%	Hipotecaria	0	15.901.056	0	15.901.056	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,12%	5,12%	Hipotecaria	0	0	2.162.948	2.162.948	0	0	0
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	1,30%	1,30%	Hipotecaria	0	0	10.882.932	10.882.932	0	0	0
Chile	INTERNACIONAL	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,31%	5,31%	Hipotecaria	0	0	1.950.508	1.950.508	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,97%	4,97%	Hipotecaria	6.331.091	0	0	6.331.091	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,08%	5,08%	Hipotecaria	3.183.488	0	0	3.183.488	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,11%	5,11%	Hipotecaria	0	0	6.627.439	6.627.439	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,80%	4,80%	Hipotecaria	0	0	2.137.493	2.137.493	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,67%	4,67%	Hipotecaria	0	0	1.186.493	1.186.493	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,08%	5,08%	Hipotecaria	477.306	0	0	477.306	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,21%	5,21%	Hipotecaria	0	9.477.028	0	9.477.028	0	0	0
Chile	SECURITY	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,15%	3,15%	Hipotecaria	768.333	0	0	768.333	0	0	0
Chile	SECURITY	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,30%	3,30%	Hipotecaria	0	0	1.001.703	1.001.703	0	0	0
Chile	SECURITY	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,80%	4,80%	Hipotecaria	0	589.374	0	589.374	0	0	0
Chile	SECURITY	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,80%	4,80%	Hipotecaria	0	466.587	0	466.587	0	0	0
Chile	SECURITY	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,80%	4,80%	Hipotecaria	0	0	624.874	624.874	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,71%	3,71%	Hipotecaria	0	0	589.916	589.916	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,71%	3,71%	Hipotecaria	0	0	589.916	589.916	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,41%	1,41%	Hipotecaria	593.133	0	0	593.133	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,41%	1,41%	Hipotecaria	593.134	0	0	593.134	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,41%	1,41%	Hipotecaria	420.137	0	0	420.137	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,04%	5,04%	Hipotecaria	0	615.103	0	615.103	0	0	0

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente				No Corriente		
							Vencimiento			Total Corriente al 31.12.2014 M\$	Vencimiento		Total no Corriente al 31.12.2014 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	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,67%	1,67%	Hipotecaria	0	0	1.488.259	1.488.259	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,53%	5,53%	Hipotecaria	112.083	0	0	112.083	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,53%	5,53%	Hipotecaria	8.788.550	0	0	8.788.550	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,04%	5,04%	Hipotecaria	0	1.578.607	0	1.578.607	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,86%	5,86%	Hipotecaria	4.792.488	0	0	4.792.488	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,86%	5,86%	Hipotecaria	4.392.682	0	0	4.392.682	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,16%	5,16%	Hipotecaria	0	0	1.594.324	1.594.324	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,15%	5,15%	Hipotecaria	0	0	6.156.333	6.156.333	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,11%	5,11%	Hipotecaria	0	0	1.009.808	1.009.808	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,11%	5,11%	Hipotecaria	0	0	1.113.687	1.113.687	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,12%	5,12%	Hipotecaria	0	2.619.985	0	2.619.985	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,85%	4,85%	Hipotecaria	0	0	155.820	155.820	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,12%	5,12%	Hipotecaria	0	8.175.171	0	8.175.171	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,67%	4,67%	Hipotecaria	0	0	2.186.695	2.186.695	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,67%	4,67%	Hipotecaria	0	0	1.176.611	1.176.611	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,67%	4,67%	Hipotecaria	0	0	1.413.600	1.413.600	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,91%	4,91%	Hipotecaria	0	0	979.526	979.526	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,91%	4,91%	Hipotecaria	0	0	971.448	971.448	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,56%	4,56%	Hipotecaria	0	1.195.454	0	1.195.454	0	0	0
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,55%	3,55%	Hipotecaria	0	0	18.836.762	18.836.762	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,68%	4,68%	Hipotecaria	2.777.998	0	0	2.777.998	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,48%	4,48%	Hipotecaria	0	4.106.336	0	4.106.336	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,08%	5,08%	Hipotecaria	850.240	0	0	850.240	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,97%	4,97%	Hipotecaria	2.385.631	0	0	2.385.631	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,97%	4,97%	Hipotecaria	1.174.879	0	0	1.174.879	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,97%	4,97%	Hipotecaria	1.302.870	0	0	1.302.870	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,97%	4,97%	Hipotecaria	891.965	0	0	891.965	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,08%	5,08%	Hipotecaria	1.353.382	0	0	1.353.382	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,08%	5,08%	Hipotecaria	3.684.030	0	0	3.684.030	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,15%	1,15%	Hipotecaria	0	7.163.989	0	7.163.989	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,20%	2,20%	Hipotecaria	0	496.395	0	496.395	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,88%	2,88%	Hipotecaria	0	617.886	0	617.886	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,80%	4,80%	Hipotecaria	0	0	360.810	360.810	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,74%	4,74%	Hipotecaria	0	587.288	0	587.288	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,74%	4,74%	Hipotecaria	0	587.289	0	587.289	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,80%	4,80%	Hipotecaria	0	0	360.810	360.810	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,30%	5,30%	Hipotecaria	604.297	0	0	604.297	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,56%	4,56%	Hipotecaria	0	507.537	0	507.537	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,74%	4,74%	Hipotecaria	0	2.026.070	0	2.026.070	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,86%	4,86%	Hipotecaria	0	0	1.208.100	1.208.100	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,80%	4,80%	Hipotecaria	0	0	591.680	591.680	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,80%	4,80%	Hipotecaria	0	0	320.493	320.493	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Anual	5,05%	5,05%	Prenda	3.587.548	0	0	3.587.548	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Anual	5,05%	5,05%	Prenda	4.897.505	0	0	4.897.505	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Anual	5,05%	5,05%	Prenda	5.863.544	0	0	5.863.544	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Anual	5,05%	5,05%	Prenda	3.519.854	0	0	3.519.854	0	0	0
Total Préstamos bancarios							183.318.159	130.807.562	104.728.779	418.854.500	23.945.550	0	23.945.550

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente				No Corriente		
							Vencimiento			Total Corriente al 31.12.2014 M\$	Vencimiento		Total no Corriente al 31.12.2014 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	BCI Factoring	UF	Al Vencimiento	3,24%	3,24%	Pagarés por cobrar	0	0	1.177.553	1.177.553	0	0	0
Chile	BCI Factoring	PESOS	Al Vencimiento	5,40%	5,40%	Pagarés por cobrar	0	4.790.862	0	4.790.862	0	0	0
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Al Vencimiento	5,40%	5,40%	Pagarés por cobrar	2.999.678	0	0	2.999.678	0	0	0
Chile	BCI Factoring	UF	Al Vencimiento	3,24%	3,24%	Pagarés por cobrar	0	0	2.355.862	2.355.862	0	0	0
Chile	BCI Factoring	UF	Al Vencimiento	3,24%	3,24%	Pagarés por cobrar	0	0	484.013	484.013	0	0	0
Chile	BCI Factoring	PESOS	Al Vencimiento	5,40%	5,40%	Pagarés por cobrar	0	1.743.392	0	1.743.392	0	0	0
	Total Factoring						2.999.678	6.534.254	4.017.428	13.551.360	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Al Vencimiento	4,48%	4,48%	Seguro de Tasa	0	4.672	0	4.672	0	0	0
Chile	BCI	UF	Al Vencimiento	3,55%	3,55%	Seguro de Tasa	0	57.737	0	57.737	0	0	0
Chile	CORPBANCA	PESOS	Semestral	6,30%	6,30%	Seguro de Tasa	0	0	567.637	567.637	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Al Vencimiento	5,55%	5,55%	Seguro de Tasa	235.291	0	0	235.291	0	0	0
Chile	LARRAIN VIAL	UF	Al Vencimiento	0,00%	0,00%	Tipo de cambio	67.701	0	0	67.701	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Al Vencimiento	4,48%	4,48%	Seguro de Tasa	0	1.976	0	1.976	0	0	0
Chile	BCI	UF	Al Vencimiento	3,55%	3,55%	Seguro de Tasa	0	99.118	0	99.118	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Al Vencimiento	4,48%	4,48%	Seguro de Tasa	0	1.422	0	1.422	0	0	0
Chile	BCI	UF	Al Vencimiento	3,55%	3,55%	Seguro de Tasa	0	39.341	0	39.341	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Al Vencimiento	1,99%	1,99%	Seguro de Tasa	0	0	43.226	43.226	0	0	0
Chile	LARRAIN VIAL	UF	Al Vencimiento	0,00%	0,00%	Tipo de cambio	133.746	0	0	133.746	0	0	0
	Total Pasivos de Cobertura						436.738	204.266	610.863	1.251.867	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Mensual	4,32%	4,32%	Prenda	3.254	6.432	29.583	39.269	10.111	0	10.111
Chile	CHILE	UF	Mensual	5,40%	5,40%	Prenda	1.241	2.326	10.727	14.294	6.151	0	6.151
Chile	SANTANDER	UF	Mensual	5,12%	5,12%	Prenda	791	1.519	6.998	9.308	3.198	0	3.198
Chile	SANTANDER	UF	Mensual	5,38%	5,38%	Prenda	457	909	4.196	5.562	2.404	0	2.404
Chile	SANTANDER	UF	Mensual	6,20%	6,20%	Prenda	334	629	3.602	4.565	2.703	0	2.703
Chile	BCI	UF	Mensual	5,17%	5,17%	Prenda	323	648	982	1.953	0	0	0
Chile	BCI	UF	Mensual	6,82%	6,82%	Prenda	1.179	2.377	2.446	6.002	0	0	0
	Total Arrendamientos Financiero						7.579	14.840	58.534	80.953	24.567	0	24.567
	Totales						186.762.154	137.560.922	109.415.604	433.738.680	23.970.117	0	23.970.117

