

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Estados Financieros por los períodos terminados
al 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

CONTENIDO

Estados de situación financiera clasificados	1
Estados de resultados por naturaleza	3
Estados de resultados integrales	4
Estados de cambios en el patrimonio neto	5
Estados de flujo de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7
Nota 1. Entidad que reporta	7
Nota 2. Bases de preparación	7
Nota 3. Principales criterios contables aplicados	8
a) Período cubierto	8
b) Activos y pasivos reajustables en unidades de fomento	8
c) Efectivo y equivalente al efectivo	9
d) Instrumentos financieros	9
e) Propiedades, mobiliarios y equipos	13
f) Deterioro de valor de los activos no financieros	14
g) Provisiones	15
h) Reconocimiento de ingresos	15
i) Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos	16
j) Reconocimiento de gastos	17
k) Información financiera por segmentos	17
l) Nuevos pronunciamientos contables	18
Nota 4. Gestión del riesgo	23
Nota 5. Efectivo y equivalentes al efectivo	25
Nota 6. Otros activos no financieros	25
Nota 7. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	25
Nota 8. Información sobre partes relacionadas	27
Nota 9. Transacciones entre empresas relacionadas	28
Nota 10. Activos - pasivos por impuestos corrientes	29
Nota 11. Otras provisiones corrientes	29
Nota 12. Activos corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	29
Nota 13. Activos intangibles distintos de la plusvalía	29
Nota 14. Propiedades, mobiliarios y equipos	30
Nota 15. Impuestos diferidos e impuestos a las ganancias	31
Nota 16. Otros pasivos financieros	32
Nota 17. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	36

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

CONTENIDO

Nota 18.	Información a revelar sobre patrimonio neto	36
Nota 19.	Ingresos ordinarios	37
Nota 20.	Costo de venta	37
Nota 21.	Clases de gastos de los empleados	38
Nota 22.	Ganancia por acción	38
Nota 23.	Efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera	39
Nota 24.	Depreciación	39
Nota 25.	Costos financieros	39
Nota 26.	Segmento de negocio	40
Nota 27.	Contingencias y restricciones	41
Nota 28.	Medio ambiente	41
Nota 29.	Hechos ocurridos después de la fecha del balance	41

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF : Cifras expresadas en unidades de fomento

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Estados de Situación Financiera Clasificados
al 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012

Activos	Nota	2013 M\$	2012 M\$
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	315.051	487.631
Otros activos no financieros, corrientes	6	142.902	175.231
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	7	1.175.823	983.275
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	8	449	24.789
Activos por impuestos, corrientes	10	23.388	30.611
Total de activos corrientes distintos de los activos o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios	11	188.752	212.826
Activos corrientes totales		1.846.365	1.914.363
Activos no corrientes:			
Otros activos no financieros, no corrientes	6	3.946	3.946
Derechos por cobrar, no corrientes	7	2.645.471	3.048.920
Activos intangibles distintos de la plusvalía	13	960	1.565
Propiedades, mobiliarios y equipos	14	103.851	27.173
Activos por impuestos diferidos	15	197.949	107.995
Activos no corrientes totales		2.952.177	3.189.599
Total de activos		4.798.542	5.103.962

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Estados de Situación Financiera Clasificados
al 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012, Continuación

	Nota	2013 M\$	2012 M\$
Patrimonio y pasivos			
Pasivos corrientes:			
Otros pasivos financieros, corrientes	16	136.045	212.661
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	17	563.396	476.892
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	8	112.690	91.358
Pasivos por impuestos, corrientes	10	-	32.986
Otras provisiones, corrientes	11	40.282	-
Total de pasivos corrientes distintos de los pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como para la venta		-	-
Pasivos corrientes totales		852.413	813.897
Pasivos no corrientes:			
Otros pasivos financieros, no corrientes	16	-	1.726
Pasivos no corrientes totales		-	1.726
Total de pasivos		852.413	815.623
Patrimonio:			
Capital emitido	18	3.631.626	3.631.626
Ganancias (pérdidas) acumuladas		305.246	647.456
Primas de emisión		9.257	9.257
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		3.946.129	4.288.339
Patrimonio atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Patrimonio total		3.946.129	4.288.339
Total de pasivos y patrimonio		4.798.542	5.103.962

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Estados de Resultados por Naturaleza por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2013 y 2012

		01-01-2013	01-01-2012	01-07-2013	01-07-2012
	Nota	30-09-2013	30-09-2012	30-09-2013	30-09-2012
		M\$	M\$	M\$	M\$
Ganancia (pérdida)					
Ingresos de actividades ordinarias	19	536.299	694.349	173.372	178.806
Gastos por beneficios a los empleados	21	(637.096)	(579.708)	(236.201)	(209.208)
Gasto por depreciación y amortización	24	(5.046)	(5.554)	(1.683)	(1.853)
Reversión de pérdidas por deterioro de valor (pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del período		(60.322)	(114.372)	(11.956)	(2.829)
Otros gastos, por naturaleza	20	(263.356)	(210.990)	(95.933)	(84.418)
Otras ganancias (pérdidas)		(164)	(77)	(40)	(31)
Ingresos financieros		13.204	15.429	3.593	6.299
Costos financieros	25	(8.413)	(21.755)	(2.292)	(4.387)
Resultado por unidades de reajuste	23	33.032	65.122	40.286	(15.200)
Ganancia (pérdida) antes de impuesto		(391.862)	(157.556)	(130.854)	(132.821)
Gasto por impuesto a las ganancias	14	89.934	34.018	36.552	24.411
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		(301.928)	(123.538)	(94.302)	(108.410)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas		-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	22	(301.928)	(123.538)	(94.302)	(108.410)
Ganancia (pérdida) atribuible a:					
Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora		(301.928)	(123.538)	(94.302)	(108.410)
Ganancia (pérdida) atribuible a participaciones no controladoras		-	-	-	-
Ganancia (pérdida) del ejercicio		(301.928)	(123.538)	(94.302)	(108.410)

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Estados de Resultados Integrales por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2013 y 2012

	01-01-2013 30-09-2013 M\$	01-01-2012 30-09-2012 M\$	01-07-2013 30-09-2013 M\$	01-07-2012 30-09-2012 M\$
Resultado integral atribuible a:				
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	(301.928)	(123.538)	(94.302)	(108.410)
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	-	-	-	-
Resultado integral total	(301.928)	(123.538)	(94.302)	(108.410)

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Estados de Cambio en el Patrimonio Neto,
por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2013 y 2012

