

Estados Financieros Consolidados

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

Santiago, Chile

31 de diciembre de 2017 y 2016

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Correspondientes a los ejercicios terminados
al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Miles de Pesos (M\$)

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 Cambios en el Patrimonio Neto.
Notas a los Estados Financieros Consolidados.

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 los estados de situación financiera consolidados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 y los correspondientes estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros consolidados.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros consolidados

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros 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 nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros 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 en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros consolidados.

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

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Socovesa S.A. y afiliadas al 31 de diciembre de 2017 y 2016 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.



Lilia León P.

EY Audit SpA.

Santiago, 9 de marzo de 2018

ÍNDICE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Estados Financieros.

- Estados Consolidados de Situación Financiera - Activo.....	1
- Estados Consolidados de Situación Financiera - Patrimonio y Pasivos.....	2
- Estados Consolidados de Resultados por Función	3
- Estados Consolidados de Resultados Integrales	4
- Estados Consolidados de Flujo de Efectivo	5
- Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto	6

Notas.

1. INFORMACION GENERAL.....	7
2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES	
2.1. Estados Financieros.....	10
2.2. Periodo Contable.....	10
2.3. Bases de preparación.....	11
2.4. Bases de consolidación.....	17
2.5. Sociedades filiales (subsidiarias).....	18
2.6. Transacciones en moneda extranjera.....	20
2.7. Entidades Asociadas.....	21
2.8. Información financiera por segmentos operativos.....	22
2.9. Propiedades, plantas y equipos.....	22
2.10. Propiedades de inversión.....	23
2.11. Activos intangibles.....	23
2.12. Costos por intereses.....	25
2.13. Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros.....	25
2.14. Activos financieros.....	25
2.15. Instrumentos financieros derivados y actividad de cobertura.....	27
2.16. Inventario.....	29
2.17. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.....	30
2.18. Efectivo y equivalentes al efectivo.....	31
2.19. Capital social.....	32
2.20. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.....	32
2.21. Otros pasivos financieros corrientes.....	32
2.22. Impuesto a la renta e impuestos diferidos.....	32
2.23. Beneficios a los empleados.....	33
2.24. Provisiones.....	33
2.25. Subvenciones gubernamentales.....	34
2.26. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.....	34
2.27. Reconocimiento de ingresos.....	34
2.28. Arrendamientos.....	35
2.29. Contratos de construcción.....	36

2.30.	Activos no corrientes mantenidos para la venta.....	37
2.31.	Distribución de dividendos.....	37
2.32.	Activos biológicos.....	38
3.	INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO	
3.1.	Terrenos.....	39
3.2.	Capital de Trabajo Área Inmobiliaria.....	39
3.3.	Capital de Trabajo Área Ingeniería y Construcción.....	40
3.4.	Maquinarias y Equipos.....	40
3.5.	Patentes y Otros activos.....	40
3.6.	Principales Activos.....	40
4.	MERCADO OBJETIVO	
4.1.	Desarrollo Inmobiliario.....	41
4.2.	Ingeniería y Construcción.....	41
5.	ESTIMACION Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACION	
5.1.	Estimación del deterioro de la plusvalía comprada e intangibles.....	42
5.2.	Valor razonable de derivados.....	42
5.3.	Activo por impuestos diferidos.....	42
5.4.	Estimación provisión garantía legal.....	43
5.5.	Reconocimiento de ingresos.....	43
6.	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO.....	44
7.	OTROS ACTIVOS FINANCIEROS.....	46
8.	OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS.....	48
9.	DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES Y DERECHOS POR COBRAR NO CORRIENTES	
9.1.	Composición del rubro.....	49
9.2.	Deudores Comerciales para el segmento de Ingeniería y Construcción.....	50
9.3.	Plazos de vencimiento.....	50
9.4.	Movimientos de provisiones de pérdidas por deterioro.....	50
9.5.	Montos vigentes y vencidos por tramos de morosidad.....	51
9.6.	Detalle del rubro "Derechos por cobrar, no corrientes".....	51
10.	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS	
10.1.	Cuentas por cobrar a entidades relacionadas.....	53
10.2.	Cuentas por pagar a entidades relacionadas.....	53
10.3.	Transacciones con partes relacionadas y sus efectos en resultados.....	54
10.4.	Directorio y Gerencia de la Sociedad.....	55
11.	INVENTARIOS.....	58

12. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES	
12.1. Activos por impuestos corrientes, corrientes.....	59
12.2. Activos por impuestos corrientes, no corrientes.....	59
12.3. Pasivos por impuestos corrientes, corrientes.....	59
13. INVERSIONES EN ASOCIADAS CONTABILIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACION Y SOCIEDADES DE CONTROL CONJUNTO	
13.1. Detalle de inversiones en asociadas.....	60
13.2. Información financiera resumida de asociadas, totalizadas.....	60
14. ACTIVOS INTANGIBLES	
14.1. Detalle del rubro.....	62
14.2. Vidas útiles.....	62
14.3. Movimiento de activos intangibles... ..	63
15. PLUSVALIA.....	64
16. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS	
16.1. Detalle del rubro.....	65
16.2. Vidas útiles.....	65
16.3. Movimientos de 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.....	68
17.3. Movimientos de impuesto diferido del estado de situación financiera.....	69
17.4. Efectos por impuestos diferidos de componentes de otros resultados.....	69
17.5. Compensación de partidas, y conciliación de tasa efectiva con tasa legal de impuestos.....	69
18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES	
18.1. Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses.....	70
18.2. Desglose de monedas y vencimientos.....	70
18.3. Obligaciones por arrendamiento financiero.....	84
18.4. Operaciones de factoring y confirming.....	84
19. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	
19.1. Detalle del rubro.....	86
19.2. Detalle de saldos vigentes.....	86
19.3. Detalle de morosidad.....	87
19.4. Otras cuentas por pagar, no corrientes.....	87
20. OTRAS PROVISIONES	
20.1. Provisiones.....	88
20.2. Movimiento de las provisiones corrientes y no corrientes.....	88

21. PATRIMONIO NETO	
21.1. Capital suscrito y pagado.....	89
21.2. Número de acciones suscritas y pagadas.....	89
21.3. Dividendos.....	89
21.4. Otras partidas del patrimonio.....	89
21.5. Gestión del Capital.....	90
22. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	
22.1. Ingresos de actividades ordinarias.....	91
22.2. Otros ingresos por función.....	91
23. COMPOSICION DE RESULTADOS RELEVANTES	
23.1. Gastos de administración.....	92
23.2. Gastos por depreciación.....	92
23.3. Otros gastos por función.....	92
23.4. Ingresos financieros.....	92
23.5. Costos financieros.....	92
23.6. Diferencias de cambio.....	93
23.7. Resultado por unidades de reajustes.....	93
24. COMPOSICION Y MOVIMIENTOS DE LAS PROPIEDADES DE INVERSION.....	94
25. PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS.....	96
26. INFORMACION POR SEGMENTOS.....	97
27. CONTINGENCIAS, JUICIOS Y OTROS	
27.1. Juicios y acciones legales.....	102
27.2. Sanciones administrativas.....	106
28. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS, OTROS ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES Y OTROS COMPROMISOS.....	107
29. MEDIO AMBIENTE.....	109
30. COSTOS POR PRESTAMOS.....	109
31. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO	
31.1. Política de gestión de riesgos.....	110
31.2. Factores de riesgo.....	110
31.3. Medición del riesgo.....	118
31.4. Instrumentos financieros.....	119
32. GANANCIA POR ACCION Y UTILIDAD LIQUIDA DISTRIBUIBLE.....	120
33. CONTRATOS DE CONSTRUCCION.....	120

34. HECHOS POSTERIORES	121
-------------------------------------	------------

Estados Financieros Consolidados

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

31 de diciembre de 2017 y 2016

SOCOVESA S. A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresado en miles de pesos - M\$)

ACTIVOS	Nota N°	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	13.753.648	12.379.782
Otros activos financieros, corrientes	7	1.670.659	1.362.836
Otros activos no financieros, corrientes	8	1.389.250	1.518.998
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	9	149.311.205	106.185.893
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	10	76.040	6.547.269
Inventarios, corrientes	11	241.802.694	319.581.953
Activos biológicos, corrientes		345.229	1.442.594
Activos por impuestos corrientes, corrientes	12	28.430.848	17.558.038
Total de activos corrientes		436.779.573	466.577.363
Activos no corrientes			
Otros activos financieros, no corrientes	7	2.908.605	3.056.668
Derechos por cobrar, no corrientes	9	5.792.480	9.480.305
Inventarios, no corrientes	11	119.679.187	96.322.182
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	13	2.109.144	2.449.707
Activos intangibles distintos de la plusvalía	14	62.843.858	58.573.953
Plusvalía	15	12.900.421	12.900.421
Propiedades, plantas y equipos	16	18.246.904	17.862.460
Activos por impuestos corrientes, no corrientes	12	8.135.089	9.788.527
Activos biológicos, no corrientes		1.199.107	895.469
Propiedades de inversión	24	171.516.746	153.905.155
Activos por impuestos diferidos	17	30.565.566	32.436.352
Total de activos no corrientes		435.897.107	397.671.199
Total de activos		872.676.680	864.248.562

SOCOVESA S. A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresado en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
PATRIMONIO Y PASIVOS			
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros, corrientes	18	398.151.542	414.438.121
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	19	122.693.905	117.691.337
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	10	3.307.520	9.188.568
Otras provisiones, corrientes	20	2.898.020	2.850.097
Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	12	2.589.065	1.546.515
Otros pasivos no financieros, corrientes		15.570	13.120
Total de pasivos corrientes		529.655.622	545.727.758
Pasivos no corrientes			
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros, no corrientes	18	0	2.075.796
Otras cuentas por pagar, no corrientes	19	4.699.733	1.028.647
Otras provisiones, no corrientes	20	1.612.034	2.443.031
Pasivo por impuestos diferidos	17	10.081.812	10.341.122
Total de pasivos no corrientes		16.393.579	15.888.596
Total de pasivos		546.049.201	561.616.354
Patrimonio			
Capital emitido	21	127.688.597	127.688.597
Primas de emisión	21	49.597.096	49.597.096
Ganancias (pérdidas) acumuladas		139.178.613	115.356.093
Otras reservas	21	404.367	6.435.398
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		316.868.673	299.077.184
Participaciones no controladoras	25	9.758.806	3.555.024
Patrimonio total		326.627.479	302.632.208
Total de patrimonio y pasivos		872.676.680	864.248.562

SOCOVESA S. A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Resultados Integrales
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresado en miles de pesos - M\$)

Estados de Resultados por Función	Nota	01.01.2017 31.12.2017 M\$	01.01.2016 31.12.2016 M\$
	N°		
Estados de Resultados			
Ingresos de actividades ordinarias	22	393.455.266	343.541.393
Costos de ventas		(284.129.871)	(241.253.584)
Ganancia bruta		109.325.395	102.287.809
Otros ingresos, por función	22	7.117.303	8.198.585
Gastos de administración	23	(49.451.688)	(44.365.643)
Otros gastos, por función	23	(2.775.920)	(1.443.348)
Ingresos financieros	23	2.018.922	1.125.557
Costos financieros	23	(11.654.511)	(12.838.525)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	13	627.972	1.638.516
Diferencias de cambio	23	(34.958)	16.340
Resultados por unidades de reajuste	23	911.846	649.963
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		56.084.361	55.269.254
(Gasto) Ingreso por impuesto a las ganancias	17	(15.258.770)	(14.320.852)
Ganancia (pérdida) procedentes de operaciones continuadas		40.825.591	40.948.402
Ganancia (Pérdida)		40.825.591	40.948.402
Ganancia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		40.055.882	35.273.440
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	25	769.709	5.674.962
Ganancia (pérdida)		40.825.591	40.948.402
Ganancias por acción			
Ganancia por acción básica			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	\$/acción 32	32,7271	28,8197
Ganancias por acción diluidas			
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas	\$/acción 32	32,7271	28,8197

SOCOVESA S. A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Resultados Integrales
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresado en miles de pesos - M\$)

Estados de Resultados Integrales	Nota	01.01.2017	01.01.2016
	N°	31.12.2017	31.12.2016
		M\$	M\$
Ganancia (pérdida)		40.825.591	40.948.402
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	(192.040)	(149.129)
Otro resultado integral que no se reclasificarán al resultado del período, antes de impuestos		(192.040)	(149.129)
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		(192.040)	(149.129)
Otro resultado integral,		(192.040)	(149.129)
Resultado integral total		40.633.551	40.799.273
Resultado integral atribuible a			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		39.863.842	35.124.311
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		769.709	5.674.962
Resultado integral total		40.633.551	40.799.273

SOCOVESA S.A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Flujo de Efectivo
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresado en miles de pesos - M\$)

Estados de Flujo de Efectivo Directo	Nota N°	31.12.2017 M\$	31.12.2016 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		368.795.310	334.744.902
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(230.344.850)	(221.599.425)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(77.067.155)	(74.309.021)
Otros pagos por actividades de operación		(4.220.914)	(8.280.316)
Dividendos pagados		(14.197.894)	(21.853.033)
Dividendos recibidos		190.502	1.695.778
Intereses pagados		(22.388.656)	(10.023.413)
Intereses recibidos		570.125	541.121
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		(6.692.177)	(5.947.047)
Otras entradas (salidas) de efectivo		0	3.693.865
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		14.644.291	(1.336.589)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Flujos de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras		(655.500)	(1.039.722)
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos		569.327	493.588
Compras de propiedades, plantas y equipos		(1.522.425)	(1.508.699)
Importes procedentes de ventas de activos intangibles		0	1.408.255
Compras de activos intangibles		(4.162.569)	(4.628.311)
Otras entradas (salidas) de efectivo		(457.431)	(327.583)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		(6.228.598)	(5.602.472)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de préstamos de corto plazo		109.551.405	68.775.243
Total importes procedentes de préstamos		109.551.405	68.775.243
Préstamos de entidades relacionadas		6.106.888	0
Pagos de préstamos		(122.700.120)	(70.882.372)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros		0	(24.884)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas		0	(543.991)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(7.041.827)	(2.676.004)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de		1.373.866	(9.615.065)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		1.373.866	(9.615.065)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año		12.379.782	21.994.847
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período		13.753.648	12.379.782

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresado en miles de pesos - M\$)

Por el año terminado al 31.12.2017	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 01.01.2017	127.688.597	49.597.096	18.642	6.416.756	6.435.398	115.356.093	299.077.184	3.555.024	302.632.208
Saldo inicial reexpresado	127.688.597	49.597.096	18.642	6.416.756	6.435.398	115.356.093	299.077.184	3.555.024	302.632.208
Cambios en patrimonio									
Resultado integral									
Ganancia (pérdida)						40.055.882	40.055.882	769.709	40.825.591
Otro resultado integral			(192.040)		(192.040)		(192.040)	0	(192.040)
Resultado integral	0	0	(192.040)	0	(192.040)	40.055.882	39.863.842	769.709	40.633.551
Emisión de patrimonio									
Dividendos						(16.234.919)	(16.234.919)	0	(16.234.919)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios				(5.838.991)	(5.838.991)	1.557	(5.837.434)	5.434.073	(403.361)
Total de cambios en patrimonio	0	0	(192.040)	(5.838.991)	(6.031.031)	23.822.520	17.791.489	6.203.782	23.995.271
Saldo Final al 31.12.2017	127.688.597	49.597.096	(173.398)	577.765	404.367	139.178.613	316.868.673	9.758.806	326.627.479

Por el año terminado al 31.12.2016	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 01.01.2016	127.688.597	49.597.096	167.771	6.416.756	6.584.527	92.910.751	276.780.971	10.563.699	287.344.670
Saldo inicial reexpresado	127.688.597	49.597.096	167.771	6.416.756	6.584.527	92.910.751	276.780.971	10.563.699	287.344.670
Cambios en patrimonio									
Resultado integral									
Ganancia (pérdida)						35.273.440	35.273.440	5.674.962	40.948.402
Otro resultado integral			(149.129)		(149.129)		(149.129)	0	(149.129)
Resultado integral	0	0	(149.129)	0	(149.129)	35.273.440	35.124.311	5.674.962	40.799.273
Emisión de patrimonio									
Dividendos						(12.475.126)	(12.475.126)	0	(12.475.126)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios						(352.972)	(352.972)	(12.683.637)	(13.036.609)
Total de cambios en patrimonio	0	0	(149.129)	0	(149.129)	22.445.342	22.296.213	(7.008.675)	15.287.538
Saldo Final al 31.12.2016	127.688.597	49.597.096	18.642	6.416.756	6.435.398	115.356.093	299.077.184	3.555.024	302.632.208

SOCOvesa S. A. Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Correspondiente a los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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 Comisión para el Mercado Financiero - Ex Superintendencia de Valores y Seguros de Chile (SVS). (En adelante “Comisión para el Mercado Financiero (CMF)”).

A partir del 29 de diciembre de 2007, la Sociedad está inscrita en el Registro de la Comisión para el Mercado Financiero con el número 983, y está, por lo tanto, sujeta a su fiscalización.

Empresas Socovesa es controlado por el señor Eduardo Gras Díaz y familia, a través de acciones a título personal de algunos miembros de la familia y de las siguientes sociedades: Inversiones San Miguel Ltda.; Inversiones La Cordillera; Inversiones Aseco Ltda.; Inversiones Lagos del Sur Ltda.; Inversiones Santa Montserrat Ltda.; Inversiones Santa Cecilia SCC; Inversiones Santa Carolina Ltda.; G y A S.A.; Inversiones Aguas Coloradas; e 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

Con fecha 26 de abril de 2016 el Directorio acordó eliminar las Gerencias Generales de las áreas de inmobiliaria y de ingeniería y construcción. Como consecuencia de lo anterior se acordó crear la Gerencia General Corporativa, de la cual dependerán las gerencias generales de las distintas filiales, así como las gerencias corporativas de apoyo.

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 Corporativo.

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 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 1.600 y UF 4.000 por departamento.
- **Socovesa Desarrollos Comerciales S.A.:** Aborda 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.” está estructurada en distintas filiales y coligadas.

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 2017, la Administración ha utilizado su mejor saber y entender con relación a las Normas y sus interpretaciones, los hechos y circunstancias y los principios de contabilidad aplicados por la Sociedad en la preparación de sus estados financieros completos bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

La preparación de los estados financieros consolidados conforme a las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas y también exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables en la Compañía. En nota 5 a estos estados financieros consolidados se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros consolidados.

El criterio general usado por la Compañía para la valorización contable de sus activos y pasivos es el costo, excepto los instrumentos financieros que se registran a valor razonable, por cuanto esta forma de medición periódica elimina o reduce incoherencias en sus valorizaciones y/o rendimientos.

Los Estados Financieros Consolidados de Socovesa S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2016 presentados a la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) fueron aprobados en el Directorio de fecha 10 de marzo de 2017, posteriormente fueron presentados y aprobados definitivamente en la Junta General de Accionistas celebrada con fecha 18 de abril de 2017.

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 2017 y 2016.
- Estados Consolidados de Resultados por Función por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016.
- Estados Consolidados de Resultados Integrales por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016.
- Estados Consolidados de Flujos de Efectivo por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016.
- Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

2.3. Bases de preparación

Los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2017 de la Sociedad han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF) y sus interpretaciones, emitidas por el International Accounting Standard Board (en adelante IASB), y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas NIIF.

Estos Estados Consolidados de Situación Financiera reflejan fielmente la situación financiera de Socovesa S.A. al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los resultados integrales de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los estados flujos de efectivo, por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 respectivamente, fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 9 de marzo de 2018.

La Sociedad ha efectuado ciertas reclasificaciones menores en la presentación de sus estados financieros correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017 y 2016 para facilitar su comparación con el año terminado al 31 de diciembre de 2016. Estas reclasificaciones no modifican el resultado ni el patrimonio del ejercicio anterior.

Nuevos pronunciamientos contables:

Las normas e interpretaciones, así como las mejoras y modificaciones a NIIF, que han sido emitidas, pero aún no han entrado en vigencia a la fecha de estos estados financieros, se encuentran detalladas a continuación. La Sociedad no ha aplicado estas normas en forma anticipada:

	Nuevas Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9	Instrumentos Financieros	1 de Enero de 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de Contratos con Clientes	1 de Enero de 2018
CINIIF 22	Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas	1 de enero de 2018
NIIF 16	Arrendamientos	1 de Enero de 2019
CINIIF 23	Tratamiento de posiciones fiscales inciertas	1 de Enero de 2019

NIIF 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, en evaluaciones preliminares considerando principalmente la naturaleza de rubro

“Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar” y su forma de recuperación, estima que no tendrá efectos significativos por la aplicación de la referida norma.

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. 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 Administración de la Sociedad, en una evaluación preliminar de la referida Norma, estima que está no tendrá impactos significativos en los estados financieros consolidados, por cuanto el reconocimiento de ingresos originado en las ventas a sus clientes (principal fuente de ingresos del Grupo) se reconoce en el momento de la escrituración de la venta del inmueble. No se identifican obligaciones de desempeño separadas en dichos contratos de venta, producto que las condiciones estipuladas al momento de la firma, permiten reconocer el ingreso en el período en que estas se materializan. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de existir obligaciones de desempeño separadas en un contrato, estas serán analizadas y registradas en el momento que corresponda.

NIIF 15 requiere ciertas revelaciones adicionales a las requeridas bajo la actual Norma, lo que puede significar un cambio en la cantidad de información a incluir en sus estados financieros consolidados.

La Sociedad planea adoptar la Norma NIIF 15 a partir del 1 de enero de 2018, y cualquier efecto identificado en el proceso de implementación será reconocido con efecto en patrimonio en el ítem “ganancias acumuladas (u otro componente del patrimonio, según proceda)”, basados en que la Normativa vigente no exige re-expresar los estados financieros del ejercicio anterior.

CINIIF Interpretación 22 Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas

La Interpretación aborda la forma de determinar la fecha de la transacción a efectos de establecer la tasa de cambio a usar en el reconocimiento inicial del activo, gasto o ingreso relacionado (o la parte de estos que corresponda), en la baja en cuentas de un activo no monetario o pasivo no monetario que surge del pago o cobro de la contraprestación anticipada en moneda extranjera, a estos efectos la fecha de la transacción, corresponde al momento en que una entidad reconoce inicialmente el activo no monetario o pasivo no monetario que surge del pago o cobro de la contraprestación anticipada. Si existen múltiples pagos o cobros anticipados, la entidad determinará una fecha de la transacción para cada pago o cobro de la contraprestación anticipada.

Se aplicará esta Interpretación para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esta Interpretación a periodos anteriores, revelará este hecho.

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

NIIF 16 “Arrendamientos”

En el mes de enero de 2016, el IASB ha emitido NIIF 16 Arrendamientos. NIIF 16 establece la definición de un contrato de arrendamiento y especifica el tratamiento contable de los activos y pasivos originados por estos contratos desde el punto de vista del arrendador y arrendatario. La nueva norma no difiere significativamente de la norma que la precede, NIC 17 Arrendamientos, con respecto al tratamiento contable desde el punto de vista del arrendador. Sin embargo, desde el punto de vista del arrendatario, la nueva norma requiere el reconocimiento de activos y pasivos para la mayoría de los contratos de arrendamientos. NIIF 16 será de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. La aplicación temprana se encuentra permitida si ésta es adoptada en conjunto con NIIF 15 Ingresos procedentes de Contratos con Clientes.

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

CINIIF 23 Tratamiento sobre posiciones fiscales inciertas

En junio de 2017, el IASB emitió la Interpretación CINIIF 23, la cual aclara la aplicación de los criterios de reconocimiento y medición requeridos por la IAS 12 Impuestos sobre la renta cuando existe incertidumbre sobre los tratamientos fiscales. Se aplicará esta Interpretación para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019.

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

	Mejoras y Modificaciones	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 1	Adopción de NIIF por primera vez	1 de enero de 2018
NIC 28	Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos	1 de enero de 2018
NIIF 40	Propiedades de inversión	1 de enero de 2018
NIIF 3	Combinaciones de negocios	1 de enero de 2019
NIIF 9	Instrumentos financieros	1 de enero de 2019
NIIF 11	Acuerdos conjuntos	1 de enero de 2019
NIC 12	Impuestos a las ganancias	1 de enero de 2019
NIC 23	Costos sobre prestamos	1 de enero de 2019
NIC 28	Inversiones en asociadas	1 de enero de 2019
IFRS 10	Estados Financieros Consolidados	Por determinar

NIIF 1 Adopción de NIIF por primera vez

La modificación a la NIIF 1 elimina las excepciones transitorias incluidas en el Apéndice E (E3 – E7)

NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”

La modificación aclara que una entidad que es una organización de capital de riesgo, u otra entidad que califique, puede elegir, en el reconocimiento inicial valorar sus inversiones en asociadas y negocios conjuntos a valor razonable con cambios en resultados. Si una entidad que no es en sí misma una entidad de inversión tiene un interés en una asociada o negocio conjunto que sea una entidad de inversión, puede optar por mantener la medición a valor razonable aplicada su asociada. Las modificaciones deben aplicarse retrospectivamente y su vigencia es a partir del 1 de enero de 2018, permitiéndose su aplicación anticipada.

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

NIC 40 “Propiedades de inversión”

Las modificaciones aclaran cuando una entidad debe reclasificar bienes, incluyendo bienes en construcción o desarrollo en bienes de inversión, indicando que la reclasificación debe efectuarse cuando la propiedad cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedad de inversión y hay evidencia del cambio en el uso del bien. Un cambio en las intenciones de la administración para el uso de una propiedad no proporciona evidencia de un cambio en el uso. Las modificaciones deben aplicarse de forma prospectiva y su vigencia es a partir del 1 de enero de 2018, permitiéndose su aplicación anticipada.

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

NIIF 3 “Combinaciones de negocios”

Las enmiendas aclaran que, cuando una entidad obtiene el control de una entidad que es una operación conjunta, aplica los requerimientos para una combinación de negocios por etapas, incluyendo los intereses previamente mantenidos sobre los activos y pasivos de una operación conjunta presentada al valor razonable. Las enmiendas deben aplicarse a las combinaciones de negocios realizadas posteriormente al 1 enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada.

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

NIIF 9 “Instrumentos financieros – Pagos con compensación negativa”

Un instrumento de deuda se puede medir al costo amortizado, costo o a valor razonable a través de otro resultado integral, siempre que los flujos de efectivo contractuales sean únicamente pagos de principal e intereses sobre el capital principal pendiente y el instrumento se lleva a cabo dentro del modelo de negocio para esa clasificación. Las modificaciones a la NIIF 9 pretenden aclarar que un activo financiero cumple el criterio solo pagos de principal más intereses independientemente del evento o circunstancia que causa la terminación anticipada del contrato o de qué parte paga o recibe la compensación razonable por la terminación anticipada del contrato.

Las modificaciones a la NIIF 9 deberán aplicarse cuando el prepago se aproxima a los montos no pagados de capital e intereses de tal forma que refleja el cambio en tasa de interés de referencia. Esto implica que los prepagos al valor razonable o por un monto que incluye el valor razonable del

costo de un instrumento de cobertura asociado, normalmente satisfará el criterio solo pagos de principal más intereses solo si otros elementos del cambio en el valor justo, como los efectos del riesgo de crédito o la liquidez, no son representativos. La aplicación será a partir del 1 de enero de 2019 y se realizara de forma retrospectiva con adopción anticipada permitida.

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

NIIF 11 “Acuerdos Conjuntos”

La enmienda afecta a los acuerdos conjuntos sobre intereses previamente mantenidos en una operación conjunta. Una parte que participa, pero no tiene el control conjunto de una operación conjunta podría obtener control si la actividad de la operación conjunta constituye un negocio tal como lo define la NIIF 3. Las modificaciones aclaran que los intereses previamente mantenidos en esa operación conjunta no se vuelven a medir al momento de la operación. Las enmiendas deberán aplicarse a las transacciones en las que se adquiere el control conjunto realizadas posteriormente al 1 enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada.

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

NIIF 12 Impuestos a las Ganancias

Las enmiendas aclaran que el impuesto a las ganancias de los dividendos generados por instrumentos financieros clasificados como patrimonio está vinculadas más directamente a transacciones pasadas o eventos que generaron ganancias distribuibles que a distribuciones a los propietarios. Por lo tanto, una entidad reconoce el impuesto a las ganancias a los dividendos en resultados, otro resultado integral o patrimonio según donde la entidad originalmente reconoció esas transacciones o eventos pasados. Las enmiendas deberán aplicarse a las a dividendos reconocidos posteriormente al 1 enero de 2019.

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

IAS 23 Costo por Préstamos

Las enmiendas aclaran que una entidad trata como un préstamo general cualquier endeudamiento originalmente hecho para desarrollar un activo calificado cuando sustancialmente todas las actividades necesarias para culminar ese activo para su uso o venta están completos. Las enmiendas deberán aplicarse a partir del 1 enero de 2019.

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

NIC 28 Inversiones en Asociadas

Las modificaciones aclaran que una entidad aplica la IFRS 9 Instrumentos Financieros para inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos para aquellas inversiones que no apliquen el método de la participación patrimonial pero que, en sustancia, forma parte de la inversión neta en la asociada o negocio conjunto. Esta aclaración es relevante porque implica que el modelo de pérdida de crédito esperado, descrito en la IFRS 9, se aplica a estos intereses a largo plazo. Las entidades deben aplicar las enmiendas retrospectivamente, con ciertas

excepciones. La entrada en vigencia será a partir del 1 de enero de 2019 con aplicación anticipada está permitida.

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

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

Las enmiendas a NIIF 10 Estados Financieros Consolidados e 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 toda la ganancia o pérdida generada. 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. La fecha de aplicación obligatoria de estas modificaciones está por determinar debido a que el IASB planea una investigación profunda que pueda resultar en una simplificación de contabilidad de asociadas y negocios conjuntos. Se permite la adopción inmediata.

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

2.4. Bases de consolidación

Filiales (Subsidiarias) son todas las entidades sobre las cuales el Grupo de Empresas Socovesa tiene el control, entendiendo 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 los retornos de la participada.

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

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

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

2.5. Sociedades filiales (subsidiarias)

RUT	Nombre Sociedad	N°	Porcentaje de Participación			
			31.12.2017		31.12.2016	
			Directo	Indirecto	Total	Total
96757030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.		99,999000		99,999000	99,999000
76646780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	8		33,330000	33,330000	33,330000
76009849-3	INMOBILIARIA EL MONTUJO DOS S.A.	8		33,330000	33,330000	33,330000
76912610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	8		50,000000	50,000000	50,000000
96659030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOLEN S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
96862350-8	SERVICIOS SANITARIOS LARAPINTA S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
76954790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.			66,670000	66,670000	66,670000
76349710-0	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
77854650-7	SOCOVESA INVERSIONES INTERNACIONALES LTDA.		0,000250	99,999750	100,000000	100,000000
96817000-7	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA DOS LTDA.			99,990000	99,990000	99,990000
96804250-5	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
99558680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.		99,999900		99,999900	99,999900
76239420-0	SOCOVESA DIVISION ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION S.A.	2-9		100,000000	100,000000	5,000000
76127973-4	SOCOVESA DIVISION INMOBILIARIA S.A.	3-9		100,000000	100,000000	5,000000
88452300-1	ALMAGRO S.A.		99,999999	0,000001	100,000000	100,000000
96853810-1	ALMAGRO DIVISION COMISIONES DE CONFIANZA S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
77403700-4	INMOBILIARIA ALMAR LTDA.			100,000000	100,000000	100,000000
86356400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
95345000-3	ASCOTAN INVERSIONES S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
96536560-5	VIVIENDAS S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
96853770-9	ALMAGRO DIVISION ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION S.A.	4-9		100,000000	100,000000	5,000000
96853800-4	SOCOVESA DIVISION CONTABILIDAD Y FINANZAS S.A.	5-9		100,000000	100,000000	5,000000
76364485-5	CAPACITACION Y DESARROLLO GESOC SpA.			100,000000	100,000000	100,000000
96853790-3	ALMAGRO DIVISION INMOBILIARIA S.A.	6-9		100,000000	100,000000	5,000000
96708740-8	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA DEL SUR TEMUCO S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
96832930-8	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA DEL SUR TEMUCO DOS S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
96797930-9	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.			99,975000	99,975000	99,975000
96786480-3	INMOBILIARIA MISIONES S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
96711210-0	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA DEL SUR VALDIVIA S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
96827580-1	COMERCIALIZADORA SOCOVESA SUR S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
96791150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.		99,998140		99,998140	99,998140
76113822-7	SOCOVESA DESARROLLOS COMERCIALES S.A.		99,000000	1,000000	100,000000	100,000000
76089395-1	INMOBILIARIA ALMAGRO OMBU S.A.	8		50,000000	50,000000	50,000000
76139484-3	INMOBILIARIA SOCOVESA BULLROCK S.A.			70,000000	70,000000	70,000000
76161943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.			90,000000	90,000000	90,000000
76026047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	7	99,999947		99,999947	99,999000
76913170-1	INMOBILIARIA LINDEROS S.A.		99,000000	1,000000	100,000000	100,000000
76243121-1	AGRICOLA LINDEROS SpA			100,000000	100,000000	100,000000
96789820-1	SOCOVESA INGENIERIA Y CONSTRUCCIONES S.A.		99,999998		99,999998	99,999998
76008842-0	INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA RIO NOYA S.A.			99,900000	99,900000	99,900000
76126513-K	CONSORCIO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR COSTA SUR LTDA.	1-8		100,000000	100,000000	50,000000
76243959-K	RIO NECKAR SpA			100,000000	100,000000	100,000000
76092183-1	SOCOICSA MONTAJES S.A.		0,100000	99,900000	100,000000	100,000000
76092182-3	INMOBILIARIA EL DESCUBRIDOR S.A		2,083300	97,916700	100,000000	100,000000
76108508-5	SIMAO S.A.		0,100000	99,900000	100,000000	100,000000

- (1) Con fecha 28 de diciembre de 2017, el Grupo Consolidado, a través de Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. e Inmobiliaria Pilares S.A. aumentó su participación, mediante la adquisición de derechos de la sociedad Consorcio Constructor CS Limitada, de un 50% a un 100%. El monto de la transacción fue de M\$10.000. Con la misma fecha se modifica el nombre o razón social de Consorcio Constructor CS Limitada, pasando a denominarse Consorcio Inmobiliario y Constructor Costa Sur Limitada.
- (2) Con fecha 30 de octubre de 2017, Inmobiliaria Linderos S.A., adquirió 19.000 acciones Serie B, de la sociedad Socovesa División Arquitectura y Construcción S.A., con lo cual el Grupo Consolidado aumentó su porcentaje de participación de un 5% a un 100%. El monto de la transacción fue de M\$47.500.
- (3) Con fecha 30 de octubre de 2017, Inmobiliaria Linderos S.A., adquirió 19.000 acciones Serie B, de la sociedad Socovesa División Inmobiliaria S.A., con lo cual el Grupo Consolidado aumentó su porcentaje de participación de un 5% a un 100%. El monto de la transacción fue de M\$152.000.
- (4) Con fecha 30 de octubre de 2017, Inmobiliaria Linderos S.A., adquirió 19.000.000 de

acciones Serie B, de la sociedad Almagro División Arquitectura y Construcción S.A., con lo cual el Grupo Consolidado aumentó su porcentaje de participación de un 5% a un 100%. El monto de la transacción fue de M\$152.000.

- (5) Con fecha 30 de octubre de 2017, Inmobiliaria Linderos S.A., adquirió 19.000.000 de acciones Serie B, de la sociedad Socovesa División Contabilidad y Finanzas S.A., con lo cual el Grupo Consolidado aumentó su porcentaje de participación de un 5% a un 100%. El monto de la transacción fue de M\$242.250.
- (6) Con fecha 30 de octubre de 2017, Inmobiliaria Linderos S.A., adquirió 19.000.000 de acciones Serie B, de la sociedad Almagro División Inmobiliaria S.A., con lo cual el Grupo Consolidado aumentó su porcentaje de participación de un 5% a un 100%. El monto de la transacción fue de M\$61.750.
- (7) Con fecha 05 de mayo de 2017 en Junta Extraordinaria de Accionistas de Inmobiliaria Pilares S.A se aprueba un aumento de capital social por M\$ 13.291.011, suscrito y pagado en un 100% por Socovesa S.A.
- (8) En 2017 y/o 2016 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).

- (9) En 2016 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.

Los cambios de participación en la propiedad de una controladora en una subsidiaria, que no den lugar a una pérdida de control son transacciones de patrimonio. Cualquier diferencia que se produzca en la transacción se reconoce directamente en el patrimonio neto atribuible a los propietarios de la controladora.

2.6. 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	31.12.2017	31.12.2016
	\$	\$
Unidad de Fomento	26.798,14	26.347,98
Dólar	614,75	669,47

Entidades del Grupo

La situación financiera de la coligada indirecta Inversiones Los Andes S.A. que representa al 31

de diciembre de 2017 un 0,22% del total de activos consolidados (0,28% al 31 de diciembre de 2016) y los resultados que representan un 0,33% del resultado total consolidado (0,01% al 31 de diciembre de 2016); 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).

2.7. 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.

2.8. 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.

2.9. 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).

2.10. 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.

2.11. 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 2017 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 2017 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 terminado al 31 de diciembre de 2017 y 2016 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).

2.12. 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).

2.13. 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.

2.14. 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 2017 y 2016, 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 2017 no hay indicadores que muestren que exista deterioro observable.

2.15. 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 consolidados 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 consolidados, 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.