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	2.360.233	0	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	1.017.679	0	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 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 31.12.2014						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.	PENTA	PESOS	4,93%	5.222.552	0	0	0	0	0	5.222.552
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	PENTA	PESOS	4,82%	0	736.891	0	0	0	0	736.891
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	PENTA	UF	1,30%	521.264	0	0	0	0	0	521.264
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	PENTA	UF	1,50%	2.301.014	0	0	0	0	0	2.301.014
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	5,53%	8.683.318	0	0	0	0	0	8.683.318
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	UF	3,55%	0	1.548.031	0	0	0	0	1.548.031
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	UF	3,55%	0	2.267.128	0	0	0	0	2.267.128
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	5,04%	0	1.398.197	0	0	0	0	1.398.197
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	UF	3,55%	0	2.217.042	0	0	0	0	2.217.042
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	UF	3,55%	0	3.184.254	0	0	0	0	3.184.254
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	4,84%	0	2.253.064	0	0	0	0	2.253.064
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	4,92%	0	3.352.986	0	0	0	0	3.352.986
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	UF	3,55%	0	1.821.840	0	0	0	0	1.821.840
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	4,68%	2.361.118	0	0	0	0	0	2.361.118
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	UF	3,24%	0	0	1.215.070	0	0	0	1.215.070
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	4,48%	0	9.783.955	0	0	0	0	9.783.955
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	5,40%	0	4.855.539	0	0	0	0	4.855.539
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BICE	PESOS	5,16%	0	1.038.456	0	0	0	0	1.038.456
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BICE	PESOS	5,86%	1.722.910	0	0	0	0	0	1.722.910
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BICE	PESOS	5,86%	1.774.810	0	0	0	0	0	1.774.810
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BICE	PESOS	5,16%	0	1.414.945	0	0	0	0	1.414.945
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BICE	PESOS	5,86%	2.075.801	0	0	0	0	0	2.075.801
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BICE	PESOS	5,10%	0	1.934.425	0	0	0	0	1.934.425
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BICE	PESOS	4,74%	0	3.010.502	0	0	0	0	3.010.502
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	5,15%	0	1.191.003	0	0	0	0	1.191.003
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	5,15%	0	1.048.682	0	0	0	0	1.048.682
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	4,78%	0	753.850	0	0	0	0	753.850
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CORPBANCA	PESOS	6,30%	0	0	0	24.708.216	0	0	24.708.216
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CORPBANCA	PESOS	4,92%	1.672.716	0	0	0	0	0	1.672.716
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CORPBANCA	PESOS	5,16%	0	2.573.683	0	0	0	0	2.573.683
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CORPBANCA	PESOS	4,92%	10.141.102	0	0	0	0	0	10.141.102
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	5,12%	0	313.372	0	0	0	0	313.372
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	5,04%	0	997.721	0	0	0	0	997.721
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	5,12%	0	487.336	0	0	0	0	487.336
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	5,12%	0	491.708	0	0	0	0	491.708
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	5,12%	0	7.505.050	0	0	0	0	7.505.050
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	5,15%	0	3.716.763	0	0	0	0	3.716.763
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	5,15%	0	2.861.903	0	0	0	0	2.861.903
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	5,19%	0	4.514.180	0	0	0	0	4.514.180

Detalle de créditos bancarios al 31.12.2014						PLAZO M\$					
RUT	EMPRESA	BANCO	MONEDA CURSE	TASA CARATULLA	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.	ESTADO	PESOS	5,25%	0	2.031.316	0	0	0	0	2.031.316
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	5,08%	3.224.786	0	0	0	0	0	3.224.786
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	5,08%	2.022.066	0	0	0	0	0	2.022.066
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	5,08%	382.959	0	0	0	0	0	382.959
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	5,08%	3.285.858	0	0	0	0	0	3.285.858
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	5,08%	2.712.265	0	0	0	0	0	2.712.265
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	5,08%	3.437.513	0	0	0	0	0	3.437.513
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	5,08%	6.083.978	0	0	0	0	0	6.083.978
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	5,08%	3.782.176	0	0	0	0	0	3.782.176
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	5,08%	1.947.756	0	0	0	0	0	1.947.756
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	5,08%	5.731.206	0	0	0	0	0	5.731.206
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	5,08%	2.298.240	0	0	0	0	0	2.298.240
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	5,08%	3.003.039	0	0	0	0	0	3.003.039
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SCOTIABANK	PESOS	5,55%	4.670.070	0	0	0	0	0	4.670.070
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CONSORCIO	PESOS	5,40%	3.040.173	0	0	0	0	0	3.040.173
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ITAU	PESOS	4,61%	0	5.089.492	0	0	0	0	5.089.492
86.356.400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	4,92%	0	85.094	0	0	0	0	85.094
86.356.400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	4,92%	0	157.581	0	0	0	0	157.581
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BBVA	PESOS	5,53%	3.596.244	0	0	0	0	0	3.596.244
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BBVA	PESOS	5,53%	5.979.688	0	0	0	0	0	5.979.688
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CONSORCIO	PESOS	5,14%	0	2.343.261	0	0	0	0	2.343.261
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CONSORCIO	PESOS	5,14%	0	7.031.267	0	0	0	0	7.031.267
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CONSORCIO	PESOS	5,12%	0	2.361.396	0	0	0	0	2.361.396
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CONSORCIO	PESOS	4,95%	0	2.493.186	0	0	0	0	2.493.186
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	4,92%	3.891.604	0	0	0	0	0	3.891.604
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	4,84%	0	2.695.447	0	0	0	0	2.695.447
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	4,92%	0	1.547.452	0	0	0	0	1.547.452
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	4,84%	0	4.372.324	0	0	0	0	4.372.324
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	4,92%	0	936.970	0	0	0	0	936.970
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	4,48%	0	2.978.312	0	0	0	0	2.978.312
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	5,40%	0	1.766.928	0	0	0	0	1.766.928
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	3,55%	0	4.564.436	0	0	0	0	4.564.436
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	3,55%	0	2.956.863	0	0	0	0	2.956.863
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	3,24%	0	0	2.428.164	0	0	0	2.428.164
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	3,24%	0	0	499.738	0	0	0	499.738
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BICE	PESOS	5,86%	11.010.732	0	0	0	0	0	11.010.732
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BICE	PESOS	5,04%	0	491.360	0	0	0	0	491.360
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BICE	PESOS	5,16%	0	402.686	0	0	0	0	402.686
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CORPBANCA	PESOS	4,92%	10.733.988	0	0	0	0	0	10.733.988
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CORPBANCA	PESOS	4,92%	5.401.511	0	0	0	0	0	5.401.511
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	5,12%	0	16.070.282	0	0	0	0	16.070.282
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	5,12%	0	1.231.879	0	0	0	0	1.231.879
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	5,12%	0	491.304	0	0	0	0	491.304
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	5,10%	0	2.092.020	0	0	0	0	2.092.020
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	UF	1,99%	0	3.558.907	0	0	0	0	3.558.907
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	5,12%	0	2.202.046	0	0	0	0	2.202.046
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	US\$	1,30%	0	10.926.446	0	0	0	0	10.926.446
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	INTERNACIONAL	PESOS	5,31%	0	1.980.495	0	0	0	0	1.980.495
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	4,97%	6.335.450	0	0	0	0	0	6.335.450
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	5,08%	3.192.023	0	0	0	0	0	3.192.023

Detalle de créditos bancarios al 31.12.2014					PLAZO M\$						
RUT	EMPRESA	BANCO	MONEDA	TASA	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.	CHILE	PESOS	5,11%	0	6.750.822	0	0	0	0	6.750.822
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SCOTIABANK	PESOS	4,80%	0	2.177.764	0	0	0	0	2.177.764
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SCOTIABANK	PESOS	4,67%	0	1.205.437	0	0	0	0	1.205.437
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOLEN S.A.	CHILE	PESOS	5,21%	0	9.589.321	0	0	0	0	9.589.321
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOLEN S.A.	SANTANDER	PESOS	5,08%	478.586	0	0	0	0	0	478.586
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	SECURITY	PESOS	4,80%	0	633.605	0	0	0	0	633.605
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	SECURITY	PESOS	4,80%	0	594.759	0	0	0	0	594.759
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	SECURITY	PESOS	4,80%	0	470.851	0	0	0	0	470.851
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	SECURITY	UF	3,15%	769.526	0	0	0	0	0	769.526
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	SECURITY	UF	3,30%	0	0	1.031.921	0	0	0	1.031.921
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	3,71%	0	598.396	0	0	0	0	598.396
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	3,71%	0	598.396	0	0	0	0	598.396
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	PESOS	5,04%	0	620.684	0	0	0	0	620.684
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,41%	593.250	0	0	0	0	0	593.250
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,41%	593.250	0	0	0	0	0	593.250
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,41%	420.218	0	0	0	0	0	420.218
96.791.150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.	BBVA	PESOS	5,53%	112.478	0	0	0	0	0	112.478
96.791.150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.	BBVA	PESOS	5,53%	8.819.565	0	0	0	0	0	8.819.565
96.791.150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.	BCI	UF	3,55%	0	18.949.692	0	0	0	0	18.949.692
96.791.150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.	BCI	PESOS	4,68%	2.779.783	0	0	0	0	0	2.779.783
96.791.150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.	BCI	PESOS	4,48%	0	4.137.042	0	0	0	0	4.137.042
96.791.150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.	CHILE	PESOS	5,15%	0	6.273.563	0	0	0	0	6.273.563
96.791.150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.	CHILE	PESOS	5,11%	0	1.028.608	0	0	0	0	1.028.608
96.791.150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.	CHILE	PESOS	5,11%	0	1.134.420	0	0	0	0	1.134.420
96.791.150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	PESOS	5,12%	0	8.262.175	0	0	0	0	8.262.175
96.791.150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	PESOS	5,12%	0	2.647.868	0	0	0	0	2.647.868
96.791.150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	PESOS	4,85%	0	159.384	0	0	0	0	159.384
96.791.150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	4,97%	2.387.273	0	0	0	0	0	2.387.273
96.791.150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	4,97%	1.175.688	0	0	0	0	0	1.175.688
96.791.150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	4,97%	1.303.767	0	0	0	0	0	1.303.767
96.791.150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	4,97%	892.580	0	0	0	0	0	892.580
96.791.150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	5,08%	1.357.010	0	0	0	0	0	1.357.010
96.791.150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	5,08%	3.693.906	0	0	0	0	0	3.693.906
96.791.150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	5,08%	852.519	0	0	0	0	0	852.519
96.791.150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK	PESOS	4,67%	0	2.221.609	0	0	0	0	2.221.609
96.791.150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK	PESOS	4,67%	0	1.195.398	0	0	0	0	1.195.398
96.791.150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK	PESOS	4,56%	0	1.204.656	0	0	0	0	1.204.656
96.791.150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK	PESOS	4,67%	0	1.436.171	0	0	0	0	1.436.171
96.791.150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK	PESOS	4,91%	0	994.080	0	0	0	0	994.080
96.791.150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK	PESOS	4,91%	0	985.881	0	0	0	0	985.881
96.791.150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.	BICE	PESOS	5,86%	4.396.852	0	0	0	0	0	4.396.852
96.791.150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.	BICE	PESOS	5,86%	4.797.165	0	0	0	0	0	4.797.165
96.791.150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.	BICE	PESOS	5,04%	0	1.596.705	0	0	0	0	1.596.705
96.791.150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.	BICE	PESOS	5,16%	0	1.622.666	0	0	0	0	1.622.666
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	1,67%	0	0	1.507.104	0	0	0	1.507.104
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	1,15%	0	7.182.925	0	0	0	0	7.182.925
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	2,20%	0	497.900	0	0	0	0	497.900
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	2,88%	0	619.547	0	0	0	0	619.547
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	4,74%	0	592.780	0	0	0	0	592.780
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	4,74%	0	592.780	0	0	0	0	592.780