	Capital Emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01-01-2013	3.631.626	9.257	647.456	4.288.339	-	4.288.339
Saldo inicial re expresado	3.631.626	9.257	647.456	4.288.339	-	4.288.339
Resultado integral						
Ganancia (pérdida)	-	-	(301.928)	(301.928)	-	(301.928)
Resultado integral	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	(40.282)	(40.282)	-	(40.282)
Total cambios en el patrimonio	-	-	(342.210)	(342.210)	-	(342.210)
Saldo final período actual 30-09-2013	3.631.626	9.257	305.246	3.946.129	-	3.946.129
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período anterior 01-01-2012	3.631.626	9.257	546.381	4.187.264	-	4.187.264
Saldo inicial re expresado	3.631.626	9.257	546.381	4.187.264	-	4.187.264
Resultado integral						
Ganancia (pérdida)	-	-	(123.538)	(123.538)	-	(123.538)
Resultado integral	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	(33.200)	(33.200)	-	(33.200)
Total cambios en el patrimonio	-	-	(156.738)	(156.738)	-	(156.738)
Saldo final período anterior 30-09-2012	3.631.626	9.257	389.643	4.030.526	-	4.030.526

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Estados de Flujos de Efectivo por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2013 y 2012

	2013 M\$	2012 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	790.664	970.097
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios a empresas relacionadas	70.209	63.318
Cobros procedentes de primas y prestaciones, anualidades y otros beneficios de pólizas suscritas	-	-
Otros cobros por actividades de operación	117.395	241.100
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(370.931)	(312.826)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios a relacionadas	(25.604)	(83.965)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(611.526)	(638.691)
Intereses pagados	-	-
Impuestos a las ganancias	(2.412)	139.455
Otras entradas (salidas) de efectivo	482	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	<u>(31.723)</u>	<u>378.488</u>
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión:		
Compras de propiedades, mobiliario y equipo	(81.118)	(7.650)
Intereses recibidos	13.204	15.299
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	<u>(67.914)</u>	<u>7.649</u>
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación:		
Importes procedentes de otros instrumentos de patrimonio	-	-
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	-	-
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	-	-
Total importes procedentes de préstamos	<u>-</u>	<u>-</u>
Pagos de préstamos	(69.506)	(116.460)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	-	-
Intereses pagados	(3.437)	(18.031)
Otras entradas (salidas) de efectivo	<u>-</u>	<u>-</u>
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	<u>(72.943)</u>	<u>(134.491)</u>
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(172.580)	(251.646)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	<u>-</u>	<u>-</u>
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(172.580)	(251.646)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	487.631	363.301
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	<u>315.051</u>	<u>614.947</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012

Nota 1 Entidad que reporta

(a) Información general

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

(b) Descripción de operaciones y actividades principales

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

(c) Empleados

Al 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012, la Sociedad mantiene 60 y 63 empleados, respectivamente.

Nota 2 Bases de preparación

(i) Declaración de conformidad

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

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

(ii) Moneda funcional

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

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012

Nota 2 Bases de preparación, continuación

(iii) Uso de estimaciones y juicios

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

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

Nota 3 Principales criterios contables aplicados

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

(a) **Período cubierto**

Los presentes estados financieros cubren los siguientes períodos:

- Estados de Situación Financiera: al 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012.
- Estados de Resultados Integrales: por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2013 y 2012.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto: por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2013 y 2012.
- Estados de Flujos de Efectivo: por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2013 y 2012.

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

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

Fecha de cierre de los estados financieros	UF
30-09-2013	23.091,03
31-12-2012	22.840,75

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012

Nota 3 Principales criterios contables aplicados, continuación

(c) Efectivo y equivalentes al efectivo

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

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

(d) Instrumentos financieros

(i) Reconocimiento

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

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

(ii) Baja

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

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

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012

Nota 3 Principales criterios contables aplicados, continuación

(d) Instrumentos financieros, continuación

(ii) Baja, continuación

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

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

(iii) Compensación

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

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

(iv) Valorización al costo amortizado

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

(v) Medición de valor razonable

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

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

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012

Nota 3 Principales criterios contables aplicados, continuación

(d) Instrumentos financieros, continuación

(v) Medición de valor razonable, continuación

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

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

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

Cuentas por cobrar

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

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

Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento

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

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012

Nota 3 Principales criterios contables aplicados, continuación

(d) Instrumentos financieros, continuación

(vi) Identificación y medición de deterioro

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

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

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

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

(vii) Designación al valor razonable con cambios en resultado

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

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012

Nota 3 Principales criterios contables aplicados, continuación

(e) Propiedades, mobiliarios y equipos

(i) Reconocimiento inicial

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

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

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

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

(ii) Costos posteriores

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

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012

Nota 3 Principales criterios contables aplicados, continuación

(e) Propiedades, mobiliarios y equipos, continuación

(iii) Depreciación

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

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

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

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

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

(iv) Ventas o bajas

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

(f) Deterioro de valor de los activos no financieros

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

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

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012

Nota 3 Principales criterios contables aplicados, continuación

(g) Provisiones

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

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

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

(h) Reconocimiento de ingresos

Ingresos ordinarios procedentes de servicios

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

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

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

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012

Nota 3 Principales criterios contables aplicados, continuación

(i) Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

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

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

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

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

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

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

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

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012

Nota 3 Principales criterios contables aplicados, continuación

(j) Reconocimiento de gastos

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

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

Gastos de administración

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

(k) Información financiera por segmentos

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

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

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

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

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012

Nota 3 Principales criterios contables aplicados, continuación

(k) Información financiera por segmentos, continuación

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

(l) Nuevos pronunciamientos contables

Las siguientes normas, interpretaciones y enmiendas son obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2013.

Las políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros intermedios, son coherentes con los aplicados en la preparación de los estados financieros anuales, para el año terminado el 31 de diciembre de 2012, excepto por la adopción de nuevas normas e interpretaciones efectivas partir del 1 de enero de 2013.

Las nuevas normas adoptadas por la Inmobiliaria el 01 de enero del 2013, son la NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”, NIIF 11 “Acuerdos Conjuntos”, NIIF 12 “Revelación de intereses en otras entidades”, NIIF 13 “Medición del Valor Razonable”, NIC 19 (Revisada 2011) “Beneficios a los empleados” y modificaciones a la NIC 1 “Presentación de los Estados Financieros”. Como es requerido por las NIIF, la naturaleza y el efecto de estos cambios se describen a continuación:

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012

Nota 3 Principales criterios contables aplicados, continuación

(I) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

1. Normas e interpretaciones

NIC 19 Beneficios a los empleados

NIC 19 emitida en junio de 2011, reemplaza a NIC 19 (1998). Esta norma revisada modifica el reconocimiento y medición de los gastos por planes de beneficios definidos y los beneficios por terminación. En esencia, esta modificación elimina el método del corredor o banda de fluctuación y requiere que las fluctuaciones actuariales del período se reconozcan con efecto en los Otros Resultados Integrales. Adicionalmente, incluye modificaciones a las revelaciones de todos los beneficios de los empleados.