2.16. Inventario

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

Inventario corriente

Bajo el rubro de inventarios corrientes son activos:

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

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

cabo la venta.

Los inventarios de la Sociedad corresponden principalmente a:

- Terrenos para la construcción: estos terrenos fueron adquiridos o traspasados de Propiedades de Inversión con la intención de ser utilizados bajo un plan de construcción. 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 2017 y 2016, 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.

2.17. 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 NIIF, 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.

2.18. 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.

2.19. 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.

2.20. 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).

2.21. 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.

2.22. 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.

2.23. 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).

2.24. Provisiones

Las provisiones se estiman por el valor actual de los desembolsos que se espera 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.

2.25. 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”.

2.26. 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 período.

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.

2.27. 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.

2.28. 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 consolidados el Grupo de Empresas Socovesa posee arriendos operativos que principalmente corresponden a arriendos de activos necesarios para el desarrollo de operaciones.

2.29. Contratos de construcción

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

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

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

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

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

En relación a los pagos recibidos como anticipos del mandante (que corresponden generalmente a capital de trabajo), son reconocidos como una cuenta por pagar, la cual va disminuyendo en la medida que se presenta a cobro cada estado de pago. Los costos incurridos por etapas más

avanzadas en una obra respecto de su programa de construcción, forman parte de las existencias de la compañía.

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

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

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

2.30. 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 consolidados la Sociedad no posee este tipo de activos.

2.31. 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.

2.32. Activos biológicos

Los activos biológicos de Socovesa S.A. y subsidiarias están compuestos por plantaciones de vides en formación y alfalfa.

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 nichos 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

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.

- Opciones 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 y 27.1.d 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).

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 CRÍTICOS 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 pudiesen causar un ajuste material a los saldos de los activos y pasivos en los próximos años se presentan a continuación:

5.1. Estimación del deterioro de la plusvalía comprada e intangibles

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 2.13 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 2.13 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 2017 y 2016.

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 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 2017 y 2016, es la siguiente:

Clases de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Efectivo en caja	2.822.229	289.567
Saldos en bancos	5.676.540	4.274.061
Fondos mutuos (a)	4.718.799	7.806.055
Depósitos a plazo a corto plazo (b)	536.080	10.099
Efectivo y equivalentes al efectivo	13.753.648	12.379.782

La composición del rubro por tipo de moneda al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es la siguiente:

Información del Efectivo y Equivalentes al Efectivo por tipo de moneda	Tipo de Moneda	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Monto del efectivo y equivalentes al efectivo	\$ Chilenos	13.753.648	12.379.156
Monto del efectivo y equivalentes al efectivo	US\$	0	626
Total de efectivo y equivalente al efectivo		13.753.648	12.379.782

Al 31 de diciembre de 2017 no existen restricciones de uso para alguna partida de efectivo y efectivo equivalente.

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

Al 31 de diciembre de 2017

Fecha de Colocación	Entidad	Moneda	Capital Moneda Original (miles)	Cantidad de cuotas al 31.12.2017	Valor Cuota Cierre 31.12.2017	Capital Moneda Local en M\$	Intereses devengados moneda local M\$	31.12.2017 M\$
29-12-2017	Banchile, Capital Empresa, Serie Unica	\$	39.028	33.701,3103	1.158,2641	39.028	7	39.035
29-12-2017	Banchile, Capital Empresa, Serie Unica	\$	162.166	140.034,3960	1.158,2641	162.166	31	162.197
29-12-2017	Banchile, Capital Empresa, Serie Unica	\$	33.249	28.711,0777	1.158,2641	33.249	6	33.255
29-12-2017	Banchile, Rendimiento, Serie A	\$	1.345.000	1.233.726,1659	1.090,4227	1.345.000	283	1.345.283
29-12-2017	BBVA, Corporativo, Serie A	\$	240.000	97.739,5290	2.455,9514	240.000	44	240.044
29-12-2017	BCI, Competitivo, Serie Alto Patrimonio	\$	295.000	23.128,3071	12.757,7289	295.000	65	295.065
29-12-2017	Estado, Solvente, Serie A	\$	229.196	136.974,2389	1.673,5845	229.196	42	229.238
29-12-2017	Estado, Solvente, Serie I	\$	442.192	371.447,5104	1.190,7335	442.192	103	442.295
29-12-2017	Itaú, Itaú Select, Serie M3	\$	235.000	134.840,7806	1.743,1212	235.000	44	235.044
29-12-2017	Santander, Money Market, Serie Corporativa	\$	610.000	567.730,5845	1.074,6778	610.000	127	610.127
29-12-2017	Santander, Money Market, Serie Inversionista	\$	36.443	7.426,9227	4.907,4833	36.443	4	36.447
29-12-2017	Santander, Money Market, Serie Inversionista	\$	70.165	14.299,4532	4.907,4833	70.165	9	70.174
29-12-2017	Security, Security Plus, Serie D	\$	980.389	815.884,5484	1.201,8799	980.389	206	980.595
Totales						4.717.828	971	4.718.799

Al 31 de diciembre de 2016

Fecha de Colocación	Entidad	Moneda	Capital Moneda Original (miles)	Cantidad de cuotas al 31.12.2016	Valor Cuota Cierre 31.12.2016	Capital Moneda Local en M\$	Intereses devengados moneda local M\$	31.12.2016 M\$
30-12-2016	Banchile, Capital Empresa, Serie Unica	\$	80.047	71.053,1961	1.126,7839	80.047	15	80.062
30-12-2016	Banchile, Capital Empresa, Serie Unica	\$	1.065.514	945.801,1077	1.126,7839	1.065.514	199	1.065.713
30-12-2016	Banchile, Capital Empresa, Serie Unica	\$	20.000	17.752,9584	1.126,7839	20.000	3	20.003
30-12-2016	Banchile, Capital Empresa, Serie Unica	\$	325.000	288.485,5733	1.126,7839	325.000	61	325.061
30-12-2016	Banchile, Capital Empresa, Serie Unica	\$	32.335	28.701,9383	1.126,7839	32.335	6	32.341
30-12-2016	Banchile, Rendimiento A, Serie A	\$	1.671.363	1.578.736,3159	1.058,8778	1.671.363	326	1.671.689
30-12-2016	BBVA, Money Market, Serie V	\$	655.000	590.257,6488	1.109,9029	655.000	129	655.129
30-12-2016	BCI, BCI Express	\$	420.000	31.153,3816	13.484,2535	420.000	80	420.080
30-12-2016	Corpbanca, Corp Oportunidad, Serie M1	\$	35.000	20.345,0923	1.720,5661	35.000	5	35.005
30-12-2016	Estado, Solvente, Serie A	\$	208.537	127.685,7343	1.633,4864	208.537	36	208.573
30-12-2016	Estado, Solvente, Serie I	\$	2.425.265	2.099.774,8474	1.155,2513	2.425.265	502	2.425.767
30-12-2016	Santander, Money Market, Serie Inversionista	\$	45.000	9.349,9744	4.813,5475	45.000	7	45.007
30-12-2016	Santander, Money Market, Serie Inversionista	\$	35.745	7.426,9226	4.813,5475	35.745	5	35.750
30-12-2016	Santander, Money Market, Serie Inversionista	\$	125.000	25.972,1511	4.813,5475	125.000	18	125.018
30-12-2016	Scotiabank, Scotia Prioridad, Serie B	\$	100.000	65.027,6237	1.538,0559	100.000	16	100.016
30-12-2016	Security, Security Check, Serie A	\$	17.383	4.190,9377	4.148,1178	17.383	2	17.385
30-12-2016	Security, Security Check, Serie A	\$	5.001	1.205,6194	4.148,1178	5.001	0	5.001
30-12-2016	Security, Security Plus, Serie A	\$	257.232	160.149,1553	1.606,4607	257.232	41	257.273
30-12-2016	Security, Security Plus, Serie A	\$	281.137	175.032,1117	1.606,4607	281.137	45	281.182
Totales						7.804.559	1.496	7.806.055

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

Al 31 de diciembre de 2017

Fecha de Colocación	Entidad	Moneda	Capital Moneda Original (miles)	Tasa periodo %	Vencimiento	Capital Moneda Local en M\$	Intereses devengados moneda local M\$	31.12.2017 M\$
27-12-2017	BANCO BICE	\$	333.326	0,260%	26-01-2018	333.326	116	333.442
27-12-2017	BANCO BICE	\$	202.568	0,260%	26-01-2018	202.568	70	202.638
Totales						535.894	186	536.080

Al 31 de diciembre de 2016

Fecha de Colocación	Entidad	Moneda	Capital Moneda Original (miles)	Tasa periodo %	Vencimiento	Capital Moneda Local en M\$	Intereses devengados moneda local M\$	31.12.2016 M\$
11-01-2016	Banco Consorcio	\$	1.404	0,390%	10-01-2017	1.404	64	1.468
11-01-2016	Banco Consorcio	\$	8.254	0,390%	10-01-2017	8.254	377	8.631
Totales						9.658	441	10.099

7. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de los otros activos financieros, corrientes y no corrientes (ver nota 2.14 a los estados financieros consolidados) al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2017

Instrumentos Financieros	31.12.2017			
	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)	776.842	0	0	2.904.074
Déposito a Plazo	523.749	0	0	0
Instrumentos Derivados	370.068	0	0	0
Otros Instrumentos	0	0	0	4.531
Subtotal	1.670.659	0	0	2.908.605
Total	1.670.659		2.908.605	

Al 31 de diciembre de 2016

Instrumentos Financieros	31.12.2016			
	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)	810.983	0	0	3.052.137
Déposito a Plazo	426.023	0	0	0
Instrumentos Derivados	125.830	0	0	0
Otros Instrumentos	0	0	0	4.531
Subtotal	1.362.836	0	0	3.056.668
Total	1.362.836		3.056.668	

a. El detalle de los Pagarés al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

Pagarés	Fecha de Inversión	Fecha de Vencimiento	Valor al inicio	Moneda	Tasa Periodo %	31.12.2017		31.12.2016	
						Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
						M\$	M\$	M\$	M\$
Aguas Andinas S.A.	09-11-2016	09-11-2026	2.434,45	UF	2,27%	0	0	64.143	0
Aguas Andinas S.A.	18-11-2016	18-11-2026	2.174,79	UF	2,27%	0	0	57.455	0
Aguas Andinas S.A.	23-06-2017	23-06-2027	1.646,14	UF	2,20%	44.622	0	0	0
Aguas Andinas S.A.	24-08-2017	24-08-2027	2.687,40	UF	2,16%	72.567	0	0	0
Aguas Andinas S.A.	30-08-2017	30-08-2027	2.772,66	UF	2,16%	74.843	0	0	0
Aguas Andinas S.A.	30-11-2017	30-11-2027	2.487,20	UF	2,07%	66.770	0	0	0
Aguas Andinas S.A.	07-12-2017	07-12-2027	5.588,11	UF	2,04%	149.751	0	0	0
Aguas Araucanía S.A.	15-05-2009	15-05-2024	4.267,38	UF	4,60%	0	168.339	0	158.233
Aguas Araucanía S.A.	11-12-2009	11-12-2024	5.264,23	UF	3,54%	0	184.801	0	175.484
Aguas Araucanía S.A.	18-08-2014	18-08-2029	3.530,30	UF	2,98%	0	104.454	0	99.728
Aguas Araucanía S.A.	18-08-2016	18-08-2031	1.308,83	UF	2,09%	0	0	34.485	0
Aguas Cordilleras S.A.	25-01-2002	25-01-2017	5.575,99	UF	5,44%	0	0	330.614	0
Aguas Cordilleras S.A.	07-03-2002	07-03-2017	2.511,90	UF	5,45%	0	0	147.862	0
Aguas Cordilleras S.A.	23-12-2002	23-12-2017	3.197,66	UF	3,94%	0	0	146.644	0
Aguas Cordilleras S.A.	25-03-2003	25-03-2018	1.934,10	UF	3,27%	84.229	0	0	80.153
Aguas Cordilleras S.A.	29-04-2003	29-04-2018	4.462,16	UF	2,98%	185.716	0	0	177.221
Aguas Cordilleras S.A.	03-02-2004	03-02-2019	1.760,46	UF	2,92%	0	70.759	0	67.621
Aguas Cordilleras S.A.	03-02-2004	03-02-2019	2.446,32	UF	2,92%	0	98.358	0	93.886
Aguas Cordilleras S.A.	24-08-2017	24-08-2027	3.642,01	UF	2,16%	98.344	0	0	0
Aguas Decima S.A.	22-09-2004	22-09-2019	291,40	UF	2,53%	0	10.882	0	10.435
Aguas Decima S.A.	22-09-2004	22-09-2019	622,03	UF	2,53%	0	23.230	0	22.276
Aguas Decima S.A.	26-10-2004	26-10-2019	891,45	UF	2,48%	0	33.001	0	31.661
Aguas Decima S.A.	22-03-2005	22-03-2020	2.485,00	UF	2,48%	0	91.089	0	87.392
Aguas Decima S.A.	30-03-2005	30-03-2020	882,63	UF	2,34%	0	31.777	0	30.528
Aguas Decima S.A.	17-06-2005	17-06-2020	933,38	UF	2,62%	0	34.602	0	33.152
Aguas Decima S.A.	18-08-2005	18-08-2020	324,56	UF	2,77%	0	12.198	0	11.670
Aguas Decima S.A.	27-01-2006	27-01-2021	561,63	UF	3,18%	0	21.868	0	20.838
Aguas Decima S.A.	29-09-2006	29-09-2021	587,62	UF	3,94%	0	24.335	0	23.019
Aguas Decima S.A.	24-11-2006	24-11-2021	1.137,73	UF	4,30%	0	48.672	0	45.881
Aguas Decima S.A.	27-12-2007	27-12-2022	2.413,63	UF	4,25%	0	98.149	0	92.566
Aguas Decima S.A.	14-05-2008	14-05-2023	726,64	UF	3,70%	0	27.638	0	26.204
Aguas Decima S.A.	23-10-2008	23-10-2023	1.610,60	UF	3,38%	0	58.591	0	55.723
Aguas Magallanes S.A.	14-10-2008	14-10-2023	2.441,12	UF	3,38%	0	88.876	0	84.527
Aguas Magallanes S.A.	01-10-2009	01-10-2024	4.087,73	UF	5,02%	0	164.128	0	153.658
Aguas San Pedro S.A.	23-01-2006	02-02-2021	3.526,24	UF	3,04%	0	135.136	0	128.947
Aguas San Pedro S.A.	04-11-2009	01-11-2024	1.152,80	UF	4,94%	0	45.827	0	42.936
Aguas San Pedro S.A.	31-03-2010	31-03-2025	756,12	UF	3,54%	0	26.541	0	25.203
Aguas San Pedro S.A.	19-06-2012	19-06-2027	1.170,51	UF	4,03%	0	39.039	0	36.895
Aguas San Pedro S.A.	27-08-2013	27-08-2028	1.829,50	UF	4,09%	0	58.362	0	55.127
Aguas San Pedro S.A.	31-12-2013	31-12-2028	226,13	UF	3,93%	0	7.069	0	6.689
Aguas San Pedro S.A.	27-08-2014	27-08-2029	609,85	UF	2,98%	0	18.031	0	17.215
Aguas San Pedro S.A.	27-08-2014	27-08-2029	891,27	UF	2,98%	0	26.352	0	25.159
Aguas San Pedro S.A.	28-07-2017	28-07-2032	44,05	UF	2,17%	0	1.191	0	0
Essal S.A.	04-01-2008	04-01-2023	636,65	UF	3,94%	0	25.106	0	23.749
Essal S.A.	04-01-2008	04-01-2023	1.210,41	UF	3,94%	0	47.733	0	45.152
Essal S.A.	15-05-2008	15-05-2023	369,73	UF	3,66%	0	14.010	0	13.288
Essal S.A.	18-07-2008	18-07-2023	1.796,35	UF	3,53%	0	66.839	0	63.475
Essal S.A.	21-07-2008	21-07-2023	4.661,23	UF	3,53%	0	173.385	0	164.660
Essal S.A.	02-10-2009	02-10-2024	89,88	UF	4,93%	0	3.583	0	3.357
Essal S.A.	01-12-2009	01-12-2019	817,32	UF	4,40%	0	31.042	0	29.234
Essal S.A.	17-11-2010	17-11-2020	549,70	UF	2,71%	0	17.823	0	17.061
Essal S.A.	17-11-2010	17-11-2020	679,59	UF	2,71%	0	22.035	0	21.093
Essal S.A.	04-10-2016	04-10-2026	1.130,27	UF	2,20%	0	0	29.780	0
Essbio S.A.	15-10-2010	15-10-2025	7.459,17	UF	2,69%	0	242.096	0	231.794
Essbio S.A.	17-11-2010	17-11-2025	3.967,89	UF	2,71%	0	128.652	0	123.154
Essbio S.A.	20-05-2011	20-05-2026	1.215,20	UF	2,95%	0	0	0	37.703
I. Municipalidad de Maipu	25-10-2011	25-10-2026	828,95	UF	3,54%	0	27.976	0	26.557
I. Municipalidad de Maipu	25-10-2011	25-10-2026	5.742,95	UF	3,54%	0	191.766	0	181.932
I. Municipalidad de Maipu	25-06-2012	25-06-2027	4.743,29	UF	4,03%	0	158.733	0	149.901
Total						776.842	2.904.074	810.983	3.052.137

8. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS

El detalle de los otros activos no financieros corrientes al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2017

Otros Activos No Financieros	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Pagos por amortizar (1)	717.090	1	717.091
Valores en garantía	386.949	0	386.949
Seguros pagados por anticipado	284.947	263	285.210
Total	1.388.986	264	1.389.250

Al 31 de diciembre de 2016

Otros Activos No Financieros	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Pagos por amortizar (1)	586.629	0	586.629
Valores en garantía	677.533	0	677.533
Seguros pagados por anticipado	254.836	0	254.836
Total	1.518.998	0	1.518.998

- (1) Corresponde a desembolsos pagados de forma anticipada que se amortizan por consumo (Beneficios al personal, artículos de oficina) o por vencimientos periódicos (Licencia de uso o mantención de software).

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, corrientes” al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es la siguiente:

Al 31 de diciembre de 2017

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Cientes ventas viviendas (a)	100.212.538	0	100.212.538
Documentos por cobrar (b)	36.585.425	0	36.585.425
Cientes otras ventas Inmobiliarias - Terrenos	7.062.623	0	7.062.623
Otras cuentas por cobrar neto corriente	254.003	4.315.050	4.569.053
Cientes ventas varias	833.987	46.802	880.789
Fondo a rendir	804.231	9.354	813.585
Anticipo a proveedores	402.597	330.048	732.645
Retención contratos suma alzada con terceros	697.513	0	697.513
Cientes contratos suma alzada con terceros no facturados (c)	0	559.925	559.925
Cuentas corrientes del personal	231.766	0	231.766
Provisión de pérdidas por deterioro de deudores	(828.767)	(2.205.890)	(3.034.657)
Total	146.255.916	3.055.289	149.311.205

Al 31 de diciembre de 2016

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Cientes ventas viviendas (a)	68.272.524	0	68.272.524
Documentos por cobrar (b)	33.102.133	0	33.102.133
Cientes otras ventas Inmobiliarias - Terrenos	2.223.963	0	2.223.963
Otras cuentas por cobrar neto corriente	182.509	1.645.739	1.828.248
Cientes ventas varias	526.878	46.802	573.680
Fondo a rendir	1.302.820	12.058	1.314.878
Anticipo a proveedores	516.646	470.302	986.948
Retención contratos suma alzada con terceros	394.726	0	394.726
Cientes contratos suma alzada con terceros no facturados (c)	0	559.925	559.925
Cuentas corrientes del personal	271.604	0	271.604
Provisión de pérdidas por deterioro de deudores	(1.137.141)	(2.205.595)	(3.342.736)
Total	105.656.662	529.231	106.185.893

- 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.

Ingeniería y Construcción	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M \$
Edificación y Obras Civiles	2.452.435	4.226.608
Montaje Industrial	0	1.802.961
Otras Especialidades	27.695	27.990
Total	2.480.130	6.057.559

9.3 Los plazos de vencimiento de los deudores comerciales al 31 de diciembre de 2017 y 2016, son los siguientes:

Al 31 de diciembre de 2017

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	84.497.695	3.055.289	87.552.984
Con vencimiento entre tres y seis meses	10.899.345	0	10.899.345
Con vencimiento mayor a seis meses	50.858.876	0	50.858.876
Total	146.255.916	3.055.289	149.311.205

Al 31 de diciembre de 2016

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	71.191.091	529.231	71.720.322
Con vencimiento entre tres y seis meses	14.709.008	0	14.709.008
Con vencimiento mayor a seis meses	19.756.563	0	19.756.563
Total	105.656.662	529.231	106.185.893

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

Al 31 de diciembre de 2017

Provisión de pérdidas por deterioro	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Saldo inicial al 01.01.2017	1.137.141	2.205.595	3.342.736
Aumentos (disminuciones) del período	(308.374)	295	(308.079)
Saldo final	828.767	2.205.890	3.034.657

Al 31 de diciembre de 2016

Provisión de pérdidas por deterioro	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Saldo inicial al 01.01.2016	3.466.432	10.250.135	13.716.567
Aumentos (disminuciones) del período	(2.329.291)	(8.044.540)	(10.373.831)
Saldo final	1.137.141	2.205.595	3.342.736

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

Al 31 de diciembre de 2017

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	137.110.439	23.672	137.134.111
Saldos vencidos entre 1 y 30 días	2.078.489	0	2.078.489
Saldos vencidos entre 31 y 90 días	2.542.892	2.679.793	5.222.685
Saldos vencidos entre 91 y 365 días	2.671.725	13.199	2.684.924
Saldos vencidos sobre 365 días	1.852.371	338.625	2.190.996
Total	146.255.916	3.055.289	149.311.205

Al 31 de diciembre de 2016

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	96.231.310	32.088	96.263.398
Saldos vencidos entre 1 y 30 días	1.825.143	15.488	1.840.631
Saldos vencidos entre 31 y 90 días	2.527.163	21.002	2.548.165
Saldos vencidos entre 91 y 365 días	2.627.572	270.522	2.898.094
Saldos vencidos sobre 365 días	2.445.474	190.131	2.635.605
Total	105.656.662	529.231	106.185.893

9.6 El detalle del rubro “Derechos por cobrar, no corrientes” al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

Derechos por cobrar, no corrientes	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Cientes contratos suma alzada con terceros	2.452.435	6.029.569
Derechos compra terreno	1.654.431	1.641.447
Cientes por venta de colegio	1.028.191	1.010.919
Cientes por venta de terreno	657.423	798.370
Total	5.792.480	9.480.305

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 traspasos 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 2,44% a diciembre de 2017 (2,64% a diciembre de 2016), 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% al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

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

El detalle de identificación de vínculo entre controladora y subsidiarias al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se encuentra en Nota 2.5 a los estados financieros consolidados “Sociedades filiales”.

10.1 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es la siguiente:

Cuentas por cobrar a entidades relacionadas						31.12.2017 Corrientes	31.12.2016 Corrientes
R.U.T	Sociedad	Descripción de la transacción	Plazo de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	M\$	M\$
76.137.782-5	Inversiones Inmobiliaria Ebro Ltda.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH\$	45.000	45.000
96.655.110-0	Agrícola San José de Peralillo S.A.	Fact. Servicios	con vencimiento	Relacionada con Director	CH\$	16.680	6.324
72.684.200-0	Corporación Educacional Emprender	Fact. Servicios	con vencimiento	Relacionada con Director	CH\$	7.147	15.508
96.531.570-5	Inversiones San Miguel Ltda.	Fact. Servicios	con vencimiento	Relacionada con Director	CH\$	3.340	10.883
99.590.570-1	Agrícola Mollendo S.A.	Fact. Servicios	con vencimiento	Relacionada con Director	CH\$	2.621	2.403
76.025.402-9	Inmobiliaria y Constructora OMBU Ltda.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH\$	1.242	1.242
76.141.807-6	Inversiones Pulsar	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH\$	5	190
76.142.382-7	Inversiones Quasar	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH\$	5	145
76.081.565-9	Inversiones Conar	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH\$	0	80
76.081.562-4	Inversiones Confin	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH\$	0	140
76.081.567-5	Inversiones Inmob	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH\$	0	80
76.126.149-5	Inversiones Santa Sofía S.A.	Préstamos	sin vencimiento	Asociada	CH\$	0	6.465.274
Total						76.040	6.547.269

10.2 Cuentas por pagar a entidades relacionadas

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es la siguiente:

Cuentas por pagar a entidades relacionadas						31.12.2017 Corrientes	31.12.2016 Corrientes
R.U.T	Sociedad	Descripción de la transacción	Plazo de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	M\$	M\$
99.012.000-5	Cia. de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH\$	2.208.378	2.149.802
76.210.751-1	Inmobiliaria CVG Ltda.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH\$	533.097	524.142
217650980015	Fatoly International S.A.	Préstamos	con vencimiento	Filial de Asociada	US\$	283.172	306.173
4.335.173-7	Mauricio Cruz Guzmán y Otros	Fact. Servicios	con vencimiento	Relacionada con Acc. de filial	CH\$	273.418	0
76.126.149-5	Inversiones Santa Sofía S.A.	Préstamos	sin vencimiento	Asociada	CH\$	6.778	0
76.600.790-2	Inmobiliaria FCG Ltda.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH\$	2.677	2.606
96.869.030-2	Constructora Cuevas y Purcell S.A.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Relacionada con Acc. de filial	CH\$	0	2.900.788
76.009.562-1	Empresa de Maquinarias CYPCO Ltda.	Fact. Servicios	sin vencimiento	Relacionada con Acc. de filial	CH\$	0	1.598.403
76.852.520-K	Siena Administración de Activos S.A.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH\$	0	1.706.654
Total						3.307.520	9.188.568

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 2017 y 2016.

RUT	SOCIEDAD	NATURALEZA DE LA RELACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LA TRANSACCIÓN	31.12.2017 M\$	Efecto en resultados (cargos/abonos)	31.12.2016 M\$	Efecto en resultados (cargos/abonos)
76.126.149-5	INVERSIONES SANTA SOFIA S.A.	Asociada	Reajustes devengados	62.804	62.804	0	0
			Reajustes devengados	49	(49)	172.328	172.328
			Trasposos de fondos abonos	6.582.512	0	0	0
			Trasposos de fondos cargos	47.705	0	187.121	0
76.210.019-3	CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA ALONSO DE CORDOVA S.A.	Asociada	Reajustes devengados	0	0	55.288	55.288
			Trasposos de fondos Abonos	0	0	2.276.815	0
76.025.402-9	INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA OMBU LTDA.	Accionistas comunes en Filial	Trasposos de fondos abonos	0	0	666.132	0
			Trasposos de fondos cargos	0	0	61.967	0
76.852.520-K	SIENA ADMINISTRACIÓN DE ACTIVOS S.A.	Accionistas comunes en Filial	Reajustes devengados	18.480	(18.480)	46.565	(46.565)
			Trasposos de fondos cargos	1.725.134	0	256.292	0
99.012.000-5	CIA. DE SEGUROS DEVIDA CONSORCIO NACIONAL DE SEGUROS S.A.	Accionistas comunes en Filial	Intereses devengados	21.865	(21.865)	23.067	(23.067)
			Reajustes devengados	36.730	(36.730)	52.470	(52.470)
			Compra de derechos	4.162.569	0	0	0
			Pago compra de derechos	4.162.569	0	0	0
			Trasposos de fondos abonos	0	0	1.316.803	0
			Trasposos de fondos cargos	19	0	2.238.567	0
96.869.030-2	CONSTRUCTORA CUEVAS Y PURCELL S.A.	Relacionada con Acc. de Filial	Trasposos de fondos cargos	2.033.050	0	0	0
			Pagos de facturación recibida	877.927	0	0	0
			Pagos de facturación emitida	10.189	0	0	0
76.137.782-5	INVERSIONES INMOBILIARIA EBRO LTDA.	Accionistas comunes en Filial	Trasposos de fondos cargos	0	0	45.000	0
E-1.615.849	INVERSIONES LOS ANDES S.A.	Asociada	Trasposos de fondos cargos	0	0	5.288	0
			Diferencia de cambio	0	0	70	70
217.650.980.015	FATOLY INTERNATIONAL S.A.	Filial de Asociada	Trasposos de fondos cargos	14.929	0	16.101	0
			Diferencia de cambio	23.416	23.416	17.941	17.941
			Intereses devengados	15.344	(15.344)	14.217	(14.217)
76.600.790-2	INMOBILIARIA FCG LTDA.	Accionistas comunes en Filial	Intereses devengados	26	(26)	4.896	(4.896)
			Reajustes devengados	45	(45)	4.781	(4.781)
			Trasposos de fondos abonos	0	0	786.356	0
			Trasposos de fondos cargos	0	0	2.238.568	0
76.777.685-3	ASESORIAS HCM LTDA	Relacionada con Acc. de Filial	Intereses devengados	87.035	87.035	0	0
			Reajustes devengados	18.159	18.159	0	0
			Reconocimiento de deuda	1.090.742	1.090.742	0	0
			Trasposos de fondos abonos	1.195.936	0	0	0
76.009.562-1	EMPRESA MAQUINARIAS CYPICO LTDA.	Relacionada con Acc. de Filial	Pago facturas de Servicios	1.598.403	0	0	0
76.210.751-1	INMOBILIARIA CVG LTDA.	Accionistas comunes en Filial	Reajustes devengados	8.955	(8.955)	14.301	(14.301)
76.959.890-1	SIENA CONSTRUCTORA S.A.	Accionistas comunes en Filial	Facturas de Estados de Pago recibidas	3.980.857	0	5.123.430	0
			Facturas pagadas	3.980.857	0	5.123.430	0
96.655.110-0	AGRICOLA SAN JOSE DE PERALILLO S.A.	Relacionada con Director	Compras	6.128	(6.128)	8.498	(8.498)
			Facturas pagadas	6.062	0	8.498	0
			Arrendos	71.315	71.315	76.280	76.280
			Arrendos pagados	77.745	0	70.176	0
			Gastos comunes	36.589	0	32.747	0
			Gastos comunes pagados	32.395	0	32.747	0
			Pagos de facturación emitida	185.870	0	89.342	0
			Facturación de Servicios	198.518	166.822	89.382	89.382
96.531.570-5	INVERSIONES SAN MIGUEL LTDA.	Relacionada con Director	Arrendos	18.127	18.127	17.747	17.747
			Arrendos pagados	25.284	0	19.469	0
			Gastos comunes	3.634	0	3.731	0
			Gastos comunes pagados	4.020	0	3.763	0
79.806.660-9	BARROS Y EFRAZURIZ ABOGADOS LTDA.	Relacionada con Director	Asesorías y Recuperación de Gastos	161.731	(161.731)	469.500	(469.500)
78.104.870-4	INVERSIONES Y SERVICIOS HARTWIG Y CIA.	Relacionada con Director	Asesorías	0	0	474.271	(474.271)
			Facturación de Servicios	0	0	401	401
79.967.080-1	PROMOC. HABITACIONALES SOLHABIT II LTDA.	Relacionada con Director	Pagos por cuenta de (Abono)	12.000	0	0	0
72.684.200-0	CORPORACIÓN EDUCACIONAL EMPRENDER	Relacionada con Director	Arrendos	72.000	72.000	72.000	72.000
			Arrendos pagados	72.000	0	94.000	0
			Facturación de Servicios	47.386	39.820	41.347	41.347
			Servicios pagados	54.373	0	35.116	0
			Trasposos de fondos abonos	1.374	0	0	0
			Donación	60.842	(30.878)	55.277	(27.638)
99.590.570-1	AGRICOLA MOLLENDI S.A.	Relacionada con Director	Arrendos	20.911	20.911	24.592	24.592
			Arrendos pagados	20.884	0	24.536	0
			Gastos comunes	4.121	0	4.615	0
			Gastos comunes pagados	3.930	0	4.708	0
			Compras	0	0	2.443	(2.443)
			Pago compras	0	0	2.446	0
76.141.807-6	INVERSIONES PULSAR	Accionistas comunes en Filial	Pagos por cuenta de (Abono)	185	0	25.780	0
			Pagos por cuenta de (cargo)	0	0	4.566	0
			Compra de acciones	152.000	0	0	0
76.142.382-7	INVERSIONES QUIASAR	Accionistas comunes en Filial	Pagos por cuenta de (Abono)	140	0	6.501	0
			Pagos por cuenta de (cargo)	0	0	2.256	0
			Compra de acciones	47.500	0	0	0
76.081.562-4	INVERSIONES CONFIN	Accionistas comunes en Filial	Pagos por cuenta de (Abono)	140	0	8.218	0
			Pagos por cuenta de (cargo)	0	0	4.662	0
			Compra de acciones	242.250	0	0	0
76.081.567-5	INVERSIONES INMOB	Accionistas comunes en Filial	Pagos por cuenta de (Abono)	80	0	8.990	0
			Pagos por cuenta de (cargo)	0	0	1.044	0
			Compra de acciones	61.750	0	0	0
76.081.565-9	INVERSIONES CONAR	Accionistas comunes en Filial	Pagos por cuenta de (Abono)	80	0	11.723	0
			Pagos por cuenta de (cargo)	0	0	76	0
			Compra de acciones	152.000	0	0	0
76.378.256-5	INVERSIONES AGUAS COLORADAS	Relacionada con Director	Asesorías	0	0	154.283	(154.283)
4.335.173-7	MAURICIO CRUZ GUZMAN Y OTROS	Relacionada con Acc. de Filial	Compra de terreno	273.418	0	0	0

10.4 Directorio y Gerencia de la Sociedad

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

La estructura organizacional está compuesta por una Gerencia General Corporativa, de la cual dependen las Gerencias Generales de las diferentes filiales (áreas de negocio inmobiliario y de ingeniería y construcción) y las Gerencias Corporativas de apoyo.

Existe un comité ejecutivo integrado por cuatro miembros que corresponden al Presidente del Directorio de Socovesa S.A., el Gerente General Corporativo y dos miembros que participan en los directorios de las Filiales Directas.

Remuneración del Directorio

Según lo establecido en el Artículo N° 33 de la Ley N° 18.046 sobre Sociedades Anónimas, la Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 18 de abril de 2017 fijó los siguientes montos para el período mayo 2017 a abril 2018 (Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 26 de abril de 2016 para el período mayo 2016 a abril 2017 y Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 28 de abril de 2015 para el período mayo 2015 a abril 2016):

a) Dietas por asistencia a sesiones

a.1 Período mayo 2017 a abril 2018 y período mayo 2016 a abril 2017:

Una dieta de asistencia a sesión de 350 Unidades de Fomento para el Presidente, 165 Unidades de Fomento para el Vicepresidente y 125 Unidades de Fomento para cada Director.

a.2 Período mayo 2015 a abril 2016

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 1,6% bruto de las utilidades distribuibles del ejercicio, remuneración que deberá ser distribuida entre los directores a razón de un 55% para el Presidente y un 45% para los restantes directores, en iguales partes, 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 Comisión para el Mercado Financiero, la Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 18 de abril de 2017 fijó los siguientes montos para el período mayo 2017 a abril 2018 (Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 26 de abril de 2016 para el período mayo 2016 a abril 2017 y Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 28 de abril de 2015 para el período mayo 2015 a abril 2016):

- Período mayo 2017 a abril 2018 y período mayo 2016 a abril 2017:

La remuneración de los miembros de Comité de Directores será un tercio de la dieta por asistencia a sesión fijada respecto de los directores, es decir, 41,67 Unidades de Fomento por asistencia a sesión de cada miembro del Comité.

- Período mayo 2015 a abril 2016:

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 los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 para los Señores Directores es el siguiente:

Retribución Directorio		31.12.2017				
Nombre	Cargo	Período de desempeño	Directorio M\$	Comité de Directores M\$	Participación M\$	Total M\$
Javier Gras Rudloff	Presidente	01.01.2017 al 31.12.2017	111.635	0	370.167	481.802
Justino Negrón Bornand	Vicepresidente	01.01.2017 al 31.12.2017	52.642	0	50.477	103.119
Fernando Barros Tocornal	Director	01.01.2017 al 31.12.2017	39.879	14.398	50.477	104.754
Vicente Domínguez Vial	Director	01.01.2017 al 31.12.2017	39.881	13.204	50.477	103.562
Rodrigo Gras Rudloff	Director	01.01.2017 al 31.12.2017	36.557	0	50.477	87.034
Nicolás Gellona Amunátegui	Director	01.01.2017 al 31.12.2017	39.879	14.398	50.477	104.754
José Tomás Izquierdo Silva	Director	01.01.2017 al 31.12.2017	39.879	0	50.477	90.356
Total			360.352	42.000	673.029	1.075.381

Retribución Directorio		31.12.2016				
Nombre	Cargo	Período de desempeño	Directorio M\$	Comité de Directores M\$	Participación M\$	Total M\$
Cristian Hartwig Bisquertt	Presidente	01.01.2016 al 30.04.2016	14.427	0	0	14.427
Javier Gras Rudloff	Presidente	01.05.2016 al 31.12.2016	73.330	0	310.407	383.737
Javier Gras Rudloff	Vicepresidente	01.01.2016 al 30.04.2016	10.825	0	0	10.825
Justino Negrón Bornand	Vicepresidente	01.05.2016 al 31.12.2016	34.568	0	42.328	76.896
Justino Negrón Bornand	Director	01.01.2016 al 30.04.2016	7.214	1.203	0	8.417
Fernando Barros Tocornal	Director	01.01.2016 al 31.12.2016	33.402	7.635	42.328	83.365
Vicente Domínguez Vial	Director	01.01.2016 al 31.12.2016	33.413	7.745	42.328	83.486
Rodrigo Gras Rudloff	Director	01.01.2016 al 31.12.2016	30.132	0	42.328	72.460
Nicolás Gellona Amunátegui	Director	01.01.2016 al 31.12.2016	33.402	8.839	42.328	84.569
José Tomás Izquierdo Silva	Director	01.05.2016 al 31.12.2016	26.188	0	42.328	68.516
Total			296.901	25.422	564.375	886.698

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 variables por cumplimiento de objetivos anuales de aportación a los resultados de la Sociedad.