Detalle de créditos bancarios al 31.12.2014					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\$
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	4,80%	0	0	376.980	0	0	0	376.980
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	4,80%	0	0	376.980	0	0	0	376.980
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	5,30%	604.731	0	0	0	0	0	604.731
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	4,56%	0	511.400	0	0	0	0	511.400
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	4,74%	0	2.047.400	0	0	0	0	2.047.400
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	4,86%	0	1.228.674	0	0	0	0	1.228.674
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	4,80%	0	327.708	0	0	0	0	327.708
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	4,80%	0	604.999	0	0	0	0	604.999
94.840.000-6	SOCOVESA S.A.	ESTADO	PESOS	5,05%	5.875.856	0	0	0	0	0	5.875.856
94.840.000-6	SOCOVESA S.A.	ESTADO	PESOS	5,05%	3.527.245	0	0	0	0	0	3.527.245
94.840.000-6	SOCOVESA S.A.	ESTADO	PESOS	5,05%	3.595.081	0	0	0	0	0	3.595.081
94.840.000-6	SOCOVESA S.A.	ESTADO	PESOS	5,05%	4.907.789	0	0	0	0	0	4.907.789
95.345.000-3	ASCOTAN INVERSIONES S.A.	CHILE	UF	4,32%	3.393	16.963	20.356	10.178	0	0	50.890
86.356.400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	5,40%	1.247	6.233	7.480	6.233	0	0	21.193
99.558.680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	UF	5,12%	808	4.040	4.848	3.232	0	0	12.928
99.558.680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	UF	5,38%	487	2.437	2.924	2.437	0	0	8.285
99.558.680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	UF	6,20%	346	1.729	2.075	3.458	0	0	7.608
99.558.680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	5,17%	330	1.651	0	0	0	0	1.981
99.558.680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	6,82%	1.250	5.001	0	0	0	0	6.251
totales					186.181.909	241.465.376	7.473.640	24.733.754	0	0	459.854.679

Detalle de créditos bancarios al 31.12.2013					PLAZO M\$						Total 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	
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\$						Total 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	
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 31.12.2014 M\$
Menor a un año	84.289	(3.336)	80.953
Entre un año y cinco años	24.847	(280)	24.567
Total	109.136	(3.616)	105.520

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
Ascotan Inversiones S.A.	Puntales	48 meses	4,32%	UF	22-02-2016	CHILE
Constructora Almagro S.A.	Manipulador telescópico	37 meses	5,40%	UF	02-05-2016	CHILE
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
Constructora Socovesa Santiago S.A.	1 X Volkswagen Amarok Power Plus 2.0 TDI	48 meses	6,20%	UF	11-08-2016	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	SANTANDER
Constructora Socovesa Santiago S.A.	3 Furgones Hyundai GL 2,5 TCI 3S 2012	48 meses	5,12%	UF	10-04-2016	SANTANDER
Constructora Socovesa Santiago S.A.	3 X Volkswagen Amarok Power Plus 4X4 (LEASE BACK)	36 meses	6,82%	UF	25-05-2015	BCI

18.4 Operaciones de Factoring y Confirming

a) Saldos vigentes de operaciones de factoring y confirming

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

Saldos al 31 de diciembre 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	13-08-2014	20-07-2015	3,24%	3,24%	2.355.862	0	2.355.862	Con Responsabilidad
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	BCI Factoring	Pagarés por cobrar	UF	Al vencimiento	24-07-2014	20-07-2015	3,24%	3,24%	484.013	0	484.013	Con Responsabilidad
Inmobiliaria Almagro S.A.	BCI Factoring	Pagarés por cobrar	UF	Al vencimiento	31-07-2014	20-07-2015	3,24%	3,24%	1.177.553	0	1.177.553	Con Responsabilidad
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	BCI Factoring	Pagarés por cobrar	Pesos	Al vencimiento	10-12-2014	10-03-2015	5,40%	5,40%	1.743.392	0	1.743.392	Con Responsabilidad
Inmobiliaria Almagro S.A.	BCI Factoring	Pagarés por cobrar	Pesos	Al vencimiento	10-12-2014	10-03-2015	5,40%	5,40%	4.790.862	0	4.790.862	Con Responsabilidad
Inmobiliaria Almagro S.A.	Banco Consorcio	Pagarés por cobrar	Pesos	Al vencimiento	28-10-2014	26-01-2015	5,40%	5,40%	2.999.678	0	2.999.678	Con Responsabilidad
									13.551.360	0	13.551.360	

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 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
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
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	

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013, no existen saldos vigentes de operaciones de confirming.

b) Operaciones acumuladas de factoring y confirming

Las operaciones de factoring realizadas durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013, son las siguientes:

Para el año 2014

M\$		UF	
Desarrollo Inmobiliario	Ingeniería y Construcción	Desarrollo Inmobiliario	Ingeniería y Construcción
14.111.542	0	596.850	0

Para el año 2013

M\$		UF	
Desarrollo Inmobiliario	Ingeniería y Construcción	Desarrollo Inmobiliario	Ingeniería y Construcción
15.745.210	0	1.698.000	0

Para los años terminados al 31 de diciembre de 2014 y 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 diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

Al 31 de diciembre 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	44.082.869	321.386	44.404.255
Reconocimiento cierre de proyectos	10.417.070	0	10.417.070
Otras cuentas por pagar	10.026.265	67.392	10.093.657
Dividendos por pagar	10.065.399	0	10.065.399
Proveedores	7.126.014	2.795.237	9.921.251
Retenciones	6.579.203	328.868	6.908.071
Retenciones a subcontratistas	4.562.437	53.528	4.615.965
Documentos por pagar	2.450.693	287.747	2.738.440
Anticipos de contratos de construcción	9.253	1.043.757	1.053.010
Obligaciones por compras de terrenos	461.551	0	461.551
Total	95.780.754	4.897.915	100.678.669

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
Reconocimiento cierre de proyectos	10.408.946	0	10.408.946
Otras cuentas por pagar	5.130.521	853.625	5.984.146
Dividendos por pagar	4.019.011	0	4.019.011
Proveedores	9.533.857	4.153.670	13.687.527
Retenciones	5.555.201	889.001	6.444.202
Retenciones a subcontratistas	2.602.613	1.495.342	4.097.955
Documentos por pagar	191.311	13.177	204.488
Anticipos de contratos de construcción	1.360.421	1.452.113	2.812.534
Obligaciones por compras de terrenos	4.855.008	0	4.855.008
Total	80.796.363	9.156.500	89.952.863

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

Montos según plazo de pago	31.12.2014				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	260.092	101.982	50.207	412.281	95.709	70.152	3.018	168.879
31 a 60 Días	449.377	405.691	142.023	997.091	76.449	112.497	21.269	210.215
61 a 90 Días	1.413.398	380.193	135.083	1.928.674	185.097	448.358	81.065	714.520
91 a 120 Días	1.022.456	470.697	564.504	2.057.657	2.165.197	3.031.843	477.862	5.674.902
121 a 365 Días	0	0	0	0	820.003	1.463.574	350	2.283.927
366 y más	0	0	0	0	4	0	1.978	1.982
Total M\$	3.145.323	1.358.563	891.817	5.395.703	3.342.459	5.126.424	585.542	9.054.425
Período 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 diciembre de 2014 y 2013, es el siguiente:

Montos según días vencidos	31.12.2014				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	86.110	58.388	35.136	179.634	81.392	56.067	1.632	139.091
31 a 60 Días	60.395	8.366	39.064	107.825	140.411	1.054.919	138.040	1.333.370
61 a 90 Días	50.459	2.424	5.312	58.195	21.743	54.457	1.785	77.985
91 a 120 Días	25.416	6.599	27.466	59.481	21.261	29.750	2.362	53.373
121 a 365 Días	184.105	221.568	74.423	480.096	538.328	804.424	171.741	1.514.493
366 y más	1.018.461	2.334.841	287.015	3.640.317	585.265	844.155	85.370	1.514.790
Total M\$	1.424.946	2.632.186	468.416	4.525.548	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 diciembre de 2014 y 2013, es el siguiente:

Provisiones	31.12.2014		31.12.2013	
	Corriente M\$	No Corriente M\$	Corriente M\$	No Corriente M\$
Provisión garantía post-venta	1.984.420	1.978.693	1.460.872	1.499.280
Provisión déficit asociadas	0	405.920	0	190.707
Total	1.984.420	2.384.613	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. Adicionalmente incluye la garantía por eventuales desperfectos estipulada contractualmente en la construcción de obras de infraestructura.

20.2 Movimiento de las provisiones corrientes y no corrientes

Clase de provisiones	31.12.2014			
	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	579.174	397.440	0	397.440
Incremento (decremento) en provisiones existentes	(55.626)	81.973	215.213	297.186
Total	1.984.420	1.978.693	405.920	2.384.613

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
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 diciembre de 2014 y 2013, el capital social asciende a M\$ 127.688.597.-

21.2 Número de acciones suscritas y pagadas

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el capital de la Sociedad está representado por 1.223.935.691 acciones suscritas y pagadas sin valor nominal.