NIIF 10 Estados financieros consolidados

Emitida en mayo de 2011, sustituye a la SIC 12 “Consolidación de entidades de propósito especial” y la orientación sobre el control y la consolidación de NIC 27 “Estados financieros consolidados”. Establece clarificaciones y nuevos parámetros para la definición de control, así como los principios para la preparación de estados financieros consolidados. Su adopción anticipada es permitida en conjunto con las NIIF 11, NIIF 12 y modificaciones a las NIC 27 y 28.

NIIF 11 Acuerdos conjuntos

Emitida en mayo de 2011, reemplaza a NIC 31 “Participaciones en negocios conjuntos” y SIC 13 “Entidades controladas conjuntamente”. Provee un reflejo más realista de los acuerdos conjuntos enfocándose en los derechos y obligaciones que surgen de los acuerdos más que su forma legal. Dentro de sus modificaciones se incluye la eliminación del concepto de activos controlados conjuntamente y la posibilidad de consolidación proporcional de entidades bajo control conjunto. Su adopción anticipada es permitida en conjunto con las NIIF 10, NIIF 12 y modificaciones a las NIC 27 y 28.

NIIF 12 Revelaciones de participaciones en otras entidades

Emitida en mayo de 2011, reúne en una sola norma todos los requerimientos de revelaciones en los estados financieros relacionadas con las participaciones en otras entidades, sean estas calificadas como subsidiarias, asociadas u operaciones conjuntas. Aplica para aquellas entidades que poseen inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y/o asociadas. Su adopción anticipada es permitida en conjunto con las NIIF 10, NIIF 11 y modificaciones a las NIC 27 y 28.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012

Nota 3 Principales criterios contables aplicados, continuación

(I) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

1. Normas e interpretaciones, continuación

NIIF 13 Medición del valor razonable

Emitida en mayo de 2011, reúne en una sola norma la forma de medir el valor razonable de activos y pasivos y las revelaciones necesarias sobre éste, e incorpora nuevos conceptos y aclaraciones para su medición.

CINIIF 20 Stripping costs: En la fase de producción de minas a cielo abierto

Emitida en octubre de 2011, regula el reconocimiento de costos por la remoción de desechos de sobrecarga “Stripping Costs” en la fase de producción de una mina como un activo, la medición inicial y posterior de este activo. Adicionalmente, la interpretación exige que las entidades mineras que presentan estados financieros conforme a las NIIF castiguen los activos de “Stripping Costs” existentes contra las ganancias acumuladas cuando éstos no puedan ser atribuidos a un componente identificable de un yacimiento.

La modificación no tiene impacto en la posición financiera de la Inmobiliaria.

2. Enmiendas y mejoras

NIC 1 Presentación de los estados financieros

Emitida en junio de 2011. La principal modificación de esta enmienda requiere que los ítems de los Otros Resultados Integrales se clasifiquen y agrupen evaluando si serán potencialmente reclasificados a resultados en periodos posteriores. Su adopción anticipada está permitida

NIC 28 Inversiones en asociadas y joint ventures

Emitida en mayo de 2011, regula el tratamiento contable de estas inversiones mediante la aplicación del método de la participación. Su adopción anticipada es permitida en conjunto con las NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12 y la modificación a la NIC 27.

NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar

Emitida en diciembre de 2011. Requiere mejorar las revelaciones actuales de compensación de activos y pasivos financieros, con la finalidad de aumentar la convergencia entre IFRS y USGAAP. Estas revelaciones se centran en información cuantitativa sobre los instrumentos financieros reconocidos que se compensan en el Estado de Situación Financiera. Su adopción anticipada es permitida.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012

Nota 3 Principales criterios contables aplicados, continuación

(I) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

2. Enmiendas y mejoras, continuación

NIIF 1 Adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera

Emitida en marzo de 2012. Provee una excepción de aplicación retroactiva al reconocimiento y medición de los préstamos recibidos del Gobierno con tasas de interés por debajo de mercado, a la fecha de transición. Su adopción anticipada está permitida.

NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera” – Aclara que una empresa puede aplicar NIIF 1 más de una vez, bajo ciertas circunstancias.

NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera” – Aclara que una empresa puede optar por adoptar NIC 23, "Costos por intereses" en la fecha de transición o desde una fecha anterior.

NIC 1 “Presentación de Estados Financieros” – Clarifica requerimientos de información comparativa cuando la entidad presenta una tercera columna de balance.

NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera” – Como consecuencia de la enmienda a NIC 1 anterior, clarifica que una empresa que adopta IFRS por primera vez puede entregar información en notas para todos los periodos presentados.

NIC 16 “Propiedad, Planta y Equipos” – Clarifica que los repuestos y el equipamiento de servicio será clasificado como Propiedad, planta y equipo más que inventarios, cuando cumpla con la definición de Propiedad, planta y equipo.

NIC 32 “Presentación de Instrumentos Financieros” – Clarifica el tratamiento del impuesto a las ganancias relacionado con las distribuciones y costos de transacción.

NIC 34 “Información Financiera Intermedia” – Clarifica los requerimientos de exposición de activos y pasivos por segmentos en periodos interinos, ratificando los mismos requerimientos aplicables a los estados financieros anuales.

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012

Nota 3 Principales criterios contables aplicados, continuación

(I) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

2. Enmiendas y mejoras, continuación

NIIF 10 Estados Financieros Consolidados, NIIF 11 Acuerdos Conjuntos y NIIF 12 Información a revelar sobre participaciones en otras entidades

Emitida en julio de 2012. Clarifica las disposiciones transitorias para NIIF 10, indicando que es necesario aplicarlas el primer día del periodo anual en la que se adopta la norma. Por lo tanto, podría ser necesario realizar modificaciones a la información comparativa presentada en dicho periodo, si es que la evaluación del control sobre inversiones difiere de lo reconocido de acuerdo a NIC 27/SIC 12.

La adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas, no tienen un impacto significativo en los estados financieros de Inmobiliaria Prohogar S.A.