Los principales aspectos del sistema de remuneraciones, compensaciones y participaciones que utiliza Empresas Socovesa y filiales, incluye las remuneraciones propiamente tales que perciben los ejecutivos y las utilidades que les corresponden en las sociedades que complementan el giro social y de las que son socios activos.

El detalle de remuneraciones fijas y participaciones de los ejecutivos principales de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

Remuneraciones y compensaciones ejecutivos principales	31.12.2017		31.12.2016	
	Cantidad de ejecutivos	M\$	Cantidad de ejecutivos	M\$
Sueldos fijos y participaciones	11	2.765.917	14	3.036.037
Indemnizaciones por término de relación laboral		0	3	655.076
Total		2.765.917		3.691.113

11. INVENTARIOS

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es la siguiente:

Al 31 de diciembre de 2017

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	273.418	0	273.418	48.733.389	0	48.733.389	49.006.807
Viviendas terminadas	85.331.345	0	85.331.345	599.400	0	599.400	85.930.745
Viviendas recibidas en parte de pago	11.748.094	0	11.748.094	0	0	0	11.748.094
Otros inventarios	1.120.446	0	1.120.446	627.959	0	627.959	1.748.405
Obras en ejecución	143.329.391	0	143.329.391	69.718.439	0	69.718.439	213.047.830
Total	241.802.694	0	241.802.694	119.679.187	0	119.679.187	361.481.881

Al 31 de diciembre de 2016

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	8.388.313	0	8.388.313	55.558.010	0	55.558.010	63.946.323
Viviendas terminadas	158.593.319	0	158.593.319	872.332	0	872.332	159.465.651
Viviendas recibidas en parte de pago	10.925.757	0	10.925.757	0	0	0	10.925.757
Otros inventarios	838.245	0	838.245	1.095.111	0	1.095.111	1.933.356
Obras en ejecución	140.836.319	0	140.836.319	38.796.729	0	38.796.729	179.633.048
Total	319.581.953	0	319.581.953	96.322.182	0	96.322.182	415.904.135

Para los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Grupo rebajó sus inventarios como costo de ventas los siguientes montos:

Rebaja de Inventarios reconocidos como costo durante el período	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Desarrollo Inmobiliario (1)	279.106.246	233.732.714
Totales	279.106.246	233.732.714

- (1) El monto de gastos financieros que forman parte del costo, reconocidos en el año terminado al 31 de diciembre de 2017 asciende a M\$ 12.942.543 (M\$ 8.384.094 al 31 de diciembre de 2016).

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

12.1 Activos por impuestos corrientes, corrientes

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es la siguiente:

	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Activos por impuestos corrientes, corrientes		
Impuestos por recuperar de años anteriores	2.374.828	3.211.263
Pagos provisionales mensuales	12.351.021	12.283.228
Crédito por gastos de capacitación	130.629	250.205
Crédito por donaciones	63.919	40.127
Crédito de activo fijo	2.376	1.571
Pagos provisionales por utilidades absorbidas (PPUA)	1.176.177	1.249.513
Beneficio Ley Austral N° 19.606	7.762.127	8.972.727
Iva crédito fiscal y Crédito impuesto específico petróleo	19.639.805	11.803.199
Crédito especial constructoras por aplicar	5.008.159	1.947.761
Impuestos por recuperar año actual	46.134.213	36.548.331
Impuestos por recuperar aplicados contra impuesto a la renta	(11.943.104)	(12.413.029)
Impuestos por recuperar, parte no corriente	(8.135.089)	(9.788.527)
Activos por impuestos corrientes, corrientes (neto)	28.430.848	17.558.038

12.2 Activos por impuestos corrientes, no corrientes

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es la siguiente:

	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Activos por impuestos corrientes, no corrientes		
Beneficio Ley Austral N° 19.606	5.916.223	7.611.412
Iva crédito fiscal	2.218.866	2.177.115
Total	8.135.089	9.788.527

12.3 Pasivos por impuestos corrientes, corrientes

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es la siguiente:

	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Pasivos por impuestos corrientes, corrientes		
Impuesto a la renta del año	14.527.919	13.749.908
Impuesto a la renta del año anterior	0	172.526
Otros impuestos a la renta por pagar	4.250	37.110
Impuesto a la renta	14.532.169	13.959.544
Impuestos por recuperar aplicados contra impuesto a la renta	(11.943.104)	(12.413.029)
Pasivo por impuestos corrientes, corrientes (neto)	2.589.065	1.546.515

13. INVERSIONES EN ASOCIADAS CONTABILIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACION

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es la siguiente:

13.1 Detalle de inversiones en asociadas

Al 31 de diciembre de 2017

Inversiones en Asociadas	País de origen	Moneda Funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 01.01.2017 M\$	Participación en Ganancia (Pérdida) M\$	Otros Incrementos o (Decrementos) M\$	Diferencia de Conversión M\$	Provisión déficit asociadas M\$	Saldo al 31.12.2017 M\$
Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.	Chile	Pesos	50,00%	50,00%	0	0	0	0	0	0
Inversiones Los Andes S.A.	Argentina	Dólar	18,74%	18,74%	2.449.707	(142.853)	(188.140)	(192.040)	0	1.926.674
Inversiones Santa Sofía S.A.	Chile	Pesos	50,00%	50,00%	(561.663)	770.825	(26.692)	0	0	182.470
Total						627.972	(214.832)	(192.040)	0	2.109.144

Al 31 de diciembre de 2016

Inversiones en Asociadas	País de origen	Moneda Funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 01.01.2016 M\$	Participación en Ganancia (Pérdida) M\$	Otros Incrementos o (Decrementos) M\$	Diferencia de Conversión M\$	Provisión déficit asociadas M\$	Saldo al 31.12.2016 M\$
Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.	Chile	Pesos	50,00%	50,00%	0	0	0	0	0	0
Inversiones Los Andes S.A.	Argentina	Dólar	18,74%	18,74%	2.602.725	(3.889)	0	(149.129)	0	2.449.707
Inversiones Santa Sofía S.A.	Chile	Pesos	50,00%	50,00%	(421.163)	(138.018)	(2.482)	0	(561.663)	0
Constructora e Inmobiliaria Alonso de Córdova S.A. (1)	Chile	Pesos	0,00%	0,00%	(314.786)	1.780.423	(1.465.637)	0	0	0
Total						1.638.516	(1.468.119)	(149.129)	(561.663)	2.449.707

13.2 Información financiera resumida de asociadas, totalizadas

Al 31 de diciembre de 2017

Inversiones en Asociadas	% Participación	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Ingresos Ordinarios M\$	Gastos Ordinarios M\$	Ganancia (Pérdida) neta M\$
Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.	50,00%	0	0	0	0	0	0	0
Inversiones Los Andes S.A.	18,74%	1.847.939	11.433.735	876.634	2.123.961	2.053.265	(2.815.555)	(762.290)
Inversiones Santa Sofía S.A.	50,00%	488.074	254.844	377.713	265	11.386.240	(9.844.589)	1.541.651
Total		2.336.013	11.688.579	1.254.347	2.124.226	13.439.505	(12.660.144)	779.361

Al 31 de diciembre de 2016

Inversiones en Asociadas	% Participación	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Ingresos Ordinarios M\$	Gastos Ordinarios M\$	Ganancia (Pérdida) neta M\$
Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.	50,00%	0	0	0	0	0	0	0
Inversiones Los Andes S.A.	18,74%	4.739.178	13.603.630	2.037.867	3.232.871	5.701.876	(5.722.630)	(20.754)
Inversiones Santa Sofía S.A.	50,00%	135.692	9.354.114	10.612.867	265	103.171	(379.207)	(276.036)
Constructora e Inmobiliaria Alonso de Córdova S.A. (1)	0,00%	0	0	0	0	0	0	0
Total		4.874.870	22.957.744	12.650.734	3.233.136	5.805.047	(6.101.837)	(296.790)

(1) Con fecha 5 de febrero de 2016 por medio de su filial directa Socovesa Desarrollos Comerciales S.A., el Grupo Consolidado compró 150 acciones de la Sociedad, aumentando su participación de un 33,33% a un 50%. Posteriormente con fecha 9 de diciembre de 2016 se vendió la participación en esta sociedad.

14. ACTIVOS INTANGIBLES

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

La marca “Almagro” se originó producto de la adquisición del 100% de las acciones de Almagro S.A. con fecha 17 de agosto de 2007. La valorización de esta marca se sustenta en informe realizado por una entidad independiente, para lo cual se utilizó la metodología del royalty. Se estima que la vida útil de la marca “Almagro” es indefinida, debido a que su valorización permite reconocer que la empresa es un negocio en marcha, cuya capacidad de generación de flujos no se encuentra limitada a los proyectos actualmente en cartera o a determinados períodos futuros. Esta marca, es sometida anualmente a pruebas de deterioro de acuerdo a los requerimientos de la NIC 36; el último test de deterioro del valor fue realizado al 31 de diciembre de 2017, obteniendo como resultado que no procede aplicar deterioro al valor de la inversión que Socovesa tiene en Almagro S.A..

Las Opciones 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 y 27.1.d a los estados financieros consolidados).

14.1 El detalle del rubro al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

Activos Intangibles Neto	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios	39.163.115	39.201.682
Activos intangibles de vida finita	23.680.743	19.372.271
Activos Intangibles Neto	62.843.858	58.573.953

Marca Almagro	39.163.115	39.163.115
Software Almagro	0	34.564
Base datos Almagro	0	4.003
Opciones de compra de terreno	22.751.538	18.239.362
Programas Informáticos (licencias software)	699.447	903.151
Servidumbres	41.773	41.773
Derechos de agua	187.422	187.422
Otros activos intangibles identificables	563	563
Activos Intangibles Identificables Neto	62.843.858	58.573.953

Activos Intangibles Brutos	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios	39.741.631	39.741.631
Activos intangibles de vida finita	26.161.674	21.655.779
Activos intangibles bruto	65.903.305	61.397.410

Marca Almagro	39.163.115	39.163.115
Software Almagro	518.481	518.481
Base datos Almagro	60.035	60.035
Opciones de compra de terreno	23.654.508	19.142.332
Programas informáticos (licencias software)	2.208.161	2.214.442
Servidumbres	56.891	56.891
Derechos de agua	241.094	241.094
Otros activos intangibles identificables	1.020	1.020
Activos Intangibles Identificables Bruto	65.903.305	61.397.410

Amortización Acumulada y Deterioro del Valor	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios	578.516	539.949
Activos intangibles de vida finita	2.480.931	2.283.508
Total Amortización Acumulada y Deterioro del Valor Activos Intangibles	3.059.447	2.823.457

Software Almagro	518.481	483.917
Base datos Almagro	60.035	56.032
Opciones de compra de terreno	902.970	902.970
Programas Informáticos (licencias software)	1.508.714	1.311.291
Servidumbres	15.118	15.118
Derechos de agua	53.672	53.672
Otros Activos Intangibles Identificables	457	457
Amortización Acumulada y Deterioro del Valor, Activos Intangibles Identificables	3.059.447	2.823.457

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 Mínima	Años de vida Máxima
Opciones de compra de terreno	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 2017 y 2016, es el siguiente:

Movimientos año 2017	Marca Almagro (a) M\$	Software Almagro (a) M\$	Base datos Almagro (a) M\$	Opciones de compra de terreno M\$	Programas informáticos (licencias software) M\$	Servidumbres M\$	Derechos de agua M\$	Otros Activos Intangibles identificables M\$	Activos Intangibles, Neto M\$
Saldo inicial al 01.01.2017	39.163.115	34.564	4.003	18.239.362	903.151	41.773	187.422	563	58.573.953
Adiciones	0	0	0	4.162.569	0	0	0	0	4.162.569
Amortización	0	(34.564)	(4.003)	0	(201.498)	0	0	0	(240.065)
Otros incrementos (disminuciones)	0	0	0	349.607	(2.206)	0	0	0	347.401
Total cambios	0	(34.564)	(4.003)	4.512.176	(203.704)	0	0	0	4.269.905
Saldo final Activos Intangibles al 31.12.2017	39.163.115	0	0	22.751.538	699.447	41.773	187.422	563	62.843.858

Movimientos año 2016	Marca Almagro (a) M\$	Software Almagro (a) M\$	Base datos Almagro (a) M\$	Opciones de compra de terreno M\$	Programas informáticos (licencias software) M\$	Servidumbres M\$	Derechos de agua M\$	Otros Activos Intangibles identificables M\$	Activos Intangibles, Neto M\$
Saldo inicial al 01.01.2016	39.163.115	84.913	11.506	14.583.199	1.109.089	41.773	187.863	563	55.182.021
Adiciones	0	0	0	4.609.307	19.305	0	0	0	4.628.612
Desapropiaciones	0	0	0	(1.408.255)	0	0	0	0	(1.408.255)
Amortización	0	(51.849)	(6.003)	0	(225.085)	0	(441)	0	(283.378)
Otros incrementos (disminuciones)	0	1.500	(1.500)	455.111	(158)	0	0	0	454.953
Total cambios	0	(50.349)	(7.503)	3.656.163	(205.938)	0	(441)	0	3.391.932
Saldo final Activos Intangibles al 31.12.2016	39.163.115	34.564	4.003	18.239.362	903.151	41.773	187.422	563	58.573.953

- 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 ejercicio.

15. PLUSVALIA

Plusvalía Comprada – El saldo de la Plusvalía al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

RUT	Sociedad	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
88.452.300-1	Almagro S.A.	12.900.421	12.900.421
Total		12.900.421	12.900.421

Como se señala en Nota 5.1 a los estados financieros consolidados, la Sociedad anualmente evalúa si la plusvalía comprada e intangible adquiridos en la combinación de negocio han sufrido algún deterioro. Para realizar la evaluación, la Sociedad, determina los montos recuperables de las unidades generadoras de efectivo sobre la base de cálculos de sus valores en uso, considerando los flujos futuros de efectivo que son generados por los activos asociados a la plusvalía.

Los criterios principales utilizados para la evaluación del deterioro son:

- Crecimiento en las ventas y márgenes operacionales.
- Gastos de administración y ventas en función del crecimiento en las ventas.
- Inversiones en propiedades de inversión.
- Las tasas de descuento aplicadas en la evaluación de diciembre 2017 fluctúan entre 7,8% a 8,2%.

16. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS

16.1 El detalle del rubro al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

Clases de Propiedades, plantas y equipos, neto	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Terrenos	740.646	891.766
Edificaciones	11.207.350	11.635.767
Maquinarias y equipos	2.975.112	3.158.171
Herramientas y equipos livianos	191.974	269.515
Muebles de oficina	284.236	293.993
Maquinaria de oficina	761.415	549.551
Plantaciones	2.085.451	1.054.853
Otras propiedades, planta y equipo	720	8.844
Total	18.246.904	17.862.460

Clases de Propiedades, plantas y equipos, bruto	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Terrenos	740.646	891.766
Edificaciones	14.843.412	14.931.628
Maquinarias y equipos	8.562.544	8.852.064
Herramientas y equipos livianos	999.760	1.000.937
Muebles de oficina	1.302.245	1.269.002
Maquinaria de oficina	3.370.979	2.960.752
Plantaciones	2.204.063	1.086.545
Otras propiedades, planta y equipo	2.782	25.496
Total	32.026.431	31.018.190

Depreciación acumulada	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Edificaciones	3.636.062	3.295.861
Maquinarias y equipos	5.587.432	5.693.893
Herramientas y equipos livianos	807.786	731.422
Muebles de oficina	1.018.009	975.009
Maquinaria de oficina	2.609.564	2.411.201
Plantaciones	118.612	31.692
Otras propiedades, planta y equipo	2.062	16.652
Total	13.779.527	13.155.730

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
Plantaciones	20	20
Otros	3	10

16.3 El movimiento de Propiedades, Plantas y Equipos al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

Movimientos año 2017	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\$	Plantaciones M\$	Otras Propiedades, plantas y equipos, Neto M\$	Propiedades, plantas y equipos, Neto M\$
Saldo inicial al 01.01.2017	891.766	11.635.767	3.158.171	0	269.515	293.993	549.551	1.054.853	8.844	17.862.460
Adiciones	0	0	901.438	0	0	10.558	420.439	0	0	1.332.435
Desapropiaciones	(151.120)	(47.895)	(400.263)	0	0	0	(754)	0	0	(600.032)
Gasto por depreciación	0	(380.522)	(684.234)	0	(77.541)	(27.946)	(205.227)	(86.921)	(464)	(1.462.855)
Otros Incrementos (decrementos)	0	0	0	0	0	7.631	(2.594)	1.117.519	(7.660)	1.114.896
Total cambios	(151.120)	(428.417)	(183.059)	0	(77.541)	(9.757)	211.864	1.030.598	(8.124)	384.444
Saldo al 31.12.2017	740.646	11.207.350	2.975.112	0	191.974	284.236	761.415	2.085.451	720	18.246.904

Movimientos año 2016	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\$	Plantaciones M\$	Otras Propiedades, plantas y equipos, Neto M\$	Propiedades, plantas y equipos, Neto M\$
Saldo inicial al 01.01.2016	1.040.583	12.070.529	2.696.005	310.730	352.291	289.637	570.573	0	9.307	17.339.655
Adiciones	0	20.320	993.959	0	0	32.704	193.717	0	0	1.240.700
Desapropiaciones	(148.817)	(59.970)	(153.355)	0	0	0	(4.737)	0	0	(366.879)
Gasto por depreciación	0	(395.112)	(638.274)	(9.151)	(85.977)	(28.348)	(209.788)	(31.692)	(463)	(1.398.805)
Otros Incrementos (decrementos)	0	0	259.836	(301.579)	3.201	0	(214)	1.086.545	0	1.047.789
Total cambios	(148.817)	(434.762)	462.166	(310.730)	(82.776)	4.356	(21.022)	1.054.853	(463)	522.805
Saldo al 31.12.2016	891.766	11.635.767	3.158.171	0	269.515	293.993	549.551	1.054.853	8.844	17.862.460

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 2017 y 2016:

Información Adicional a revelar sobre Propiedades, Planta y Equipos	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Propiedades, planta y equipos completamente depreciados todavía en uso (valor bruto)	6.939.690	6.358.797

17. IMPUESTOS DIFERIDOS

Con fecha 1 de febrero de 2016, se promulgó la Ley 20.899 “Reforma de la Reforma”, la cual simplifica la reforma tributaria la cual indica que el régimen general por defecto por el cual se deberá tributar, será el sistema de renta semi integrado.

El origen de los impuestos diferidos registrados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

17.1 Activos por impuestos diferidos

Activos por impuestos diferidos	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones	3.999.592	3.733.197
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones incobrables	1.149.579	944.810
Activos por impuestos diferido relativos a provisión vacaciones	411.350	357.920
Activos por impuestos diferido relativo a existencias	804.550	712.803
Activos por impuestos diferido relativo a eliminación de CM existencias	11.914.781	12.764.608
Activos por impuestos diferido relativos a pérdidas fiscales	14.670.485	17.951.791
Activos por impuestos diferido relativos a otros	1.049.711	885.440
Total Activo por impuestos diferidos antes de compensación	34.000.048	37.350.569
Compensación impuestos diferidos	(3.434.482)	(4.914.217)
Total Activos por impuestos diferidos	30.565.566	32.436.352

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	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Pasivos por impuestos diferido relativos a amortizaciones	23.357	0
Pasivos por impuestos diferido relativos a activos en leasing	577.720	602.314
Pasivos por impuestos diferido relativos a capitalización de intereses	2.049.801	3.796.550
Pasivos por impuestos diferido relativos a provisiones	155.497	124.437
Pasivos por impuestos diferido relativos Combinación de Negocios	10.608.631	10.625.466
Pasivos por impuestos diferido activo fijo	4.834	24.514
Pasivos por impuestos diferido otros	96.454	82.058
Total Pasivos por impuestos diferidos antes de compensación	13.516.294	15.255.339
Compensación impuestos diferidos	(3.434.482)	(4.914.217)
Total Pasivos por impuestos diferidos	10.081.812	10.341.122

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

Movimientos en Activos por impuestos diferidos	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Activos por impuestos diferidos, saldo inicial	37.350.569	39.098.949
Incremento (decremento) en Activos por impuestos diferidos	(69.215)	(1.856.329)
Incremento (decremento) Activos por impuestos diferidos relativos a pérdidas fiscales	(3.281.306)	107.949
Cambios en Activos por impuestos diferidos, total	(3.350.521)	(1.748.380)
Total Activos por impuestos diferidos antes de compensación	34.000.048	37.350.569
Compensación impuestos diferidos	(3.434.482)	(4.914.217)
Activos por impuestos diferidos, Saldo final	30.565.566	32.436.352

Movimientos en Pasivos por impuestos diferidos	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Pasivos por impuestos diferidos, Saldo inicial	15.255.339	14.901.696
Incremento (decremento) en Pasivos por impuestos diferidos	(1.739.045)	353.643
Cambios en Pasivos por impuestos diferidos, Total	(1.739.045)	353.643
Total Pasivos por impuestos diferidos antes de compensación	13.516.294	15.255.339
Compensación impuestos diferidos	(3.434.482)	(4.914.217)
Pasivos por impuestos diferidos, Saldo final	10.081.812	10.341.122

17.4 Efectos por impuestos diferidos de componentes de otros resultados:

Gasto (Ingreso) por Impuesto a las ganancias por partes corriente y diferida (presentación)	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Gasto por impuestos corrientes	(14.527.919)	(13.749.908)
Beneficio por absorción de pérdida (PPUA)	1.176.177	1.249.513
Ajustes al impuesto corriente del periodo anterior	(385.664)	(131.011)
Otros gastos por impuesto corriente	90.112	(44.687)
Gasto por impuestos corrientes, Neto, Total	(13.647.294)	(12.676.093)
Ingreso diferido (gasto) por impuestos relativos a la creación y reversión de diferencias temporarias	(1.611.476)	(1.644.759)
Gasto por impuestos diferidos, Neto, Total	(1.611.476)	(1.644.759)
Ingreso (Gasto) por impuesto a las ganancias	(15.258.770)	(14.320.852)

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	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal	(14.301.513)	(13.254.232)
Efecto impositivo de ingresos ordinarios no imponibles	(25.496)	(889.253)
Efecto impositivo de gastos no deducibles impositivamente	(15.264)	189.202
Efecto impositivo de una nueva evaluación de activos por impuestos diferidos no reconocidos	(82.995)	0
Efecto impositivo de impuesto provisto en exceso en periodos anteriores	(470.199)	(145.037)
Otro incremento (decremento) en cargo por impuestos legales	(922.357)	(708.639)
Efecto impositivo por cambio en la tasa impositiva	559.054	487.107
Ajustes al gasto por impuestos utilizando la tasa legal, Total	(957.257)	(1.066.620)
Ingreso (Gasto) por impuestos utilizando la tasa efectiva	(15.258.770)	(14.320.852)

18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El detalle de este rubro al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

18.1 Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses

Otros pasivos financieros corrientes	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Préstamos bancarios	370.311.074	383.229.303
Instrumentos derivados	12.691.956	19.363.474
Factoring	15.148.512	11.845.344
Total	398.151.542	414.438.121

Otros pasivos financieros no corrientes	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Préstamos bancarios	0	2.075.796
Total	0	2.075.796

18.2 Desglose de monedas y vencimientos

El detalle del desglose de monedas y vencimientos para los cierres al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

Detalle al 31.12.2017

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente				No Corriente		
							Vencimiento			Total Corriente al 31.12.2017 M\$	Vencimiento		Total no Corriente al 31.12.2017 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	2,600%	2,600%	Hipotecaria	998.399	0	0	998.399	0	0	0
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,080%	4,080%	Hipotecaria	0	0	874.423	874.423	0	0	0
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,080%	4,080%	Hipotecaria	0	0	6.893.525	6.893.525	0	0	0
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,080%	4,080%	Hipotecaria	0	0	2.626.440	2.626.440	0	0	0
Chile	BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,670%	1,670%	Hipotecaria	0	0	1.889.619	1.889.619	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,110%	4,110%	Hipotecaria	0	8.853.878	0	8.853.878	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,110%	4,110%	Hipotecaria	0	0	5.556.351	5.556.351	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,110%	4,110%	Hipotecaria	0	2.874.401	0	2.874.401	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,000%	4,000%	Hipotecaria	0	0	2.361.771	2.361.771	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,856%	3,856%	Hipotecaria	0	0	2.332.614	2.332.614	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,856%	3,856%	Hipotecaria	0	0	3.415.587	3.415.587	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,856%	3,856%	Hipotecaria	0	0	8.329.688	8.329.688	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,856%	3,856%	Hipotecaria	0	0	22.514.312	22.514.312	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,000%	4,000%	Hipotecaria	0	0	3.936.909	3.936.909	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,856%	3,856%	Hipotecaria	0	0	13.193.554	13.193.554	0	0	0
Chile	BCI	US\$	Sujeta a liberación de garantías	2,675%	2,675%	Hipotecaria	0	0	2.587.375	2.587.375	0	0	0
Chile	BCI	US\$	Sujeta a liberación de garantías	2,675%	2,675%	Hipotecaria	0	0	2.697.890	2.697.890	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,000%	4,000%	Hipotecaria	0	0	4.133.172	4.133.172	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,856%	3,856%	Hipotecaria	0	0	16.634.116	16.634.116	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,560%	4,560%	Hipotecaria	0	0	2.080.545	2.080.545	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,128%	4,128%	Hipotecaria	0	0	8.127.048	8.127.048	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,320%	4,320%	Hipotecaria	0	0	2.681.556	2.681.556	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,560%	4,560%	Hipotecaria	0	0	11.035.896	11.035.896	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,960%	3,960%	Hipotecaria	5.350.650	0	0	5.350.650	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,560%	4,560%	Hipotecaria	0	0	412.361	412.361	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,560%	4,560%	Hipotecaria	0	0	4.943.282	4.943.282	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,660%	1,660%	Hipotecaria	0	0	538.854	538.854	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,660%	1,660%	Hipotecaria	0	0	619.682	619.682	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,660%	1,660%	Hipotecaria	0	0	331.561	331.561	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,660%	1,660%	Hipotecaria	0	0	612.113	612.113	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,960%	3,960%	Hipotecaria	412.916	0	0	412.916	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,960%	3,960%	Hipotecaria	607.268	0	0	607.268	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,960%	3,960%	Hipotecaria	537.593	0	0	537.593	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,960%	3,960%	Hipotecaria	665.539	0	0	665.539	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,960%	3,960%	Hipotecaria	744.202	0	0	744.202	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,960%	3,960%	Hipotecaria	639.844	0	0	639.844	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,960%	3,960%	Hipotecaria	1.140.308	0	0	1.140.308	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,960%	3,960%	Hipotecaria	1.298.955	0	0	1.298.955	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,720%	3,720%	Hipotecaria	310.368	0	0	310.368	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,840%	3,840%	Hipotecaria	0	3.458.832	0	3.458.832	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,720%	3,720%	Hipotecaria	5.348.454	0	0	5.348.454	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,040%	2,040%	Hipotecaria	0	0	986.394	986.394	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,490%	2,490%	Hipotecaria	2.442.780	0	0	2.442.780	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,180%	2,180%	Hipotecaria	86.277	0	0	86.277	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,180%	2,180%	Hipotecaria	159.771	0	0	159.771	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,720%	3,720%	Hipotecaria	0	4.111.568	0	4.111.568	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,110%	2,110%	Hipotecaria	0	443.048	0	443.048	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,920%	1,920%	Hipotecaria	0	0	402.208	402.208	0	0	0

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente			No Corriente		
							Vencimiento		Total Corriente al 31.12.2017 M\$	Vencimiento		Total no Corriente al 31.12.2017 M\$
							hasta 1 mes M\$	Más de 1 a 3 Meses M\$		1 a 5 Años M\$	Más de 5 Años M\$	
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,960%	3,960%	Hipotecaria	0	0	295.225	295.225	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,080%	4,080%	Hipotecaria	0	0	1.748.182	1.748.182	0	0
Chile	ITAU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,960%	1,960%	Hipotecaria	0	0	2.683.316	2.683.316	0	0
Chile	ITAU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,800%	1,800%	Hipotecaria	0	0	1.890.689	1.890.689	0	0
Chile	ITAU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,040%	2,040%	Hipotecaria	0	0	24.301.717	24.301.717	0	0
Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,200%	4,200%	Hipotecaria	0	0	4.090.884	4.090.884	0	0
Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,852%	3,852%	Hipotecaria	2.687.293	0	2.687.293	0	0	0
Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,200%	4,200%	Hipotecaria	0	0	5.854.053	5.854.053	0	0
Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,200%	4,200%	Hipotecaria	0	0	807.625	807.625	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Semestral	5,501%	5,916%	Hipotecaria	0	0	1.568.744	1.568.744	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,890%	1,890%	Hipotecaria	0	0	539.199	539.199	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,220%	2,220%	Hipotecaria	0	0	536.558	536.558	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,280%	4,280%	Hipotecaria	0	0	431.997	431.997	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,270%	4,270%	Hipotecaria	0	0	613.975	613.975	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,230%	4,230%	Hipotecaria	0	0	537.196	537.196	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,860%	1,860%	Hipotecaria	0	0	1.966.093	1.966.093	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,910%	1,910%	Hipotecaria	0	0	3.650.884	3.650.884	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,960%	3,960%	Hipotecaria	5.291.520	0	5.291.520	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,960%	3,960%	Hipotecaria	5.441.623	0	5.441.623	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,990%	3,990%	Hipotecaria	3.763.102	0	3.763.102	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,750%	3,750%	Hipotecaria	4.036.097	0	4.036.097	0	0	0
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	2,160%	2,160%	Hipotecaria	476.041	0	476.041	0	0	0
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	2,160%	2,160%	Hipotecaria	471.809	0	471.809	0	0	0
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	2,180%	2,180%	Hipotecaria	5.201.775	0	5.201.775	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,900%	3,900%	Hipotecaria	2.684.787	0	2.684.787	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,910%	1,910%	Hipotecaria	0	0	16.442.552	16.442.552	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,910%	1,910%	Hipotecaria	0	0	2.249.034	2.249.034	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,910%	1,910%	Hipotecaria	0	0	3.715.608	3.715.608	0	0
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	2,160%	2,160%	Hipotecaria	475.650	0	475.650	0	0	0
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	2,160%	2,160%	Hipotecaria	1.192.629	0	1.192.629	0	0	0
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	2,880%	2,880%	Hipotecaria	0	0	1.931.261	1.931.261	0	0
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	2,880%	2,880%	Hipotecaria	0	0	7.838.065	7.838.065	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,160%	4,160%	Hipotecaria	0	0	2.672.440	2.672.440	0	0
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	2,160%	2,160%	Hipotecaria	731.897	0	731.897	0	0	0
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	2,160%	2,160%	Hipotecaria	150.281	0	150.281	0	0	0
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	2,160%	2,160%	Hipotecaria	2.563.503	0	2.563.503	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,920%	3,920%	Hipotecaria	3.280.786	0	3.280.786	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,920%	3,920%	Hipotecaria	2.438.809	0	2.438.809	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,920%	3,920%	Hipotecaria	6.074.588	0	6.074.588	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,920%	3,920%	Hipotecaria	3.432.207	0	3.432.207	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,920%	3,920%	Hipotecaria	3.776.338	0	3.776.338	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,920%	3,920%	Hipotecaria	5.722.360	0	5.722.360	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,920%	3,920%	Hipotecaria	2.623.508	0	2.623.508	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,080%	4,080%	Hipotecaria	0	0	5.459.291	5.459.291	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,920%	3,920%	Hipotecaria	3.187.096	0	3.187.096	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,920%	3,920%	Hipotecaria	6.017.095	0	6.017.095	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,920%	3,920%	Hipotecaria	3.902.214	0	3.902.214	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,920%	3,920%	Hipotecaria	3.935.363	0	3.935.363	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,920%	3,920%	Hipotecaria	477.847	0	477.847	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,920%	3,920%	Hipotecaria	3.688.204	0	3.688.204	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,920%	3,920%	Hipotecaria	1.194.661	0	1.194.661	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,920%	3,920%	Hipotecaria	1.324.807	0	1.324.807	0	0	0

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente				No Corriente		
							Vencimiento			Total Corriente al 31.12.2017 M\$	Vencimiento		Total no Corriente al 31.12.2017 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	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,284%	4,284%	Hipotecaria	0	0	6.715.642	6.715.642	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,768%	3,768%	Hipotecaria	6.346.261	0	0	6.346.261	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,128%	4,128%	Hipotecaria	0	301.100	0	301.100	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,188%	4,188%	Hipotecaria	1.199.551	0	0	1.199.551	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,188%	4,188%	Hipotecaria	2.210.761	0	0	2.210.761	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,188%	4,188%	Hipotecaria	282.361	0	0	282.361	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,188%	4,188%	Hipotecaria	1.429.158	0	0	1.429.158	0	0	0
Chile	SECURITY	PESOS	Semestral	5,501%	5,916%	Hipotecaria	0	0	523.865	523.865	0	0	0
Total Préstamos bancarios							118.455.306	20.042.827	231.812.941	370.311.074	0	0	0
Chile	BCI Factoring	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,64%	2,64%	Prenda	0	0	2.556.094	2.556.094	0	0	0
Chile	BCI Factoring	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,64%	2,64%	Prenda	0	0	490.404	490.404	0	0	0
Chile	BCI Factoring	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,64%	2,64%	Prenda	0	0	434.850	434.850	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,68%	3,68%	Hipotecaria	3.481.478	0	0	3.481.478	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,78%	3,78%	Hipotecaria	0	3.407.888	0	3.407.888	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,68%	3,68%	Hipotecaria	796.826	0	0	796.826	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,68%	3,68%	Hipotecaria	1.450.628	0	0	1.450.628	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,68%	3,68%	Hipotecaria	2.530.344	0	0	2.530.344	0	0	0
Total Factoring							8.259.276	3.407.888	3.481.348	15.148.512	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Semestral	5,50%	5,50%	Seguro de Tasa	0	0	8.577.395	8.577.395	0	0	0
Chile	ESTADO	US\$	Al Vencimiento	2,16%	2,16%	Seguro de Tasa	20.635	0	0	20.635	0	0	0
Chile	ESTADO	US\$	Al Vencimiento	2,16%	2,16%	Seguro de Tasa	51.740	0	0	51.740	0	0	0
Chile	ESTADO	US\$	Al Vencimiento	2,88%	2,88%	Seguro de Tasa	0	0	133.424	133.424	0	0	0
Chile	ESTADO	US\$	Al Vencimiento	2,88%	2,88%	Seguro de Tasa	0	0	541.506	541.506	0	0	0
Chile	ESTADO	US\$	Al Vencimiento	2,16%	2,16%	Seguro de Tasa	20.652	0	0	20.652	0	0	0
Chile	ESTADO	US\$	Al Vencimiento	2,16%	2,16%	Seguro de Tasa	20.468	0	0	20.468	0	0	0
Chile	ESTADO	US\$	Al Vencimiento	2,18%	2,18%	Seguro de Tasa	165.669	0	0	165.669	0	0	0
Chile	BBVA	UF	Al Vencimiento	0,00%	0,00%	Tipo de Cambio	0	0	7.543	7.543	0	0	0
Chile	ESTADO	US\$	Al Vencimiento	2,16%	2,16%	Seguro de Tasa	111.212	0	0	111.212	0	0	0
Chile	ESTADO	US\$	Al Vencimiento	2,16%	2,16%	Seguro de Tasa	31.751	0	0	31.751	0	0	0
Chile	ESTADO	US\$	Al Vencimiento	2,16%	2,16%	Seguro de Tasa	6.520	0	0	6.520	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Al Vencimiento	3,90%	3,90%	Seguro de Tasa	0	0	143.537	143.537	0	0	0
Chile	SECURITY	PESOS	Semestral	5,50%	5,50%	Seguro de Tasa	0	0	2.859.904	2.859.904	0	0	0
Total Instrumentos Derivados							428.647	0	12.263.309	12.691.956	0	0	0
Totales							127.143.229	23.450.715	247.557.598	398.151.542	0	0	0