21.3 Dividendos

- Dividendos pagados en 2014

En Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 29 de abril de 2014, se acordó pagar un dividendo definitivo, en dinero, ascendente a \$3,10.- por acción.

Efecto en patrimonio neto	31.12.2014 M\$
Dividendo mínimo al 31.12.2013	3.609.726
Dividendo efectivamente pagado en 2014	(3.794.201)
Dividendo mínimo al 31.12.2014	(8.523.507)
Efecto en patrimonio neto	(8.707.982)

- Dividendos pagados en 2013

En Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 18 de abril de 2013, se acordó pagar un dividendo definitivo, en dinero, ascendente a \$3.- por acción.

Efecto en patrimonio neto	31.12.2013 M\$
Dividendo mínimo al 31.12.2012	3.430.445
Dividendo efectivamente pagado en 2013	(3.671.807)
Dividendo mínimo al 31.12.2013	(3.609.726)
Efecto en patrimonio neto	(3.851.088)

21.4 Otras partidas del patrimonio

El detalle de otras partidas del patrimonio es el siguiente:

Otras partidas del patrimonio	31.12.2014 M\$	31.12.2013 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	(224.912)	(705.630)
Otras reservas varias		
Reconocimiento de efectos por unificación de intereses	2.655.748	2.655.748
Otras reservas	3.761.008	3.816.083
Total	55.788.940	55.363.297

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 diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

Ingresos de actividades ordinarias	Al 31 de diciembre de 2014			Al 31 de diciembre de 2013		
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	Consolidado M\$	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	Consolidado M\$
Ventas de inmuebles	354.555.000	0	354.555.000	271.983.036	0	271.983.036
Casas	150.392.612	0	150.392.612	138.417.274	0	138.417.274
Departamentos	185.488.165	0	185.488.165	126.905.960	0	126.905.960
Oficinas	18.674.223	0	18.674.223	6.659.802	0	6.659.802
Ventas de inmuebles recibidos en parte de pago	4.555.600	0	4.555.600	5.025.309	0	5.025.309
Casas	1.398.259	0	1.398.259	1.791.313	0	1.791.313
Departamentos	3.157.341	0	3.157.341	3.233.996	0	3.233.996
Venta de terrenos	27.583.304	0	27.583.304	17.187.073	0	17.187.073
Ventas ingeniería y construcción	0	5.328.517	5.328.517	0	17.694.778	17.694.778
Montaje Industrial	0	5.325.272	5.325.272	0	14.696.623	14.696.623
Edificaciones	0	3.245	3.245	0	2.998.155	2.998.155
Otras ventas y servicios	2.604.309	108.783	2.713.092	3.581.903	487.862	4.069.765
Ventas y servicios varios	1.135.684	108.783	1.244.467	1.107.216	487.862	1.595.078
Venta de servicios (SELAR)	572.650	0	572.650	523.067	0	523.067
Otras ventas de constructoras	321.502	0	321.502	1.342.242	0	1.342.242
Ingresos por arriendos	574.473	0	574.473	609.378	0	609.378
Total	389.298.213	5.437.300	394.735.513	297.777.321	18.182.640	315.959.961

22.2 Otros ingresos, por función

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

Otros ingresos, por función	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Asesorías y servicios prestados	2.100.632	2.988.888
Utilidad en venta de activos	264.537	54.526
Reverso provisiones	182.884	236.721
Indemnizaciones recibidas	8.371	0
Otros ingresos	192.704	432.825
Total	2.749.128	3.712.960

23. COMPOSICIÓN DE RESULTADO RELEVANTES

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

23.1 Gastos de administración

Gastos de administración	31.12.2014	31.12.2013
	M\$	M\$
Remuneraciones de administración	22.692.584	20.503.392
Gastos de comercialización	5.861.238	4.103.071
Gastos generales	3.971.020	4.314.859
Gastos de mantención stock	3.476.512	2.242.172
Honorarios de administración	3.446.406	2.316.148
Contribuciones	2.470.244	2.534.123
Depreciaciones	584.514	545.627
Amortización intangibles	157.747	146.665
Donaciones	41.867	122.598
Total	42.702.132	36.828.655

23.2 Gastos por depreciación

Gastos por depreciación	31.12.2014	31.12.2013
	M\$	M\$
En costo de explotación	936.567	1.049.628
En gastos de administración	584.514	545.627
Depreciación de propiedades de inversión (en costo)	39.030	68.041
Activada	0	17.048
Total	1.560.111	1.680.344

23.3 Otros gastos, por función

Otros gastos, por función	31.12.2014	31.12.2013
	M\$	M\$
Pérdida de activos incobrables	4.328.838	239.758
Pérdida en venta de activo fijo	140.353	154.870
Otros gastos	110.374	705.739
Multas e intereses	38.185	50.032
Total	4.617.750	1.150.399

23.4 Ingresos financieros

Ingresos financieros	31.12.2014	31.12.2013
	M\$	M\$
Reajustes e intereses empresas relacionadas	424.487	84.463
Reajustes e intereses por activos financieros	403.961	298.407
Otros	434.486	670.491
Total	1.262.934	1.053.361

23.5 Costos financieros

Costos financieros	31.12.2014	31.12.2013
	M\$	M\$
Reajustes e intereses créditos bancarios	19.287.975	16.573.665
Reajustes e intereses con empresas relacionadas	1.054.025	440.636
Otros gastos bancarios (a)	654.217	1.293.331
Intereses por factoring	261.216	680.564
Intereses por leasing	73.682	68.229
Total	21.331.115	19.056.425

- 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 cambio

Diferencias de cambio	31.12.2014	31.12.2013
	M\$	M\$
Activos	1.551	137
Total	1.551	137

23.7 Resultados por unidades de reajustes

Resultados por unidades de reajustes	31.12.2014	31.12.2013
	M\$	M\$
Reajustes otros activos	3.255.754	411.482
Reajustes de impuestos	857.308	237.818
Reajustes de otros pasivos	(2.036.068)	(67.380)
Total	2.076.994	581.920

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 diciembre de 2014 y 2013, es la siguiente:

Composición Propiedades de Inversión	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Terrenos	79.506.421	76.758.916
Urbanizaciones	60.099.068	42.777.103
Bienes inmuebles	1.387.326	1.759.156
Propiedades de inversión, saldo Final	140.992.815	121.295.175

Movimientos de las propiedades de inversión	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Saldo Inicial	121.295.175	128.876.147
Adiciones, Propiedades de Inversión	34.539.333	15.552.918
Transferencias de (a) Inventarios	(293.141)	(23.862.677)
Transferencias de (a) Propiedades, plantas y equipos	433.901	0
Ventas de Propiedades de Inversión	(14.131.913)	(10.835.625)
Otro incremento (decremento), Propiedades de Inversión (1)	(850.540)	11.564.412
Cambios en Propiedades de Inversión, total	19.697.640	(7.580.972)
Propiedades de inversión, Saldo Final	140.992.815	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 diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

Ingresos y costos de las Propiedades de Inversión	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Ingresos por rentas de Propiedades de Inversión	321.570	251.839
Costos de operación de Propiedades de Inversión	0	(3.542)
Depreciación de Propiedades de Inversión	(39.030)	(68.041)
Resultado de la renta de Propiedades de Inversión	282.540	180.256

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

Propiedades de Inversión vendidas	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Precio de ventas	27.576.755	18.318.253
Valor libro de la propiedad	(14.131.913)	(10.835.625)
Resultado de la venta	13.444.842	7.482.628

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

Comuna	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Puerto Montt	21.544.321	18.645.197
Lampa	16.437.200	16.805.505
Lo Barnechea	12.182.298	6.053.499
Colina	10.278.460	10.216.732
San Bernardo	9.165.434	9.830.222
Buín	7.736.557	7.736.557
Temuco	7.245.556	5.750.524
Renca	6.797.847	6.978.611
Valdivia	5.441.318	5.713.283
Concepción	4.740.921	3.716.970
Rancagua	2.194.119	3.042.037
Osorno	3.626.814	2.924.984
Maipo	3.454.850	3.847.202
Huechuraba	3.419.423	4.060.000
Santiago	3.181.255	0
Chillán	2.870.223	2.063.348
Nuñoa	2.789.593	892.480
Pucón	2.517.933	1.059.282
Talca	2.504.006	1.809.633
Los Angeles	2.218.460	1.872.672
Macul	2.137.691	2.137.691
Castro	1.849.751	1.849.751
Machali	2.445.110	806.401
Antofagasta	669.290	669.290
Punta Arenas	500.992	70.000
Puerto Varas	492.825	0
Maule	443.122	704.163
Graneros	430.716	430.716
Quilicura	393.895	0
Coyhaique	263.432	0
La Unión	261.776	258.563
San Miguel	230.395	504.109
Las Condes	187.023	187.023
Frutillar	175.017	175.017
Lautaro	165.192	165.192
Villarrica	0	318.521
Total	140.992.815	121.295.175

25. PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS

SOCIEDADES FILIALES (SUBSIDIARIAS)	31.12.2014				
	Participación no controladora	Patrimonio	Resultados	Participaciones no controladoras	
				Patrimonio	Resultados
%	M\$	M\$	M\$	M\$	
FILIALES EN SANTIAGO					
Inmobiliaria Las Encinas de Peñalolén S.A.	30,00000%	8.479.232	(261.863)	2.543.770	(78.559)
Servicios Sanitarios Larapinta S.A.	30,00000%	(4.554.137)	(681.539)	(1.366.241)	(204.462)
Sociedad Comercializadora Metropolitana Dos S.A.	50,00000%	(254.087)	(16.145)	(127.044)	(10.663)
Inmobiliaria El Montijo S.A.	66,67000%	9.000.153	5.644.623	6.000.402	3.763.270
Consortio Inmobiliario Macul S.A.	50,00000%	895.840	1.936.577	447.920	968.289
Inmobiliaria Los Condores S.A.	33,33000%	11.161.718	744.635	3.720.201	248.187
Inmobiliaria El Montijo Dos S.A.	66,67000%	1.830.585	28.809	1.220.451	19.207
Socovesa División Arquitectura y Construcción S.A.	95,00000%	7.839	280.036	7.447	266.034
Socovesa División Inmobiliaria S.A.	95,00000%	24.897	192.810	23.652	183.170
Inmobiliaria Pedro de Valdivia S.A.	50,00000%	772.441	122.588	386.221	61.294
Inmobiliaria Misiones S.A.	50,00000%	714.562	(42.502)	357.281	(21.251)
Inmobiliaria Cau Cau S.A.	50,00000%	783.491	26.427	391.746	13.214
Empresa Constructora Socovesa Tecsa S.A.	50,00000%	973.659	93.776	486.830	46.888
Empresa Constructora Socovesa De Mussy S.A.	50,00000%	(365.758)	10.554	(182.879)	5.277
Consortio Constructor CS Ltda	50,00000%	(2.852.465)	(1.418.579)	(1.426.233)	(709.290)
Inmobiliaria Almagro Ombu S.A.	50,00000%	1.412.444	(35.322)	706.222	(17.661)
Inmobiliaria Socovesa Bullrock S.A.	30,00000%	2.260.458	3.453.564	678.137	1.036.069
Inmobiliaria Nueva Santa María S.A.	10,00000%	(426.243)	(105.550)	(42.624)	(10.555)
Almagro División Arquitectura y Construcción S.A.	95,00000%	31.866	494.666	30.273	469.932
Almagro División Inmobiliaria S.A.	95,00000%	13.452	419.829	12.779	398.838
Socovesa División Contabilidad y Finanzas S.A.	95,00000%	204.371	432.771	194.153	411.134
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	0,00100%	64.659.460	7.667.027	647	77
Constructora Socovesa Santiago S.A.	0,00010%	1.816.686	(1.064.733)	2	(1)
Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	0,00186%	81.289.120	9.269.183	1.512	172
Constructora Socovesa Temuco S.A.	0,02500%	577.229	(572.668)	144	(143)
Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A.	0,00001%	18.028.108	(5.451.265)	2	(1)
Inmobiliaria Pilares S.A.	0,01000%	5.229.697	2.462.450	523	246
Total				14.065.294	6.838.712

SOCIEDADES FILIALES (SUBSIDIARIAS)	31.12.2013				
	Participación no controladora	Patrimonio	Resultados	Participaciones no controladoras	
				Patrimonio	Resultados
%	M\$	M\$	M\$	M\$	
FILIALES EN SANTIAGO					
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.	0,00100%	56.894.707	3.303.604	569	33
Constructora Socovesa Santiago S.A.	0,00010%	2.878.172	930.761	3	1
Constructora Socovesa Sur S.A.	0,00186%	77.230.858	4.202.357	1.436	78
Constructora Socovesa Temuco S.A.	0,02500%	1.134.706	821.048	284	205
Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A.	0,00001%	21.326.565	(3.523.296)	2	0
Inmobiliaria Socovesa V.S. S.A.	0,01000%	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 diciembre 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 31.12.2014	Unidades de negocio		Eliminaciones M\$	Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$		
ACTIVOS				
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes al efectivo	15.736.933	555.565	0	16.292.498
Otros activos financieros, corrientes	12.291.279	0	0	12.291.279
Otros activos no financieros, corrientes	840.513	0	0	840.513
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	124.001.719	1.298.621	0	125.300.340
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	24.280.555	2.783	(15.493.881)	8.789.457
Inventarios, corrientes	272.000.692	2.312.443	0	274.313.135
Activos biológicos, corrientes	97.350	0	0	97.350
Activos por impuestos corrientes, corrientes	8.284.928	2.429.770	0	10.714.698
Total de Activos corrientes	457.533.969	6.599.182	(15.493.881)	448.639.270
Activos no corrientes				
Otros activos financieros, no corrientes	3.128.222	0	0	3.128.222
Derechos por cobrar, no corrientes	3.934.498	19.713.292	0	23.647.790
Inventarios, no corrientes	123.102.434	0	0	123.102.434
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	227.812.585	0	(225.137.631)	2.674.954
Activos intangibles distintos de la plusvalía	53.641.582	15.255	0	53.656.837
Plusvalía	12.900.421	0	0	12.900.421
Propiedades, planta y equipos	17.355.921	513.906	0	17.869.827
Activos por impuestos corrientes, no corriente	4.657.780	3.855.826	0	8.513.606
Activos biológicos, no corrientes	1.599.390	0	0	1.599.390
Propiedad de inversión	140.992.815	0	0	140.992.815
Activos por impuestos diferidos	14.617.622	12.257.734	0	26.875.356
Total de Activos no corrientes	603.743.270	36.356.013	(225.137.631)	414.961.652
Total de activos	1.061.277.239	42.955.195	(240.631.512)	863.600.922
Patrimonio y pasivos				
Pasivos				
Pasivos corrientes				
Otros pasivos financieros, corrientes	433.738.680	0	0	433.738.680
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	108.058.226	4.897.915	(12.277.472)	100.678.669
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	9.430.857	20.211.402	(15.493.883)	14.148.376
Otras provisiones, corrientes	1.454.500	529.920	0	1.984.420
Pasivos por Impuestos corrientes, corrientes	5.623.953	81.849	0	5.705.802
Otros pasivos no financieros, corrientes	14.905	0	0	14.905
Total de Pasivos Corrientes	558.321.121	25.721.086	(27.771.355)	556.270.852
Pasivos no corrientes				
Otros pasivos financieros, no corrientes	23.970.117	0	0	23.970.117
Otras provisiones, no corrientes	1.987.173	397.440	0	2.384.613
Pasivo por impuestos diferidos	7.066.326	0	0	7.066.326
Total de Pasivos no corrientes	33.023.616	397.440	0	33.421.056
Total de pasivos	591.344.737	26.118.526	(27.771.355)	589.691.908
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	107.750.548	(27.679.685)	(3.704.680)	76.366.183
Otras reservas	21.268.703	157.793	(15.234.652)	6.191.844
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	454.794.687	18.028.108	(212.979.075)	259.843.720
Participaciones no controladoras	15.137.815	(1.191.439)	118.918	14.065.294
Patrimonio total	469.932.502	16.836.669	(212.860.157)	273.909.014
Total de patrimonio y pasivos	1.061.277.239	42.955.195	(240.631.512)	863.600.922

Estados de Situación Financiera al 31.12.2013	Unidades de negocio			
	Desarrollo Inmobiliario	Ingeniería y Construcción	Eliminaciones	Consolidado
	M\$	M\$	M\$	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 diciembre de 2014 y 2013 la información segmentada por unidad de negocio del Estado de Resultados Integrales se presenta a continuación:

Estados de Resultados al 31.12.2014	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Estado de Resultados			
Ingresos de actividades ordinarias (a)	389.298.213	5.437.300	394.735.513
Costo de ventas	(284.054.640)	(7.962.603)	(292.017.243)
Ganancia bruta	105.243.573	(2.525.303)	102.718.270
Otros ingresos, por función	2.549.275	199.853	2.749.128
Gasto de administración	(40.710.785)	(1.991.347)	(42.702.132)
Otros gastos, por función	(520.451)	(4.097.299)	(4.617.750)
Ingresos financieros	1.254.576	8.358	1.262.934
Costos financieros	(20.174.273)	(1.156.842)	(21.331.115)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	(700.564)	0	(700.564)
Diferencias de cambio	1.551	0	1.551
Resultados por unidades de reajuste	1.744.268	332.726	2.076.994
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	48.687.170	(9.229.854)	39.457.316
Gasto (Ingreso) por Impuesto a las ganancias	(7.328.150)	3.121.235	(4.206.915)
Ganancia (pérdida) prodecentes de operaciones continuadas	41.359.020	(6.108.619)	35.250.401
Ganancia (Pérdida)	41.359.020	(6.108.619)	35.250.401
Ganacia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	33.862.954	(5.451.265)	28.411.689
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	7.496.066	(657.354)	6.838.712
Ganancia (pérdida)	41.359.020	(6.108.619)	35.250.401

Estados de Resultados al 31.12.2013	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Estado de Resultados			
Ingresos de actividades ordinarias (a)	297.777.321	18.182.640	315.959.961
Costo de ventas	(225.868.448)	(18.732.469)	(244.600.917)
Ganancia bruta	71.908.873	(549.829)	71.359.044
Otros ingresos, por función	3.590.254	122.706	3.712.960
Gasto de administración	(33.923.717)	(2.904.938)	(36.828.655)
Otros gastos, por función	(1.136.515)	(13.884)	(1.150.399)
Ingresos financieros	1.044.654	8.707	1.053.361
Costos financieros	(17.488.212)	(1.568.213)	(19.056.425)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	120.611	0	120.611
Diferencias de cambio	137	0	137
Resultados por unidades de reajuste	430.052	151.868	581.920
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	24.546.137	(4.753.583)	19.792.554
Gasto (Ingreso) por Impuesto a las ganancias	(4.400.229)	1.222.982	(3.177.247)
Ganancia (pérdida) prodecentes de operaciones continuadas	20.145.908	(3.530.601)	16.615.307
Ganancia (Pérdida)	20.145.908	(3.530.601)	16.615.307
Ganacia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	15.555.716	(3.523.296)	12.032.420
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	4.590.192	(7.305)	4.582.887
Ganancia (pérdida)	20.145.908	(3.530.601)	16.615.307

- a) Al 31 de diciembre 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 diciembre de 2014			Al 31 de diciembre de 2013		
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	Consolidado M\$	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	Consolidado M\$
Ventas de inmuebles	354.555.000	0	354.555.000	271.983.036	0	271.983.036
Casas	150.392.612	0	150.392.612	138.417.274	0	138.417.274
Departamentos	185.488.165	0	185.488.165	126.905.960	0	126.905.960
Oficinas	18.674.223	0	18.674.223	6.659.802	0	6.659.802
Ventas de inmuebles recibidos en parte de pago	4.555.600	0	4.555.600	5.025.309	0	5.025.309
Casas	1.398.259	0	1.398.259	1.791.313	0	1.791.313
Departamentos	3.157.341	0	3.157.341	3.233.996	0	3.233.996
Venta de terrenos	27.583.304	0	27.583.304	17.187.073	0	17.187.073
Ventas ingeniería y construcción	0	5.328.517	5.328.517	0	17.694.778	17.694.778
Montaje Industrial	0	5.325.272	5.325.272	0	14.696.623	14.696.623
Edificaciones	0	3.245	3.245	0	2.998.155	2.998.155
Otras ventas y servicios	2.604.309	108.783	2.713.092	3.581.903	487.862	4.069.765
Ventas y servicios varios	1.135.684	108.783	1.244.467	1.107.216	487.862	1.595.078
Venta de servicios (SELAR)	572.650	0	572.650	523.067	0	523.067
Otras ventas de constructoras	321.502	0	321.502	1.342.242	0	1.342.242
Ingresos por arriendos	574.473	0	574.473	609.378	0	609.378
Total	389.298.213	5.437.300	394.735.513	297.777.321	18.182.640	315.959.961