Nuevas normas, modificaciones y mejoras	Fecha de aplicación
IFRS 9 Instrumentos financieros: Clasificación y medición	1 de enero 2015
IFRS 10 Estados financieros consolidados	1 de enero 2013
IFRS 11 Acuerdos conjuntos	1 de enero 2013
IFRS 12 Revelaciones de participación en otras entidades	1 de enero 2013
IFRS 7 Instrumentos financieros: Información a revelar	1 de enero 2013
IAS 1 Presentación de estados financieros	1 de enero 2013
IAS 16 Propiedad, planta y equipo	1 de enero 2013
IAS 19 Beneficios a los empleados	1 de enero 2013
IAS 32 Instrumentos financieros: Presentación	1 de enero 2013
IAS 34 Información financiera intermedia	1 de enero 2013
IFRS 13 Medición del valor justo	1 de enero 2013

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

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012

Nota 4 Gestión del riesgo

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

(a) Riesgo nivel de actividad económica en Chile

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

(b) Riesgos de crédito

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

Concentración de la cartera de contratos leasing

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

(c) Riesgo de mercado

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

Exposiciones

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

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012

Nota 4 Gestión del riesgo, continuación

(d) Riesgo de liquidez

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

Exposiciones

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

Medición y límites

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

Vencimientos de activos y pasivos:

30 de septiembre 2013					
	menos 1 mes	1-3 meses	3 meses a 1 año	1-5 años	más 5 años
Activos					
Activos corrientes	324.444	706.062	815.859	-	-
Activos no corrientes	-	-	-	1.226.876	1.725.301
Total de activos	324.444	706.062	815.859	1.226.876	1.725.301
Pasivos					
Pasivos corrientes	128.444	299.685	424.284	-	-
Pasivos no corrientes	-	-	-	-	-
Total de pasivos	128.444	299.685	424.284	-	-
31 de diciembre 2012					
	menos 1 mes	1-3 meses	3 meses a 1 año	1-5 años	más 5 años
Activos					
Activos corrientes	435.220	394.382	1.084.761	-	-
Activos no corrientes	-	-	-	1.106.445	2.083.154
Total de activos	435.220	394.382	1.084.761	1.106.445	2.083.154
Pasivos					
Pasivos corrientes	209.697	214.204	391.722	-	-
Pasivos no corrientes	-	-	-	-	-
Total de pasivos	209.697	214.204	391.722	-	-

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012

Nota 5 Efectivo y equivalente al efectivo

La composición de este rubro al 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012 es la siguiente:

Detalle	Moneda	2013 M\$	2012 M\$
Efectivo en caja	Pesos chilenos	1.198	854
Saldo en bancos	Pesos chilenos	29.475	95.599
Depósitos a plazo	Pesos chilenos	21.469	21.029
Fondos mutuos	Pesos chilenos	262.909	370.149
Totales		315.051	487.631

Nota 6 Otros activos no financieros

La composición de este rubro al 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012 es la siguiente:

Detalle	Corrientes		No corrientes	
	2013 M\$	2012 M\$	2013 M\$	2012 M\$
Arriendos anticipados	468	463	-	-
Inversión en otras sociedades	-	-	3.946	3.946
Garantías	142.434	174.768	-	-
Totales	142.902	175.231	3.946	3.946

Nota 7 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

La composición de este rubro al 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012 es la siguiente:

Detalle	Corrientes		No corrientes	
	2013 M\$	2012 M\$	2013 M\$	2012 M\$
Deudores corrientes	1.743.681	1.490.811	2.645.471	3.048.920
Deterioro	(567.858)	(507.536)	-	-
Totales	1.175.823	983.275	2.645.471	3.048.920

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012

Nota 7 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, continuación

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

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar y por vencer (brutos)	2013 M\$	2012 M\$
Con vencimiento menor de tres meses	376.254	201.835
Con vencimiento entre tres y seis meses	378.861	293.670
Con vencimiento entre seis y doce meses	540.583	579.256
Con vencimiento mayor a doce meses	2.645.471	3.048.920
Total deudores comerciales por vencer (a)	3.941.169	4.123.681
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar vencidos y no pagados (brutos)	2013 M\$	2012 M\$
Con vencimiento menor de tres meses	52.387	51.573
Con vencimiento entre tres y seis meses	197.161	205.486
Con vencimiento entre seis y doce meses	198.435	158.991
Con vencimiento mayor a doce meses	-	-
Total deudores comerciales vencidos (b)	447.983	416.050
Totales brutos (a) + (b) = (c)	4.389.152	4.539.731
Importe en libros del deterioro de deudores comerciales y derechos por cobrar	2013 M\$	2012 M\$
Deterioro de deudores comerciales	(567.858)	(507.536)
Saldo final (d)	(567.858)	(507.536)
Totales netos (c) + (d)	3.821.294	4.032.195

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

Movimientos	2013 M\$	2012 M\$
Saldo inicial	507.536	379.858
Incrementos	60.322	127.678
Movimientos, subtotal	60.322	127.678
Saldo final	567.858	507.536

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012

Nota 8 Información sobre partes relacionadas

(a) Documentos y cuentas por cobrar corrientes:

Sociedad	Rut	País de origen	Naturaleza de la Relación	Origen de la transacción	Moneda	Vcto.	2013 M\$	2012 M\$
La Araucana CCAF	70.016.160-9	Chile	Matriz	Prestación de servicios	CLP	60 días	-	2.492
Servicios Corporativos S.A.	99.523.450-5	Chile	Relacionada con la matriz	Prestación de servicios	CLP	60 días	449	-
Instituto Profesional La Araucana S.A.	96.635.520-4	Chile	Relacionada con la matriz	Prestación de servicios	CLP	60 días	-	22.297
Totales							449	24.789

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

(b) Documentos y cuentas por pagar corrientes:

Sociedad	Rut	País de origen	Naturaleza de la relación	Origen de la transacción	Moneda	Vcto.	2013 M\$	2012 M\$
La Araucana CCAF	70.016.160-9	Chile	Matriz	Prestación de servicios	CLP	60 días	5.075	6.813
Servicios Corporativos S.A.	99.523.450-5	Chile	Relacionada con la matriz	Prestación de servicios	CLP	60 días	104.946	84.088
Corbela	74.006.400-2	Chile	Relacionada con la matriz	Prestación de servicios	CLP	60 días	403	457
Turismo La Araucana S.A.	96.915.360-2	Chile	Relacionada con la matriz	Prestación de servicios	CLP	60 días	2.266	-
Totales							112.690	91.358