Detalle al 31.12.2016

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente			No Corriente		
							Vencimiento		Total Corriente al 31.12.2016 M\$	Vencimiento		Total no Corriente al 31.12.2016 M\$
							hasta 1 mes M\$	Más de 1 a 3 Meses M\$		1 a 5 Años M\$	Más de 5 Años M\$	
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,070%	5,070%	Hipotecaria	0	884.000	0	884.000	0	0
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,070%	5,070%	Hipotecaria	0	6.969.021	0	6.969.021	0	0
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,150%	5,150%	Hipotecaria	0	0	986.079	0	0	0
Chile	BANCO CONSORCIO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,270%	4,270%	Hipotecaria	0	2.609.007	0	2.609.007	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,220%	5,220%	Hipotecaria	8.872.017	0	0	8.872.017	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,260%	5,260%	Hipotecaria	0	5.534.141	0	5.534.141	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,220%	5,220%	Hipotecaria	2.880.290	0	0	2.880.290	0	0
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,410%	4,410%	Hipotecaria	0	22.053.324	0	22.053.324	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,040%	5,040%	Hipotecaria	2.352.460	0	0	2.352.460	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,280%	5,280%	Hipotecaria	0	2.295.431	0	2.295.431	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,064%	5,064%	Hipotecaria	3.377.484	0	0	3.377.484	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,064%	5,064%	Hipotecaria	0	8.188.550	0	8.188.550	0	0
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,410%	4,410%	Hipotecaria	0	12.923.412	0	12.923.412	0	0
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,410%	4,410%	Hipotecaria	0	3.888.916	0	3.888.916	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,280%	5,280%	Hipotecaria	0	4.454.541	0	4.454.541	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,280%	5,280%	Hipotecaria	0	2.746.132	0	2.746.132	0	0
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,850%	3,850%	Hipotecaria	0	4.073.990	0	4.073.990	0	0
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,410%	4,410%	Hipotecaria	0	16.293.527	0	16.293.527	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,340%	5,340%	Hipotecaria	0	2.055.031	0	2.055.031	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,760%	2,760%	Hipotecaria	0	0	2.641.060	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,340%	5,340%	Hipotecaria	0	10.900.562	0	10.900.562	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,340%	5,340%	Hipotecaria	0	4.882.662	0	4.882.662	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,340%	5,340%	Hipotecaria	0	407.304	0	407.304	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,040%	5,040%	Hipotecaria	0	420.004	0	420.004	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,100%	5,100%	Hipotecaria	0	606.908	0	606.908	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,080%	5,080%	Hipotecaria	0	409.276	0	409.276	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,030%	5,030%	Hipotecaria	1.093.373	0	0	1.093.373	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,040%	5,040%	Hipotecaria	292.098	0	0	292.098	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,136%	5,136%	Hipotecaria	0	632.701	0	632.701	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,136%	5,136%	Hipotecaria	0	505.902	0	505.902	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,190%	4,190%	Hipotecaria	0	0	7.657.811	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,470%	2,470%	Hipotecaria	539.505	0	0	539.505	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,470%	2,470%	Hipotecaria	668.628	0	0	668.628	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,500%	2,500%	Hipotecaria	539.804	0	0	539.804	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,500%	2,500%	Hipotecaria	242.912	0	0	242.912	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,460%	2,460%	Hipotecaria	439.145	0	0	439.145	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,460%	2,460%	Hipotecaria	566.352	0	0	566.352	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,170%	2,170%	Hipotecaria	0	617.072	0	617.072	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,060%	2,060%	Hipotecaria	0	546.205	0	546.205	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,570%	2,570%	Hipotecaria	0	626.673	0	626.673	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,570%	2,570%	Hipotecaria	0	626.673	0	626.673	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,190%	4,190%	Hipotecaria	0	0	2.147.073	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,780%	2,780%	Hipotecaria	556.726	0	0	556.726	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,730%	2,730%	Hipotecaria	477.044	0	0	477.044	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,940%	2,940%	Hipotecaria	1.282.429	0	0	1.282.429	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,110%	3,110%	Hipotecaria	661.236	0	0	661.236	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,560%	4,560%	Hipotecaria	0	686.071	0	686.071	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,950%	4,950%	Hipotecaria	0	0	528.771	0	0	0

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente				No Corriente		
							Vencimiento			Total Corriente al 31.12.2016 M\$	Vencimiento		Total no Corriente al 31.12.2016 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	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,120%	2,120%	Hipotecaria	0	0	560.183	560.183	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,160%	2,160%	Hipotecaria	0	0	745.179	745.179	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,380%	2,380%	Hipotecaria	1.139.095	0	0	1.139.095	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,290%	4,290%	Hipotecaria	0	0	607.737	607.737	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,170%	2,170%	Hipotecaria	0	375.301	0	375.301	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,170%	2,170%	Hipotecaria	0	375.301	0	375.301	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,260%	2,260%	Hipotecaria	0	0	1.981.942	1.981.942	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,460%	3,460%	Hipotecaria	0	635.633	0	635.633	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,950%	4,950%	Hipotecaria	0	0	325.356	325.356	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,950%	4,950%	Hipotecaria	0	0	600.658	600.658	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,190%	4,190%	Hipotecaria	0	0	633.750	633.750	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,050%	2,050%	Hipotecaria	718.606	0	0	718.606	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,000%	2,000%	Hipotecaria	613.427	0	0	613.427	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,540%	2,540%	Hipotecaria	0	638.731	0	638.731	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,190%	4,190%	Hipotecaria	0	0	633.750	633.750	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,280%	1,280%	Hipotecaria	634.308	0	0	634.308	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,950%	2,950%	Hipotecaria	635.771	0	0	635.771	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,810%	3,810%	Hipotecaria	0	900.761	0	900.761	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,160%	5,160%	Hipotecaria	310.927	0	0	310.927	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,160%	5,160%	Hipotecaria	989.209	0	0	989.209	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,280%	5,280%	Hipotecaria	0	0	5.778.120	5.778.120	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,040%	5,040%	Hipotecaria	0	0	3.457.728	3.457.728	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,160%	5,160%	Hipotecaria	0	0	83.741	83.741	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,160%	5,160%	Hipotecaria	0	0	155.077	155.077	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,280%	5,280%	Hipotecaria	0	0	4.118.420	4.118.420	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,160%	5,160%	Hipotecaria	0	252.992	0	252.992	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,280%	5,280%	Hipotecaria	0	0	185.167	185.167	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,280%	5,280%	Hipotecaria	0	0	1.114.746	1.114.746	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,280%	5,280%	Hipotecaria	0	1.426.960	0	1.426.960	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,240%	5,240%	Hipotecaria	1.012.954	0	0	1.012.954	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,160%	5,160%	Hipotecaria	0	792.491	0	792.491	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,470%	4,470%	Hipotecaria	0	930.552	0	930.552	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,150%	3,150%	Hipotecaria	927.424	0	0	927.424	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,500%	4,500%	Hipotecaria	0	1.372.835	0	1.372.835	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,150%	3,150%	Hipotecaria	715.442	0	0	715.442	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,460%	1,460%	Hipotecaria	608.117	0	0	608.117	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,420%	3,420%	Hipotecaria	0	736.483	0	736.483	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,990%	3,990%	Hipotecaria	0	725.788	0	725.788	0	0	0
Chile	CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,300%	6,300%	Hipotecaria	0	0	24.025.169	24.025.169	0	0	0
Chile	CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,172%	5,172%	Hipotecaria	0	9.349.594	0	9.349.594	0	0	0
Chile	CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,172%	5,172%	Hipotecaria	0	5.776.179	0	5.776.179	0	0	0
Chile	CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,172%	5,172%	Hipotecaria	0	796.881	0	796.881	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Semestral	5,501%	5,916%	Prenda	0	0	7.845.635	7.845.635	1.556.847	0	1.556.847
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,250%	5,250%	Hipotecaria	0	432.067	0	432.067	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,450%	5,450%	Hipotecaria	0	0	614.580	614.580	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,380%	2,380%	Hipotecaria	0	1.946.376	0	1.946.376	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,100%	5,100%	Hipotecaria	0	3.682.514	0	3.682.514	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,050%	5,050%	Hipotecaria	0	499.901	0	499.901	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,050%	5,050%	Hipotecaria	0	495.456	0	495.456	0	0	0

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente			No Corriente		
							Vencimiento		Total Corriente al 31.12.2016 M\$	Vencimiento		Total no Corriente al 31.12.2016 M\$
							hasta 1 mes M\$	Más de 1 a 3 Meses M\$		1 a 5 Años M\$	Más de 5 Años M\$	
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,990%	4,990%	Hipotecaria	0	7.673.225	0	7.673.225	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,910%	4,910%	Hipotecaria	5.246.099	0	5.246.099	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,910%	4,910%	Hipotecaria	5.394.914	0	5.394.914	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,050%	5,050%	Hipotecaria	0	1.252.406	0	1.252.406	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,050%	5,050%	Hipotecaria	0	499.490	0	499.490	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,990%	4,990%	Hipotecaria	0	16.430.388	0	16.430.388	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,300%	5,300%	Hipotecaria	0	2.210.990	0	2.210.990	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,300%	5,300%	Hipotecaria	0	3.652.755	0	3.652.755	0	0
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	1,910%	1,910%	Hipotecaria	2.053.890	0	2.053.890	0	0	0
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	1,910%	1,910%	Hipotecaria	8.335.757	0	8.335.757	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,230%	5,230%	Hipotecaria	0	158.118	0	158.118	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,050%	5,050%	Hipotecaria	0	2.691.989	0	2.691.989	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,050%	5,050%	Hipotecaria	0	8.271.029	0	8.271.029	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,292%	5,292%	Hipotecaria	3.277.111	0	3.277.111	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,292%	5,292%	Hipotecaria	2.436.077	0	2.436.077	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,292%	5,292%	Hipotecaria	6.067.783	0	6.067.783	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,292%	5,292%	Hipotecaria	3.428.362	0	3.428.362	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,292%	5,292%	Hipotecaria	3.772.109	0	3.772.109	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,292%	5,292%	Hipotecaria	5.715.950	0	5.715.950	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,004%	5,004%	Hipotecaria	0	2.666.411	2.666.411	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,292%	5,292%	Hipotecaria	3.183.526	0	3.183.526	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,292%	5,292%	Hipotecaria	6.010.355	0	6.010.355	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,052%	5,052%	Hipotecaria	3.902.712	0	3.902.712	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,004%	5,004%	Hipotecaria	0	3.999.719	3.999.719	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,292%	5,292%	Hipotecaria	477.312	0	477.312	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,292%	5,292%	Hipotecaria	3.684.073	0	3.684.073	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,292%	5,292%	Hipotecaria	1.193.323	0	1.193.323	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,292%	5,292%	Hipotecaria	1.323.323	0	1.323.323	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,016%	5,016%	Hipotecaria	0	6.362.416	6.362.416	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,350%	5,350%	Hipotecaria	0	2.141.230	2.141.230	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,300%	5,300%	Hipotecaria	1.204.872	0	1.204.872	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,304%	5,304%	Hipotecaria	2.220.567	0	2.220.567	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,304%	5,304%	Hipotecaria	1.194.838	0	1.194.838	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,304%	5,304%	Hipotecaria	1.435.497	0	1.435.497	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,304%	5,304%	Hipotecaria	0	1.225.078	1.225.078	0	0	0
Chile	SECURITY	PESOS	Semestral	5,501%	5,916%	Prenda	0	2.625.194	2.625.194	518.949	0	518.949
Chile	SECURITY	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,560%	4,560%	Hipotecaria	0	96.829	96.829	0	0	0
Chile	SECURITY	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,420%	3,420%	Hipotecaria	0	159.239	159.239	0	0	0
Total Préstamos bancarios							104.705.233	193.142.129	85.381.941	383.229.303	2.075.796	0

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente			No Corriente		
							Vencimiento			Vencimiento		Total no Corriente al 31.12.2016 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	2,88%	2,88%	Pagarés por cobrar	0	0	2.520.484	2.520.484	0	0
Chile	BCI Factoring	UF	Al Vencimiento	2,88%	2,88%	Pagarés por cobrar	0	0	517.834	517.834	0	0
Chile	BCI Factoring	UF	Al Vencimiento	2,88%	2,88%	Pagarés por cobrar	0	0	1.058.224	1.058.224	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Al Vencimiento	4,66%	4,66%	Pagarés por cobrar	0	4.875.470	0	4.875.470	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Al Vencimiento	4,76%	4,76%	Pagarés por cobrar	0	2.873.332	0	2.873.332	0	0
	Total Factoring						0	7.748.802	4.096.542	11.845.344	0	0
Chile	CORFBANCA	PESOS	Semestral	6,30%	6,30%	Seguro de Tasa	0	0	2.330.399	2.330.399	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Semestral	5,50%	5,50%	Seguro de Tasa	0	0	12.733.329	12.733.329	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	5,32%	5,32%	Seguro de Tasa	0	12.763	0	12.763	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	5,08%	5,08%	Seguro de Tasa	9.731	0	0	9.731	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	5,08%	5,08%	Seguro de Tasa	39.491	0	0	39.491	0	0
Chile	SCOTIA BANK	UF	Al Vencimiento	0,00%	0,00%	Tipo de cambio	0	0	3.253	3.253	0	0
Chile	SCOTIA BANK	US\$	Al Vencimiento	0,00%	0,00%	Tipo de cambio	328	0	0	328	0	0
Chile	SECURITY	PESOS	Semestral	5,50%	5,50%	Seguro de Tasa	0	0	4.234.180	4.234.180	0	0
	Total Instrumentos Derivados						49.550	12.763	19.301.161	19.363.474	0	0
	Totales						104.754.783	200.903.694	108.779.644	414.438.121	2.075.796	0

Para los "Otros pasivos financieros", 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 31.12.2017					PLAZO M\$							
RUT	EMPRESA	BANCO	MONEDA CURSE	TASA CARATULA	0 y 30 días	Más de 30 y 180 días	Más de 180 y 360 días	1 y 3 años	Más de 3 y 5 años	Más de 5 años	Total M\$	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	4,11%	0	8.897.106	0	0	0	0	8.897.106	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	UF	1,67%	0	0	1.907.371	0	0	0	1.907.371	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	3,86%	0	2.374.714	0	0	0	0	2.374.714	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	3,86%	0	3.477.232	0	0	0	0	3.477.232	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	4,00%	0	2.395.733	0	0	0	0	2.395.733	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	3,86%	0	22.920.653	0	0	0	0	22.920.653	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	3,86%	0	8.480.024	0	0	0	0	8.480.024	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	UF	2,64%	0	0	450.201	0	0	0	450.201	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BICE	PESOS	4,56%	0	2.126.898	0	0	0	0	2.126.898	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	3,72%	310.877	0	0	0	0	0	310.877	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	3,84%	0	3.483.120	0	0	0	0	3.483.120	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	3,72%	5.362.732	0	0	0	0	0	5.362.732	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	3,68%	3.512.210	0	0	0	0	0	3.512.210	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	3,78%	0	3.460.805	0	0	0	0	3.460.805	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	2,49%	2.443.452	0	0	0	0	0	2.443.452	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	2,04%	0	0	996.913	0	0	0	996.913	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ITAU-CORPBANCA	PESOS	4,20%	0	4.173.879	0	0	0	0	4.173.879	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ITAU-CORPBANCA	PESOS	3,85%	2.691.572	0	0	0	0	0	2.691.572	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ITAU-CORPBANCA	UF	2,04%	0	24.517.198	0	0	0	0	24.517.198	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ITAU-CORPBANCA	UF	1,96%	0	2.706.076	0	0	0	0	2.706.076	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ITAU-CORPBANCA	UF	1,80%	0	1.906.822	0	0	0	0	1.906.822	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	3,99%	3.766.376	0	0	0	0	0	3.766.376	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	3,96%	5.452.799	0	0	0	0	0	5.452.799	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	3,96%	5.302.388	0	0	0	0	0	5.302.388	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	3,75%	4.037.348	0	0	0	0	0	4.037.348	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	UF	1,91%	0	0	3.701.566	0	0	0	3.701.566	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	UF	1,86%	0	0	1.987.363	0	0	0	1.987.363	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	US\$	2,16%	472.627	0	0	0	0	0	472.627	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	US\$	2,16%	476.867	0	0	0	0	0	476.867	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	US\$	2,18%	0	5.211.506	0	0	0	0	5.211.506	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,92%	2.441.726	0	0	0	0	0	2.441.726	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,92%	3.284.710	0	0	0	0	0	3.284.710	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,92%	3.436.312	0	0	0	0	0	3.436.312	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,92%	6.081.854	0	0	0	0	0	6.081.854	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,92%	3.780.856	0	0	0	0	0	3.780.856	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,92%	5.729.205	0	0	0	0	0	5.729.205	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,92%	2.626.647	0	0	0	0	0	2.626.647	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SCOTIABANK	PESOS	3,77%	6.357.466	0	0	0	0	0	6.357.466	
86.356.400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	2,18%	86.405	0	0	0	0	0	86.405	
86.356.400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	2,18%	160.008	0	0	0	0	0	160.008	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUO S.A.	ESTADO	PESOS	4,27%	0	622.798	0	0	0	0	622.798	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUO S.A.	ESTADO	PESOS	4,28%	0	438.945	0	0	0	0	438.945	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUO S.A.	ESTADO	PESOS	4,23%	0	544.085	0	0	0	0	544.085	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUO S.A.	ESTADO	UF	1,89%	0	0	546.008	0	0	0	546.008	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUO S.A.	ESTADO	UF	2,22%	0	541.912	0	0	0	0	541.912	
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	BICE	PESOS	4,32%	0	0	2.785.983	0	0	0	2.785.983	
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	BICE	PESOS	4,13%	0	0	8.314.710	0	0	0	8.314.710	
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	SANTANDER	PESOS	4,08%	0	5.525.482	0	0	0	0	5.525.482	
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	ESTADO	PESOS	3,90%	2.690.272	0	0	0	0	0	2.690.272	
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	CHILE	PESOS	3,68%	1.465.946	0	0	0	0	0	1.465.946	

Detalle de créditos bancarios al 31.12.2017					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\$
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	PESOS	4,08%	0	1.778.212	0	0	0	0	1.778.212
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	PESOS	3,96%	0	298.282	0	0	0	0	298.282
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	2,11%	0	445.321	0	0	0	0	445.321
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	1,92%	0	405.831	0	0	0	0	405.831
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOLEN S.A.	SANTANDER	PESOS	3,92%	478.418	0	0	0	0	0	478.418
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BANCO CONSORCIO	PESOS	4,08%	0	887.337	0	0	0	0	887.337
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BANCO CONSORCIO	PESOS	4,08%	0	6.995.329	0	0	0	0	6.995.329
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BANCO CONSORCIO	PESOS	4,08%	0	2.665.227	0	0	0	0	2.665.227
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BANCO CONSORCIO	UF	2,60%	999.111	0	0	0	0	0	999.111
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BBVA	PESOS	4,11%	0	5.583.479	0	0	0	0	5.583.479
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	2,64%	0	0	2.631.977	0	0	0	2.631.977
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	2,64%	0	0	540.740	0	0	0	540.740
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	4,00%	0	3.993.521	0	0	0	0	3.993.521
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	3,86%	0	13.431.673	0	0	0	0	13.431.673
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	US\$	2,67%	0	2.723.938	0	0	0	0	2.723.938
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	US\$	2,67%	0	2.612.356	0	0	0	0	2.612.356
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BICE	PESOS	4,56%	0	11.281.767	0	0	0	0	11.281.767
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CHILE	PESOS	3,72%	0	4.125.081	0	0	0	0	4.125.081
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CHILE	PESOS	3,68%	805.405	0	0	0	0	0	805.405
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ITAU-CORPBANCA	PESOS	4,20%	0	824.010	0	0	0	0	824.010
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ITAU-CORPBANCA	PESOS	4,20%	0	5.972.820	0	0	0	0	5.972.820
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	UF	1,91%	0	0	16.670.810	0	0	0	16.670.810
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	UF	1,91%	0	0	3.766.592	0	0	0	3.766.592
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	UF	1,91%	0	0	2.279.895	0	0	0	2.279.895
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	US\$	2,16%	1.194.697	0	0	0	0	0	1.194.697
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	US\$	2,16%	476.474	0	0	0	0	0	476.474
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	US\$	2,88%	0	1.954.699	0	0	0	0	1.954.699
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	US\$	2,88%	0	7.933.186	0	0	0	0	7.933.186
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,92%	6.024.292	0	0	0	0	0	6.024.292
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,92%	3.190.908	0	0	0	0	0	3.190.908
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,92%	3.906.881	0	0	0	0	0	3.906.881
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,92%	3.940.071	0	0	0	0	0	3.940.071
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SCOTIABANK	PESOS	4,13%	0	302.576	0	0	0	0	302.576
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SCOTIABANK	PESOS	4,19%	1.202.565	0	0	0	0	0	1.202.565
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BBVA	PESOS	4,11%	0	2.888.435	0	0	0	0	2.888.435
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BCI	PESOS	3,86%	0	16.934.331	0	0	0	0	16.934.331
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BCI	PESOS	4,00%	0	4.192.607	0	0	0	0	4.192.607
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BICE	PESOS	4,56%	0	421.548	0	0	0	0	421.548
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BICE	PESOS	4,56%	0	5.053.414	0	0	0	0	5.053.414
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BICE	PESOS	3,96%	5.365.849	0	0	0	0	0	5.365.849
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	CHILE	PESOS	3,68%	2.557.582	0	0	0	0	0	2.557.582
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	PESOS	4,16%	0	2.719.234	0	0	0	0	2.719.234
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	US\$	2,16%	2.567.946	0	0	0	0	0	2.567.946
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	US\$	2,16%	150.542	0	0	0	0	0	150.542
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	US\$	2,16%	733.166	0	0	0	0	0	733.166
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	3,92%	1.196.090	0	0	0	0	0	1.196.090
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	3,92%	1.326.392	0	0	0	0	0	1.326.392
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	3,92%	3.692.616	0	0	0	0	0	3.692.616
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	4,28%	0	0	6.946.331	0	0	0	6.946.331
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK	PESOS	4,19%	2.216.316	0	0	0	0	0	2.216.316

Detalle de créditos bancarios al 31.12.2017					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\$
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK	PESOS	4,19%	283.080	0	0	0	0	0	283.080
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK	PESOS	4,19%	1.432.749	0	0	0	0	0	1.432.749
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	3,96%	607.802	0	0	0	0	0	607.802
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	3,96%	538.065	0	0	0	0	0	538.065
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	3,96%	1.300.096	0	0	0	0	0	1.300.096
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	3,96%	666.636	0	0	0	0	0	666.636
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	3,96%	745.429	0	0	0	0	0	745.429
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	3,96%	1.141.309	0	0	0	0	0	1.141.309
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	3,96%	413.278	0	0	0	0	0	413.278
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	3,96%	640.406	0	0	0	0	0	640.406
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	1,66%	0	333.811	0	0	0	0	333.811
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	1,66%	0	616.267	0	0	0	0	616.267
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	1,66%	0	542.512	0	0	0	0	542.512
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	1,66%	0	623.889	0	0	0	0	623.889
94.840.000-6	SOCOVESA S.A.	ESTADO	PESOS	5,50%	0	1.600.142	0	0	0	0	1.600.142
94.840.000-6	SOCOVESA S.A.	SECURITY	PESOS	5,50%	0	533.381	0	0	0	0	533.381
Totales					121.764.826	214.479.204	53.526.460	0	0	0	389.770.490

Detalle de créditos bancarios al 31.12.2016					PLAZO M\$						
RUT	EMPRESA	BANCO	MONEDA CURSE	TASA CARATULA	0 y 30 días	Más de 30 y 180 días	Más de 180 y 360 días	1 y 3 años	Más de 3 y 5 años	Más de 5 años	Total M\$
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	5,22%	8.903.938	0	0	0	0	0	8.903.938
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	5,28%	0	2.315.877	0	0	0	0	2.315.877
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	5,06%	3.388.310	0	0	0	0	0	3.388.310
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	5,04%	2.353.114	0	0	0	0	0	2.353.114
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	5,06%	0	8.264.316	0	0	0	0	8.264.316
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	UF	2,88%	0	0	1.087.347	0	0	0	1.087.347
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	UF	4,41%	0	22.236.534	0	0	0	0	22.236.534
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BICE	PESOS	5,34%	0	2.081.539	0	0	0	0	2.081.539
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	5,16%	311.986	0	0	0	0	0	311.986
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	4,66%	0	4.930.329	0	0	0	0	4.930.329
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	5,28%	0	5.891.876	0	0	0	0	5.891.876
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	5,04%	0	3.536.940	0	0	0	0	3.536.940
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	5,16%	991.564	0	0	0	0	0	991.564
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CORPBANCA	PESOS	6,30%	0	24.708.216	0	0	0	0	24.708.216
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CORPBANCA	PESOS	5,17%	0	9.429.842	0	0	0	0	9.429.842
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	UF	2,38%	0	1.951.092	0	0	0	0	1.951.092
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	5,05%	0	500.940	0	0	0	0	500.940
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	5,05%	0	505.434	0	0	0	0	505.434
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	4,99%	0	7.733.888	0	0	0	0	7.733.888
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	5,10%	0	3.716.300	0	0	0	0	3.716.300
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	4,91%	5.413.147	0	0	0	0	0	5.413.147
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	4,91%	5.263.830	0	0	0	0	0	5.263.830
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	5,29%	2.440.373	0	0	0	0	0	2.440.373
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	5,29%	3.282.890	0	0	0	0	0	3.282.890
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	5,29%	3.434.408	0	0	0	0	0	3.434.408
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	5,29%	6.078.484	0	0	0	0	0	6.078.484
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	5,29%	3.778.761	0	0	0	0	0	3.778.761
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	5,29%	5.726.030	0	0	0	0	0	5.726.030
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	5,00%	0	2.700.278	0	0	0	0	2.700.278
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SCOTIABANK	PESOS	5,02%	0	0	6.378.210	0	0	0	6.378.210
86.356.400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	5,16%	0	84.134	0	0	0	0	84.134
86.356.400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	5,16%	0	155.804	0	0	0	0	155.804
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUO S.A.	ESTADO	PESOS	5,45%	0	626.396	0	0	0	0	626.396
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUO S.A.	ESTADO	PESOS	5,25%	0	435.389	0	0	0	0	435.389
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	BICE	UF	2,76%	0	0	2.707.114	0	0	0	2.707.114
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	PESOS	5,28%	0	1.443.679	0	0	0	0	1.443.679
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	PESOS	5,24%	1.013.246	0	0	0	0	0	1.013.246
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	PESOS	5,16%	0	796.679	0	0	0	0	796.679
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	4,47%	0	938.852	0	0	0	0	938.852
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	3,15%	929.441	0	0	0	0	0	929.441
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	4,50%	0	1.385.509	0	0	0	0	1.385.509
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	3,15%	716.998	0	0	0	0	0	716.998
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	1,46%	608.215	0	0	0	0	0	608.215
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	3,42%	0	738.710	0	0	0	0	738.710
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	3,99%	0	732.461	0	0	0	0	732.461
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOLEN S.A.	SANTANDER	PESOS	5,29%	478.153	0	0	0	0	0	478.153
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	SECURITY	UF	4,56%	0	97.369	0	0	0	0	97.369
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	SECURITY	UF	3,42%	0	161.701	0	0	0	0	161.701
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BANCO CONSORCIO	PESOS	5,07%	0	891.594	0	0	0	0	891.594
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BANCO CONSORCIO	PESOS	5,07%	0	7.028.894	0	0	0	0	7.028.894

Detalle de créditos bancarios al 31.12.2016											
RUT	EMPRESA	BANCO	MONEDA CURSE	TASA CARATULA	PLAZO M\$						
					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.	BANCO CONSORCIO	PESOS	5,15%	0	1.001.016	0	0	0	0	1.001.016
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BANCO CONSORCIO	UF	4,27%	0	2.631.238	0	0	0	0	2.631.238
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BBVA	PESOS	5,26%	0	5.598.730	0	0	0	0	5.598.730
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	2,88%	0	0	2.594.082	0	0	0	2.594.082
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	2,88%	0	0	532.955	0	0	0	532.955
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	4,41%	0	3.921.223	0	0	0	0	3.921.223
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	4,41%	0	13.030.774	0	0	0	0	13.030.774
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	5,28%	0	2.770.593	0	0	0	0	2.770.593
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	5,28%	0	4.494.219	0	0	0	0	4.494.219
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BICE	PESOS	5,34%	0	11.041.171	0	0	0	0	11.041.171
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CHILE	PESOS	5,28%	0	4.195.140	0	0	0	0	4.195.140
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CORPBANCA	PESOS	5,17%	0	803.721	0	0	0	0	803.721
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CORPBANCA	PESOS	5,17%	0	5.825.756	0	0	0	0	5.825.756
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	4,99%	0	16.560.283	0	0	0	0	16.560.283
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	5,05%	0	1.266.266	0	0	0	0	1.266.266
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	5,05%	0	505.018	0	0	0	0	505.018
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	5,30%	0	3.698.969	0	0	0	0	3.698.969
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	5,30%	0	2.238.963	0	0	0	0	2.238.963
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	US\$	1,91%	2.054.867	0	0	0	0	0	2.054.867
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	US\$	1,91%	8.339.721	0	0	0	0	0	8.339.721
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	5,29%	6.020.954	0	0	0	0	0	6.020.954
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	5,29%	3.189.140	0	0	0	0	0	3.189.140
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	5,05%	3.905.446	0	0	0	0	0	3.905.446
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	5,00%	0	4.050.520	0	0	0	0	4.050.520
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SCOTIABANK	PESOS	5,35%	0	2.183.919	0	0	0	0	2.183.919
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SCOTIABANK	PESOS	5,30%	1.208.862	0	0	0	0	0	1.208.862
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BBVA	PESOS	5,22%	2.890.653	0	0	0	0	0	2.890.653
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BCI	UF	4,41%	0	16.428.887	0	0	0	0	16.428.887
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BCI	UF	3,85%	0	4.103.601	0	0	0	0	4.103.601
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BICE	PESOS	5,34%	0	412.558	0	0	0	0	412.558
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BICE	PESOS	5,34%	0	4.945.645	0	0	0	0	4.945.645
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	CHILE	PESOS	5,16%	0	254.179	0	0	0	0	254.179
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	CHILE	PESOS	5,28%	0	188.617	0	0	0	0	188.617
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	CHILE	PESOS	5,28%	0	1.135.512	0	0	0	0	1.135.512
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	CHILE	PESOS	4,76%	0	2.907.173	0	0	0	0	2.907.173
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	PESOS	5,05%	0	8.362.565	0	0	0	0	8.362.565
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	PESOS	5,05%	0	2.721.781	0	0	0	0	2.721.781
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	PESOS	5,23%	0	159.678	0	0	0	0	159.678
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	5,29%	1.195.427	0	0	0	0	0	1.195.427
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	5,29%	1.325.657	0	0	0	0	0	1.325.657
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	5,29%	3.690.570	0	0	0	0	0	3.690.570
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK	PESOS	5,30%	2.227.922	0	0	0	0	0	2.227.922
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK	PESOS	5,30%	1.198.795	0	0	0	0	0	1.198.795
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK	PESOS	5,30%	0	1.240.569	0	0	0	0	1.240.569
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK	PESOS	5,30%	1.440.251	0	0	0	0	0	1.440.251
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	5,10%	0	613.863	0	0	0	0	613.863
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	5,14%	0	512.106	0	0	0	0	512.106
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	5,04%	0	422.542	0	0	0	0	422.542
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	5,08%	0	412.727	0	0	0	0	412.727
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	5,03%	1.093.977	0	0	0	0	0	1.093.977

Detalle de créditos bancarios al 31.12.2016					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	5,04%	292.868	0	0	0	0	0	292.868
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	5,14%	0	640.097	0	0	0	0	640.097
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	4,19%	0	7.743.186	0	0	0	0	7.743.186
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	2,47%	539.831	0	0	0	0	0	539.831
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	2,57%	0	629.290	0	0	0	0	629.290
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	2,57%	0	629.290	0	0	0	0	629.290
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	2,17%	0	376.656	0	0	0	0	376.656
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	2,17%	0	376.656	0	0	0	0	376.656
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	2,47%	669.480	0	0	0	0	0	669.480
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	2,06%	0	547.679	0	0	0	0	547.679
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	4,19%	0	2.171.011	0	0	0	0	2.171.011
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	2,94%	1.284.825	0	0	0	0	0	1.284.825
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	4,95%	0	329.503	0	0	0	0	329.503
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	4,95%	0	608.313	0	0	0	0	608.313
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	2,50%	540.134	0	0	0	0	0	540.134
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	2,50%	243.060	0	0	0	0	0	243.060
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	2,46%	439.409	0	0	0	0	0	439.409
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	2,46%	566.692	0	0	0	0	0	566.692
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	2,17%	0	619.300	0	0	0	0	619.300
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	2,78%	557.153	0	0	0	0	0	557.153
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	2,73%	477.368	0	0	0	0	0	477.368
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	3,11%	0	662.998	0	0	0	0	662.998
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	4,56%	0	689.872	0	0	0	0	689.872
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	2,16%	0	751.579	0	0	0	0	751.579
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	2,12%	0	565.038	0	0	0	0	565.038
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	4,95%	0	535.510	0	0	0	0	535.510
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	2,00%	613.529	0	0	0	0	0	613.529
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	2,38%	1.140.585	0	0	0	0	0	1.140.585
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	4,29%	0	614.453	0	0	0	0	614.453
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	2,26%	0	1.993.692	0	0	0	0	1.993.692
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	3,46%	0	637.882	0	0	0	0	637.882
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	4,19%	0	640.815	0	0	0	0	640.815
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	2,05%	718.687	0	0	0	0	0	718.687
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	2,54%	0	640.382	0	0	0	0	640.382
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	4,19%	0	640.815	0	0	0	0	640.815
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	1,28%	634.375	0	0	0	0	0	634.375
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	2,95%	637.015	0	0	0	0	0	637.015
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	3,81%	0	904.364	0	0	0	0	904.364
94.840.000-6	SOCOVESA S.A.	ESTADO	PESOS	5,50%	0	6.400.569	1.600.142	1.600.142	0	0	9.600.853
94.840.000-6	SOCOVESA S.A.	SECURITY	PESOS	5,50%	0	2.133.523	533.381	533.381	0	0	3.200.285
Totales					104.250.141	279.142.567	15.433.231	2.133.523	0	0	400.959.462

18.3 Obligaciones por arrendamiento financiero

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, no existen saldos por obligaciones por arrendamiento financiero.

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 año.