Al 31 de diciembre 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 31.12.2014	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				0
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	437.751.118	9.295.981	(503.761)	446.543.338
Otros cobros por actividades de operación	625.106	352.089	0	977.195
Clases de pagos	0	0	0	0
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(269.896.674)	(8.063.027)	503.761	(277.455.940)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(78.088.114)	(3.602.329)	0	(81.690.443)
Otros pagos por actividades de operación	(5.805.777)	(1.183.609)	0	(6.989.386)
Dividendos pagados	(5.655.320)	0	0	(5.655.320)
Dividendos recibidos	10.505	(324)	0	10.181
Intereses pagados	(29.851.795)	(51)	0	(29.851.846)
Intereses recibidos	612.969	8.682	0	621.651
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	1.826.305	387.111	0	2.213.416
Otras entradas (salidas) de efectivo	(35.020)	(2.327)	0	(37.347)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	51.493.303	(2.807.804)	0	48.685.499
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión				
Préstamos a entidades relacionadas	(2.893.037)	0	2.893.037	0
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos	111.533	233.006	0	344.539
Compras de propiedades, plantas y equipos	(1.026.883)	0	0	(1.026.883)
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	28.543	0	0	28.543
Compras de activos intangibles	(3.062.464)	0	0	(3.062.464)
Importes procedentes de otros activos a largo plazo	276.765	0	0	276.765
Compras de otros activos a largo plazo	(912.344)	0	0	(912.344)
Intereses recibidos	2.982	0	0	2.982
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(7.474.905)	233.006	2.893.037	(4.348.862)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación				
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	72.539.582	0	0	72.539.582
Total importes procedentes de préstamos	72.539.582	0	0	72.539.582
Préstamos de entidades relacionadas	29.573	9.216.257	(9.156.257)	89.573
Pagos de préstamos	(107.960.226)	0	0	(107.960.226)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	(1.163.540)	0	0	(1.163.540)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(904.292)	(6.263.219)	6.263.219	(904.292)
Intereses pagados	(32.142)	(90)	0	(32.232)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(313.054)	(131)	1	(313.184)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(37.804.099)	2.952.817	(2.893.037)	(37.744.319)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa	6.214.299	378.019	0	6.592.318
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	6.214.299	378.019	0	6.592.318
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	9.522.634	177.546		9.700.180
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	15.736.933	555.565	0	16.292.498

Estados de Flujo de Efectivo al 31.12.2013	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				0
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	341.807.361	19.384.646	(64.770)	361.127.237
Otros cobros por actividades de operación	1.059.105	174.619	0	1.233.724
Clases de pagos				0
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(268.965.737)	(16.443.283)	475.743	(284.933.277)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(84.567.082)	(10.486.694)	0	(95.053.776)
Otros pagos por actividades de operación	(560.766)	(1.683.309)	0	(2.244.075)
Dividendos pagados	(7.991.641)	0	0	(7.991.641)
Dividendos recibidos	956	0	0	956
Intereses pagados	(26.990.540)	0	0	(26.990.540)
Intereses recibidos	434.160	8.707	0	442.867
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(30.151)	121.706	0	91.555
Otras entradas (salidas) de efectivo	(919.245)	0	0	(919.245)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(46.723.580)	(8.923.608)	410.973	(55.236.215)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión				
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0	0	0
Préstamos a entidades relacionadas	(8.241.280)	137.122	8.104.158	0
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos	250.879	4.800	0	255.679
Compras de propiedades, plantas y equipos	(1.321.572)	(29.173)	0	(1.350.745)
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	1.088	0	0	1.088
Compras de activos intangibles	(1.804.156)	0	0	(1.804.156)
Compras de otros activos a largo plazo	(536.850)	0	0	(536.850)
Cobros a entidades relacionadas	3.972.796	0	(3.972.796)	0
Intereses recibidos	0	0	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo				0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(7.679.095)	112.749	4.131.362	(3.434.984)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación				
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de patrimonio				0
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	289.812.766	0	0	289.812.766
Total importes procedentes de préstamos	289.812.766	0	0	289.812.766
Préstamos de entidades relacionadas	6.201.343	19.420.047	(18.207.222)	7.414.168
Pagos de préstamos	(225.891.060)	(860.836)	0	(226.751.896)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	(481.389)	0	0	(481.389)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(16.047.462)	(12.582.971)	13.938.738	(14.691.695)
Intereses pagados	(242.586)	0	0	(242.586)
Otras entradas (salidas) de efectivo	31.014	0	0	31.014
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	53.382.626	5.976.240	(4.268.484)	55.090.382
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa	(1.020.049)	(2.834.619)	273.851	(3.580.817)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(1.020.049)	(2.834.619)	273.851	(3.580.817)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	10.542.683	3.012.165	(273.851)	13.280.997
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	9.522.634	177.546	0	9.700.180

27. CONTINGENCIAS, JUICIOS Y OTROS

27.1 Juicios y acciones legales

a. Juicios

a.1 Juicios Laborales y Reclamaciones Administrativas al 31 de diciembre 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 diciembre 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.

La causa se encuentra actualmente en estado de fallo, habiéndose resuelto favorablemente el incidente de abandono del procedimiento. Estamos considerando que la sentencia definitiva de primera instancia pudiera ser emitida durante el segundo 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.

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 se presentó demanda el día 26 de Septiembre de 2014 ante el Juzgado de Letras de Lebu.

La causa se encuentra en etapa de prueba y se estima que el fallo de primera instancia debiera emitirse durante el segundo semestre de 2015.

Con relación a esta causa, debemos informar que el Mandante, Servicio de Salud de Arauco, procedió a cobrar las boletas de garantía que mantenía en su poder, por un valor de M\$ 1.625.151. Aún no se ha resuelto la vía judicial que se iniciará para recuperar estos montos.

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 conciliación.

a.2.4. Nuestra filial Inmobiliaria Socovesa Sur S.A. ha sido demandada en sede civil para hacer efectivas garantías de post venta del “Proyecto Los Conquistadores”, Valdivia.

Se trata de 3 demandas que consideran un universo de aproximadamente 60 clientes. Las 3 causas se encuentran en estado de prueba y se estima que se contará con fallo de primera instancia durante el primer semestre de 2016.

a.2.5 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 diciembre 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 proceso de peritaje judicial, el cual se estima será acompañado al juicio

durante el primer trimestre de 2015. Luego de completada tal gestión, la causa quedará en estado de fallo, el cual se estima será dictado durante el tercer trimestre de 2015.

a.3.2. Terrenos Ciudad Empresarial.

Causa terminada con resultado 100% favorables para nuestra filial.

a.3.3 Colegio Santiago College

Consortio Constructor CS, de la cual nuestra filial Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. posee un 50%, es parte de un juicio arbitral en contra de la Fundación Educacional Santiago College.

La causa se origina en diferencias respecto de mayores obras, obras extraordinarias y adicionales, así como en otros perjuicios ocasionados al Consortio a propósito de la ejecución del proyecto.

La causa se encuentra en estado de discusión y se estima que se contará con fallo de primera instancia durante el primer semestre de 2016.

a.3.4 Proyecto Angostura - Alstom

Nuestra filial Socoicsa Montajes S.A. es parte en un juicio arbitral en contra de Alstom Chile S.A.

La causa se origina en diferencias respecto de sobrecostos, ineficiencias y saldos de obra en la ejecución del Proyecto.

La causa se encuentra en estado de discusión y se estima que se contará con fallo de primera instancia durante el segundo semestre de 2016.

a.4. Otras Acciones Legales al 31 de diciembre de 2014.

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

Tal Convenio fue aprobado por amplio quórum con fecha 27 de Enero de 2014. Durante los meses de Marzo, Abril y Mayo de 2014 se han materializado los pagos a los acreedores del Consorcio CS, todo lo cual ha sido aprobado por la instancia judicial pertinente, razón por la cual el Convenio se tuvo por cumplido.

a.5. Contingencias Tributarias al 31 de diciembre 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 M\$615.560.- 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.

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 UF1.458.500. La prenda corresponde a las 183.147.889 acciones que la Sociedad posee por la compra de Almagro S.A.

El monto inicial del crédito asociado correspondía a UF1.458.500, el cual al 31 de diciembre de 2014 se encuentra completamente pagado.

La prenda se mantiene vigente dado que se solicitó un crédito de UF 750.000 al mismo banco, operación que no contempla convenants.

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 12.500. 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.
- Adicionalmente esta operación se encuentra con el aval de Socovesa S.A.

c.2. 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.