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

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012

Nota 9 Transacciones entre empresas relacionadas

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

Sociedad	Rut	País de origen	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	2013 M\$	2012 M\$
La Araucana CCAF	70.016.160-9	Chile	Matriz	Compra de servicios	(14.013)	(20.379)
Servicios Corporativos S.A.	99.523.450-5	Chile	Relacionada con la matriz	Compra de servicios	(26.800)	(14.400)
Turismo La Araucana S.A.	96.915.360-2	Chile	Relacionada con la matriz	Compra de servicios	(2.920)	(5.394)
La Araucana Salud S.A.	96.969.120-5	Chile	Relacionada con la matriz	Compra de servicios	-	(477)
La Araucana CCAF	70.016.160-9	Chile	Matriz	Venta de servicios	30.822	61.292
Instituto Profesional La Araucana S.A.	96.635.520-7	Chile	Relacionada con la matriz	Venta de servicios	13.362	22.297

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

El detalle de las remuneraciones y otros beneficios para el personal clave de gerencia de Inmobiliaria Prohogar S.A., para los períodos terminados al 30 de septiembre de 2013 y 2012, son los siguientes:

Concepto	01-01-2013 30-09-2013 M\$	01-01-2012 30-09-2012 M\$	01-07-2013 30-09-2013 M\$	01-07-2012 30-09-2012 M\$
Sueldos y salarios	60.002	53.341	20.115	17.854
Totales	60.002	53.341	20.115	17.854

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012

Nota 10 Activos – pasivos por impuestos corrientes

El detalle de los activos – pasivos por impuestos corrientes al 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012, es el siguiente:

Detalle	Moneda	2013 M\$	2012 M\$
Pagos provisionales mensuales (del ejercicio)	Pesos chilenos	21.974	30.611
Remanente débito fiscal	Pesos chilenos	1.414	-
Provisión por impuesto a la renta (del ejercicio)	Pesos chilenos	-	(32.986)
Total activos (pasivos)		<u>23.388</u>	<u>(2.375)</u>

Nota 11 Otras provisiones corrientes

La composición de este rubro al 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012, es el siguiente:

Detalle	Moneda	2013 M\$	2012 M\$
Dividendo por pagar a La Araucana CCAF	Pesos chilenos	40.242	-
Dividendo por pagar a Servicios Corporativos S.A.	Pesos chilenos	40	-
Total		<u>40.282</u>	<u>-</u>

Nota 12 Activos corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta

Inmobiliaria Prohogar S.A., presenta en este rubro el concepto correspondiente a aquellas viviendas recuperadas, a las que se ha puesto término al contrato de arrendamiento con promesa de compraventa suscrito conforme a la Ley N°19.281. Este término de contrato, puede originarse en una sentencia del tribunal arbitral correspondiente o por mutuo acuerdo de las partes. Además, se debe cancelar y alzar en el conservador de bienes raíces que corresponda, dicho contrato de arrendamiento. Al 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012, el monto por este concepto asciende a M\$ 188.752 y M\$ 212.826, respectivamente.

Nota 13 Activos intangibles distintos de la plusvalía

A continuación se presentan los movimientos de intangibles al 30 de septiembre de 2013:

Período actual	Intangible neto M\$
Saldo inicial al 01-01-2013	<u>1.565</u>
Adiciones	202
Bajas	-
Gasto por amortización	<u>(807)</u>
Cambio total	<u>(605)</u>
Saldo final al 30-09-2013	<u>960</u>

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012

Nota 14 Propiedades, mobiliarios y equipos

A continuación se presentan los movimientos del rubro de propiedades, mobiliarios y equipos, al 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012:

Período actual	Propiedades y equipos, neto M\$	Instalaciones fijas, neto M\$	Obras en construcción M\$	Propiedad, y equipos, neto M\$
Saldo inicial al 01-01-2013	26.848	325	-	27.173
Adiciones	3.557	2.410	74.949	80.916
Bajas	-	-	-	-
Gasto por depreciación	(4.209)	(29)	-	(4.238)
Cambio total	(652)	2.381	74.949	76.678
Saldo final al 30-09-2013	26.196	2.706	74.949	103.851

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

Información adicional

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

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

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012

Nota 15 Impuestos diferidos e impuestos a las ganancias

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

Activos	Moneda	2013 M\$	2012 M\$
Deterioro incobrables	Pesos chilenos	113.572	101.507
Activo fijo	Pesos chilenos	199	177
Provisión vacaciones	Pesos chilenos	5.656	6.311
Pérdida tributaria	Pesos chilenos	78.522	-
Totales		<u>197.949</u>	<u>107.995</u>

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

Gastos por impuestos a las ganancias	Acumulado 2013 M\$	2012 M\$
Gasto por impuestos corrientes	(20)	-
Utilidad (pérdida) por impuestos relativos a la creación y reversión de diferencias temporarias	89.954	4.807
Utilidad (pérdida) por impuesto a las ganancias	<u>89.934</u>	<u>4.807</u>

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

	2013 M\$	2012 M\$
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	<u>(391.862)</u>	<u>129.469</u>
Utilidad (pérdida) por impuestos utilizando la tasa legal (20%)	<u>-</u>	<u>(25.894)</u>
Otro incremento (decremento) en cargos por impuestos legales	<u>89.834</u>	<u>30.701</u>
Total ajustes al gasto por impuestos utilizando la tasa legal	<u>89.934</u>	<u>30.701</u>
Utilidad (pérdida) por impuestos utilizando la tasa efectiva	<u>89.934</u>	<u>4.807</u>

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012

Nota 15 Impuestos diferidos e impuestos a las ganancias, continuación

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

	2013 % Tasas	2012 % Tasas
Tasa impositiva legal	20,0	20,0
Otro incremento (decremento) en tasa impositiva legal	(2,95)	(3,71)
Ajustes a la tasa impositiva legal, total	(2,95)	(3,71)
Tasa impositiva efectiva	(22,95)	(23,71)

La tasa impositiva utilizada para las conciliaciones del período 2013 y 2012, corresponde a la tasa del 20% del impuesto que las inmobiliarias deben pagar sobre sus utilidades imponibles bajo la normativa tributaria vigente.

A la fecha de presentación de estos estados financieros, la Administración no prevé impactos significativos sobre los estados financieros que se presentarán al 30 de septiembre 2013.