Saldo al 31 de diciembre de 2017

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	14-07-2017	13-07-2018	2,64%	2,64%	2.556.094	0	2.556.094	Con Responsabilidad
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	BCI Factoring	Pagarés por cobrar	UF	Al vencimiento	14-07-2017	13-07-2018	2,64%	2,64%	490.404	0	490.404	Con Responsabilidad
Almagro S.A.	BCI Factoring	Pagarés por cobrar	UF	Al vencimiento	14-12-2017	13-07-2018	2,64%	2,64%	434.850	0	434.850	Con Responsabilidad
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	Chile	Hipotecaria	Pesos	Al vencimiento	23-10-2017	18-01-2018	3,68%	3,68%	796.826	0	796.826	Con Responsabilidad
Almagro S.A.	Chile	Hipotecaria	Pesos	Al vencimiento	25-10-2017	18-01-2018	3,68%	3,68%	3.481.478	0	3.481.478	Con Responsabilidad
Almagro S.A.	Chile	Hipotecaria	Pesos	Al vencimiento	28-11-2017	26-02-2018	3,78%	3,78%	3.407.888	0	3.407.888	Con Responsabilidad
Inmobiliaria Pílares S.A.	Chile	Hipotecaria	Pesos	Al vencimiento	25-10-2017	18-01-2018	3,68%	3,68%	1.450.628	0	1.450.628	Con Responsabilidad
Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Chile	Hipotecaria	Pesos	Al vencimiento	23-10-2017	18-01-2018	3,68%	3,68%	2.530.344	0	2.530.344	Con Responsabilidad
									15.148.512	0	15.148.512	

Saldo al 31 de diciembre de 2016

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	14-07-2016	14-07-2017	2,88%	2,88%	2.520.484	0	2.520.484	Con Responsabilidad
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	BCI Factoring	Pagarés por cobrar	UF	Al vencimiento	14-07-2016	14-07-2017	2,88%	2,88%	517.834	0	517.834	Con Responsabilidad
Almagro S.A.	BCI Factoring	Pagarés por cobrar	UF	Al vencimiento	14-07-2016	14-07-2017	2,88%	2,88%	1.058.224	0	1.058.224	Con Responsabilidad
Almagro S.A.	CHILE	Pagarés por cobrar	Pesos	Al vencimiento	21-11-2016	16-02-2017	4,66%	4,66%	4.875.470	0	4.875.470	Con Responsabilidad
Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	CHILE	Pagarés por cobrar	Pesos	Al vencimiento	16-12-2016	15-03-2017	4,76%	4,76%	2.873.332	0	2.873.332	Con Responsabilidad
									11.845.344	0	11.845.344	

Para los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, no existen saldos vigentes de operaciones de confirming.

b) Operaciones acumuladas de factoring y confirming

El monto acumulado de operaciones de factoring cursadas durante los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

Para el año 2017

M\$		UF	
Desarrollo Inmobiliario	Ingeniería y Construcción	Desarrollo Inmobiliario	Ingeniería y Construcción
11.636.153	0	725.209,10	0

Para el año 2016

M\$		UF	
Desarrollo Inmobiliario	Ingeniería y Construcción	Desarrollo Inmobiliario	Ingeniería y Construcción
12.945.119	0	155.568,60	0

Para los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 2017 y 2016 es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2017

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	66.586.869	8	66.586.877
Dividendos por pagar	12.961.301	0	12.961.301
Otras cuentas por pagar	9.260.329	1.576.962	10.837.291
Retenciones	9.260.083	15.379	9.275.462
Reconocimiento cierre de proyectos	8.912.862	0	8.912.862
Proveedores (19.2) (19.3)	6.167.051	1.744.297	7.911.348
Retenciones a subcontratistas	2.641.774	0	2.641.774
Obligaciones por compras de terrenos	2.575.192	0	2.575.192
Documentos por pagar	601.564	390.234	991.798
Total	118.967.025	3.726.880	122.693.905

Al 31 de diciembre de 2016

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	62.435.992	107.040	62.543.032
Dividendos por pagar	11.224.616	0	11.224.616
Otras cuentas por pagar	7.021.200	636.424	7.657.624
Retenciones	5.567.804	14.752	5.582.556
Reconocimiento cierre de proyectos	18.544.412	0	18.544.412
Proveedores (19.2) (19.3)	5.084.762	2.090.861	7.175.623
Obligaciones por compras de terrenos	92.798	0	92.798
Retenciones a subcontratistas	4.097.653	0	4.097.653
Documentos por pagar	332.913	440.110	773.023
Total	114.402.150	3.289.187	117.691.337

19.2 El detalle de los saldos vigentes del ítem “Proveedores” del rubro “Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar”, según plazos de vencimientos al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

Montos según plazo de pago	31.12.2017				31.12.2016			
	Materiales y Equipos M\$	Servicios M\$	Otros M\$	Total M\$	Materiales y Equipos M\$	Servicios M\$	Otros M\$	Total M\$
Hasta 30 Días	3.260.218	1.356.035	431.281	5.047.534	2.651.854	988.199	358.168	3.998.221
31 a 60 Días	333.205	40.696	20.767	394.668	144.500	25.194	181.701	351.395
61 a 90 Días	0	0	2.174	2.174	0	0	11.116	11.116
91 a 120 Días	0	0	2.174	2.174	0	0	11.116	11.116
121 a 365 Días	0	0	13.044	13.044	0	0	65.574	65.574
366 y más	0	0	0	0	0	0	7.154	7.154
Total M\$	3.593.423	1.396.731	469.440	5.459.594	2.796.354	1.013.393	634.829	4.444.576
Periodo promedio de pago (días)	50	20	45	38	50	20	45	38

19.3 El detalle de la morosidad del ítem “Proveedores” del rubro “Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar” al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

Montos según días vencidos	31.12.2017				31.12.2016			
	Materiales y Equipos M\$	Servicios M\$	Otros M\$	Total M\$	Materiales y Equipos M\$	Servicios M\$	Otros M\$	Total M\$
Hasta 30 Días	56.592	8.654	586.499	651.745	50.950	3.086	640.486	694.522
31 a 60 Días	3.626	1.159	4.757	9.542	21.622	1.714	2.197	25.533
61 a 90 Días	20.864	4.233	101.055	126.152	11.005	31.572	1.296	43.873
91 a 120 Días	4.736	3.164	33.160	41.060	5.230	7.015	7.599	19.844
121 a 365 Días	50.341	19.886	74.636	144.863	75.354	125.300	18.972	219.626
366 y más	466.068	901.682	110.642	1.478.392	611.637	946.073	169.939	1.727.649
Total M\$	602.227	938.778	910.749	2.451.754	775.798	1.114.760	840.489	2.731.047

19.4 El detalle del rubro “Otras Cuentas por Pagar, no Corrientes” al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

Otras cuentas por pagar, no corrientes	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Obligaciones por compras de terrenos	3.223.418	1.028.647
Otras cuentas por pagar	1.476.315	0
Total	4.699.733	1.028.647

20. OTRAS PROVISIONES

20.1 Provisiones

El detalle de las provisiones corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

Provisiones	31.12.2017		31.12.2016	
	Corriente M\$	No Corriente M\$	Corriente M\$	No Corriente M\$
Provisión garantía post-venta	2.898.020	1.612.034	2.850.097	1.881.368
Provisión déficit asociadas	0	0	0	561.663
Total	2.898.020	1.612.034	2.850.097	2.443.031

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	31.12.2017			
	Corriente	No corriente		
	Garantía post-venta M\$	Garantía post-venta M\$	Déficit Asociadas M\$	Total no corriente M\$
Saldo inicial al 01.01.2017	2.850.097	1.881.368	561.663	2.443.031
Incremento (decremento) en provisiones existentes	47.923	(269.334)	(561.663)	(830.997)
Total	2.898.020	1.612.034	0	1.612.034

Clase de provisiones	31.12.2016			
	Corriente	No corriente		
	Garantía post-venta M\$	Garantía post-venta M\$	Déficit Asociadas M\$	Total no corriente M\$
Saldo inicial al 01.01.2016	1.825.059	1.998.352	738.949	2.737.301
Incremento (decremento) en provisiones existentes	1.025.038	(116.984)	(177.286)	(294.270)
Total	2.850.097	1.881.368	561.663	2.443.031

21. PATRIMONIO NETO

21.1 Capital suscrito y pagado

	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Capital emitido	127.688.597	127.688.597

21.2 Número de acciones suscritas y pagadas

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el capital de la Sociedad está representado por 1.223.935.691 acciones suscritas y pagadas sin valor nominal.

21.3 Dividendos

Efecto en patrimonio neto	31.12.2017 M\$
Dividendo mínimo al 31.12.2016	10.582.032
Dividendo efectivamente pagado en 2017	(14.197.654)
Dividendo mínimo al 31.12.2017	(12.619.297)
Efecto en patrimonio neto	(16.234.919)

Efecto en patrimonio neto	31.12.2016 M\$
Dividendo mínimo al 31.12.2015	9.122.327
Dividendo efectivamente pagado en 2016	(11.015.421)
Dividendo mínimo al 31.12.2016	(10.582.032)
Efecto en patrimonio neto	(12.475.126)

21.4 Otras partidas del patrimonio

El detalle de otras partidas del patrimonio es el siguiente:

Otras partidas del patrimonio	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Primas de emisión		
Sobrepeso ventas de acciones propias	49.597.096	49.597.096
Otras reservas		
Reservas por diferencias de cambio por conversión, inversiones en el exterior	(173.398)	18.642
Otras reservas varias		
Reconocimiento de efectos por unificación de intereses	(3.183.243)	2.655.748
Otras reservas	3.761.008	3.761.008
Subtotal otras reservas varias	577.765	6.416.756
Total otras reservas	404.367	6.435.398

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, y a una reorganización del grupo en 2017 con un efecto de M\$ (5.838.991)
- 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 2017 y 2016 es el siguiente:

Ingresos de actividades ordinarias	Al 31 de diciembre de 2017			Al 31 de diciembre de 2016		
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	Consolidado M\$	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	Consolidado M\$
Ventas de inmuebles	369.850.271	0	369.850.271	321.521.842	0	321.521.842
Casas	100.024.064	0	100.024.064	110.324.775	0	110.324.775
Departamentos	212.188.333	0	212.188.333	210.903.271	0	210.903.271
Oficinas y/o locales comerciales	57.637.874	0	57.637.874	293.796	0	293.796
Ventas de inmuebles recibidos en parte de pago	11.182.466	0	11.182.466	3.962.121	0	3.962.121
Casas	2.904.939	0	2.904.939	628.205	0	628.205
Departamentos	8.277.527	0	8.277.527	3.333.916	0	3.333.916
Venta de terrenos	9.458.856	0	9.458.856	15.516.242	0	15.516.242
Otras ventas y servicios	2.963.673	0	2.963.673	2.528.601	12.587	2.541.188
Ventas y servicios varios	1.658.587	0	1.658.587	1.304.005	12.587	1.316.592
Venta de servicios (SELAR)	708.527	0	708.527	676.545	0	676.545
Ingresos por arriendos	596.559	0	596.559	548.051	0	548.051
Total	393.455.266	0	393.455.266	343.528.806	12.587	343.541.393

22.2 Otros ingresos, por función

El detalle de los Otros ingresos por función para los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

Otros ingresos, por función	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Pago y dación en pago acuerdo CS (2)	3.884.250	0
Indemnizaciones recibidas (3)	1.214.135	16.739
Reverso provisiones	900.796	1.807.161
Asesorías y servicios prestados	590.362	5.424.498
Utilidad en venta de activos	272.381	147.834
Remisión de acreedores	215.646	0
Otros ingresos	39.733	409.556
Venta de asociada (1)	0	392.797
Total	7.117.303	8.198.585

- (1) Ver Nota 13 a los Estados Financieros Consolidados.
- (2) Corresponde al beneficio obtenido en el proceso de Cesión de Crédito y Finiquito con las empresas: Asesorías HCM Ltda., Inmobiliaria CGP Ltda. y Empresa de Maquinarias CYP CO Ltda.
- (3) El saldo incluye los beneficios obtenidos en los juicios que la Sociedad mantenía por la construcción del Estadio de Temuco y el Proyecto Angostura - Alstom (ver Nota 27.1.a.2.1 y 27.1.a.3.1 respectivamente).

23. COMPOSICIÓN DE RESULTADO RELEVANTES

El detalle de los Resultados Relevantes para los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

23.1 Gastos de administración

Gastos de administración	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Remuneraciones de administración	25.280.760	22.635.144
Gastos de comercialización	8.365.130	7.736.437
Gastos generales	4.823.348	4.529.588
Gastos de mantención stock	4.391.522	3.634.021
Honorarios de administración	3.378.389	2.919.368
Contribuciones	2.462.355	2.095.660
Depreciaciones	431.696	490.038
Amortización intangibles	240.065	283.378
Donaciones	78.423	42.009
Total	49.451.688	44.365.643

23.2 Gastos por depreciación

Gastos por depreciación	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
En costo de explotación	1.031.159	908.767
En gastos de administración	431.696	490.038
Depreciación de propiedades de inversión (en costo)	95.186	96.375
Total	1.558.041	1.495.180

23.3 Otros gastos, por función

Otros gastos, por función	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Pérdida de activos incobrables	1.584.020	1.145.313
Multas e intereses	854.828	57.349
Otros gastos	239.285	232.263
Pérdida en venta de activo fijo	97.787	8.423
Total	2.775.920	1.443.348

23.4 Ingresos financieros

Ingresos financieros	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Reajustes e intereses empresas relacionadas	1.364.219	227.615
Reajustes e intereses por activos financieros	485.672	844.021
Otros	169.031	53.921
Total	2.018.922	1.125.557

23.5 Costos financieros

Costos financieros	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Reajustes e intereses créditos bancarios	10.457.796	11.881.602
Otros gastos financieros (a)	806.407	614.281
Intereses por factoring	312.227	200.139
Reajustes e intereses con empresas relacionadas	78.081	142.289
Intereses por leasing	0	214
Total	11.654.511	12.838.525

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

23.6 Diferencias de cambios

Diferencias de cambio	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Pasivos	180	23.147
Activos	(35.138)	(6.807)
Total	(34.958)	16.340

23.7 Resultados por unidades de reajustes

Resultados por unidades de reajustes	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Reajustes otros activos	935.837	3.154.473
Reajustes de impuestos	564.578	636.230
Reajustes de otros pasivos	(588.569)	(3.140.740)
Total	911.846	649.963

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 2017 y al 31 de diciembre de 2016, es la siguiente:

Composición Propiedades de Inversión	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Terrenos	110.596.184	88.106.650
Urbanizaciones	57.806.182	62.285.409
Bienes inmuebles	3.114.380	3.513.096
Propiedades de inversión, saldo Final	171.516.746	153.905.155

Movimientos de las propiedades de inversión	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Saldo Inicial	153.905.155	155.100.847
Adiciones, Propiedades de Inversión	46.654.871	54.332.793
Transferencias de (a) Inventarios	(24.805.528)	(58.688.984)
Ventas de Propiedades de Inversión	(5.001.601)	(8.499.824)
Otro incremento (decremento), Propiedades de Inversión (1)	763.849	11.660.323
Cambios en Propiedades de Inversión, total	17.611.591	(1.195.692)
Propiedades de inversión, Saldo Final	171.516.746	153.905.155

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

El detalle de los ingresos y costos por rentas de las Propiedades de Inversión al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

Ingresos y costos de las Propiedades de Inversión	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Ingresos por rentas de Propiedades de Inversión	411.497	326.553
Depreciación de Propiedades de Inversión	(95.186)	(96.375)
Resultado de la renta de Propiedades de Inversión	316.311	230.178

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

Propiedades de Inversión vendidas	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Precio de ventas	9.137.774	12.813.478
Valor libro de la propiedad	(5.001.601)	(8.499.824)
Resultado de la venta	4.136.173	4.313.654

El detalle de las propiedades de inversión por comunas para los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

Comuna	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
LAMPA	21.186.095	21.089.890
PUERTO MONTT	16.179.996	20.138.874
SAN BERNARDO	11.921.637	12.968.835
COLINA	11.665.571	11.702.260
NUNOA	11.115.488	0
CONCEPCIÓN	10.319.040	3.418.336
TEMUCO	9.965.726	11.868.865
LAS CONDES	8.896.656	4.276.691
RENCA	8.438.571	6.023.056
BUIN	7.736.557	7.736.557
LO BARNECHEA	5.621.862	7.030.223
MAIPU	5.298.214	3.508.631
ANTOFAGASTA	4.498.343	4.498.343
HUECHURABA	4.370.991	4.699.719
VALDIVIA	4.130.625	4.360.433
SANTIAGO	3.910.472	4.730.386
MACUL	3.858.606	1.417.135
RANCA GUA	3.239.831	3.474.428
PROVIDENCIA	2.797.737	2.374.980
MACHALI	2.601.133	2.601.133
OSORNO	2.493.703	3.092.228
PUNTA ARENAS	2.405.545	0
CHILLAN	2.215.135	2.339.599
TALCA	2.208.421	2.208.421
LOS ANGELES	2.052.263	1.716.242
PUCON	970.227	1.396.267
GRANEROS	611.597	611.597
LA UNION	263.008	261.776
MAULE	207.559	197.478
FRUTILLAR	175.017	175.017
SAN MIGUEL	114.156	115.654
LAUTARO	46.964	46.964
LA FLORIDA	0	2.293.184
CASTRO	0	1.325.876
COYHAIQUE	0	206.077
Total	171.516.746	153.905.155

25. PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS

SOCIEDADES FILIALES (SUBSIDIARIAS)	31.12.2017				
	Participación no controladora	Patrimonio	Resultados	Participaciones no controladoras	
	%	M\$	M\$	M\$	M\$
Sociedad Comercializadora Metropolitana Dos Ltda.	0,010000%	(250.133)	352	(25)	0
Inmobiliaria El Montijo S.A.	66,670000%	5.162.821	(404.421)	3.442.053	(269.628)
Consorcio Inmobiliario Macul S.A.	50,000000%	3.227.848	1.197.250	1.613.924	598.625
Inmobiliaria Los Condores S.A.	33,330000%	11.430.696	(380.383)	3.809.851	(126.782)
Inmobiliaria El Montijo Dos S.A.	66,670000%	666.564	5.896	444.398	3.931
Inmobiliaria y Constructora Rio Noya S.A.	0,100000%	(348.725)	2.984	(349)	3
Inmobiliaria Almagro Ombu S.A.	50,000000%	54.914	(79.712)	27.457	(39.856)
Inmobiliaria Socovesa Bullock S.A.	30,000000%	201.458	(22.319)	60.437	(6.696)
Inmobiliaria Nueva Santa Maria S.A.	10,000000%	3.589.188	6.099.460	358.919	609.946
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	0,001000%	71.184.615	(917.188)	712	(9)
Constructora Socovesa Santiago S.A.	0,000100%	(63.852)	742.407	0	1
Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	0,001860%	74.926.580	7.699.208	1.394	143
Constructora Socovesa Sur S.A.	0,025000%	64.020	108.025	16	27
Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A.	0,000002%	9.213.571	36.086	1	0
Inmobiliaria Pilares S.A.	(1) 0,000053%	33.641.055	7.176.631	18	4
Total				9.758.806	769.709

SOCIEDADES FILIALES (SUBSIDIARIAS)	31.12.2016				
	Participación no controladora	Patrimonio	Resultados	Participaciones no controladoras	
	%	M\$	M\$	M\$	M\$
Sociedad Comercializadora Metropolitana Dos Ltda.	0,010000%	(250.485)	1.385	(25)	0
Inmobiliaria El Montijo S.A.	66,670000%	5.056.961	1.700.943	3.371.476	1.134.018
Consorcio Inmobiliario Macul S.A.	50,000000%	1.904.197	1.618.586	952.099	809.293
Inmobiliaria Los Condores S.A.	33,330000%	11.811.079	(150.934)	3.936.633	(50.306)
Inmobiliaria El Montijo Dos S.A.	66,670000%	660.667	17.713	440.467	11.809
Socovesa División Arquitectura y Construcción S.A.	(1) 95,000000%	11.057	159.248	10.504	151.286
Socovesa División Inmobiliaria S.A.	(1) 95,000000%	76.668	453.405	72.835	430.735
Inmobiliaria y Constructora Rio Noya S.A.	0,100000%	(351.709)	5.897	(352)	6
Consorcio Inmobiliario y Constructor Costa Sur Ltda.	(1) 50,000000%	(10.679.333)	(1.516.546)	(5.339.667)	(758.273)
Inmobiliaria Almagro Ombu S.A.	50,000000%	124.135	34.961	62.068	17.481
Inmobiliaria Socovesa Bullock S.A.	30,000000%	220.297	11.609	66.089	3.483
Inmobiliaria Nueva Santa Maria S.A.	10,000000%	(972.476)	(259.306)	(97.248)	(25.931)
Almagro División Arquitectura y Construcción S.A.	(1) 95,000000%	15.935	1.873.779	15.138	1.780.090
Almagro División Inmobiliaria S.A.	(1) 95,000000%	29.940	1.500.091	28.443	1.425.086
Socovesa División Contabilidad y Finanzas S.A.	(1) 95,000000%	34.667	784.869	32.933	745.626
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	0,001000%	75.271.848	1.852.244	753	19
Constructora Socovesa Santiago S.A.	0,000100%	(851.693)	39.019	(1)	0
Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	0,001860%	80.133.269	7.667.204	1.490	143
Constructora Socovesa Sur S.A.	0,025000%	(44.003)	(196.312)	(11)	(49)
Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A.	0,000002%	14.516.452	(3.064.395)	1	0
Inmobiliaria Pilares S.A.	0,010000%	13.986.939	4.464.885	1.399	446
Total				3.555.024	5.674.962

(1) Ver nota 2.5 a los estados financieros consolidados.

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 2017 y 2016, la información segmentada por unidad de negocio del Estado de Situación Financiera se presenta a continuación:

Estados de Situación Financiera al 31.12.2017	Unidades de negocio		Eliminaciones M\$	Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$		
ACTIVOS				
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes al efectivo	11.126.260	2.642.292	(14.904)	13.753.648
Otros activos financieros, corrientes	1.670.659	0	0	1.670.659
Otros activos no financieros, corrientes	1.388.986	264	0	1.389.250
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	146.255.916	3.055.289	0	149.311.205
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	11.348.863	4.453.929	(15.726.752)	76.040
Inventarios, corrientes	241.802.694	0	0	241.802.694
Activos biológicos, corrientes	345.229	0	0	345.229
Activos por impuestos corrientes, corrientes	28.388.823	42.025	0	28.430.848
Total de Activos corrientes	442.327.430	10.193.799	(15.741.656)	436.779.573
Activos no corrientes				
Otros activos financieros, no corrientes	2.908.605	0	0	2.908.605
Derechos por cobrar, no corrientes	3.340.045	2.452.435	0	5.792.480
Inventarios, no corrientes	119.679.187	0	0	119.679.187
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	49.198.339	0	(47.089.195)	2.109.144
Activos intangibles distintos de la plusvalía	62.843.858	0	0	62.843.858
Plusvalía	12.900.421	0	0	12.900.421
Propiedades, planta y equipos	18.160.842	86.062	0	18.246.904
Activos por impuestos corrientes, no corrientes	1.715.514	6.419.575	0	8.135.089
Activos biológicos, no corrientes	1.199.107	0	0	1.199.107
Propiedad de inversión	171.516.746	0	0	171.516.746
Activos por impuestos diferidos	24.096.744	6.468.822	0	30.565.566
Total de Activos no corrientes	467.559.408	15.426.894	(47.089.195)	435.897.107
Total de activos	909.886.838	25.620.693	(62.830.851)	872.676.680
Patrimonio y pasivos				
Pasivos				
Pasivos corrientes				
Otros pasivos financieros, corrientes	398.151.542	0	0	398.151.542
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	118.981.927	3.726.880	(14.902)	122.693.905
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	7.837.816	11.196.458	(15.726.754)	3.307.520
Otras provisiones, corrientes	2.871.222	26.798	0	2.898.020
Pasivos por Impuestos corrientes , corrientes	2.589.065	0	0	2.589.065
Otros pasivos no financieros, corrientes	15.570	0	0	15.570
Total de Pasivos Corrientes	530.447.142	14.950.136	(15.741.656)	529.655.622
Pasivos no corrientes				
Otros pasivos financieros, no corrientes	0	0	0	0
Otras cuentas por pagar, no corrientes	3.223.418	1.476.315	0	4.699.733
Otras provisiones, no corrientes	1.612.034	0	0	1.612.034
Pasivo por impuestos diferidos	10.081.812	0	0	10.081.812
Total de Pasivos no corrientes	14.917.264	1.476.315	0	16.393.579
Total de pasivos	545.364.406	16.426.451	(15.741.656)	546.049.201
Patrimonio				
Capital emitido	127.688.597	45.550.000	(45.550.000)	127.688.597
Primas de emisión	49.597.096	0	0	49.597.096
Ganancias (pérdidas) acumuladas	177.073.217	(31.155.255)	(6.739.349)	139.178.613
Otras reservas	404.367	(5.181.174)	5.181.174	404.367
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	354.763.277	9.213.571	(47.108.175)	316.868.673
Participaciones no controladoras	9.759.155	(19.329)	18.980	9.758.806
Patrimonio total	364.522.432	9.194.242	(47.089.195)	326.627.479
Total de patrimonio y pasivos	909.886.838	25.620.693	(62.830.851)	872.676.680

Estados de Situación Financiera al 31.12.2016	Unidades de negocio		Eliminaciones M\$	Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$		
ACTIVOS				
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes al efectivo	12.263.393	117.433	(1.044)	12.379.782
Otros activos financieros, corrientes	1.362.836	0	0	1.362.836
Otros activos no financieros, corrientes	1.518.998	0	0	1.518.998
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	105.656.662	529.231	0	106.185.893
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	17.102.520	4.456.132	(15.011.383)	6.547.269
Inventarios, corrientes	319.581.953	0	0	319.581.953
Activos biológicos, corrientes	1.442.594	0	0	1.442.594
Activos por impuestos corrientes, corrientes	17.510.362	2.224.791	0	19.735.153
Total de Activos corrientes	476.439.318	7.327.587	(15.012.427)	468.754.478
Activos no corrientes				
Otros activos financieros, no corrientes	3.056.668	0	0	3.056.668
Derechos por cobrar, no corrientes	3.450.736	6.029.569	0	9.480.305
Inventarios, no corrientes	96.322.182	0	0	96.322.182
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	48.883.382	0	(46.433.675)	2.449.707
Activos intangibles distintos de la plusvalía	58.571.723	2.230	0	58.573.953
Plusvalía	12.900.421	0	0	12.900.421
Propiedades, planta y equipos	17.558.943	303.517	0	17.862.460
Activos por impuestos, no corrientes	3.489.029	4.122.383	0	7.611.412
Activos biológicos, no corrientes	895.469	0	0	895.469
Propiedad de inversión	153.905.155	0	0	153.905.155
Activos por impuestos diferidos	22.083.265	10.353.087	0	32.436.352
Total de Activos no corrientes	421.116.973	20.810.786	(46.433.675)	395.494.084
Total de activos	897.556.291	28.138.373	(61.446.102)	864.248.562
Patrimonio y pasivos				
Pasivos				
Pasivos corrientes				
Otros pasivos financieros, corrientes	414.438.121	0	0	414.438.121
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	114.403.194	3.289.187	(1.044)	117.691.337
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	9.146.518	15.053.433	(15.011.383)	9.188.568
Otras provisiones, corrientes	2.622.437	227.660	0	2.850.097
Pasivos por Impuestos corrientes , corrientes	1.545.285	1.230	0	1.546.515
Otros pasivos no financieros, corrientes	13.120	0	0	13.120
Total de Pasivos Corrientes	542.168.675	18.571.510	(15.012.427)	545.727.758
Pasivos no corrientes				
Otros pasivos financieros, no corrientes	2.075.796	0	0	2.075.796
Otras cuentas por pagar, no corrientes	1.028.647	0	0	1.028.647
Otras provisiones, no corrientes	2.045.591	397.440	0	2.443.031
Pasivo por impuestos diferidos	10.341.122	0	0	10.341.122
Total de Pasivos no corrientes	15.491.156	397.440	0	15.888.596
Total de pasivos	557.659.831	18.968.950	(15.012.427)	561.616.354
Patrimonio				
Capital emitido	127.688.597	45.550.000	(45.550.000)	127.688.597
Primas de emisión	49.597.096	0	0	49.597.096
Ganancias (pérdidas) acumuladas	147.280.326	(31.191.341)	(732.892)	115.356.093
Otras reservas	6.435.398	157.793	(157.793)	6.435.398
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	331.001.417	14.516.452	(46.440.685)	299.077.184
Participaciones no controladoras	8.895.043	(5.347.029)	7.010	3.555.024
Patrimonio total	339.896.460	9.169.423	(46.433.675)	302.632.208
Total de patrimonio y pasivos	897.556.291	28.138.373	(61.446.102)	864.248.562

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la información segmentada por unidad de negocio del Estado de Resultados Integrales se presenta a continuación:

Estados de Resultados al 31.12.2017	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Estado de Resultados			
Ingresos de actividades ordinarias (a)	393.455.266		393.455.266
Costo de ventas	(284.096.127)	(33.744)	(284.129.871)
Ganancia bruta	109.359.139	(33.744)	109.325.395
Otros ingresos, por función	1.253.128	5.864.175	7.117.303
Gasto de administración	(48.845.112)	(606.576)	(49.451.688)
Otros gastos, por función	(540.203)	(2.235.717)	(2.775.920)
Ingresos financieros	717.249	1.301.673	2.018.922
Costos financieros	(11.203.274)	(451.237)	(11.654.511)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	627.972		627.972
Diferencias de cambio	594	(35.552)	(34.958)
Resultados por unidades de reajuste	795.967	115.879	911.846
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	52.165.460	3.918.901	56.084.361
Gasto (Ingreso) por Impuesto a las ganancias	(11.374.669)	(3.884.101)	(15.258.770)
Ganancia (pérdida) prodecentes de operaciones continuadas	40.790.791	34.800	40.825.591
Ganancia (Pérdida)	40.790.791	34.800	40.825.591
Ganacia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	40.019.796	36.086	40.055.882
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	770.995	(1.286)	769.709
Ganancia (pérdida)	40.790.791	34.800	40.825.591

Estados de Resultados al 31.12.2016	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Estado de Resultados			
Ingresos de actividades ordinarias (a)	343.528.806	12.587	343.541.393
Costo de ventas	(241.156.446)	(97.138)	(241.253.584)
Ganancia bruta	102.372.360	(84.551)	102.287.809
Otros ingresos, por función	7.503.180	695.405	8.198.585
Gasto de administración	(43.893.309)	(472.334)	(44.365.643)
Otros gastos, por función	(817.147)	(626.201)	(1.443.348)
Ingresos financieros	1.112.522	13.035	1.125.557
Costos financieros	(12.165.951)	(672.574)	(12.838.525)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	1.638.516	0	1.638.516
Diferencias de cambio	16.340	0	16.340
Resultados por unidades de reajuste	474.738	175.225	649.963
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	56.241.249	(971.995)	55.269.254
Gasto (Ingreso) por Impuesto a las ganancias	(11.469.238)	(2.851.614)	(14.320.852)
Ganancia (pérdida) prodecentes de operaciones continuadas	44.772.011	(3.823.609)	40.948.402
Ganancia (Pérdida)	44.772.011	(3.823.609)	40.948.402
Ganacia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	38.337.835	(3.064.395)	35.273.440
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	6.434.176	(759.214)	5.674.962
Ganancia (pérdida)	44.772.011	(3.823.609)	40.948.402

- a) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 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 2017			Al 31 de diciembre de 2016		
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	Consolidado M\$	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	Consolidado M\$
Ventas de inmuebles	369.850.271	0	369.850.271	321.521.842	0	321.521.842
Casas	100.024.064	0	100.024.064	110.324.775	0	110.324.775
Departamentos	212.188.333	0	212.188.333	210.903.271	0	210.903.271
Oficinas y/o locales comerciales	57.637.874	0	57.637.874	293.796	0	293.796
Ventas de inmuebles recibidos en parte de pago	11.182.466	0	11.182.466	3.962.121	0	3.962.121
Casas	2.904.939	0	2.904.939	628.205	0	628.205
Departamentos	8.277.527	0	8.277.527	3.333.916	0	3.333.916
Venta de terrenos	9.458.856	0	9.458.856	15.516.242	0	15.516.242
Otras ventas y servicios	2.963.673	0	2.963.673	2.528.601	12.587	2.541.188
Ventas y servicios varios	1.658.587	0	1.658.587	1.304.005	12.587	1.316.592
Venta de servicios (SELAR)	708.527	0	708.527	676.545	0	676.545
Ingresos por arriendos	596.559	0	596.559	548.051	0	548.051
Total	393.455.266	0	393.455.266	343.528.806	12.587	343.541.393

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la información segmentada por unidad de negocio del Estado de Flujo de Efectivo se presenta a continuación:

Estados de Flujo de Efectivo al 31.12.2017	Unidades de negocio		Eliminaciones M\$	Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$		
Estado de Flujo de Efectivo Directo				
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación				
Clases de cobros por actividades de operación				
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	368.784.492	166.029	(155.211)	368.795.310
Clases de pagos				
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(229.737.609)	(748.592)	141.351	(230.344.850)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(77.067.155)	0	0	(77.067.155)
Otros pagos por actividades de operación	(6.213.938)	1.993.024	0	(4.220.914)
Dividendos pagados	(14.197.894)	0	0	(14.197.894)
Dividendos recibidos	190.502	0	0	190.502
Intereses pagados	(22.388.656)	0	0	(22.388.656)
Intereses recibidos	464.389	105.736	0	570.125
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(6.691.112)	(1.065)	0	(6.692.177)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	13.143.019	1.515.132	(13.860)	14.644.291
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión				
Flujos de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras	(655.500)	0	0	(655.500)
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos	333.900	235.427	0	569.327
Compras de propiedades, plantas y equipos	(1.522.425)	0	0	(1.522.425)
Compras de activos intangibles	(4.162.569)	0	0	(4.162.569)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(457.431)	0	0	(457.431)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(6.464.025)	235.427	0	(6.228.598)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación				
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	109.551.405	0	0	109.551.405
Total importes procedentes de préstamos	109.551.405	0	0	109.551.405
Préstamos de entidades relacionadas	5.332.588	774.300	0	6.106.888
Pagos de préstamos	(122.700.120)	0	0	(122.700.120)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(7.816.127)	774.300	0	(7.041.827)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo,	(1.137.133)	2.524.859	(13.860)	1.373.866
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(1.137.133)	2.524.859	(13.860)	1.373.866
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	12.263.393	117.433	(1.044)	12.379.782
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	11.126.260	2.642.292	(14.904)	13.753.648

Estados de Flujo de Efectivo al 31.12.2016	Unidades de negocio		Eliminaciones M\$	Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$		
Estado de Flujo de Efectivo Directo				
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación				
Clases de cobros por actividades de operación				
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	334.822.521	7.268	(84.887)	334.744.902
Clases de pagos				
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(220.789.545)	(894.827)	84.947	(221.599.425)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(74.289.632)	(19.389)	0	(74.309.021)
Otros pagos por actividades de operación	(8.279.512)	(804)	0	(8.280.316)
Dividendos pagados	(21.853.033)	0	0	(21.853.033)
Dividendos recibidos	1.695.778	0	0	1.695.778
Intereses pagados	(10.011.204)	(12.209)	0	(10.023.413)
Intereses recibidos	528.086	13.035	0	541.121
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(5.845.417)	(101.630)	0	(5.947.047)
Otras entradas (salidas) de efectivo	5.474	3.688.391	0	3.693.865
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(4.016.484)	2.679.835	60	(1.336.589)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión				
Flujos de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras	(1.039.722)	0	0	(1.039.722)
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos	493.588	0	0	493.588
Compras de propiedades, plantas y equipos	(1.457.849)	(50.850)	0	(1.508.699)
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	1.408.255	0	0	1.408.255
Compras de activos intangibles	(4.628.311)	0	0	(4.628.311)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(327.583)	0	0	(327.583)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(5.551.622)	(50.850)	0	(5.602.472)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación				
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	68.775.243	0	0	68.775.243
Total importes procedentes de préstamos	68.775.243	0	0	68.775.243
Préstamos de entidades relacionadas	2.347.589	0	(2.347.589)	0
Pagos de préstamos	(70.882.372)	0	0	(70.882.372)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	(24.884)	0	0	(24.884)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	0	(2.891.580)	2.347.589	(543.991)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	215.576	(2.891.580)	0	(2.676.004)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de camb	(9.352.530)	(262.595)	60	(9.615.065)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(9.352.530)	(262.595)	60	(9.615.065)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	21.600.324	395.627	(1.104)	21.994.847
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	12.247.794	133.032	(1.044)	12.379.782

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 2017.

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 2017.

a.2.1. Estadio Temuco.

Nuestra filial Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. 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.

Con fecha 08 de junio de 2015 se notificó el fallo de primera instancia de esta causa, obteniéndose un resultado favorable para nuestra filial. En efecto, la Ilustre Municipalidad de Temuco fue condenada al pago de UF 69.092.- más reajustes e intereses, lo que al 31 de diciembre de 2017 representa un valor a recibir de app. UF 99.857,80.-.

A la fecha de cierre de estos Estados Financieros, la Corte Suprema desechó los recursos de casación interpuestos, razón por la cual el fallo quedó definitivamente afirme, constituyendo un título ejecutivo que se encuentra en proceso de determinación de su forma de pago.

a.2.2. Hospital Cañete.

Nuestra filial Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. es parte demandante contra el Servicio de Salud de Arauco en causa seguida ante el Juzgado de Letras de Lebu desde Septiembre de 2014.

La causa se encuentra en etapa de fallo luego que la Corte de Apelaciones de Concepción revocara el abandono del procedimiento. Si bien estimábamos que el fallo de primera instancia sería emitido durante el segundo semestre de 2017, el tribunal decretó medidas para mejor resolver que implican que el fallo se postergará para primer semestre de 2018.

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\$ 1.626.858. Se han iniciado dos acciones judiciales tendientes a preparar la recuperación de estos

dineros, las cuales se encuentran en etapa de apelación ante la Corte de Apelaciones de Concepción y de casación ante la Corte Suprema, respectivamente.

a.2.3. Sernac Cláusulas Abusivas.

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 fallo. Hemos revisado nuestras estimaciones preliminares y estamos considerando que el fallo de primera instancia debiera emitirse durante el primer semestre de 2018.

a.2.4. Proyecto Los Conquistadores – Valdivia.

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 6 demandas que consideran un universo de aproximadamente 75 clientes.

De estas causas, las 2 principales fueron resueltas mediante la suscripción de un avenimiento y transacción en virtud de la cual la empresa efectuó un pago único y total de \$80.000.000.- y \$23.000.000.- respectivamente.

De las causas restantes, 3 fueron falladas favorablemente a los intereses de la empresa. Una de las causas fue terminada mediante el pago de un fallo desfavorable por \$ 3.800.000.- y la última de ellas se encuentra pendiente.

a.2.5. Edificio Antillas

Nuestra coligada Consorcio Inmobiliario Macul ha sido demandada por situaciones de postventa en uno de los edificios construidos por ella a través de Constructora Siena S.A.. La demanda se encuentra actualmente en estado de prueba y se espera contar con un fallo de primera instancia durante el segundo semestre de 2018.

a.2.6 Otras Causas.

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 de 2017.

a.3.1 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 originó en diferencias respecto de sobrecostos, ineficiencias y saldos de obra en la ejecución del Proyecto.

Con fecha 03 de Agosto de 2017 fue notificado fallo en términos favorables a nuestra filial, toda vez que se condenó a Alstom pagar la suma de UF 77.104 más intereses. Este fallo fue objeto de la interposición de un recurso de queja por parte de la sociedad vencida, el cuál será visto por la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago en un plazo estimado de 3 a 9 meses. Antes de la vista de la causa las partes suscribieron un Convenio de Pago en cuya virtud Alstom pagó a nuestra filial la suma de UF 80.000.-, dándose por finalizada la tramitación de este juicio.

a.4. Otras Acciones Legales al 31 de diciembre de 2017.

No existen otras acciones legales que informar.

a.5. Contingencias Tributarias al 31 de diciembre de 2017.

a.5.1. IVA Obras de Urbanización Costanera del Estrecho Punta Arenas.

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\$ 631.044.- más reajustes, intereses y multas. El Tribunal Tributario de primera instancia falló en contra de los intereses de la empresa, en virtud de lo cual se ha efectuado una provisión contable por la suma de M\$ 1.367.180.- en el rubro “Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes”. El fallo fue apelado por la empresa pese a lo cual fue posteriormente confirmado por la I. Corte de Apelaciones de Santiago. Actualmente se encuentra en trámite un recurso de casación en contra del fallo, el cual debiese resolverse durante el primer semestre de 2018.

a.5.2. Gastos Rechazados 2014 – Socovesa S.A.

Nuestra matriz Socovesa S.A. ha sido citada por el SII para acreditar la procedencia de ciertos gastos incurridos por la empresa durante el ejercicio 2014 por un monto de M\$ 434.177. Al tratarse de gastos oportunamente aprobados por el Comité de Directores, Directorio y Junta de Accionistas, la Administración ha decidido defender su procedencia ante las instancias administrativas y judiciales pertinentes.