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 los años terminados al 31 de diciembre de 2014 y 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 diciembre de 2014, existen garantías recibidas de terceros según el siguiente detalle:

Cauciones		MONTO M\$
Subcontratista		
Boletas y pólizas de garantía		147.422
Cheques en garantía		17.910
Total		165.332

(b) Garantías a favor de terceros

Garantías Directas

Acreedor de la garantía	Deudor	Relación	Tipo de garantía	Activos comprometidos Tipo	Valor Contable 31.12.2014 M\$
BICE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COSTA CAVANCHA	2.537.773
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALUORA	9.020.045
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	AMURA	8.033.163
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PORTOFINO	566.202
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	131.262
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	IPANEMA	11.510.534
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LEBLON	11.925.279
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	BAHIA	2.616.900
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EQUIPAMIENTO	2.218.071
BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VISTA PARQUE	4.819.253
BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	AVDA. ARGENTINA	1.790.932
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ATLANTICO	6.510.297
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	5.892.132
BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRAMAR	6.842.763
BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRAMAR 2	9.552.261
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LIQUIDAMBAR	9.348.669
BANCO PENTA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FRANCISCO COOK 777 - 789	633.655
BANCO PENTA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	5.486.819
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MIGUEL ANGEL	8.870.706
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	137.912
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	355.957
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	3.044.241
SCOTTIABANK	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MARTIN DE ZAMORA	4.876.166
BICE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CARLOS ALVARADO	2.851.621
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	DEL INCA	352.611
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	357.339
BICE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS CASTANOS	6.131.237
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.260.908
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CARRERA	3.956.023
BICE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PORTUGAL	3.052.603
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PARQUE LAS ENCINAS	5.523.341
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PARQUE LAS ENCINAS 3	6.272.350
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	332.116
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	365.786
BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.795.176
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	353.793
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	333.943
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	DARIO URZUA	2.253.380
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASTILLA - CATALINA	5.542.304
BICE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SAN EUGENIO 890	2.209.100
BICE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SAN EUGENIO 820	985.957
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ESPOZ 4300	9.257.475
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PANDEREWSKY	3.129.587
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.859.691
BANCO CONSORCIO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LYON	5.809.607
BANCO PENTA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATEGICAS	327.811
BANCO PENTA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATEGICAS	103.163
BANCO PENTA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATEGICAS	118.028
BANCO PENTA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATEGICAS	177.315
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATEGICAS	352.488
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	3.150.299
BCI	INMOBILIARIA ALMAR LTDA.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS OLIVOS A Y B	8.437.491
BCI	INMOBILIARIA ALMAR LTDA.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	3.368.902
BCI	INMOBILIARIA ALMAR LTDA.	FILIAL	HIPOTECARIA	EL TRANQUE	9.577.381
BCI	INMOBILIARIA ALMAR LTDA.	FILIAL	HIPOTECARIA	EL TRANQUE	9.507.686
BICE	INMOBILIARIA NUEVAS SANTA MARIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	NUEVA STA. MARIA	8.052.200
BANCO CONSORCIO	INMOBILIARIA SOCOVESA BULLROCK S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	GUERNICA	3.763.981
BANCO CHILE	SOCOVEA DESRROLLOS COMERCIALES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.234.195
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA V.S. S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	GENERAL PRIETO	2.136.967
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA V.S. S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	GENERAL PRIETO	997.841
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA V.S. S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FERNANDEZ ALBANO 2	2.022.205
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA V.S. S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAZO	2.836.697
CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MIRADOR DE CHAMISERO IV	795.775
CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MIRADOR DE CHAMISERO SV	89.421
CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MIRADOR DE CHAMISERO III	5.794.548
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PIEDRA ROJA	9.287.027
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	JARDINES DE CHICUREO	5.393.827
BANCO CONSORCIO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SINGULAR	6.503.869
BANCO CONSORCIO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CHAMISERO ML 28 ML 29 C	5.037.178
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PUNTA PIMIENTOS II	816.561
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.708.628
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.575.371

Garantías Directas						
Acreedor de la garantía	Deudor	Relación	Tipo de garantía	Activos comprometidos	Valor Contable	
				Tipo	31.12.2014	
					M\$	
SANTANDER	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS BRAVOS	8.232.276	
SANTANDER	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS BRAVOS	1.029.610	
SANTANDER	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS BRAVOS	4.105.387	
SANTANDER	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS BRAVOS	686.407	
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	568.985	
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	312.469	
BANCO CHILE	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOTE 3	663.511	
BANCO CHILE	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOTE 2	663.865	
BANCO CHILE	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS PALMAS III	1.088.927	
CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAUTARO ETAPA 2	4.028.033	
CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAUTARO FUTURAS ETAPAS	2.847.263	
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PARCELA 63	876.120	
SCOTIABANK	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PARCELA 65 B	854.483	
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOTE 1	447.382	
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOTE 2	345.785	
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MIRADOR DEL VALLE	3.330.372	
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	631.907	
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PORTAL MACHALI ETAPA 2	750.141	
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PRADOS SANTA CLARA II	2.594.342	
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PRADOS SANTA CLARA	1.112.406	
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.814.557	
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PLAZA GRANEROS 2	352.660	
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	502.294	
BCI	INMOBILIARIA LINDE ROS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LINDEROS	8.830.170	
ITAU	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EL MAGNOLIO	4.607.780	
SECURITY	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EL ROBLE 2	1.105.437	
SECURITY	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS ALAMOS 2	6.282.985	
BANCO DE CHILE	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOLEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COIGUE	4.916.456	
BANCO DE CHILE	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOLEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	9.186.425	
Internacional	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRAZAS DEL CLARO	2.301.797	
Internacional	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	463.802	
Internacional	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO MAULE	517.440	
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS RASTRAS	153.772	
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS RASTRAS	214.921	
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS RASTRAS	11.328	
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS RASTRAS	895.195	
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO TOLEDO	42.764	
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	NUEVA TOLEDO	2.445.570	
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	NUEVA TOLEDO	536.555	
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO PORTAL LIBERTADOR	1.356.411	
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO SAN PEDRO	3.225.855	
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO SAN PEDRO	1.242.708	
SCOTIABANK	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VISTA LAGUNA	6.710.244	
SCOTIABANK	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EL VENADO	2.867.087	
SCOTIABANK	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	WILKE	1.320.160	
SCOTIABANK	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	WILKE	2.693.441	
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.681.243	
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MASISA	2.155.044	
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO SEVILLA	2.078.232	
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO SEVILLA	3.230.427	
SCOTIABANK	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDOMINIO	633.557	
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	423.861	
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MIRADOR DE LA FRONTERA	4.265.463	
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO MIRADOR FRONTERA	58.859	
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.564.313	
SCOTIABANK	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VALLE DE ASTURIAS	2.620.816	
SCOTIABANK	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO ASTURIAS	361.107	
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALTOS DEL MAIPO V	3.477.051	
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALTOS DEL MAIPO V	738.419	
CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	705.493	
CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDOMINIO JARDIN PRADO II	2.400.970	
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	RIBERA	762.430	
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MIRASUR	3.230.028	
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	944.228	
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COSTA PUCON II	892.511	
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COSTA PUCON II	1.926.997	
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COSTA PUCON	6.443.976	
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	394.329	
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	490.079	
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	471.264	
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	152.540	
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	132.149	
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	124.515	
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	612.131	
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.736.432	
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDOMINIO EDIFICIO SENDEROS V422	1.524.114	
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	57.406	
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	152.614	
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	122.520	
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	107.596	
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	712.782	
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	286.832	
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	128.750	
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.704.265	
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MIRADOR AUSTRAL IIA - V472	2.505.504	
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	208.184	
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	379.947	
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	142.480	
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	129.982	
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	139.980	
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	957.329	
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO BOSQUEMAR	32.705	
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO BOSQUEMAR	1.783.445	
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO BOSQUEMAR	1.537.174	
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO BOSQUEMAR	833.307	
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO BOSQUEMAR	370.810	
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO BOSQUEMAR	593.833	
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO BOSQUEMAR	31.720	
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO BOSQUEMAR	109.369	
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO BOSQUEMAR	76.511	
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO BOSQUEMAR	17.436	
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO BORQUEZ	764.671	
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO BORQUEZ	68.820	
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PUNTA ARENAS	77.304	
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PUNTA ARENAS	3.218.885	
SANTANDER	SOCOVESA INGENIERIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PARQUE ENEA	2.491.696	
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	PRENDA (LEASING)	OFICINAS 101-201-301-401 Y OF 502 MAS ESTAC. Y BOD.	1.802.357	
BCI FACTORING	ALMAGRO S.A.	FILIAL	PRENDA (FACTORING)	PAGARES POR COBRAR	1.177.553	
BCI FACTORING	ALMAGRO S.A.	FILIAL	PRENDA (FACTORING)	PAGARES POR COBRAR	4.790.862	
BANCO CONSORCIO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	PRENDA (FACTORING)	PAGARES POR COBRAR	2.999.678	
BCI FACTORING	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	PRENDA (FACTORING)	PAGARES POR COBRAR	2.355.862	
BCI FACTORING	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	PRENDA (FACTORING)	PAGARES POR COBRAR	484.013	
BCI FACTORING	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	PRENDA (FACTORING)	PAGARES POR COBRAR	1.748.392	
BCI FACTORING	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	PRENDA (FACTORING)	PAGARES POR COBRAR	455.700.342	
Total Garantías al 31.12.2014						455.700.342

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 diciembre de 2014 y 2013, se detallan a continuación:

MEDIO AMBIENTE	31.12.2014	31.12.2013
	M\$	M\$
Plantas elevadoras de aguas servidas	106.237	106.237
Plantas de tratamientos de aguas servidas	2.136.886	2.135.635
Emisarios de descarga de aguas servidas	95.491	95.491
Total	2.338.614	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	31.12.2014	31.12.2013
Tasa de interes promedio mensual utilizada para determinar el importe de los costos por préstamos susceptibles de capitalización.	0,1460%	0,4319%
Importe de los costos por préstamos capitalizados M\$	15.170.706	14.138.328
Total de costos financieros M\$	36.501.821	33.194.753
Porcentaje de activación de intereses sobre el total de costos financieros.	41,56%	42,59%

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 Finanzas y Control de Gestión, las gerencias de planificación y desarrollo, la Fiscalía, 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 externos 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 afecta principalmente las ventas en verde futuras, pues las ya realizadas están respaldadas con promesas de compraventa.

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 contracíclica, 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”, si bien estamos frente a una economía con menor dinamismo respecto a años anteriores, el efecto negativo que se esperaría sobre la demanda inmobiliaria, ha sido acotado. Según análisis de la compañía y del sector industrial donde Empresas Socovesa se desempeña, la demanda inmobiliaria durante el año 2015 se mantendría estable. Lo anterior se basa en la expectativa de que se mantengan bajas las tasas de interés de corto y largo plazo observadas durante los años anteriores y el impacto favorable que tendría sobre las expectativas de los clientes la reforma tributaria. Lo anterior no implica que la compañía no se mantenga cautelosa respecto a los índices de empleo, factor muy relevante en la demanda inmobiliaria.