Nota 16 Otros pasivos financieros

El saldo de este rubro al 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012, es el siguiente:

Concepto	2013		2012	
	Corrientes M\$	No corrientes M\$	Corrientes M\$	No corrientes M\$
Préstamos bancarios	136.045	-	212.661	1.726
Totales	136.045	-	212.661	1.726

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los Estados Financieros al 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012

Nota 16 Otros pasivos financieros, continuación

Moneda	Acreedor	Fecha vencimiento final	Hasta un mes	Uno a tres meses	Vencimiento al 30 de septiembre 2013					Cinco años o más	Total no corriente	Tipo amortización	Tasa efectiva	Valor nominal obligación	Tasa nominal
					Tres a doce meses	Total corriente	Uno a dos años	Dos a tres años	Tres a cinco años						
			M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$		%	M\$	%
UF	Banco BCI	30-09-2013	4.891	-	-	4.891	-	-	-	-	-	Mensual	1,39	4.525	1,39
UF	Banco BCI	30-09-2013	5.058	-	-	5.058	-	-	-	-	-	Mensual	1,44	4.679	1,44
UF	Banco Scotiabank	30-10-2013	3.990	-	-	3.990	-	-	-	-	-	Mensual	1,13	3.766	1,13
UF	Banco Scotiabank	30-09-2013	4.059	-	-	4.059	-	-	-	-	-	Mensual	1,15	3.834	1,15
UF	Banco Scotiabank	30-09-2013	2.633	-	-	2.633	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	2.561	0,08
UF	Banco Scotiabank	06-10-2013	4.434	-	-	4.434	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	4.334	0,17
UF	Banco Scotiabank	06-10-2013	4.850	-	-	4.850	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	4.678	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-09-2013	1.421	-	-	1.421	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	1.388	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-09-2013	3.464	-	-	3.464	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	3.387	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-09-2013	3.020	-	-	3.020	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	2.954	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-09-2013	3.020	-	-	3.020	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	2.954	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-09-2013	10.586	-	-	10.586	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	10.351	0,17
UF	Banco Scotiabank	19-10-2013	769	-	-	769	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	752	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-09-2013	330	-	-	330	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	328	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-09-2013	31	-	-	31	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	30	0,17
UF	Banco Scotiabank	27-10-2013	727	-	-	727	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	711	0,17
UF	Banco Scotiabank	27-10-2013	114	-	-	114	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	112	0,17
UF	Banco Scotiabank	27-10-2013	790	-	-	790	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	770	0,17
UF	Banco Scotiabank	27-10-2013	114	-	-	114	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	112	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-09-2013	208	-	-	208	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	203	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-10-2013	786	-	-	786	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	767	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-04-2013	1.224	-	-	1.224	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	1.229	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-12-2013	1.237	-	-	1.237	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	1.229	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-10-2013	2.742	-	-	2.742	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	2.683	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-12-2014	-	1.420	-	1.420	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	1.411	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-04-2014	-	-	3.057	3.057	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	3.056	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-04-2014	-	-	10.479	10.479	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	10.479	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-04-2014	-	-	4.018	4.018	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	4.018	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-05-2014	-	-	1.234	1.234	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	1.234	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-04-2014	-	-	436	436	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	431	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-04-2014	-	-	364	364	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	360	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-04-2014	-	-	115	115	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	114	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-04-2014	-	-	1.343	1.343	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	1.343	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-09-2013	255	-	-	255	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	255	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-08-2014	-	-	225	225	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	225	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-07-2014	-	-	345	345	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	345	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-07-2014	-	-	285	285	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	285	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-07-2014	-	-	315	315	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	315	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-12-2013	-	1.260	-	1.260	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	1.248	0,17
UF	Banco Scotiabank	12-05-2014	-	-	23.091	23.091	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	22.872	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-09-2014	225	-	-	225	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	225	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-07-2014	-	-	240	240	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	240	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-07-2014	-	-	285	285	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	284	0,17
UF	Banco Scotiabank	28-02-2013	-	-	2.923	2.923	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	2.922	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-05-2014	-	-	150	150	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	150	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-04-2014	-	-	210	210	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	208	0,17
Peso	Banco Scotiabank	16-11-2013	6.923	6.967	7.012	20.902	-	-	-	-	-	Trimestral	0,69	149.641	0,69

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012

Nota 16 Otros pasivos financieros, continuación

Moneda	Acreedor	Fecha vencimiento final	Vencimiento al 30 de septiembre 2013								Total no corriente	Tipo amortización	Tasa efectiva	Valor nominal obligación	Tasa nominal
			Hasta un mes	Uno a tres meses	Tres a doce meses	Total corriente	Uno a dos años	Dos a tres años	Tres a cinco años	Cinco años o más					
			M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$		%	M\$	%
UF	Banco Scotiabank	30-07-2014	-	-	285	285	-	-	-	-	-	Mensual	0.17	358	0.17
UF	Banco Scotiabank	30-07-2014	-	-	225	225	-	-	-	-	-	Mensual	0.17	225	0.17
UF	Banco Scotiabank	30-08-2014	-	-	270	270	-	-	-	-	-	Mensual	0.17	239	0.17
UF	Banco Scotiabank	31-07-2014	-	-	450	450	-	-	-	-	-	Mensual	0.17	449	0.17
UF	Banco Scotiabank	31-07-2014	-	-	540	540	-	-	-	-	-	Mensual	0.17	539	0.17
UF	Banco Scotiabank	30-07-2013	-	-	360	360	-	-	-	-	-	Mensual	0.17	360	0.17
UF	Banco Scotiabank	31-07-2013	-	-	240	240	-	-	-	-	-	Mensual	0.17	239	0.17
Total préstamos bancarios			67.901	9.647	58.497	136.045	-	-	-	-	-				
Total préstamos que devengan intereses			67.901	9.647	58.497	136.045	-	-	-	-	-				

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los Estados Financieros al 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012