Se estima que se contará con un pronunciamiento de primera instancia durante el segundo

semestre de 2018.

a.5.3 Gastos Rechazados 2015 – Socovesa S.A.

Nuestra matriz Socovesa S.A. ha sido citada por el SII para acreditar la procedencia de ciertos gastos incurridos por la empresa durante el ejercicio 2015 por un monto de M\$ 756.204. Al tratarse de gastos oportunamente aprobados por el Comité de Directores, Directorio y Junta de Accionistas, la Administración ha decidido defender su procedencia ante las instancias administrativas y judiciales pertinentes.

Se estima que se contará con un pronunciamiento de primera instancia durante el primer semestre de 2018.

a.5.4 Gastos Rechazados 2013 - Inmobiliaria Los Condores S.A.

Nuestra filial Inmobiliaria Los Cóndores S.A. ha sido citada por el SII para acreditar la procedencia de ciertos gastos incurridos por la empresa durante el ejercicio 2013 por un monto de M\$ 920.863. Al tratarse de gastos oportunamente aprobados por el Directorio y Junta de Accionistas de la filial, la Administración ha decidido defender su procedencia ante las instancias administrativas y judiciales pertinentes.

Se estima que se contará con un pronunciamiento de primera instancia durante el segundo semestre de 2018.

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. y Marca Almagro

El 1 de junio de 2015, la Sociedad firmó un contrato de financiamiento sindicado con el Banco Estado y Banco Security en el cual se constituyó prenda sobre acciones de su filial Almagro S.A. y la Marca Almagro S.A en garantía de un crédito UF 2.000.000.-. La prenda corresponde a las 183.147.889 acciones que la Sociedad posee por la compra de Almagro S.A. así como a la marca Almagro. Ambas garantías fueron alzadas durante el mes de Diciembre de 2016, subsistiendo solamente los covenants pactados con los bancos señalados, que son:

a) Mantener un Patrimonio no inferior al equivalente a diez millones de Unidades de Fomento.

b) Mantener un Índice de Liquidez mayor o igual a una vez. Para los efectos anteriores, se entenderá por Índice de Liquidez la relación entre: /i/ Activo Corriente menos Cuentas por Cobrar corrientes a empresas relacionadas más terrenos y obras en ejecución comprendidos en la cuenta inventarios no corrientes, dividido por /ii/ Pasivos Corrientes menos cuentas por pagar a empresas relacionadas corrientes.

c) Mantener una Cobertura de Gastos Financieros no inferior a uno coma cinco veces. Para los efectos anteriores, se entenderá por Cobertura de Gastos Financieros la relación entre: $\text{EBITDA} / \text{Gasto Financiero}$. Asimismo, se entenderá por EBITDA Margen Bruto más Costo Financiero descargado más Depreciación más Amortización de Intangibles menos Gasto de Administración menos Deudores Incobrables. Por Gasto Financiero se entenderá Costo Financiero más Costo Financiero descargado.

d) Mantener un Leverage no superior a dos coma cinco veces. Para los efectos anteriores se entenderá por Leverage Total Pasivos dividido por Patrimonio Total.

En caso que no se cumpla con uno o más de estos indicadores, se medirán nuevamente con los estados financieros correspondientes a marzo del año siguiente considerando el año móvil a marzo del año anterior.

e) Adoptar las medidas al alcance de la Administración de la Sociedad para que en las instancias societarias pertinentes se acuerde no repartir más del cincuenta por ciento de las utilidades de cada año sin autorización previa y por escrito de los Bancos.

f) Mantener su participación directa actual en la propiedad de sus filiales: Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A., Inmobiliaria Socovesa Sur S.A., Almagro S.A., Inmobiliaria Pilares S.A. y Socovesa Desarrollos Comerciales S.A. y el control de su administración.

g) Adoptar todas las medidas necesarias para que sus filiales indicadas en el número anterior le distribuyan un dividendo superior a los dividendos que reparta Socovesa S.A. más sus gastos generales más el equivalente a las cuotas del Financiamiento Sindicado con vencimiento en ese año.

Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad y sus filiales han cumplido todos los covenants establecidos en los contratos de deuda.

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

A la fecha no existen comfort letter vigentes ni Garantías emitidas por Socovesa S.A.

d. Compromisos

Existen promesas de compra de opciones por terreno vigentes de nuestra filial Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A. con Compañía de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A. por un monto total de UF 527.204,05 (ver nota 3.2 y 14 a los estados financieros consolidados).

27.2 Sanciones administrativas

Para los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 informados, ni la Sociedad ni sus administradores han sido sancionados por la Comisión para el Mercado Financiero 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 2017, existen garantías recibidas de terceros según el siguiente detalle:

Cauciones	
Subcontratista	MONTO M\$
Boletas y pólizas de garantía	704.744
Cheques en garantía	36.287
Total	741.031

(a) Garantías a favor de terceros

Acreedor de la garantía	Deudor	Relación	Tipo de garantía	Activos comprometidos Tipo	Valor Contable 31.12.2017 M\$
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	556.377
ITAU CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PORTOALEGRE	3.631.155
BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VISTA PARQUE B	11.857.051
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	INDICO	4.341.175
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	4.649.256
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FRANCISCO COOK 777 - 789	689.516
SCOTIABANK	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	NANSEN - COOK 1	18.525.635
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ZAMORA 4464	5.151.701
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MARTIN DE ZAMORA	16.865.490
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS MALVAS	16.522.227
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ARTIGAS	4.920.862
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PEDRO DE VALDIVIA	3.615.953
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	3.312.611
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	391.682
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COLÓN 4947	7.986.248
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	369.975
BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PADRE HURTADO 1777	5.164.323
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	704.175
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	701.816
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	697.154
ITAU CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PLAZA NIÑO	7.704.572
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	11.179.380
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	361.394
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	398.033
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	384.982
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	363.383
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EL LLANO	3.722.047
BICE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CARRERA II	2.646.986
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.076.481
ITAU CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CARRERA III	1.568.495
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CARRERA IV	2.159.903
BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATEGICAS	356.710
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATEGICAS	111.940
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATEGICAS	128.433
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	GENERAL MACKENNA 1	8.805.440
ITAU CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.356.013
ITAU CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MARCHANT PEREIRA	5.115.551
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	BUSTAMANTE	8.899.207
ITAU CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SEMINARIO	3.199.055
BCI	INMOBILIARIA ALMAR LTDA.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS OLIVOS A Y B	8.649.063
BCI	INMOBILIARIA ALMAR LTDA.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS OLIVOS (DOS ETSPAS ADICIONALES)	7.071.976
BCI	INMOBILIARIA ALMAR LTDA.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS OLIVOS (DOS ETSPAS ADICIONALES)	2.493.219
BCI	INMOBILIARIA ALMAR LTDA.	FILIAL	HIPOTECARIA	EL TRANQUE	9.367.522
BCI	INMOBILIARIA ALMAR LTDA.	FILIAL	HIPOTECARIA	EL TRANQUE 2	9.002.292
BICE	INMOBILIARIA NUEVAS SANTA MARIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	NUEVA STA. MARIA	8.762.054
BANCO CHILE	SOCOVESA DESARROLLOS COMERCIALES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.431.154
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	DIECIOCHO	3.481.212
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	DIAGONAL VICUNA MACKENNA	3.548.717
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VICUNA MACKENNA MACUL	5.758.063
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SEPTIMA AVENIDA	5.242.681
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FERNANDEZ ALBANO 2	8.521.330
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FREIRE - SANTA CLARA	3.675.526
ITAU CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.437.398
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	8.627.742
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EL TRANQUE	12.425.654
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	5.215.052
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALQUINTA	3.674.749
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALKURA III	3.636.642
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.169.979
BANCO CONSORCIO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SINGULAR	15.159.735
BANCO CONSORCIO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SINGULAR B	6.208.807
BANCO CONSORCIO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	JARDIN INFANTIL SINGULAR	33.605
BANCO CONSORCIO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.732.527
BANCO CONSORCIO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.645.646
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PUNTA CASTANOS	5.232.230
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PUNTA MAITENES	2.034.059
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	955.193
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.355.048
SANTANDER	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS BRAVOS	11.601.116
SANTANDER	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALTO LOS BRAVOS VI	6.445.917
SANTANDER	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS BRAVOS VII	3.073.345
SANTANDER	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALTO LOS BRAVOS II	1.577.580
SANTANDER	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	404.491
SANTANDER	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	734.939

Acreedor de la garantía	Deudor	Relación	Tipo de garantía	Activos comprometidos	Valor Contable 31.12.2017 M\$
				Tipo	
SANTANDER	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS BRAVOS VI	1.024.734
BANCO CHILE	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS PALMAS IV	724.702
BANCO CHILE	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOTE 2	713.125
BANCO CHILE	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS PALMAS III	1.179.520
BANCO CHILE	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	URBANIZACION	11.972
ITAU CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	3.098.267
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	953.355
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.222.746
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PRADOS DS116	6.174.479
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	BOSQUES DE STA. CLARA V	236.601
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PRADOS DE SANTA CLARA V	3.765.567
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.969.824
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PLAZA GRANEROS II	5.741.448
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	480.625
SANTANDER	SOC. COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.384.713
SANTANDER	SOC. COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.104.726
BBVA	SOC. COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.975.988
BCI	INMOBILIARIA LINDEOS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LINDEROS	9.608.604
ITAU CORPBANCA	INMOBILIARIA EL MONTUO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EL MAGNOLIO	5.004.526
SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOLEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	245.980
ESTADO	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOLEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS PATAGUAS	3.318.360
ESTADO	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOLEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	9.256.560
Internacional	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	504.692
Internacional	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	252.519
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	167.328
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	233.867
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	12.327
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	974.112
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	46.534
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	581.707
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PORTAL DEL LIBERTADOR VI	511.603
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.031.728
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PORTAL SAN PEDRO IV	2.698.090
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PORTAL SAN PEDRO VIII	89.050
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.081.385
SCOTIABANK	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.436.530
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	WILKE	1.829.448
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	3.028.686
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALTO CASTAÑO II	1.021.815
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PARQUE LAUQUEN V	2.356.996
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.222.896
SCOTIABANK	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	557.535
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	461.227
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MIRADOR DE LA FRONTERA	5.671.070
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MIRADOR DE LA FRONTERA V	2.430.725
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	983.277
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALTOS DEL MAPO IV	4.009.381
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALTOS DEL MAPO V	3.218.323
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	400.605
ITAU CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	590.534
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	253.135
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SANTA MARIA LABRANZA V	5.340.628
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	437.185
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COSTA PUCON III	4.408.717
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COSTA PUCON II	5.352.355
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COSTA PUCON	8.270.747
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COSTA PUCON IV	2.534.568
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	502.653
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COSTA PUCON II - EQUIPAMIENTO	16.698
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COSTA PUCON III	13.044
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	399.349
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	533.274
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	376.568
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	165.977
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	143.790
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	135.491
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	54.641
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TOBOYAYO	334.736
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	689.972
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDOMINIO TIERRA NOBLE	1.809.303
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	125.871
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	119.037
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	628.095
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	BRISAS DE MIRASUR	3.250.052
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	749.169
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.952.955
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	226.536
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	371.178
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	155.041
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	141.441
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	152.321
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	394.737
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	52.263
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	BOSQUEMAR IX	2.263.237
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.230.812
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	35.584
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	134.982
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	646.188
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	18.977
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	85.441
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	34.512
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	119.003
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	832.082
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	74.887
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.414.110
BCI FACTORING	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	PRENDA (FACTORING)	PAGARES POR COBRAR	2.563.547
BCI FACTORING	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	PRENDA (FACTORING)	PAGARES POR COBRAR	526.651
BCI FACTORING	ALMAGRO S.A.	FILIAL	PRENDA (FACTORING)	PAGARES POR COBRAR	443.340
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA (FACTORING)	HIPOTECARIA	798.298
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA (FACTORING)	HIPOTECARIA	3.481.923
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA (FACTORING)	HIPOTECARIA	3.428.407
BANCO CHILE	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA (FACTORING)	HIPOTECARIA	1.453.305
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA (FACTORING)	HIPOTECARIA	2.535.013
Total Garantías al 31.12.2017					507.290.938

29. MEDIO AMBIENTE

Los principales desembolsos acumulados 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 2017 y 2016, se detallan a continuación:

	31.12.2017	31.12.2016
MEDIO AMBIENTE	M\$	M\$
Plantas elevadoras de aguas servidas	106.237	106.237
Plantas de tratamientos de aguas servidas	2.136.886	2.136.886
Emisarios de descarga de aguas servidas	95.491	95.491
Total	2.338.614	2.338.614

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	31.12.2017	31.12.2016
Tasa de interes real promedio mensual utilizada para determinar el importe de los costos por préstamos susceptibles de capitalización.	0,2657%	0,2764%
Importe de los costos por préstamos capitalizados M\$	5.737.308	8.768.634
Total de costos financieros M\$	17.391.819	21.607.159
Porcentaje de activación de intereses sobre el total de costos financieros.	32,99%	40,58%

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. Para estos efectos, el directorio ha aprobado un documento denominado “Políticas y objetivos de gestión de riesgos” y ha implementado una matriz de riesgo para el grupo de filiales que forman parte de Empresas Socovesa.

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 y la probabilidad de ocurrencia de éstos en cada filial y en la posición consolidada de las mismas, y su seguimiento y control en el tiempo. En este proceso, interviene tanto la alta gerencia de Empresas Socovesa como las áreas tomadoras de riesgo.

La función de gestión y control de riesgos se distribuye entre las filiales operativas y las unidades corporativas, siendo todas ellas las responsables de asegurar el cumplimiento de las políticas y estrategias globales.

Las unidades tomadoras de riesgo, a la vez que proponen y gestionan los perfiles de riesgos dentro de su autonomía, asumen la gestión del riesgo operacional, el control interno de los riesgos y la validación interna de los modelos de medición y asunción de nuevos riesgos, siempre respetando el marco corporativo definido por el directorio y la alta administración.

Las áreas de Procesos Corporativos, Fiscalía y Contraloría combinan la visión por tipos de riesgos con una visión global de los mismos, debiendo controlar que las unidades tomadoras de riesgo cumplan con el marco corporativo y utilicen herramientas y procedimientos adecuados para controlar los riesgos. El aporte que entrega el área de Procesos Corporativos es a través del levantamiento de los procesos, incorporando en ellos los mecanismos de control definidos por las áreas tomadoras de riesgo. La Fiscalía aporta el marco legal y las políticas de cumplimiento definidas por el directorio. La Contraloría por su parte, valida la ejecución y efectividad de los controles para cada uno de los riesgos identificados.

Consecuentemente con esta estructura, las áreas de Procesos Corporativos, Fiscalía y Contraloría, en conjunto, aportan una razonable seguridad en cuanto a la integración, control y gestión de todos los riesgos del grupo.

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

31.2 Factores de Riesgo

La Matriz de riesgo levantada por el directorio esta segmentada de acuerdo a la tipología del riesgo. En base a ello, la matriz considera los siguientes tipos de riesgo: Riesgo de Cumplimiento, Riesgo Financiero, Riesgo Estratégico y Riesgo Operativo.

Bajo esta clasificación se consideran 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, riesgos provenientes de la gestión de proyectos, fallas en equipos y mantención, etc.

Sin perjuicio de lo anterior, para efectos de esta descripción se ha preferido exponer los riesgos en función del origen del que proceden; es decir, si son externos o internos.

Los principales factores de riesgo externos que enfrenta la compañía 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. Por otro lado el ciclo político ha permeado crecientemente a la economía, en lo concreto el segundo gobierno de Michelle Bachelet afectó en forma relevante variables como, expectativas de las familias, de empresarios, el clima de negocios y las decisiones de consumo e inversión. De hecho la importante merma en el ritmo de crecimiento de los últimos años está explicada en un porcentaje alto (probablemente algo más del 50%) por factores político-institucionales. Discusiones sobre una reforma constitucional, en un extremo, o las polémicas reformas tributaria y laboral, en lo más concreto, fueron fuente de mucho ruido e incertidumbre, con impacto real en las decisiones de empresas y consumidores. A pesar de todo ello las ventas inmobiliarias tuvieron un relativo buen registro, en parte por la distorsión que la propia reforma tributaria tuvo sobre las ventas de viviendas (efecto IVA). Ahora la elección de un nuevo Presidente ha generado optimismo que se ve reflejado en el Índice Mensual de Confianza Empresarial y en las Expectativas de Crecimiento del PIB.

El negocio Inmobiliario depende en gran medida de las fluctuaciones de las tasas de interés de largo plazo y de las expectativas político-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 disminuir 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, abordando 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.

En lo que respecta al “Riesgo de Ciclo Económico”, se espera que el dinamismo de la economía en el 2018 sea mejor al visto durante los últimos años. Esperamos que en materia inmobiliaria la demanda retorne a los niveles de tendencia de largo plazo. Según análisis de la compañía las promesas de viviendas de Empresas Socovesa durante el año 2018 tendrían un crecimiento de un 8% respecto al año 2017. Esta alza viene asociada a un aumento de la oferta, que es factible dado el sano equilibrio inmobiliario en el que se encuentra la empresa, que supo ajustar adecuadamente sus stocks de viviendas, lo que hace disminuir este tipo de riesgo. Lo anterior se basa en la expectativa de que se mantengan relativamente bajas las tasas de interés de corto y largo plazo relevantes para el financiamiento de las obras de construcción y créditos hipotecarios respectivamente. Adicionalmente, la compañía se mantiene siempre cautelosa respecto a los índices de empleo, factor muy relevante en la demanda inmobiliaria, pero dadas las positivas expectativas económicas es un riesgo que no se debiera materializar. Por otro lado se está monitoreando permanentemente la tasa de desistimientos de las promesas de compraventa no escrituradas, la cual a la fecha se mantiene en niveles sanos.

- **Competencia**

La industria inmobiliaria en Chile está altamente fragmentada existiendo un gran número de empresas dedicadas al desarrollo y construcción de viviendas. 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 períodos de menor demanda inmobiliaria. Si bien en los últimos meses este riesgo se materializó, observándose en el mercado una mayor tendencia a realizar descuentos, mecanismo necesario para absorber la mayor oferta que se generó durante el 2015, pensamos que en un escenario de mayor crecimiento económico el riesgo de sobrestock está más acotado. A Empresas Socovesa el ser socia tanto de la Cámara Chilena de la Construcción como de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios A.G. (ADI), 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 Empresas Socovesa.

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

En relación a estos riesgos, no se esperan cambios relevantes en las tasas de interés de créditos hipotecarios, aunque es dable esperar que las tasas tengan una tendencia al alza pero acotada. Respecto al porcentaje del precio que financian las instituciones financieras, hoy se puede conseguir créditos hipotecarios hasta un 80% del precio, logrando un 90% en los mejores clientes, lo que corresponde a una política más restrictiva que la observada en años anteriores producto de la nueva norma de la SBIF que desincentiva los créditos hipotecarios con pie menor al 20%. Durante el 2018 se espera un otorgamiento de subsidios similar al de los últimos años. Empresas Socovesa ha tenido en el pasado un muy buen desempeño en su adjudicación, lo que indica que se han tenido productos adecuados y el conocimiento técnico necesario para asesorar a aquellos que optan a este beneficio.

- 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 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 compañía.

Respecto a estos riesgos, en general los gobiernos de turno y los cambios que periódicamente propician algunos alcaldes, generan incertidumbre producto de posibles modificaciones de los planes reguladores y otras variables que afectan a la industria de la construcción. Ejemplo de esto es el debate en torno a los llamados "guetos verticales", debate en el cual nuestro Gerente General Corporativo Mauricio Varela ha tenido una participación activa. Es importante lograr un debate con altura de miras, pues muchas veces las autoridades terminan sobre reaccionando e imponiendo cambios que más que ser un aporte al desarrollo urbano de la ciudad, impiden el desarrollo armónico de esta. Respecto a las modificaciones en los planes reguladores, se pone especial cuidado en comprar los terrenos para construcciones en altura con un anteproyecto municipal aprobado, lo que permite tener un tiempo adecuado para la aprobación del permiso de construcción definitivo.

Otros cambios que han impactado en el pasado reciente a las empresas inmobiliarias y constructoras fueron la reforma tributaria que hizo a las inmobiliarias sujetos de IVA, y la reforma laboral que facultó a trabajadores de obras o faena transitoria a negociar colectivamente.

Recientemente se aprobó una ley que fija aportes y mitigaciones viales a todos los proyectos inmobiliarios. La nueva normativa establece dos instrumentos:

- Las mitigaciones, que son obras concretas y medidas de gestión de tránsito en el entorno próximo al proyecto. Las deberán ejecutar los proyectos “de impacto relevante” (se definirá ese concepto en el reglamento), como ampliaciones de calles, semáforos, ingresos, y peatonalizaciones, entre otros, que serán definidas en informes de mitigación vial (IMIV).
- El otro instrumento son los aportes al espacio público que cumplirán los proyectos por densificación, es decir, aquellos que se construyan en un terreno ya urbanizado (no en nuevos loteos). En este caso, los desarrolladores entregan recursos hasta por el 44% del avalúo fiscal del terreno con el objeto de financiar un plan comunal o intercomunal (en caso de ciudades metropolitanas) de obras, y se invierte un 70% en proyectos de movilidad.

Es relevante señalar que esto no es inminente, ya que operará 18 meses después de la publicación del decreto que apruebe el Reglamento, el cual se encuentra en trámite en la Contraloría.

Una vez sea aprobado el reglamento de la ley, se podrá estimar el impacto que esta ley de aportes y mitigaciones viales tendrá en los costos de los proyectos que desarrolla la compañía.

- Disponibilidad de Terrenos

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, los proyectos inmobiliarios de edificios), las salas de venta y los departamentos pilotos con sus contenidos; la flota de vehículos, maquinarias y equipos. Adicionalmente, la compañía cuenta con seguros de responsabilidad civil, y seguro de vida de sus trabajadores. 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 construye la compañía son en sí fuente de riesgo, por lo que se aseguran con pólizas ad hoc al riesgo que se pretende cubrir. Así pues, existen 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” que cubre hasta el momento en que la vivienda 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 se considera que Empresas Socovesa está razonablemente cubierta. Para cubrir bien estos riesgos, se cuenta 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 y vecinos, etc. También es fuente de riesgo la relación laboral propia de la construcción, la cual 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 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 anteriormente descritas. Sin perjuicio de lo anterior, la empresa está constantemente trabajando para neutralizar este riesgo, intentando hacer una programación de las obras que logre atenuar la estacionalidad que se ha dado históricamente, trabajo que se ve reflejado en el ciclo de escrituración de este año, el que se ha distribuido en forma más pareja que en años anteriores.

- 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 a 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 está 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, la compañía está expuesta a este riesgo en un proyecto terminado del área de Ingeniería y Construcción, en el 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 estas salidas de flujo de efectivo, se obtienen de los recursos propios generados por la actividad ordinaria de Empresas Socovesa y por la contratación de líneas de crédito que aseguren fondos suficientes para soportar las necesidades previstas para un período, manteniendo siempre líneas aprobadas por los bancos para enfrentar contingencias o inversiones imprevistas. La naturaleza del negocio de Empresas Socovesa requiere fuertes inversiones de capital para solventar la compra de terrenos y el desarrollo y construcción de viviendas. 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.

Para atenuar este riesgo la compañía efectúa 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 se ve que este riesgo pueda presentarse. Durante los últimos 3 años Empresas Socovesa ha venido disminuyendo sus pasivos financieros producto de una moderación de su ciclo de inversión en desarrollos inmobiliarios. Esto, unido a los buenos resultados obtenidos en los ejercicios 2014, al 2017, disminuyen la probabilidad de ocurrencia de un problema de liquidez.

Riesgo de Tipo de Cambio: Este riesgo 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. Empresas Socovesa 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 variaciones relevantes en el tipo de cambio real tenga en el precio de los commodities y en los equilibrios macroeconómicos, hace necesario monitorear permanentemente estas 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 tasas 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 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 los costos producidos por fluctuaciones de tasas de interés y, de esta forma, poder reducir la volatilidad en los resultados de la compañía. Para esto, se opera en base a un modelo desarrollado por un asesor externo que 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 las decisiones relevantes.

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 de menor costo, pues no están afectas al 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 compañía. Dadas las circunstancias anteriormente descritas respecto de la estacionalidad de las escrituraciones, la empresa enfrenta el riesgo de ser clasificada por debajo de su clasificación actual, lo que la obligaría 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.

Clasificadora de Riesgo	Solvencia	Acciones	Líneas Efectos de Comercio	Perspectiva	Fecha
Feller-Rate	BBB+	1a Clase N3	N2/BBB+	Estable	may-17
ICR	BBB+	1a Clase N4	N2/BBB+	Estable	jun-17

La empresa todos los años y en varias oportunidades realiza reuniones tanto con las clasificadoras de riesgo como con las instituciones financieras en las que se les explica los resultados, la situación actual de la compañía y sus proyecciones futuras. Se espera que dichas reuniones atenúen este riesgo y mantengan las favorables apreciaciones que el mercado financiero tiene con Empresas Socovesa.

- **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 podría ser clasificado como de alto riesgo, pues junto con hacer las provisiones correspondientes, la empresa cuenta con áreas de Calidad y Post Venta especializadas tanto en el control de calidad de todas las viviendas que construye como en entregar un servicio de primera calidad frente a los inconvenientes que tengan los clientes de alguna de las filiales. Lo que sí reviste un riesgo mayor, es la eventualidad que dichos reclamos se canalicen a través de medios distintos a los que dispone la compañía 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, frente en el que Empresas Socovesa ha puesto énfasis los últimos años potenciando el área de Calidad y Postventa.

- **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 la industria en la que participa; el riesgo de demandas laborales producto tanto de accidentes como del menoscabo - por responsabilidad de la empresa - de algún derecho de sus trabajadores. Asimismo existe el riesgo de ser víctimas de fraudes o algún otro delito cometido por los trabajadores de la compañía.

Frente a estos riesgos la empresa ha tomado los resguardos creando un Comité Laboral que sesiona con periodicidad y que vela por que nuestras empresas se ajusten a la normativa laboral vigente, a la Ley 20.393 de Responsabilidad Penal, etc.

31.3 Medición del Riesgo

La alta administración y las unidades operativas tomadoras de riesgo realizan 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 se emplean 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 las distintas sociedades que conforman Empresas Socovesa 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 2017 y 2016.

1) Activos financieros

Descripción activos financieros	Valorización activos financieros	Corriente		No Corriente		Total		Nivel valor justo
		31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$	
Fondos mutuos	Valor razonable	4.718.799	7.806.055	0	0	4.718.799	7.806.055	Nivel 1
Deposito a Plazo	Valor razonable	536.080	10.099	0	0	536.080	10.099	Nivel 1
Efectivo y Equivalentes al Efectivo		5.254.879	7.816.154	0	0	5.254.879	7.816.154	
Pagarés	Valor razonable	776.842	810.983	2.904.074	3.052.137	3.680.916	3.863.120	Nivel 2
Instrumentos Derivados	Valor razonable	370.068	125.830	0	0	370.068	125.830	Nivel 2
Depósito a Plazo	Valor razonable	523.749	426.023	0	0	523.749	426.023	Nivel 1
Otros Activos Financieros		1.670.659	1.362.836	2.904.074	3.052.137	4.574.733	4.414.973	
Total activos financieros		6.925.538	9.178.990	2.904.074	3.052.137	9.829.612	12.231.127	

2) Pasivos financieros

Descripción pasivos financieros	Valorización pasivos financieros	Corriente		No Corriente		Total		Nivel valor justo
		31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$	
Instrumentos Derivados	Valor razonable	12.691.956	19.363.474	0	0	12.691.956	19.363.474	Nivel 2
Otros pasivos financieros		12.691.956	19.363.474	0	0	12.691.956	19.363.474	
Total pasivos financieros		12.691.956	19.363.474	0	0	12.691.956	19.363.474	

32. GANANCIA POR ACCION Y UTILIDAD LIQUIDA DISTRIBUIBLE

a) Ganancia por acción

	31.12.2017 \$/Acción	31.12.2016 \$/Acción
Ganancia (Pérdida) por acción	32,7271	28,8197

b) Utilidad líquida distribuable

Con relación a lo dispuesto en las Circulares de la CMF N° 1945, de fecha 29 de marzo 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 distribuable 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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, no existen ingresos por contratos de construcción en el área de Ingeniería y Construcción.

Los importes adeudados y/o por cobrar asociados a contratos de construcción al 31 de diciembre de 2017 y 2016, son los siguientes:

Detalle	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Anticipos recibidos por contratos de construcción presentados en Cuentas Comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 19)	0	0
Total Anticipos recibidos por contratos de construcción	0	0
Retenciones en contratos de construcción (Nota 9)	106.727	442.209
Costos acumulados por contratos de construcción en curso	0	0
Margenes acumulados por contratos de construcción en curso	0	0
Cientes contratos sumaalzada con terceros no facturados (Nota 9)	2.036.240	5.202.415
Cientes contratos sumaalzada con terceros (Nota 9)	869.393	944.870
Retención contratos sumaalzada con terceros (Nota 9)	106.727	442.209
Total Importe bruto adeudados por clientes comerciales por contratos de construcción (Nota 9)	3.012.360	6.589.494

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 no existen contratos de construcción en ejecución vigentes.

34. HECHOS POSTERIORES

Entre el 1° de enero y el 9 de marzo de 2018, fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, no existen hechos posteriores que afecten significativamente a la presentación de los mismos.

HECHOS RELEVANTES

Período desde el 1 de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2017

1. Junta de Accionistas.

Con fecha 18 de abril de 2017 se celebró la Junta Ordinaria de Accionistas en la que se tomaron los siguientes acuerdos relevantes:

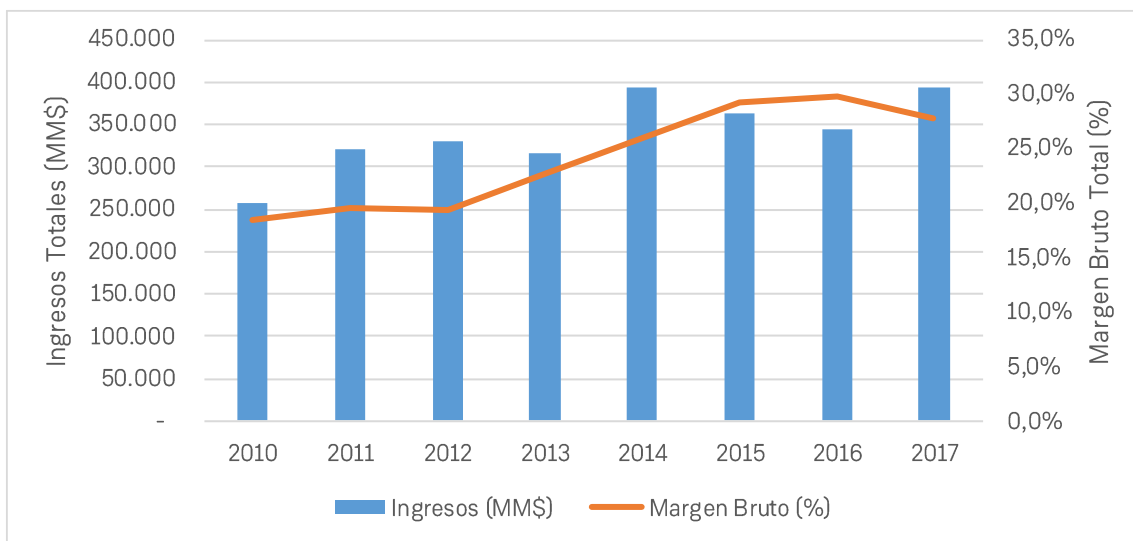
- Se aprobó la Memoria y los Estados Financieros auditados, correspondientes al año comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2016.
- Se aprobó el reparto del dividendo definitivo N° 30, ascendente a \$11,6 por acción.
- Se designó como Auditores Externos para el ejercicio 2017 a la firma de auditoría EY Chile Ltda., antes Ernst & Young.
- Se fijó al Diario Financiero de Santiago como periódico en que se publicarán los avisos de citación a Juntas de Accionistas.

Al 09 de marzo de 2018 no existen otros hechos relevantes o esenciales que informar.

ANÁLISIS RAZONADO

I. ASPECTOS DESTACADOS DEL EJERCICIO 2017

- Empresas Socovesa registró ingresos 15% superiores a los del año 2016. El margen bruto total porcentual cayó dos puntos, de acuerdo con lo presupuestado por la compañía, alcanzando 27.8%.



- Por su parte, el margen bruto puro de las filiales de viviendas, medido como porcentaje de los ingresos de venta de viviendas y terrenos, excluyendo los ingresos por venta de viviendas en parte de pago y otros ingresos inmobiliarios, cerró por sobre el presupuesto del año y en línea con el alcanzado el año 2016.

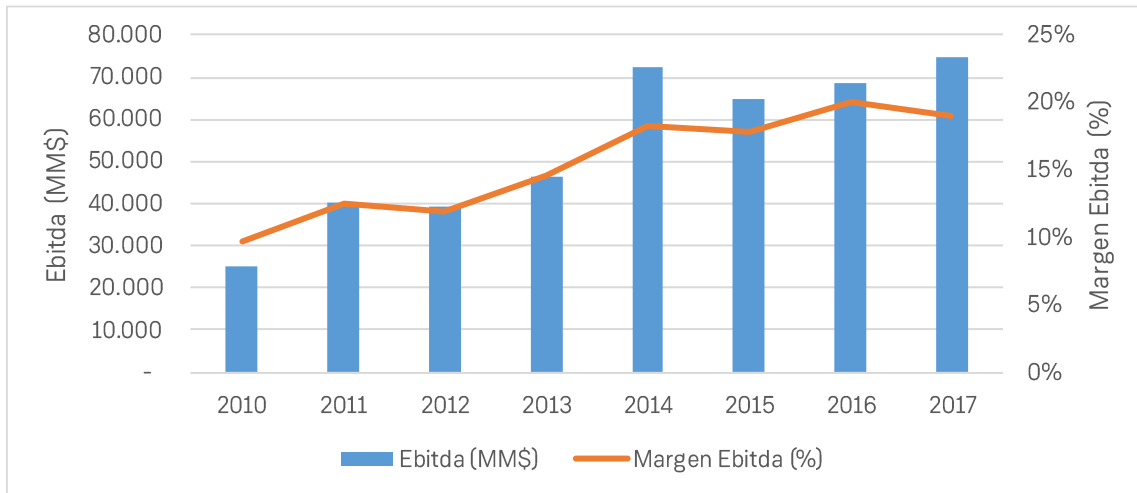
MÁRGEN BRUTO PURO Y PRESUPUESTO 2017

(CONSIDERA EL MARGEN BRUTO TOTAL / INGRESOS DE VENTA DE VIVIENDAS Y TERRENOS)¹

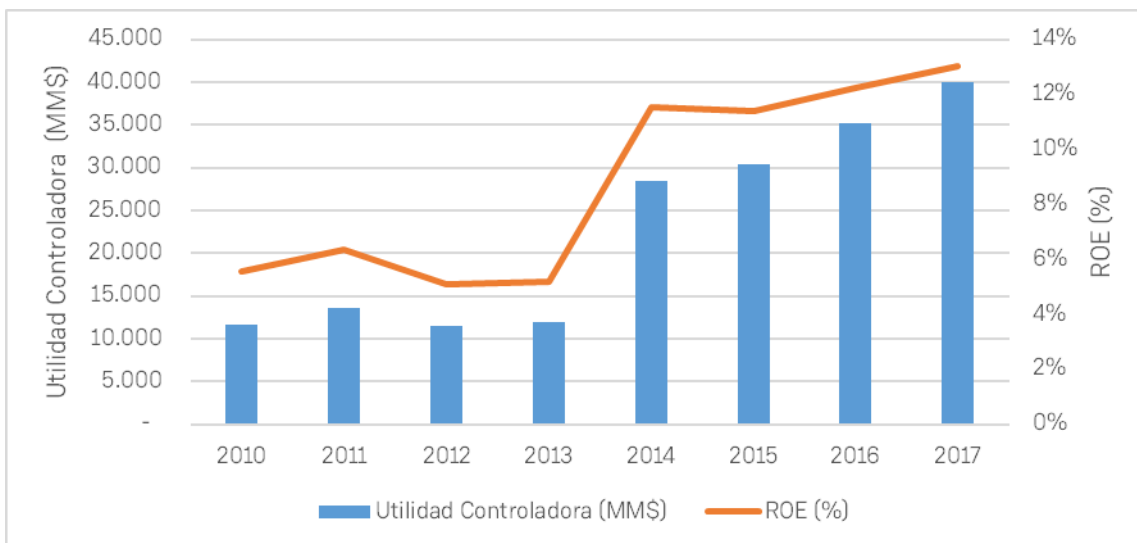
Margen Bruto (Margen Bruto Total / Ingresos Viviendas y Terrenos)	Socovesa	Almagro	Pilares	Total Filiales Viviendas
12M 2013	23,6%	27,2%	23,1%	24,7%
12M 2014	26,1%	30,0%	28,2%	27,6%
12M 2015	27,3%	33,3%	30,0%	30,1%
12M 2016	26,7%	33,8%	30,1%	30,3%
12M 2017	28,8%	33,2%	28,0%	30,6%
Presupuesto 2017	25,3%	32,4%	28,5%	28,7%

¹ Excluye los ingresos por venta de viviendas en parte de pago y otros ingresos inmobiliarios.