- **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 se ha mitigado con la participación de fondos de inversión y otros actores del mundo financiero que participan como inversionistas en desarrollos específicos o en fondos que participan de varios proyectos, con lo que muchos proyectos en la industria cuentan con una base de capital adecuada para sortear periodos de menor demanda inmobiliaria. Por otra parte, Empresas Socovesa es socia tanto de la Cámara Chilena de la Construcción como de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios A.G., lo que le permite debatir temas con un número importante de otros actores de la industria, logrando con ello tener buena información y estar bien

preparada para enfrentar distintos escenarios competitivos. También mitigamos este riesgo mediante la inversión en nuestras marcas y el desarrollo de valor agregado para nuestros productos inmobiliarios, activos que en la medida que el país se desarrolla están teniendo cada vez mayor relevancia.

- **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.

En relación a estos riesgos, no se esperan cambios desfavorables en las tasas de interés de créditos hipotecarios. Respecto al porcentaje del precio que financian las instituciones financieras hoy se puede conseguir para muchos clientes un 85% del precio, logrando un 90% en los mejores clientes, lo que corresponde a una política más restrictiva que la observada en años anteriores. Si la situación económica se sigue deteriorando es posible prever que las instituciones financieras puedan continuar elevando sus parámetros de aprobación de crédito para compradores de vivienda. En cuanto a la expectativa en el otorgamiento de subsidios, el gobierno ha informado que adicionalmente a los otorgados el año 2014, se entregarán 35.000 subsidios adicionales¹ que buscan reactivar la economía mediante un plan de absorción de mano de obra. Empresas Socovesa tiene pensado participar de esta convocatoria con algunos de sus proyectos, en la medida de que la evaluación de éstos, muestre las rentabilidades que espera la compañía hoy.

- **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 actual gobierno y los cambios que están propiciando algunos

¹30.000 cupos para proyectos sin inicio de obras, y 5.000 cupos para proyectos con inicio de obras, hasta un 25% de avance.

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. Respecto de otros cambios el más relevante es la reforma tributaria, que entre varios potenciales efectos en las empresas, considera importantes impactos específicos para la industria inmobiliaria. El principal es el hecho que las inmobiliarias pasen a ser ahora sujetos de IVA, lo que tendrá como efecto un aumento de los precios de las viviendas.

- **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.

- **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 desarrollos de edificios. Para los desarrollos de casas se cuenta con un seguro de responsabilidad civil primera capa, cuyo objetivo principal es cubrir las eventuales demandas producto de accidentes de trabajadores.

Los proyectos que construimos son en sí fuente de riesgo, por lo que 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 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 parte de estos riesgos, a través de las pólizas de "Todo Riesgo Construcción" y "Responsabilidad Civil", las que se activan en la medida que exista una demanda contra nuestras empresas.

Los principales factores de riesgo internos que enfrenta Empresas Socovesa son:

- **Estacionalidad de las escrituraciones**

Empresas Socovesa a lo largo de su historia ha tenido una marcada estacionalidad en su ciclo de escrituración, concentrándose ésta en el último trimestre. Esta situación tiene el riesgo de que si por algún motivo se retrasa la recepción municipal de algunos proyectos, éstos no puedan ser escriturados y consiguientemente, no se logre el reconocimiento de las utilidades durante el año que estaba presupuestado. Esta situación no sólo afecta el reconocimiento de los ingresos de la Compañía, sino también el atraso en las recuperaciones de dichas ventas y el efecto que esto tiene sobre el nivel de endeudamiento y costo financiero.

Tanto los ingresos alcanzados como el nivel de endeudamiento, son variables que los analistas financieros toman en cuenta a la hora de evaluar la situación financiera de la empresa, por lo que la situación arriba comentada tiene un alto impacto, si es que el análisis de la empresa es superficial y no toma en cuenta las externalidades arriba descritas. Sin perjuicio de lo anterior, la empresa trabaja para neutralizar este riesgo, haciendo una programación de las obras que logre atenuar la estacionalidad que se ha dado históricamente.

- **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.

- **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.

- **Clasificación de Riesgo**

Empresas Socovesa, requiere anualmente de dos clasificaciones de riesgo hechas por empresas especialistas en esta materia. Dichas clasificaciones son requeridas y analizadas por distintos actores del ámbito financiero, especialmente las instituciones financieras, quienes toman en cuenta dichas clasificaciones - riesgo asociado a la empresa – para establecer el costo financiero que le exigirán a la empresa. Dadas las circunstancias arriba descritas en la estacionalidad de las escrituraciones, corremos el riesgo de ser clasificados por debajo de la clasificación actual, lo que nos obliga a hacer esfuerzos adicionales para explicar y fundamentar, tanto a las clasificadoras de riesgo como a las instituciones financieras, respecto de la situación real de la empresa.

La empresa hace todos los años y en varias oportunidades reuniones tanto con las clasificadoras de riesgo como con las instituciones financieras en las que se les explica los resultados, la situación de la empresa y las proyecciones futuras. Esperamos en dichas reuniones poder atenuar este riesgo y mantener las favorables apreciaciones que el mercado financiero tiene con nuestra empresa.

- **Riesgo de Post Venta**

La empresa debe responder por la calidad de la construcción de los productos que vende según lo estipulado en la legislación vigente. El servicio de post venta en sí, no podríamos clasificarlo como de alto riesgo, pues junto con hacer las provisiones correspondientes, la empresa cuenta con áreas de Calidad y Post Venta especializadas en el control de calidad de todas nuestras viviendas y de dar un servicio de primera calidad frente a los inconvenientes que tengan nuestros clientes. Lo que sí reviste un riesgo mayor, es la eventualidad que dichos reclamos se canalicen a través de medios distintos a los que disponemos para estos fines, pues podría ser perjudicial el

exponer a la empresa a medios de comunicación masivos. Una forma de mitigar este riesgo es contar con equipos idóneos y con una clara orientación al cliente, de manera que cualquier defecto de construcción sea solucionado a la brevedad.

- **Riesgo Laboral**

Corresponde al riesgo asociado a los Recursos Humanos de Empresas Socovesa. Considera 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.

Frente a estos riesgos la empresa ha tomado los resguardos que estima convenientes tales como ajustarse a normativa laboral vigente, a la Ley 20.393 de Responsabilidad Penal, etc.

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 diciembre de 2014 y 2013:

1) Activos financieros

Descripción activos financieros	Valorización activos financieros	Corriente		No Corriente		Total		Nivel valor justo
		31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013	
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
Fondos mutuos	Valor razonable	6.528.176	2.697.259	0	0	6.528.176	2.697.259	Nivel 1
Deposito a Plazo	Valor razonable	44.341	0	0	0	44.341	0	Nivel 1
Efectivo y Equivalentes al Efectivo		6.572.517	2.697.259	0	0	6.572.517	2.697.259	
Pagarés	Valor razonable	383.574	805.582	0	0	383.574	805.582	Nivel 2
Intrumentos Derivados	Valor razonable	332.086	728.712	0	0	332.086	728.712	Nivel 2
Depósito a Plazo	Valor razonable	11.575.619	0	0	0	11.575.619	0	Nivel 2
Otros Activos Financieros		12.291.279	1.534.294	0	0	12.291.279	1.534.294	
Total activos financieros		18.863.796	4.231.553	0	0	18.863.796	4.231.553	

2) Pasivos financieros

Descripción pasivos financieros	Valorización pasivos financieros	Corriente		No Corriente		Total		Nivel valor justo
		31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013	
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
Pasivos de cobertura	Valor razonable	1.251.867	565.993	0	0	1.251.867	565.993	Nivel 2
Otros pasivos financieros		1.251.867	565.993	0	0	1.251.867	565.993	
Total pasivos financieros		1.251.867	565.993	0	0	1.251.867	565.993	

32. GANANCIA POR ACCION Y UTILIDAD LIQUIDA DISTRIBUIBLE

a) Ganancia por acción

	31.12.2014	31.12.2013
	\$/Acción	\$/Acción
Ganancia (Pérdida) por acción	23,2134	9,8309

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 diciembre de 2014 y 2013, es el siguiente:

Detalle	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Ingresos ordinarios de contratos de construcción, Facturados	5.328.517	17.694.778
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	5.328.517	17.694.778
Margen Bruto neto	(1.254.974)	(836.375)

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

Detalle	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Anticipos recibidos por contratos de construcción presentados en Cuentas Comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 19)	1.043.757	1.452.113
Total Anticipos recibidos por contratos de construcción	1.043.757	1.452.113
Retenciones en contratos de construcción (Nota 9)	1.356.170	1.294.331
Facturas por emitir por contratos de construcción según metodología del grado de avance (Nota 9)	0	0
Costos acumulados por contratos de construcción en curso	85.330.789	82.797.979
Margenes acumulados por contratos de construcción en curso	(1.485.510)	(711.417)
Cientes contratos sumaalzada con terceros no facturados (Nota 9)	15.924.911	19.912.742
Cientes contratos sumaalzada con terceros (Nota 9)	942.611	4.134.945
Retención contratos sumaalzada con terceros (Nota 9)	1.356.170	1.294.331
Total Importe bruto adeudados por clientes comerciales por contratos de construcción (Nota 9)	18.223.692	25.342.018

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

Al 31 de diciembre 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	93,85%	7.573.235	2.017.591	0	0
Mall del Centro de Concepción S.A. II (1-2)	18,43%	21-02-2012	13.847.407	76,25%	10.558.553	0	857.331	666.779
Alstom Chile S.A.	18,53%	01-08-2011	13.927.698	89,76%	12.502.173	1.928.884	11.849	322.366
Mall del Centro de Concepción S.A. I (1-2)	16,08%	28-02-2011	12.081.770	98,78%	11.934.876	0	174.577	260.301
Fundación Educacional Santiago College (1)	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 (1-2)	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 (1-2)	13,27%	28-02-2011	12.081.770	98,78%	11.934.876	0	165.238	195.985
Fundación Educacional Santiago College (1)	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 2.6 Sociedades filiales (subsidiarias))

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

34. HECHOS POSTERIORES

Entre el 01 de enero y el 26 de marzo de 2015, fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, no existen hechos posteriores que pudieren afectar significativamente a la presentación de los mismos.