Nota 16 Otros pasivos financieros, continuación

		Vencimiento al 31 de diciembre de 2012													
Moneda	Acreedor	Fecha vencimiento final	Hasta un mes	Uno a tres meses	Tres a doce meses	Total corriente	Uno a dos años	Dos a tres años M\$	Tres a cinco años	Cinco años o más	Total no corriente	Tipo amortización	Tasa efectiva	Valor nominal obligación	Tasa nominal
			M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$		%	M\$	%
UF	Banco BCI	31-01-2013	4.838	-	-	4.838	-	-	-	-	-	Mensual	1,39	4.525	1,39
UF	Banco BCI	31-01-2013	5.002	-	-	5.002	-	-	-	-	-	Mensual	1,44	4.679	1,44
UF	Banco Scotiabank	13-05-2013	-	-	22.841	22.841	-	-	-	-	-	Mensual	6,57	21.772	6,57
UF	Banco Scotiabank	30-05-2013	-	-	3.947	3.947	-	-	-	-	-	Mensual	1,13	3.766	1,13
UF	Banco Scotiabank	30-06-2013	-	-	4.015	4.015	-	-	-	-	-	Mensual	1,15	3.834	1,15
UF	Banco Scotiabank	30-07-2013	-	-	356	356	-	-	-	-	-	Mensual	0,10	342	0,10
UF	Banco Scotiabank	28-02-2013	-	2.891	-	2.891	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	2.844	0,17
UF	Banco Scotiabank	28-02-2013	-	3.024	-	3.024	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	2.974	0,09
UF	Banco Scotiabank	28-02-2013	-	2.604	-	2.604	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	2.561	0,08
UF	Banco Scotiabank	31-01-2013	891	-	-	891	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	876	0,14
UF	Banco Scotiabank	30-05-2013	-	-	263	263	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	259	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-05-2013	-	-	396	396	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	379	0,17
UF	Banco Scotiabank	23-02-2013	-	1.627	-	1.627	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	1.601	0,17
UF	Banco Scotiabank	28-02-2013	-	282	-	282	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	278	0,17
UF	Banco Scotiabank	28-02-2013	-	154	-	154	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	152	0,17
UF	Banco Scotiabank	06-05-2013	-	-	4.385	4.385	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	4.334	0,17
UF	Banco Scotiabank	06-05-2013	-	-	4.797	4.797	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	4.678	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2013	4.879	-	-	4.879	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	4.783	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-04-2013	-	-	3.426	3.426	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	3.389	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2013	4.385	-	-	4.385	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	4.335	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2013	2.502	-	-	2.502	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	2.428	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2013	4.385	-	-	4.385	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	4.335	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2013	3.426	-	-	3.426	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	3.386	0,17
UF	Banco Scotiabank	31-01-2013	3.426	-	-	3.426	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	3.386	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-04-2013	-	-	1.404	1.404	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	1.388	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-01-2013	3.425	-	-	3.425	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	3.387	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-01-2013	2.987	-	-	2.987	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	2.954	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-04-2013	-	-	2.987	2.987	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	2.954	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-06-2013	-	-	10.470	10.470	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	10.351	0,17
UF	Banco Scotiabank	19-04-2013	-	-	761	761	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	752	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-04-2013	-	-	327	327	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	328	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-04-2013	-	-	23	23	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	22	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-04-2013	-	-	31	31	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	30	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-04-2013	-	-	1.245	1.245	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	1.234	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-01-2013	4.933	-	-	4.933	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	4.873	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-08-2013	-	-	206	206	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	204	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-08-2013	-	-	777	777	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	752	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-08-2013	-	-	1.223	1.223	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	1.210	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-06-2013	-	-	2.712	2.712	-	-	-	-	-	Mensual	0,17	2.643	0,17
UF	Banco BCI	30-01-2013	9.343	-	-	9.343	-	-	-	-	-	Mensual	0,022	9.343	0,022
Peso	Banco Scotiabank	16-11-2013	6.489	13.164	61.412	81.065	-	-	-	-	-	Trimestral	0,69	149.641	0,69
UF	Banco Scotiabank	27-08-2014	-	-	-	-	113	-	-	-	113	Mensual	0,17	112	0,17
UF	Banco Scotiabank	27-08-2014	-	-	-	-	719	-	-	-	719	Mensual	0,17	711	0,17
UF	Banco Scotiabank	27-08-2014	-	-	-	-	113	-	-	-	113	Mensual	0,17	112	0,17
UF	Banco Scotiabank	30-08-2014	-	-	-	-	781	-	-	-	781	Mensual	0,17	772	0,17
Total préstamos bancarios			60.911	23.746	128.004	212.661	-	-	-	-	1.726				
Total préstamos que devengan intereses			60.911	23.746	128.004	212.661	1.726	-	-	-	1.726				

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012

Nota 17 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Los saldos de este rubro al 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012, es el siguiente:

Detalle	Moneda	2013 M\$	2012 M\$
Proveedores	Pesos chilenos	67.618	63.804
Acreedores varios	Pesos chilenos	109.741	89.233
Cotizaciones	Pesos chilenos	16.943	12.942
Retenciones	Pesos chilenos	7.673	6.695
Vacaciones devengadas	Pesos chilenos	28.281	31.554
Gratificación por pagar	Pesos chilenos	-	32.682
Cuentas por pagar	Pesos chilenos	333.140	238.395
Provisión gastos administración	Pesos chilenos	-	1.587
Otros	Pesos chilenos	-	-
Totales		<u>563.396</u>	<u>476.892</u>

Nota 18 Información a revelar sobre patrimonio neto

Capital suscrito y pagado y número de acciones

Al 30 de septiembre de 2013, el capital suscrito y pagado asciende a M\$ 3.631.626 y está representado por 340.000 acciones.

Distribución accionistas

En consideración a lo establecido en la Circular de la Superintendencia de Valores y Seguros de Chile, a continuación se presenta la distribución de accionistas según su participación en la Compañía al 30 de septiembre de 2013.

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

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012

Nota 19 Ingresos ordinarios

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

El detalle y total de los ingresos ordinarios reconocidos por los ejercicios terminados al 30 de septiembre de 2013 y 2012, es el siguiente:

Clases de ingresos ordinarios	Acumulado		Trimestre	
	01-01-2013	01-01-2012	01-07-2013	01-07-2012
	30-09-2013	30-09-2012	30-09-2013	30-09-2012
	M\$	M\$	M\$	M\$
Contratos leasing habitacional	283.082	280.857	92.955	90.176
Gestión inmobiliaria social	29.621	105.787	13.947	2.310
Asesorías	223.596	307.705	66.470	86.320
Totales	536.299	694.349	173.372	178.806

Nota 20 Otros gastos, por naturaleza

El detalle y total de los costos de venta reconocidos por los ejercicios terminados al 30 de septiembre de 2013 y 2012, es el siguiente:

Clases de costos de venta	Acumulado		Trimestre	
	01-01-2013	01-01-2012	01-07-2013	01-07-2012
	30-09-2013	30-09-2012	30-06-2013	30-09-2012
	M\$	M\$	M\$	M\$
Gastos de administración (*)	(215.025)	(170.471)	(77.591)	(73.263)
Arriendo sedes y salas	(34.133)	(34.473)	(10.576)	(10.326)
Servicios internet e informática	(8.954)	(4.069)	(3.947)	(614)
Gastos ventas y publicidad	(5.244)	(1.977)	(3.819)	(215)
Totales	(263.356)	(210.990)	(95.933)	(84.418)