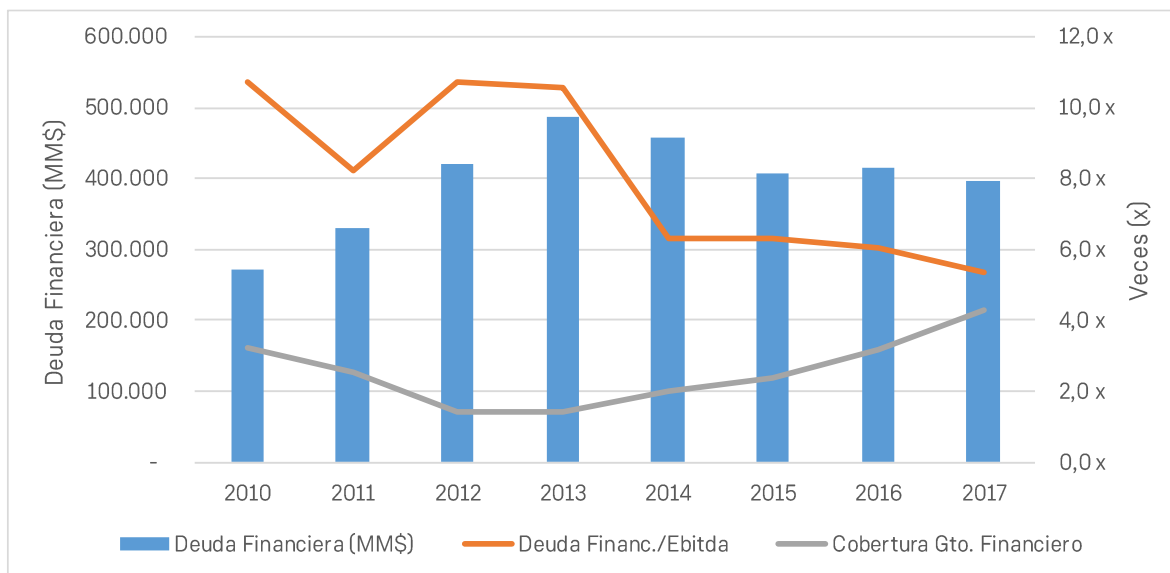
- El Ebitda a diciembre de 2017 alcanzó M\$74.614.356, equivalente a un aumento de 9% respecto al registrado el año 2016. El ratio Ebitda/Ventas (margen Ebitda) alcanzó a 19%.



- Los gastos financieros totales, es decir gastos financieros en resultado más gastos financieros activados en el periodo, presentaron una reducción de 20% en términos nominales respecto a diciembre de 2016, debido al pago de menores intereses y reajustes. La tasa de activación de gastos financieros disminuyó desde un 41% para el periodo enero-diciembre del 2016 a 33% en igual periodo del ejercicio 2017.
- Con todo, la utilidad de la compañía alcanzó a M\$40.055.882 cifra que es un 14% superior a la registrada el año 2016. El margen neto de la compañía prácticamente se mantuvo, alcanzando niveles de 10.2% y el ROE mejoró pasando de 12.3% a 13.0% entre un periodo y el otro.



- La deuda financiera disminuyó 4%, alcanzando M\$398.151.542. El ratio deuda financiera/Ebitda disminuyó, alcanzando a 5.3 veces, y la cobertura de gastos financieros registró un alza de un punto, llegando a 4.3 veces.



- En el área inmobiliaria, los cierres de negocio de viviendas nuevas, medidos en UF, aumentaron un 8% respecto a igual periodo del año anterior. Este mayor volumen de ventas se compone por un 16% de mayor cantidad de unidades vendidas y de menores precios promedio por 7%.
- La facturación del área inmobiliaria fue un 15% superior que la facturación del mismo periodo del año 2016, producto principalmente de la escrituración del edificio Nueva Santa María de Socovesa Desarrollos Comerciales, el cual a diciembre de 2017 estaba prácticamente 100% escriturado.
- El área inmobiliaria registró un margen bruto total de 27.8%, dos puntos porcentuales inferior al alcanzado el año 2016. Sin embargo, las filiales Socovesa lograron mejorar el margen bruto de sus proyectos, alcanzando un nivel récord para estas filiales.

MÁRGENES BRUTOS TOTALES POR FILIAL PERIODO ENERO-DICIEMBRE DE CADA AÑO

	Socovesa	Almagro	Pilares	SDC	Neg. Inmob.	Consolidado
12M 17	27,6%	31,5%	27,9%	18,8%	27,8%	27,8%
12M 16	26,3%	33,1%	30,0%		29,8%	29,8%
12M 15	26,9%	32,2%	30,0%		29,3%	29,2%
12M 14	25,7%	29,2%	28,2%	25,4%	27,0%	26,0%
12M 13	22,7%	26,7%	23,1%	28,9%	24,1%	22,6%
12M 12	27,0%	28,4%	19,3%	9,6%	27,0%	19,4%
12M 11	22,3%	31,2%	17,8%		25,4%	19,6%
12M 10	17,0%	29,1%	15,8%		21,8%	18,5%

- El Ebitda del área inmobiliaria aumentó un 9%, sin embargo, el margen Ebitda disminuyó un punto porcentual alcanzando 19%.
- La utilidad de esta área de negocio aumentó un 4% respecto a los niveles alcanzados el año 2016, registrando un resultado de M\$40.019.796. El margen neto del negocio inmobiliario alcanzó a 10.2%, nivel que se ubica por debajo del registrado en el ejercicio 2016.
- El saldo vendido por facturar a diciembre de 2017 alcanzó los MUF 7.509². De esta cifra, MUF 5.615 debieran escriturarse el año 2018, lo cual implica que el 51% del presupuesto del año 2018 se encuentra con promesas comprometidas (lo que se compara con el 54% registrado en diciembre del año 2016).

	Saldo vendido por facturar año 2017	Facturación presupuesto 2018	% Cumplimiento 2018
Socovesa	MUF 2.319	MUF 5.410	43%
Almagro	MUF 2.559	MUF 4.150	62%
Pilares	MUF 637	MUF 1.400	46%
SDC	MUF 100	MUF 100	100%
TOTAL	MUF 5.615	MUF 11.060	51%

Notas:

- › Cifras de facturación incluyen venta de viviendas nuevas, venta de inmuebles en parte de pago y venta de terrenos
- › La facturación comprometida de cada año está sujeta a desistimientos

- Durante el año 2017 se lanzaron 42 nuevos proyectos o etapas de proyectos con una venta potencial de MUF 12.760.

	N° Proyectos o Etapas	Unidades	Precio Promedio	Venta Potencial
12M 2017	42	3.505	UF 3.641	UF 12.760.142
12M 2016	28	2.228	UF 3.314	UF 7.384.014

- En el ejercicio 2017, el área de ingeniería y construcción no registró ingresos de explotación.
- En diciembre de 2017, Empresa Socovesa aumentó su participación en la sociedad Consorcio Constructor CS Ltda. de un 50% a un 100% del mismo.

Esta operación permitió finiquitar la relación comercial que mantenía Empresas Socovesa a través del Consorcio CS con sus socios, generando un beneficio equivalente a M\$3.884.250 producto de la cesión de crédito y finiquito con las siguientes empresas: Asesorías HCM Ltda., Inmobiliaria CGP Ltda. y Empresa de Maquinarias CYPCO Ltda. Lo anterior quedó registrado en la nota 22.2, generando un resultado no operacional positivo, el que a su vez, se tradujo en una utilidad para Socoicsa de M\$36.086.

- Socoicsa resolvió dos de sus tres principales contingencias durante el año 2017: el juicio que mantenía por el Estadio de Temuco y la Central de Angostura, ambos con desenlaces favorables

² Incluye venta de viviendas nuevas, venta de terrenos y venta de oficinas.

Rut: : 94.840.000-6
Período : 01-01-2017 al 31-12-2017
Tipo de Moneda : Miles de Pesos
Tipo de Balance : Consolidado

EMPRESAS 
SOCOVESA

para la compañía. El único proceso relevante que queda pendiente de resolución es el juicio de cobro por el Hospital de Cañete (nota 27 de los Estados Financieros Consolidados).

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS EMPRESAS SOCOVESA

BALANCE

BALANCE (miles de \$)	CONSOLIDADO		
	12M 17	12M 16	% VAR.
Activos corrientes	436.779.573	466.577.363	-6%
Activos no corrientes	435.897.107	397.671.199	10%
TOTAL ACTIVOS	872.676.680	864.248.562	1%
Pasivos corrientes	529.655.622	545.727.758	-3%
Pasivos no corrientes	16.393.579	15.888.596	3%
TOTAL PASIVOS	546.049.201	561.616.354	-3%
Patrimonio atribuible a participaciones controladoras	316.868.673	299.077.184	6%
Patrimonio atribuible a minoritarios	9.758.806	3.555.024	175%
TOTAL PATRIMONIO	326.627.479	302.632.208	8%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	872.676.680	864.248.562	1%

ACTIVOS

El Balance de la compañía, desde la perspectiva de los activos, es explicado principalmente por cuatro cuentas contables: "Inventarios", "Inventarios, no corrientes", "Propiedades de Inversión" y "Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar". Analizar cómo se movieron estas cuentas durante el periodo en cuestión, es fundamental para poder entender los Estados Financieros de Empresas Socovesa.

Las cuentas de activos a nivel consolidado aumentaron un 1%, aumento que viene explicado por una baja de 6% de los activos corrientes que fue más que compensada por el alza de 10% de los activos clasificados como no corrientes.

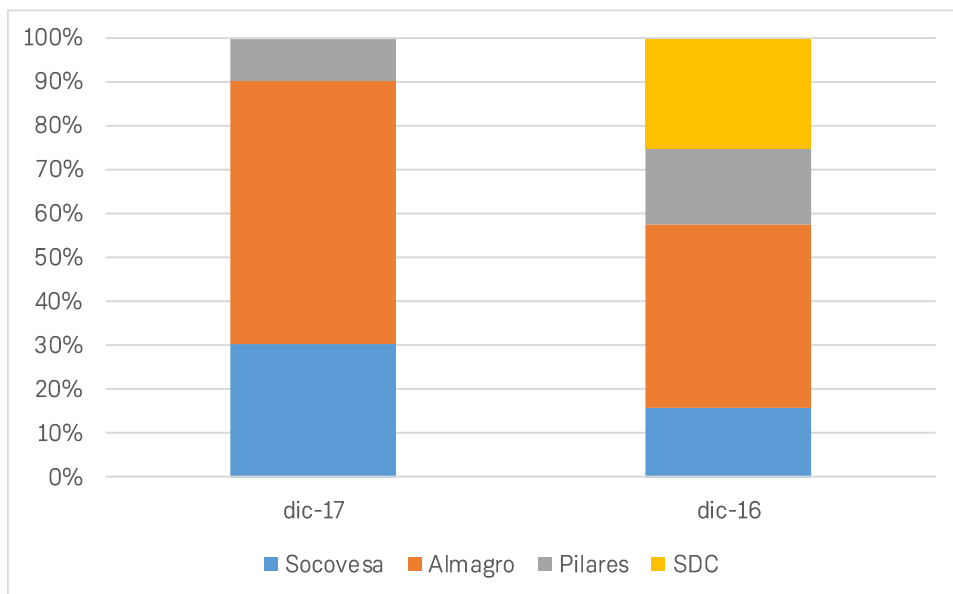
CONSOLIDADO			
INVENTARIOS CORRIENTE (miles de \$)	12M 17	12M 16	% VAR.
Terrenos	273.418	8.388.313	-97%
Viviendas terminadas	85.331.345	158.593.319	-46%
Viviendas recibidas en parte de pago	11.748.094	10.925.757	8%
Otros inventarios	1.120.446	838.245	34%
Obras en ejecución	143.329.391	140.836.319	2%
TOTAL	241.802.694	319.581.953	-24%
INVENTARIOS, NO CORRIENTE (miles de \$)	12M 17	12M 16	% VAR.
Terrenos	48.733.389	55.558.010	-12%
Viviendas terminadas	599.400	872.332	-31%
Otros inventarios	627.959	1.095.111	-43%
Obras en ejecución	69.718.439	38.796.729	80%
TOTAL	119.679.187	96.322.182	24%
INVENTARIOS TOTALES (miles de \$)	12M 17	12M 16	% VAR.
Terrenos	49.006.807	63.946.323	-23%
Viviendas terminadas	85.930.745	159.465.651	-46%
Viviendas recibidas en parte de pago	11.748.094	10.925.757	8%
Otros inventarios	1.748.405	1.933.356	-10%
Obras en ejecución	213.047.830	179.633.048	19%
TOTAL INVENTARIOS, CORR. Y NO CORR.	361.481.881	415.904.135	-13%

El total de la cuenta Inventarios equivale a M\$361.481.881. La parte del Inventario inmobiliario que estará potencialmente a la venta – equivalente a M\$298.978.575 valorizado a costo – corresponde a las viviendas terminadas y las obras en ejecución.³

Las obras en ejecución de la compañía aumentan 19% respecto de diciembre 2016, cifra explicada principalmente por las filiales Socovesa y Almagro.

³ Excluye las viviendas recibidas en partes de pago, por no haber sido desarrolladas por la compañía, y los terrenos, ya que éstos si bien tienen un proyecto inmobiliario asociado, aún no ha comenzado su construcción.

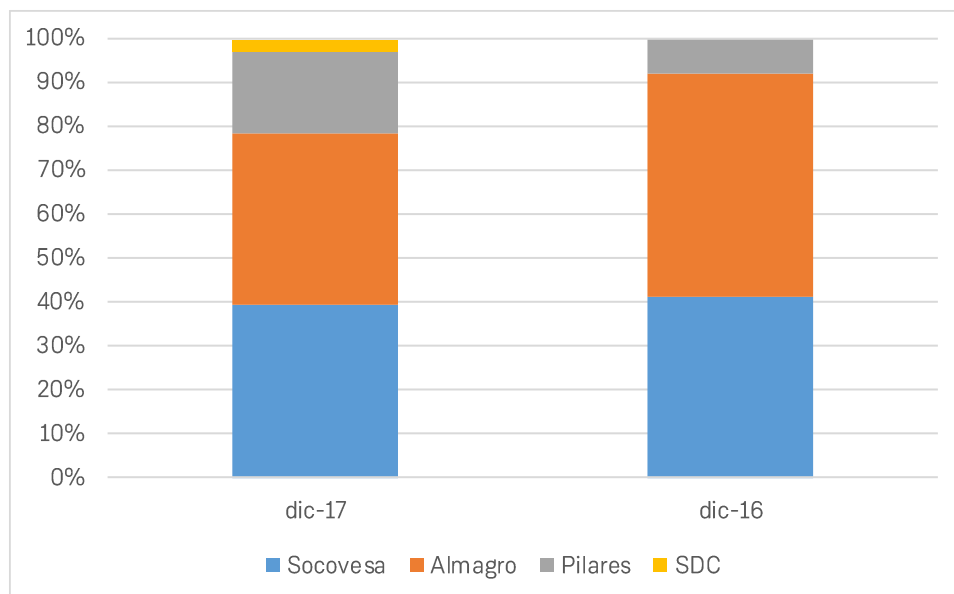
COMPOSICIÓN DE LAS OBRAS EN EJECUCIÓN POR FILIAL AL 31 DE DICIEMBRE DE CADA AÑO



Durante el periodo en cuestión, las viviendas terminadas cayeron un 46%, distribuyéndose la baja en todas las filiales inmobiliarias.

Es relevante recordar que a nivel contable, las viviendas que han sido recepcionadas y que, a pesar de tener una promesa asociada, no alcanzan a ser escrituradas al cierre del ejercicio contable en cuestión, quedan en la cuenta "Viviendas Terminadas". Sin embargo, estas unidades no tienen el mismo riesgo comercial que aquellas que efectivamente están terminadas y están disponibles para la venta (no tienen una promesa firmada). Al 31 de diciembre de 2017, un 35% del stock terminado (valorizado a precio de venta), tiene promesa de compraventa firmada y debiera escriturarse durante el periodo 2018.

**COMPOSICIÓN DEL STOCK VIVIENDAS TERMINADAS CONTABLE POR FILIAL
 AL 31 DE DICIEMBRE DE CADA AÑO**



En relación al banco de terrenos, la tierra que posee la compañía hoy se registra en tres cuentas de activos, por lo tanto, para entender la forma en que se movió el banco de terrenos en el periodo en cuestión, se debe consolidar la subcuenta “Terrenos” y “Urbanizaciones” de las cuentas contables “Inventarios Corrientes”, “Inventarios, No Corrientes” y “Propiedades de Inversión”. Este reordenamiento o consolidación de cuentas se muestra en la tabla adjunta, “Composición de Terrenos”, la cual muestra que el total de los terrenos de la compañía aumentó un 1% entre diciembre de 2016 y de 2017. Lo anterior fue impulsado por la compra de 13 nuevos paños para el desarrollo de proyectos de departamentos y 1 lote para el desarrollo de casas en el sur.

Es relevante destacar que estos terrenos están contabilizados a valor histórico de compra.

COMPOSICIÓN DE TERRENOS (miles de \$)	CONSOLIDADO		
	12M 17	12M 16	% VAR.
Terrenos Inventario Corriente y No Corriente	49.006.807	63.946.323	-23%
Terrenos Propiedades de Inversión	110.596.184	88.106.650	26%
Urbanizaciones	57.806.182	62.285.409	-7%
TOTAL TERRENOS	217.409.173	214.338.382	1%

La compañía presenta al 31 de diciembre de 2017 un banco de tierra que asciende a MUF 9.027, incluyendo los terrenos off balance (ubicados en las comunas de Renca y San Bernardo). El detalle por comuna de los terrenos registrados como propiedades de inversión se presenta en la Nota 24 de los Estados Financieros.

Rut: : 94.840.000-6
 Período : 01-01-2017 al 31-12-2017
 Tipo de Moneda : Miles de Pesos
 Tipo de Balance : Consolidado

	A Diciembre 2017 (M\$)				
	Terrenos Propiedades de Inversión	Terrenos en Inventario Corriente y no Corriente	Total Terrenos On Balance	Terrenos Off Balance (100%)	Total Terrenos
Socovesa	64.944.649	13.518.750	78.463.399	82.302.451	160.765.850
Almagro	35.915.453	15.138.321	51.053.774		51.053.774
Pilares	-	20.349.736	20.349.736		20.349.736
SDC	1.999.525	-	1.999.525		1.999.525
Linderos	7.736.557	-	7.736.557		7.736.557
M\$	110.596.184	49.006.807	159.602.991	82.302.451	241.905.442
MUF	4.127	1.829	5.956	3.071	9.027

Nota:

- Los terrenos Off Balance del cuadro se presentan consolidados al 100%. El VPP de la compañía correspondiente a estos terrenos alcanza a MUF 1.698, equivalente al 67% del terreno Los Cóndores (San Bernardo) y el 33.3% de El Montijo (Renca).

En cuanto a los “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar”, existe un aumento de 35% respecto a diciembre de 2016 impulsado por el aumento de las cuentas “Clientes ventas viviendas” y “Documentos por cobrar” propio de este periodo del año, en el cual se produce una mayor escrituración.

DEUDORES COMERCIALES, CORRIENTE (miles de \$)	CONSOLIDADO		
	12M 17	12M 16	% VAR
Clientes ventas viviendas	100.212.538	68.272.524	47%
Documentos por cobrar	36.585.425	33.102.133	11%
Clientes contratos suma alzada con terceros no facturados	559.925	559.925	0%
Clientes otras ventas Inmobiliarias - Terrenos	7.062.623	2.223.963	218%
Otras cuentas por cobrar neto corriente	4.569.053	1.828.248	150%
Clientes ventas varias	880.789	573.680	54%
Fondo a rendir	813.585	1.314.878	-38%
Anticipo de proveedores	732.645	986.948	-26%
Retención contratos suma alzada con terceros	697.513	394.726	77%
Cuentas corrientes del personal	231.766	271.604	-15%
Provisión de pérdidas por deterioro de deudores	(3.034.657)	(3.342.736)	-9%
TOTAL	149.311.205	106.185.893	41%
DERECHOS POR COBRAR, NO CORRIENTE			
Clientes contratos suma alzada con terceros	2.452.435	6.029.569	-59%
TOTAL	151.763.640	112.215.462	35%

Es destacable la disminución de las cuentas por cobrar del negocio de ingeniería y construcción, las cuales en su clasificación corriente y no corriente, disminuyen 16% producto del pago resultante del término del juicio de la Central de Angostura de Socoicsa.

DEUDORES COMERCIALES, CORRIENTE (miles de \$)	INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN		
	12M 17	12M 16	% VAR
Clientes contratos suma alzada con terceros no facturados	559.925	559.925	0%
Otras cuentas por cobrar neto corriente	4.315.050	1.645.739	162%
Clientes ventas varias	46.802	46.802	0%
Fondo a rendir	9.354	12.058	-22%
Anticipo de proveedores	330.048	470.302	-30%
Retención contratos suma alzada con terceros	-	-	
Provisión de pérdidas por deterioro de deudores	(2.205.890)	(2.205.595)	0%
TOTAL	3.055.289	529.231	477%
DERECHOS POR COBRAR, NO CORRIENTE			
Clientes contratos suma alzada con terceros	2.452.435	6.029.569	-59%
TOTAL	5.507.724	6.558.800	-16%

PASIVOS Y PATRIMONIO

La compañía financia sus necesidades de capital de trabajo del área inmobiliaria a través de líneas de crédito *revolving*, que se componen de créditos de corto, mediano y largo plazo de libre disposición otorgados a sus filiales inmobiliarias. De esta manera, en general el financiamiento no está atado a un proyecto en particular, permitiendo una mayor flexibilidad operacional y una optimización del costo financiero. Al respecto, la compañía ha utilizado métodos de financiamiento alternativos a la deuda financiera descrita, 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.

El fundamento que está detrás de la forma de financiamiento que ha utilizado Empresas Socovesa a lo largo de su trayectoria, responde a la lógica de que activos de corto plazo, como son las viviendas terminadas y las obras en ejecución, son financiados con deuda de corto plazo y activos de largo plazo, como son los terrenos, son financiados con capital. Es decir, la suma de los activos inmobiliarios (excluyendo a los terrenos) más las cuentas por cobrar debe ser similar a la deuda financiera y los terrenos deben ser menores o iguales al patrimonio.

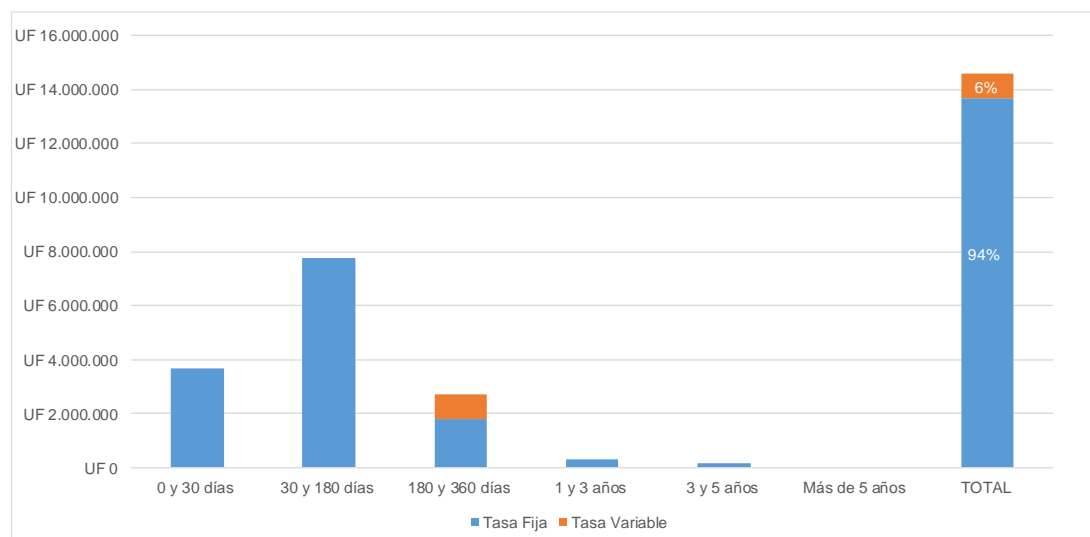
Considerando lo anterior, si se analizan las cuentas de Pasivos, se puede apreciar que éstos disminuyen un 3% en relación a lo registrado en diciembre de 2016. Esta baja se explica por una disminución de 3% de los pasivos corrientes, consecuente con una caída del 4% en la deuda financiera corriente y de 64% en las cuentas por pagar a entidades relacionadas, y por un aumento de 3% de los pasivos no corrientes, producto de un aumento de las cuentas por pagar mayor a la disminución de la deuda financiera y menores provisiones, todos ellos en su clasificación no corrientes.

Sin embargo, al considerar la deuda financiera total de la compañía, independiente de su clasificación corriente o no corriente, se puede apreciar que ésta presenta una disminución de 4% respecto a la registrada en diciembre de 2016.

DEUDA FINANCIERA NETA (miles de \$)	12M 17	12M 16	% VAR.
Pasivos financieros corrientes	398.151.542	414.438.121	-4%
Pasivos financieros no corrientes	0	2.075.796	-100%
Deuda financiera bruta	398.151.542	416.513.917	-4%
Caja y equivalente al efectivo	13.753.648	12.379.782	11%
Deuda financiera neta	384.397.894	404.134.135	-5%
<hr/>			
Deuda financiera bruta (on balance -- M\$)	398.151.542	416.513.917	-4%
Ebitda UDM (M\$)	74.614.356	68.720.293	9%
Deuda/Ebitda UDM (veces)	5,3x	6,1x	

Al cierre de diciembre de 2017, el 94% de los pasivos financieros de la compañía estaban pactados a tasa fija y el resto a tasa variable. Los plazos de vencimiento de la deuda, que se detallan en el gráfico “Apertura de la Deuda Financiera de Empresas Socovesa por Plazo de Vencimiento y Tipo de Tasa”, muestran que ésta se concentra en vencimientos menores a 360 días, por lo que si bien está pactada a tasas fijas, en la práctica, existe una exposición de la compañía a cambios de las tasas de interés de corto plazo.

APERTURA DEUDA FINANCIERA DE EMPRESAS SOCOVESA POR PLAZO DE VENCIMIENTO Y TIPO DE TASA



Respecto al Patrimonio total de la compañía, éste aumentó un 8% si se compara con el monto reflejado en los Estados Financieros de diciembre 2016, por el incremento de 6% de la cuenta “Patrimonio atribuible a participaciones controladoras” y de 175% de la cuenta “Patrimonio atribuible a no controladoras”.

ESTADO DE RESULTADO

ESTADO DE RESULTADOS (miles de \$)	CONSOLIDADO		
	12M 17	12M 16	% VAR.
Ingresos de actividades ordinarias	393.455.266	343.541.393	15%
Costos de ventas	(284.129.871)	(241.253.584)	18%
Ganancia bruta	109.325.395	102.287.809	7%
<i>Margen bruto</i>	<i>27,8%</i>	<i>29,8%</i>	<i>-2,0 ptos</i>
Gastos de administración	(49.451.688)	(44.365.643)	11%
Resultado operacional	59.873.707	57.922.166	3%
Resultado no operacional	(3.789.346)	(2.652.912)	43%
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	56.084.361	55.269.254	1%
(Gasto) Ingreso por impuesto a las ganancias	(15.258.770)	(14.320.852)	7%
Ganancia (pérdida)	40.825.591	40.948.402	0%
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	40.055.882	35.273.440	14%
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	769.709	5.674.962	-86%
<i>Margen Neto</i>	<i>10,2%</i>	<i>10,3%</i>	<i>-0,1 ptos</i>
Ebitda	74.614.356	68.720.293	9%
<i>Margen Ebitda</i>	<i>19,0%</i>	<i>20,0%</i>	<i>-1,0 ptos</i>
ROE	13,0%	12,3%	0,8 ptos

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos ordinarios de la compañía a diciembre de 2017 alcanzaron un total de M\$393.455.266, lo que corresponde a un aumento de 15% con respecto al ejercicio 2016.

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS (miles de \$)	12M 17	12M 16	% VAR
Ventas de inmuebles	369.850.271	321.521.842	15%
Ventas de inmuebles recibidos en parte de pago	11.182.466	3.962.121	182%
Venta de terrenos	9.458.856	15.516.242	-39%
Ventas ingeniería y construcción	-	-	
Otras ventas y servicios	2.963.673	2.541.188	17%
TOTAL INGRESOS	393.455.266	343.541.393	15%

La venta de inmuebles nuevos registró una variación positiva de 15% durante el año 2017 versus el 2016, explicada principalmente por la escrituración del proyecto de oficinas Nueva Santa María y por el aumento de 1% de los departamentos escriturados durante el periodo en cuestión. Las casas por

su parte, registraron una caída de los ingresos de 9% respecto al año 2016, reflejando la tendencia vista en las promesas tanto el 2017 como los años anteriores.

INGRESOS NEGOCIO INMOBILIARIO (miles de \$)	12M 17	12M 16	% VAR
Ventas de inmuebles	369.850.271	321.521.842	15%
Casas	100.024.064	110.324.775	-9%
Departamentos	212.188.333	210.903.271	1%
Oficinas y/o locales comerciales	57.637.874	293.796	19518%
Ventas de inmuebles recibidos en parte de pago	11.182.466	3.962.121	182%
Venta de terrenos	9.458.856	15.516.242	-39%
Otras ventas y servicios	2.963.673	2.528.601	17%
Ventas y servicios varios	1.658.587	1.304.005	27%
Venta de servicios (SELAR)	708.527	676.545	5%
Ingresos por arriendos	596.559	548.051	9%
Total Inmobiliario	393.455.266	343.528.806	15%

En el consolidado, la venta de tierra alcanzó M\$9.458.856, equivalente a una disminución de 39% respecto a lo registrado en el año 2016. Lo anterior responde a una caída en los ingresos por este concepto de Socovesa Santiago que no alcanzó a ser compensada por el aumento de lo escriturado por Socovesa Sur.

Por su parte, el negocio de ingeniería y construcción no generó ingresos durante el ejercicio 2017.

En relación al mix de escrituración, Socovesa y Almagro disminuyeron su participación relativa en los ingresos totales de la compañía, Pilares la aumentó pasando de 9% registrado en diciembre de 2016 a 14% el 2017. Socovesa Desarrollos Comerciales (SDC) por su parte, escrituró prácticamente el 100% del edificio Nueva Santa María, alcanzando un peso relativo del 15% de los ingresos facturados durante el año.

	% SOBRE EL INGRESO TOTAL					
	Socovesa	Almagro	Pilares	SDC	Socoicsa	TOTAL
12M 2017	34%	37%	14%	15%	0%	100%
12M 2016	44%	46%	9%	0%	0%	100%

Lo anterior tiene su contrapartida en el margen bruto alcanzado por la compañía el año 2017, ya que las filiales con mayores márgenes brutos pesaron menos en lo escriturado este año en comparación con el ejercicio anterior.

COSTOS DE VENTAS

En términos absolutos, los costos de ventas del periodo de 2017 aumentaron un 18% respecto al mismo periodo del año anterior, alcanzando los M\$284.129.871.

Es importante recordar que, por normativa IFRS, dentro del costo de venta del periodo en cuestión hay costos financieros que fueron activados durante la construcción de las viviendas y que pasan a resultado en la medida que las viviendas son facturadas. A diciembre de 2017, el costo financiero descargado en costo de venta alcanzó a M\$12.942.543 (Nota 11, "Inventarios", de la FECU).

GANANCIA BRUTA

En el consolidado, la cifra de ganancia bruta aumentó un 7% respecto igual periodo del 2016 producto de los mayores ingresos reconocidos este año. El margen bruto (medido como porcentaje de las ventas) disminuyó dos puntos porcentuales, cerrando en 27.8%. Lo anterior se explica por mayores costos asociados a la incorporación de IVA en la venta de viviendas y la dificultad de subir precios los dos últimos años producto de la debilidad de la economía local.

Es relevante señalar que esta caída en el margen bruto estaba presupuestada y por tanto, estaba contemplada en las proyecciones de resultado que se tenían para el ejercicio 2017.

MÁRGENES BRUTOS INMOBILIARIOS POR FILIAL ENERO-DICIEMBRE DE CADA AÑO

	Socovesa	Almagro	Pilares	SDC	Neg. Inmob.	Consolidado
12M 17	27,6%	31,5%	27,9%	18,8%	27,8%	27,8%
12M 16	26,3%	33,1%	30,0%		29,8%	29,8%
12M 15	26,9%	32,2%	30,0%		29,3%	29,2%
12M 14	25,7%	29,2%	28,2%	25,4%	27,0%	26,0%
12M 13	22,7%	26,7%	23,1%	28,9%	24,1%	22,6%
12M 12	27,0%	28,4%	19,3%	9,6%	27,0%	19,4%
12M 11	22,3%	31,2%	17,8%		25,4%	19,6%
12M 10	17,0%	29,1%	15,8%		21,8%	18,5%

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

El aumento nominal de 11% en los gastos de administración se explica principalmente por: (i) mayores remuneraciones de administración (principalmente remuneraciones asociadas a comisiones de venta del edificio Nueva Santa María); (ii) mayores gastos de comercialización (publicidad de proyectos); (iii) mayores gastos de mantención de stock; (iv) mayores honorarios de administración (asesorías externas y dietas de directorios de filiales); (v) contribuciones de terrenos; y, (vi) gastos generales (gastos por juicios y otros).

Rut: : 94.840.000-6
 Período : 01-01-2017 al 31-12-2017
 Tipo de Moneda : Miles de Pesos
 Tipo de Balance : Consolidado

EMPRESAS 
S O C O V E S A

GASTOS DE ADMINISTRACION	12M 17	12M 16	% VAR	12M 17	12M 16	% VAR
	M\$	M\$		MUF	MUF	
Remuneraciones de administración	25.280.760	22.635.144	12%	943	859	10%
Gastos de comercialización	8.365.130	7.736.437	8%	312	294	6%
Gastos generales	4.823.348	4.529.588	6%	180	172	5%
Gastos de mantención stock	4.391.522	3.634.021	21%	164	138	19%
Contribuciones	2.462.355	2.095.660	17%	92	80	16%
Honorarios de administración	3.378.389	2.919.368	16%	126	111	14%
Depreciaciones	431.696	490.038	-12%	16	19	-13%
Amortización intangibles	240.065	283.378	-15%	9	11	-17%
Donaciones	78.423	42.009	87%	2,9	1,6	84%
Total	49.451.688	44.365.643	11%	1.845	1.684	10%
GAV/Ingresos	13%	13%		13%	13%	

EBITDA

El Ebitda consolidado alcanzó a M\$74.614.356, equivalente a un aumento de 9% respecto a lo registrado en el ejercicio 2016.

El margen Ebitda por su parte, cayó un punto porcentual respecto al año 2016, alcanzando 19%. Esta baja se explica principalmente por el menor margen bruto y los mayores gastos de administración.

EBITDA (miles de \$)	DES. INMOBILIARIO			ING. Y CONSTRUCCIÓN			CONSOLIDADO		
	12M 17	12M 16	% VAR.	12M 17	12M 16	% VAR.	12M 17	12M 16	% VAR.
Ganancia Bruta	109.359.139	102.372.360	7%	(33.744)	(84.551)	-60%	109.325.395	102.287.809	7%
Costo financiero descargado	12.942.543	8.384.094	54%	-	-		12.942.543	8.384.094	54%
Depreciación	1.514.008	1.435.221	5%	44.033	59.959	-27%	1.558.041	1.495.180	4%
Amortización de intangibles	237.835	276.865	-14%	2.230	6.513	-66%	240.065	283.378	-15%
Gasto de administración	(48.845.112)	(43.893.309)	11%	(606.576)	(472.334)	28%	(49.451.688)	(44.365.643)	11%
Deudores Incobrables		(1.537.745)	-100%	-	-		0	(1.537.745)	-100%
VPP Parque Oriente		2.173.220	-100%	-	-		-	2.173.220	-100%
Ebitda (miles de \$)	75.208.413	69.210.706	9%	(594.057)	(490.413)	21%	74.614.356	68.720.293	9%
Margen Ebitda	19%	20%	-1,0 pto				19%	20%	-1,0 pto

Si se analiza la cifra por tipo de negocio, el Ebitda del negocio inmobiliario aumentó un 9% en términos nominales, pasando de M\$69.210.706 registrado el ejercicio 2016 a M\$75.208.413 en el año 2017. El margen Ebitda disminuyó a 19%.

Por su parte, el Ebitda del negocio de ingeniería y construcción alcanzó a (M\$594.057), monto explicado principalmente por los gastos de administración que mantiene la filial.

GASTOS FINANCIEROS

El gasto financiero de la empresa tiene un tratamiento particular, ya que las normas contables requieren activar la parte del gasto financiero que está destinado a financiar las obras en ejecución. De esta forma, el gasto financiero incurrido en el periodo en cuestión queda reflejado una parte en el resultado del periodo (gasto financiero en resultado) y la otra, se activa en la cuenta "Obras en ejecución" (gasto financiero activado).