(*) Gastos de administración	Acumulado		Trimestre	
	01-01-2013	01-01-2012	01-07-2013	01-07-2012
	30-09-2013	30-09-2012	30-09-2013	30-09-2012
	M\$	M\$	M\$	M\$
Materiales	(15.181)	(6.612)	(3.225)	(2.469)
Servicios generales	(90.406)	(87.492)	(35.601)	(44.789)
Insumos computacionales	(2.481)	(8.398)	(805)	(4.954)
Mantenimiento y reparación	(2.272)	(4.074)	(2.000)	(664)
Consumos básicos	(11.599)	(9.312)	(4.360)	(3.749)
Asesorías	(93.086)	(54.583)	(31.600)	(16.638)
Totales	(215.025)	(170.471)	(77.591)	(73.263)

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012

Nota 21 Clases de gastos de los empleados

El detalle de los beneficios y gastos por empleados por los ejercicios terminados al 30 de septiembre de 2013 y 2012 es el siguiente:

Concepto	Acumulado		Trimestre	
	01-01-2013	01-01-2012	01-07-2012	01-07-2012
	30-09-2013	30-09-2012	30-09-2012	30-09-2012
	M\$	M\$	M\$	M\$
Sueldos y salarios	(466.380)	(479.275)	(185.763)	(193.459)
Beneficio corto plazo	(170.716)	(100.433)	(50.438)	(15.479)
Totales	<u>(637.096)</u>	<u>(579.708)</u>	<u>(236.201)</u>	<u>(209.208)</u>

Nota 22 Ganancia por acción

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

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

Ganancia (pérdida) básica por acción	Acumulado	
	2013 M\$	2012 M\$
Ganancia (pérdida), atribuible a los tenedores de instrumentos de participación en el patrimonio neto de la controladora	<u>(301.928)</u>	<u>(123.538)</u>
Resultado disponible para accionistas comunes, básico	(301.928)	(123.538)
Promedio ponderado de número de acciones, básico	<u>340.000</u>	<u>340.000</u>
Ganancia (pérdida) básica por acción	<u>(0,8880)</u>	<u>(0,3633)</u>

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012

Nota 23 Efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera

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

Por los ejercicios terminados al 30 de septiembre de 2013 y 2012 es el siguiente:

Concepto	Acumulado		Trimestre	
	01-01-2013	01-01-2012	01-07-2013	01-07-2012
	30-09-2013	30-09-2012	30-09-2013	30-09-2012
	M\$	M\$	M\$	M\$
Resultado por unidades de reajuste	33.032	65.122	40.286	(15.200)

Nota 24 Depreciación

La depreciación por los ejercicios terminados al 30 septiembre de 2013 y 2012 es el siguiente:

Concepto	Acumulado		Trimestre	
	01-01-2013	01-01-2012	01-07-2013	01-07-2012
	30-09-2013	30-09-2012	30-09-2013	30-09-2012
	M\$	M\$	M\$	M\$
Depreciación de propiedades, mobiliarios, equipos y amortización intangibles	(5.046)	(5.554)	(1.683)	(1.853)

Nota 25 Costos financieros

Los costos por los ejercicios terminados al 30 de septiembre de 2013 y 2012 se detallan a continuación:

Concepto	Acumulado		Trimestre	
	01-01-2013	01-01-2012	01-07-2013	01-07-2012
	30-09-2013	30-09-2012	30-09-2013	30-09-2012
	M\$	M\$	M\$	M\$
Gastos por intereses, préstamos bancarios	(8.413)	(21.755)	(2.292)	(4.387)

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012

Nota 26 Segmento de negocio

Segmento de negocios	Leasing habitacional M\$	Acumulado 01-01-2013 – 30-09-2013		Consolidado M\$
		Gestión inmobiliaria M\$	Asesorías M\$	
Ingresos de actividades ordinarias	283.082	29.621	223.596	536.299
Gastos por beneficios a los empleados	(65.443)	(239.447)	(332.206)	(637.096)
Gasto por depreciación y amortización	(1.816)	(1.564)	(1.666)	(5.046)
Reversión de pérdidas por deterioro de valor (pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del período	(55.818)	-	(4.504)	(60.322)
Otros gastos, por naturaleza	(139.011)	(14.546)	(109.799)	(263.356)
Otras ganancias (pérdidas)	(164)	-	-	(164)
Ingresos financieros	-	13.204	-	13.204
Costos financieros	(5.035)	(2.757)	(621)	(8.413)
Resultado por unidades de reajuste	30.377	2.372	283	33.032
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	46.172	(213.117)	(224.917)	(391.862)
Gasto por impuesto a las ganancias	2.987	44.525	42.422	89.934
Ganancia (pérdida) del ejercicio	49.159	(168.592)	(182.495)	(301.928)
Activos de los segmentos	3.746.226	248.079	804.237	4.798.542
Pasivos de los segmentos	665.480	44.069	142.864	852.413

Segmento de negocios	Leasing habitacional M\$	Acumulado 01-01-2012 – 30-09-2012		Consolidado M\$
		Gestión inmobiliaria M\$	Asesorías M\$	
Ingresos de actividades ordinarias	280.857	105.787	307.705	694.349
Gastos por beneficios a los empleados	(126.837)	(173.253)	(279.618)	(579.708)
Gasto por depreciación y amortización	(1.999)	(1.722)	(1.833)	(5.554)
Reversión de pérdidas por deterioro de valor (pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del período	(102.628)	-	(11.744)	(114.372)
Otros gastos, por naturaleza	(46.163)	(63.057)	(101.770)	(210.990)
Otras ganancias (pérdidas)	-	-	(77)	(77)
Ingresos financieros	-	-	15.429	15.429
Costos financieros	-	-	(21.755)	(21.755)
Resultado por unidades de reajuste	65.122	-	-	65.122
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	68.352	(132.245)	(93.663)	(157.556)
Gasto por impuesto a las ganancias	7.443	10.167	16.408	34.018
Ganancia (pérdida) del ejercicio	75.795	(122.078)	(77.255)	(123.538)
Activos de los segmentos	3.641.523	358.610	857.799	4.857.932
Pasivos de los segmentos	82.634	333.838	410.937	827.406

INMOBILIARIA PROHOGAR S. A.

Notas a los Estados Financieros
al 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre 2012

Nota 27 Contingencias y restricciones

Al 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012 no existen contingencias significativas.

Nota 28 Medio ambiente

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

Nota 28 Hechos ocurridos después de la fecha del balance

En el período comprendido entre el 30 de septiembre de 2013 y la fecha de presentación de los estados financieros, no han ocurrido hechos posteriores significativos que puedan afectar la presentación de los presentes estados financieros.