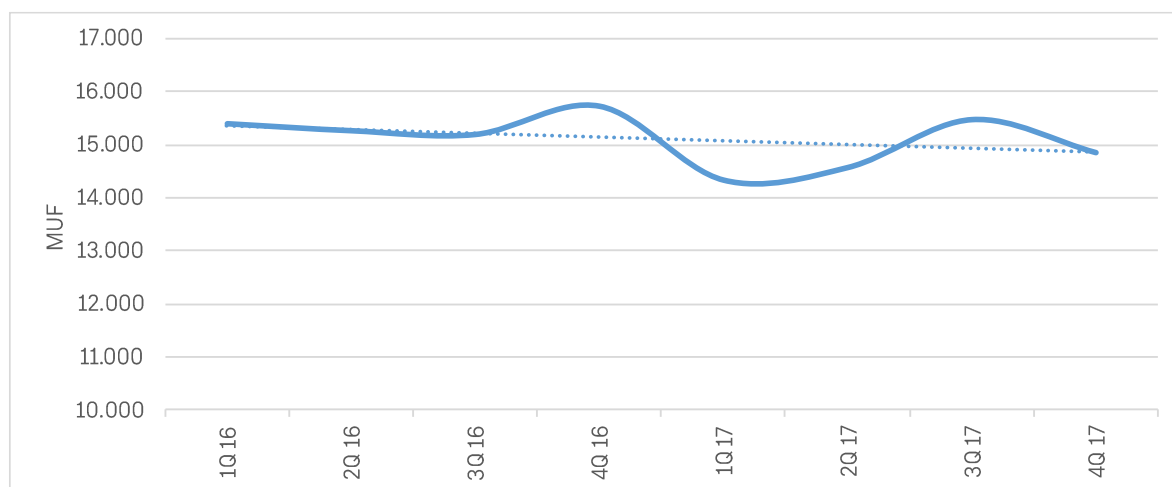
El gasto financiero se empieza a activar junto con el inicio del proyecto. Dicho gasto se llevará a resultado a través del costo de venta de las viviendas (gasto financiero en costo de venta) cuando éstas sean escrituradas.

Es importante destacar que el costo financiero total de la compañía incorpora el efecto del reajuste de los créditos en UF, es decir, incluye el resultado por unidades de reajustes de los pasivos financieros.

COSTO FINANCIERO (miles de \$)	DES. INMOBILIARIO		ING. Y CONSTRUCCIÓN		CONSOLIDADO		
	12M 17	12M 16	12M 17	12M 16	12M 17	12M 16	% VAR
Costo financiero en resultado	11.203.274	12.165.951	451.237	672.574	11.654.511	12.838.525	-9%
Costo financiero activado	5.737.308	8.768.634	-	-	5.737.308	8.768.634	-35%
Costo financiero total	16.940.582	20.934.585	451.237	672.574	17.391.819	21.607.159	-20%
% de activación	34%	42%			33%	41%	
Cobertura de Gto. Financiero (Ebitda / Cto. Financiero total)	4,4x	3,3x	-1,3x	-0,7x	4,3x	3,2x	

A diciembre del 2017, el costo financiero total mostró una disminución de 20% (Nota 30, "Costos por Préstamos". de la FECU).

EVOLUCIÓN DEUDA FINANCIERA TOTAL



Las tasas nominales bajaron del orden de 25%, lo que contribuyó al menor gasto financiero.

	Ene-Dic. 2017	Ene-Dic 2016
Tasa Nominal Promedio	4,22%	5,29%

Nota:

- Tasa nominal promedio del periodo enero-septiembre e incluye intereses más reajustes del pasivo financiero.

Es así como el indicador de cobertura de gasto financiero mejoró respecto al registrado en diciembre de 2016, alcanzando a 4.3 veces. Esto se produjo por los menores gastos financieros que junto al alza del Ebitda consolidado, permitieron mejorar este indicador financiero.

OTROS INGRESOS, POR FUNCIÓN

La disminución de 13% registrada en esta cuenta, viene explicada por la disminución de las subcuentas “Asesorías y servicios prestados” y “Reverso de provisiones”, que más que compensaron el aumento experimentado por el “Pago y dación en pago acuerdo CS” en relación al beneficio obtenido en el proceso de cesión de crédito y finiquito con las empresas: Asesorías HCM Ltda., Inmobiliaria CGP Ltda. y Empresa de Maquinarias CYPCO Ltda. Asimismo, el aumento de la cuenta “Indemnizaciones recibidas” dice relación con los beneficios obtenidos en los juicios que la compañía mantenía por la construcción del Estadio de Temuco y el Proyecto Angostura - Alstom, juicios que fueron finiquitados en el ejercicio 2017, generando un aumento en los ingresos para Empresas Socovesa (nota 27 de los Estados Financieros Consolidados).

OTROS INGRESOS, POR FUNCIÓN (miles de \$)	12M 17 M\$	12M 16 M\$	% VAR
Pago y dación en pago acuerdo CS	3.884.250	-	
Indemnizaciones recibidas	1.214.135	16.739	7153%
Reverso provisiones	900.796	1.807.161	-50%
Asesorías y servicios prestados	590.362	5.424.498	-89%
Utilidad en venta de activos	272.381	147.834	84%
Remisión de acreedores	215.646	-	
Otros ingresos	39.733	409.556	-90%
Venta de asociada	-	392.797	-100%
Total	7.117.303	8.198.585	-13%

La caída en las asesorías y servicios prestados dice relación con el hecho que, durante este año, las sociedades coligadas que generan estas asesorías, no han registrado servicios asociados a este concepto de ingresos.

Por su parte, durante el ejercicio 2017 hubo un reverso de provisiones vinculado a los deudores incobrables del negocio inmobiliario, producto de la operación propia del negocio (Nota 2.17 a los Estados Financieros Consolidados Intermedios, “Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar”).

OTROS GASTOS, POR FUNCIÓN

El aumento de 92% registrada en esta cuenta, viene explicado por el alza de 38% en la subcuenta “Pérdidas de Activos Incobrables” producto de una estimación de incobrabilidad de algunas cuentas por cobrar y del aumento de la subcuenta “Multas e intereses” que responde a las mismas, producto de una provisión por un juicio tributario.

OTROS GASTOS, POR FUNCIÓN	12M 17	12M 16	
(miles de \$)	M\$	M\$	% VAR
Pérdida de activos incobrables	1.584.020	1.145.313	38%
Multas e intereses	854.828	57.349	1391%
Otros gastos	239.285	232.263	3%
Pérdida en venta de activo fijo	97.787	8.423	1061%
Total	2.775.920	1.443.348	92%

GANANCIA (PÉRDIDA)

Con todo, la ganancia registrada el 2017 alcanzó a M\$40.825.591, cifra prácticamente igual a la obtenida en el año 2016.

Por su parte, la ganancia atribuible a los propietarios de la controladora presentó un aumento de 14% respecto a la presentada en igual periodo de 2016, pasando de M\$35.273.440 a M\$40.055.882. Esto se traduce en la mantención del margen neto de la compañía, el cual alcanzó a 10.2% y la mejora de 0.8 puntos en el ROE, cifra que llegó a 13.0%.

Rut: : 94.840.000-6
 Período : 01-01-2017 al 31-12-2017
 Tipo de Moneda : Miles de Pesos
 Tipo de Balance : Consolidado

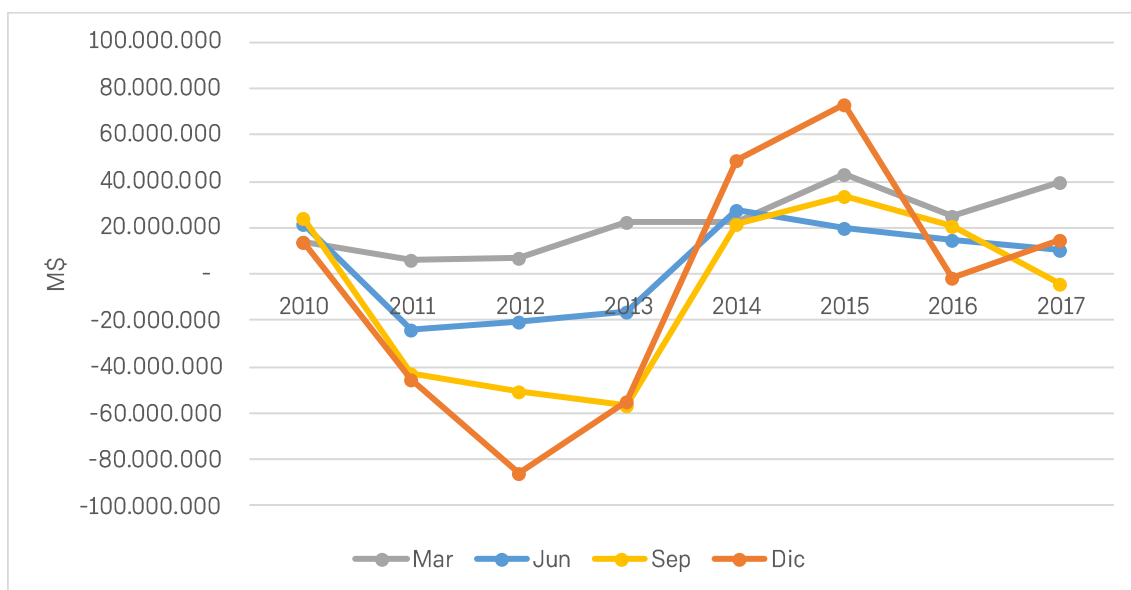
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO (miles de \$)	CONSOLIDADO		
	12M 17	12M 16	% VAR
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	368.795.310	334.744.902	10%
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(230.344.850)	(221.599.425)	4%
Pagos a y por cuenta de los empleados	(77.067.155)	(74.309.021)	4%
Otros pagos por actividades de operación	(4.220.914)	(8.280.316)	-49%
Dividendos pagados	(14.197.894)	(21.853.033)	-35%
Dividendos recibidos	190.502	1.695.778	-89%
Intereses pagados	(22.388.656)	(10.023.413)	123%
Intereses recibidos	570.125	541.121	5%
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(6.692.177)	(5.947.047)	13%
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	3.693.865	-100%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	14.644.291	(1.336.589)	na
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Flujos de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras	(655.500)	(1.039.722)	-37%
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos	569.327	493.588	15%
Compras de propiedades, plantas y equipos	(1.522.425)	(1.508.699)	1%
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	-	1.408.255	-100%
Compras de activos intangibles	(4.162.569)	(4.628.311)	-10%
Otras entradas (salidas) de efectivo *	(457.431)	(327.583)	40%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(6.228.598)	(5.602.472)	11%
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Total importes procedentes de préstamos	109.551.405	68.775.243	59%
Préstamos de entidades relacionadas	6.106.888	-	
Pagos de préstamos	(122.700.120)	(70.882.372)	73%
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	-	(24.884)	-100%
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	-	(543.991)	-100%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(7.041.827)	(2.676.004)	163%
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	1.373.866	(9.615.065)	-114%
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	1.373.866	(9.615.065)	-114%
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	12.379.782	21.994.847	-44%
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	13.753.648	12.379.782	11%

Al cierre del ejercicio 2017, el flujo de efectivo muestra un efecto neto de M\$1.373.866.

En el consolidado, el flujo operacional de la compañía fue de M\$14.644.291, producto principalmente de mayores cobros procedentes de las ventas de viviendas que más que compensaron los mayores intereses pagados respecto del año anterior.

EVOLUCIÓN FLUJO OPERACIONAL EMPRESAS SOCOVESA EVOLUCIÓN TRIMESTRAL 2010-2017



En cuanto al flujo de efectivo por actividades de inversión, éste presentó un aumento, sobre un flujo que por definición es negativo, de 11% producto de la disminución de 37% en la cuenta “Flujos de efectivo utilizados en la compra de particiones no controladoras” producto de la compra del 30% de Inmobiliaria Las Encinas de Peñalolén registrada el primer semestre de 2016.

Respecto a las actividades de financiamiento, se observa una disminución neta de los préstamos por M\$7.041.827.

INDICADORES FINANCIEROS

INDICADOR FINANCIERO	FÓRMULA	12M 17	12M 16	12M 15
LIQUIDEZ				
Liquidez corriente	Activo corriente / Pasivo corriente	0,8x	0,9x	0,9x
Razón ácida	(Activo corriente - inventario + terrenos corriente) / Pasivo corriente	0,4x	0,3x	0,3x
ENDEUDAMIENTO				
Leverage	Total pasivos / Total patrimonio	1,7x	1,9x	1,9x
Leverage financiero	Deuda financiera / Total patrimonio	1,2x	1,4x	1,4x
% Deuda corto plazo	Pasivos corriente / Total pasivos	97,0%	97,2%	91,1%
% Deuda largo plazo	Pasivos no corriente / Total pasivos	3,0%	2,8%	8,9%
Cobertura de Gto. financiero	Ebitda / Costos financieros totales	4,3x	3,2x	2,4x
ACTIVIDAD				
Rotación de Inventario	Costo de venta UDM / (Inventarios corriente - terrenos)	1,2x	0,8x	0,9x
Permanencia de inventarios	Días periodo / Rotación de inventario	310 días	471 días	413 días
RENTABILIDAD				
Rentabilidad del patrimonio (ROE)	Ganancia atribuible controladores UDM / Patrimonio controladores promedio	13,0%	12,3%	11,4%
Rentabilidad del activo (ROA)	Ebitda UDM / Total activos	8,6%	8,0%	7,7%
Margen Neto	Ganancia atribuible controladores / Ingresos por ventas	10,2%	10,3%	8,4%
Margen Ebitda	Ebitda / Ingresos por ventas	19,0%	20,0%	17,8%
Utilidad por acción	Utilidad ejercicio / N° acciones	\$ 32,7	\$ 28,8	\$ 24,8

Los indicadores de liquidez prácticamente no presentaron variaciones respecto a los presentados en diciembre de 2015 y 2016.

Por su parte, los indicadores de endeudamiento mejoraron respecto a los presentados en los Estados Financieros de diciembre 2016. El leverage financiero disminuye respecto al reportado en el ejercicio anterior, llegando a 1.2 veces; esto producto tanto de la disminución de la deuda financiera (-4%) como del aumento del patrimonio total de la compañía (+8%). La cobertura de gasto financiero⁴ alcanzó a 4.3 veces producto del aumento de 9% del Ebitda consolidado y de la disminución de 20% de los costos financieros totales. Finalmente, el indicador deuda financiera/Ebitda mejoró respecto a lo informado en diciembre de 2016, pasando de 6.1 veces a 5.3 veces al cierre del 2017.

Tal como fue explicado en el punto de deuda financiera, gran parte de la deuda corresponde a líneas de créditos *revolving* de corto plazo, por lo que la deuda de corto plazo que se mantiene al cierre de 2017, es similar a la del cierre del año anterior.

En cuanto al ROE, éste aumentó respecto a lo presentado en ejercicios anteriores, alcanzando 13.0%. Lo anterior es producto del alza registrada en la ganancia atribuible a los propietarios de la controladora equivalente a 14%, el que más que compensó el aumento del patrimonio promedio de la compañía (+7%). El ROA mejora con respecto al nivel registrado el año 2016 alcanzando a 8.6%. Tal y como fue mencionado en la sección anterior, el margen Ebitda cae un punto porcentual producto de un aumento menor del Ebitda que el experimentado por los ingresos por ventas. Sin embargo, es destacable que el margen Ebitda se mantiene por sobre el 18%, nivel objetivo definido por Empresas Socovesa para este ratio financiero.

⁴ Considera los gastos financieros en resultado y los activados en el periodo.

Rut: : 94.840.000-6
Período : 01-01-2017 al 31-12-2017
Tipo de Moneda : Miles de Pesos
Tipo de Balance : Consolidado

EMPRESAS 
SOCOVESA

A su vez, el margen neto se mantiene en los mismos niveles que el año pasado, pasando de 10.3% registrado en diciembre de 2016 a 10.2% alcanzado este año. Lo anterior se explica por un aumento de la utilidad de la controladora (+14%) levemente inferior al aumento de los ingresos por actividades ordinarias entre un periodo y el otro (+15%).

Finalmente, la utilidad por acción de la compañía pasó de \$28.8 por acción registrada en diciembre de 2016, a \$32.7 por acción este año.

III.UNIDADES DE NEGOCIOS Y ANÁLISIS DE EMPRESAS SOCOVESA

Empresas Socovesa es una compañía inmobiliaria y constructora integrada verticalmente, cuya cadena de valor abarca desde la decisión de llevar a cabo un proyecto hasta el servicio de postventa. La empresa realiza sus actividades en dos áreas de negocio: desarrollo inmobiliario e ingeniería y construcción. Sus actividades las realiza a través de sus distintas filiales, lo que le ha permitido mantenerse cerca de los clientes, logrando interpretar y atender de mejor manera las necesidades de éstos, y al mismo tiempo, potenciar las sinergias entre los distintos negocios mejorando el control de costos, los márgenes operacionales, y haciendo un uso eficiente del capital invertido por segmento de negocio.

A través de esta estructura, Empresas Socovesa ha logrado generar una sólida presencia a lo largo del país en su principal área de negocio, el desarrollo inmobiliario.

ÁREA INMOBILIARIA

Las cinco filiales que integran esta área de negocio son:

Socovesa Santiago: Formada por Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A. y filiales, desarrolla proyectos inmobiliarios, ubicados entre las regiones IV y VI, incluyendo la Región Metropolitana.

Socovesa Sur: Integrada por Inmobiliaria Socovesa Sur S.A. y sus respectivas filiales, las cuales buscan desarrollar proyectos inmobiliarios ubicados desde la región VII hacia el sur.

Almagro: Almagro S.A. y filiales, busca desarrollar proyectos de departamentos en la Región Metropolitana. Participa también en otras ciudades del país como Iquique, Antofagasta, Concepción y Viña del Mar.

Pilares: 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 a UF 4.000 por departamento.

Socovesa Desarrollos Comerciales: Filial creada durante el segundo semestre del año 2010, que aborda el desarrollo del segmento de oficinas.

En esta área, cada filial tiene una empresa constructora, excepto Pilares y Socovesa Desarrollos Comerciales, inmobiliarias que construyen contratándoles servicios a otras filiales del grupo o a terceros. La escala de operación de Empresas Socovesa permite la implementación de proyectos de gran envergadura, incorporando, además de viviendas, centros comerciales, colegios, áreas verdes y todo el equipamiento necesario para hacer de sus proyectos barrios integrales.

ESTADO DE RESULTADOS (miles de \$)	DES. INMOBILIARIO		
	12M 17	12M 16	% VAR.
Ingresos de actividades ordinarias	393.455.266	343.528.806	15%
Costo de ventas	(284.096.127)	(241.156.446)	18%
Ganancia bruta	109.359.139	102.372.360	7%
<i>Margen bruto</i>	<i>27,8%</i>	<i>29,8%</i>	<i>-2,0 pts</i>
Gasto de administración	(48.845.112)	(43.893.309)	11%
Resultado operacional	60.514.027	58.479.051	3%
Resultado no operacional	(8.348.567)	(2.237.802)	273%
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	52.165.460	56.241.249	-7%
Gasto (Ingreso) por Impuesto a las ganancias	(11.374.669)	(11.469.238)	-1%
Ganancia (pérdida)	40.790.791	44.772.011	-9%
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	40.019.796	38.337.835	4%
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	770.995	6.434.176	-88%
<i>Margen Neto</i>	<i>10,2%</i>	<i>11,2%</i>	<i>-1,0 pts</i>
Ebitda	75.208.413	69.210.706	9%
<i>Margen Ebitda</i>	<i>19,1%</i>	<i>20,1%</i>	<i>-1,0 pts</i>

BALANCE (miles de \$)	DES. INMOBILIARIO		
	12M 17	12M 16	% VAR.
Activos corrientes	426.585.774	461.426.891	-8%
Activos no corrientes	420.470.213	374.683.298	12%
TOTAL ACTIVOS	847.055.987	836.110.189	1%
Pasivos corrientes	514.705.486	527.156.248	-2%
Pasivos no corrientes	14.917.264	15.491.156	-4%
TOTAL PASIVOS	529.622.750	542.647.404	-2%
Patrimonio atribuible a participaciones controladoras	307.655.102	284.560.732	8%
Patrimonio atribuible a minoritarios	9.778.135	8.902.053	10%
TOTAL PATRIMONIO	317.433.237	293.462.785	8%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	847.055.987	836.110.189	1%

Los resultados a diciembre de 2017 del área inmobiliaria estuvieron marcados por la facturación de proyectos con márgenes levemente inferiores a los de igual periodo de 2016. Sin embargo, éstos están dentro del presupuesto del año y dentro de lo esperable para un mercado que presentó un acotado dinamismo.

Si bien los ingresos por venta aumentaron un 15% respecto a los registrados el periodo enero-diciembre del año 2016, la ganancia bruta aumentó en una menor proporción (+7%), dando cuenta de la baja de dos puntos porcentuales de los márgenes brutos del negocio inmobiliario.

El aumento en ingresos inmobiliarios se explica por los mayores ingresos facturados provenientes tanto del segmento de departamentos (+1%) como de oficinas, los cuales más que compensaron la caída en la venta de casas (-9%) y de tierra (-39%). La filial de oficinas, SDC, registró una facturación de M\$57.310.810 durante el periodo, producto de la escrituración del edificio Nueva Santa María.

El cuadro presentado a continuación, muestra un comparativo de los ingresos consolidados por tipo de inmueble y tramo de precios para los años 2016 y 2017.

MONTOS Y UNIDADES FACTURADAS

MONTOS Y UNIDADES FACTURADAS

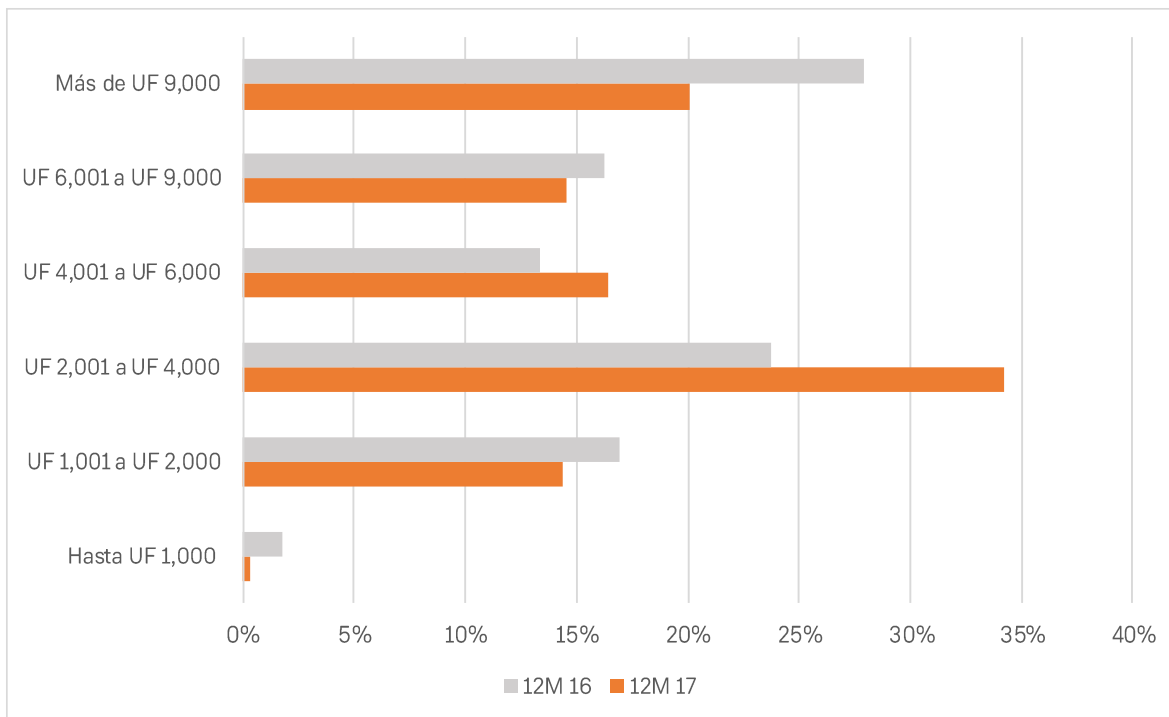
Inmueble	Tramo de Precio	12M 17		12M 16	
		Total facturado M\$	Unidades facturadas	Total facturado M\$	Unidades facturadas
Casas	Hasta UF 1,000	-	-	4.626.305	194
	UF 1,001 a UF 2,000	22.956.549	584	37.444.375	939
	UF 2,001 a UF 4,000	26.719.022	359	22.371.437	302
	UF 4,001 a UF 6,000	11.697.955	95	7.753.935	66
	UF 6,001 a UF 9,000	10.372.182	52	11.583.290	61
	Más de UF 9,000	28.278.356	81	26.545.433	80
Departamentos	Hasta UF 1,000	998.114	-	1.097.894	-
	UF 1,001 a UF 2,000	21.972.482	484	17.022.078	379
	UF 2,001 a UF 4,000	80.016.081	1.079	53.902.012	751
	UF 4,001 a UF 6,000	39.607.714	306	35.250.042	275
	UF 6,001 a UF 9,000	35.149.139	182	40.648.024	213
	Más de UF 9,000	34.444.803	102	62.983.221	179
Oficinas	Hasta UF 1,000	10.657.600	1		
	UF 1,001 a UF 2,000	-	-		
	UF 2,001 a UF 4,000	-	-		
	UF 4,001 a UF 6,000	5.215.346	38		
	UF 6,001 a UF 9,000	5.216.668	25		
	Más de UF 9,000	30.815.360	96		
Otros	Terrenos	9.458.856		15.516.242	
	Locales Comerciales	5.732.900	25	293.796	4
Total		379.309.127	3.509	337.038.084	3.443

Notas:

- Incluye sólo venta de inmuebles nuevos y terrenos.
- En las cifras facturadas de los departamentos, se incluye la facturación de estacionamientos y bodegas, sin embargo, no se consideran dentro del conteo de unidades.

Al tomar solo lo facturado en casas y departamentos durante el ejercicio 2017, sin incluir oficinas ni terrenos, se puede apreciar que existe un importante aumento de la proporción de ingresos en el tramo entre las UF 2.000 - UF 4.000 respecto a lo registrado en el mismo periodo del año 2016, cerrando este año con la misma tendencia que se presentó en los reportes anteriores.

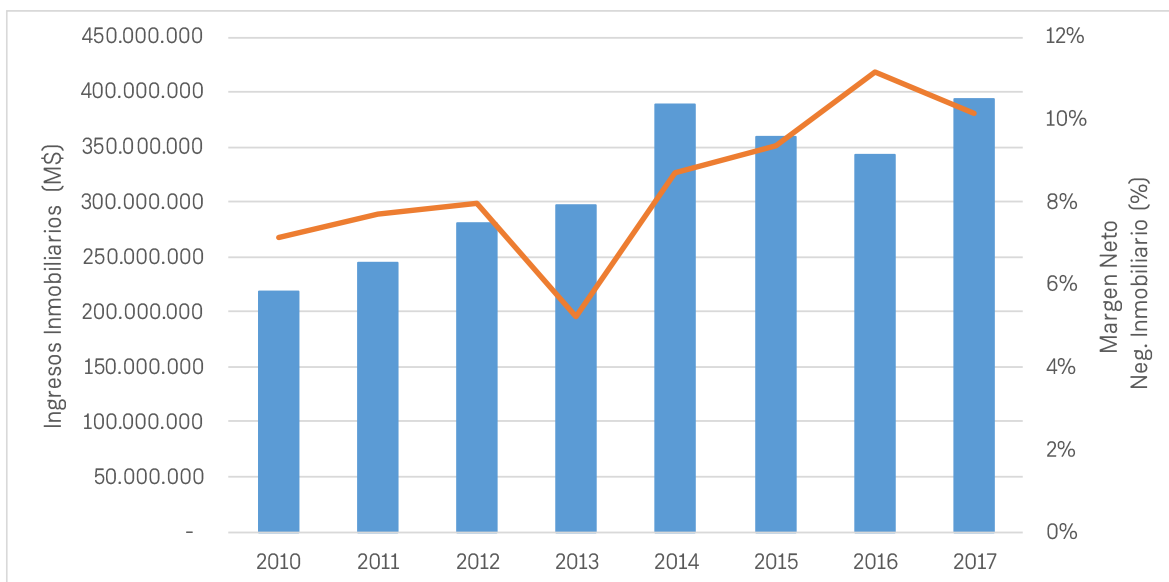
APERTURA DE LOS INGRESOS POR VENTA DE VIVIENDAS NUEVAS POR TRAMO DE PRECIO



Los gastos de administración por su parte, mostraron un aumento de 11% en términos nominales, y de 9% en término reales, sin embargo, el ratio gastos de administración/ingresos mejoró levemente, llegando a 12.4%. Es importante recordar que una parte importante de estos gastos no son de carácter variable y responden al flujo de promesas más que al de escrituración, por lo que es esperable que no varíen en forma relevante entre un año y otro, a no ser que exista un cambio estructural en el volumen de negocio sobre el cual operará la compañía.

El Ebitda del área inmobiliaria por su parte, aumentó en 9% respecto a diciembre de 2016, alcanzando a M\$75.208.413. Sin embargo, el margen Ebitda cayó un punto porcentual entre un año y otro, alcanzando 19.1%.

El aumento del Ebitda junto a los menores gastos financieros registrados en el resultado, permitieron que el área inmobiliaria registrara un aumento de 4% en su utilidad respecto a la alcanzada el año 2016, llegando a M\$40.019.796. El margen neto sin embargo, disminuyó un punto porcentual, alcanzando 10.2% producto del menor margen bruto registrado en el periodo.



Desde la perspectiva comercial, el año 2017 las filiales de casas, departamentos y oficinas registraron promesas netas de desistimientos y descuento el IVA de la venta, por MUF 13.520, equivalentes a un 26% por sobre los cierres logrados en igual periodo del año 2016.

	Promesas Netas MUF			Precio Promedio (UF)			Unidades Netas		
	12M 17	12M 16	% Var	12M 17	12M 16	% Var	12M 17	12M 16	% Var
Socovesa	5.032	4.943	2%	2.654	2.996	-11%	1.896	1.650	15%
Almagro	4.538	4.091	11%	5.855	5.803	1%	775	705	10%
Pilares	1.695	1.414	20%	2.221	2.330	-5%	763	607	26%
Sub Total Filiales Inmobiliarias	11.264	10.448	8%	3.280	3.527	-7%	3.434	2.962	16%
SDC	2.256	256	781%				184	3	na
Total Desarrollo Inmobiliario	13.520	10.704	26%				3.618	2.965	22%

Las filiales de viviendas⁵ concretaron promesas 8% mayores a las registradas en igual periodo de 2016. Esta cifra equivale a un superávit de 1% respecto del presupuesto.

Socovesa Santiago ha mantenido su foco en rentabilizar su operación, a través de la disminución del nivel de viviendas terminadas y de la gestión de sus activos en forma más rentable y con menor riesgo. A diciembre de 2017, Socovesa Santiago registraba viviendas terminadas por MUF 987, cifra que es 26% menor a la registrada en diciembre de 2016⁶.

Las filiales Socovesa enfrentaron un año donde los tres primeros trimestres presentaron un menor dinamismo que el año 2016, reflejado en que las ventas netas del mercado de casas para la RM para el periodo enero-septiembre de 2017, medidas en unidades, disminuyó un 9.5% respecto a igual periodo de 2016 y un 10.4% si no se consideran las ventas con subsidio⁷. Sin embargo, el cuarto trimestre se vio una clara mejora en las expectativas, lo que se tradujo en que las ventas netas de casas, medidas en unidades, crecieron un 47.5% respecto al cuarto trimestre de 2016. Lo anterior se tradujo en que el año 2017 cerrara levemente por sobre las ventas del año 2016 (+1.5%)

⁵ Socovesa Santiago, Socovesa Sur, Almagro y Pilares.

⁶ Cifras de stock de gestión, no contables.

⁷ Cifras de TocToc, Panel de Expertos #13, 25 de enero de 2018.

considerando las viviendas con subsidio, y levemente por debajo si se limpia el efecto de las viviendas con DS (-1.9%).

Este comportamiento del mercado se vio claramente reflejado en las cifras de promesas alcanzadas por las filiales Socovesa, las cuales al tercer trimestre presentaban una caída de 2%, pero el cuarto trimestre lograron revertir esta tendencia, cerrando el año un 2% sobre el año 2016.

En relación a lo escriturado, el margen bruto alcanzado por las filiales Socovesa presentó un aumento de 1.3 puntos porcentuales producto de la estrategia implementada de rentabilizar los proyectos y mejorar la rotación de los activos. Es destacable que las filiales, siguiendo la estrategia comentada, han logrado un margen bruto que representa un récord histórico.

	12M 10	12M 11	12M 12	12M 13	12M 14	12M 15	12M 16	12M 17
Socovesa	17,0%	22,3%	27,0%	22,7%	25,7%	26,9%	26,3%	27,6%

Almagro, por su parte, registró un alza en sus promesas netas (+11%), alcanzando cierres por MUF 4.538. Lo anterior se logró con un aumento de 10% en las unidades netas promesadas y un aumento de 1% del precio promedio.

El margen bruto total de Almagro alcanzó a 31.5%, cifra inferior en 1.6 puntos porcentuales a la registrada en diciembre del año pasado. Lo anterior se explica porque los proyectos escriturados este periodo presentan un menor margen que aquellos escriturados el año 2016, principalmente por el comienzo de la facturación de proyectos sujetos a IVA y el menor dinamismo del mercado durante los dos últimos años.

	12M 10	12M 11	12M 12	12M 13	12M 14	12M 15	12M 16	12M 17
Almagro	29,1%	31,2%	28,4%	26,7%	29,2%	32,2%	33,1%	31,5%

Pilares registró un alza de 20% en sus promesas netas respecto al año 2016, producto de un aumento en las unidades promesadas (+26%) que logró compensar la disminución del precio promedio de la cartera promesada. La filial alcanzó un margen bruto de 27.9%, cifra que se ubica por debajo de lo registrado en igual periodo de 2016. Las razones para este menor margen son las mismas que las de la filial Almagro.

	12M 10	12M 11	12M 12	12M 13	12M 14	12M 15	12M 16	12M 17
Pilares	15,8%	17,8%	19,3%	23,1%	28,2%	30,0%	30,0%	27,9%

Finalmente, durante el 2017 Socovesa Desarrollos Comerciales realizó promesas por MUF 2.256 relacionadas con el edificio Nueva Santa María. Lo anterior implicó que el proyecto quedara vendido en un 100% y escriturado prácticamente completo.

Inmuebles	12M 17				12M 16			
	Monto bruto promesado en M\$	Unidades brutas promesadas	Monto de promesas desistidas en M\$	Unidades de promesas desistidas	Monto bruto promesado en M\$	Unidades brutas promesadas	Monto de promesas desistidas en M\$	Unidades de promesas desistidas
Casas	123.504.221	1.735	6.493.572	84	118.355.614	1.459	8.192.062	113
Departamentos	196.977.887	1.899	12.119.230	116	174.085.436	1.701	9.550.710	91
Oficinas	60.456.819	184	-	-	6.745.083	3	-	-
Otros	-	-	-	-	585.824	6	-	-
Total	380.938.926	3.818	18.612.802	200	299.771.958	3.169	17.742.772	204
Tasa de Desistimientos								
Casas			5,3%				6,9%	
Departamentos			6,2%				5,5%	
Oficinas			0,0%				0,0%	
Otros								
Tasa de Desistimientos			4,9%				5,9%	

De las UF netas promesadas durante el periodo 2017, un 32% corresponden a casas, un 51% a departamentos y 17% a oficinas. Respecto a la tasa de desistimientos total, ésta alcanzó un ratio de 4.9% en el periodo, cifra inferior a la registrada en el mismo periodo 2016 (5.9%). Las promesas de casas disminuyeron su nivel de desistimientos, mientras que las de departamentos la aumentaron, pero dentro de los niveles que la compañía considera sanos para la industria.

Cabe destacar que mensualmente la compañía informa a través de su página web⁸ sus promesas netas de desistimientos, por lo que los cierres de negocios informados al mercado ya incorporan las tasas de desistimientos antes señaladas.

El cuadro que se presenta a continuación muestra el stock de viviendas terminadas que se encontraban disponibles contablemente a la venta al 31 de diciembre de cada periodo, valorizado a su precio estimado de venta. Asimismo, el cuadro presenta en la columna de stock potencial, las unidades que serán terminadas y estarán disponibles a la venta durante los próximos 12 meses. El stock potencial no resta las ventas de los próximos 12 meses ni incluye el stock disponible al cierre del ejercicio.

Inmuebles	A Diciembre 2017				A Diciembre 2016	
	Stock disponible M\$	Unidades stock disponible	Stock potencial en próximos 12 meses M\$ *	Unidades stock potencial próximos 12 meses	Stock disponible M\$	Unidades stock disponible
Casas	41.908.436	426	99.599.039	1.333	71.099.100	611
Departamentos	77.949.927	717	142.516.887	1.062	158.669.156	1.308
Oficinas	3.146.009	10	-	-		
Otros			136.457	1		
Total	123.004.372	1.153	242.252.384	2.396	229.768.256	1.919

Notas:

- El stock disponible no descuenta las promesas suscritas que están asociadas a algunas unidades que se mantienen en el inventario. La cifra de stock disponible de gestión, valorizadas a su precio estimado de venta, al 31 de diciembre de 2017 es de MUF 3.842.
- Oferta Potencial corresponde a viviendas terminadas e incluye las recepciones de los próximos 12 meses, sin incluir el stock disponible del periodo en cuestión. No incorpora las promesas actuales o futuras de los próximos 12 meses.
- En "Otros" se clasifican los Locales Comerciales de los edificios que comercializa Almagro y SDC; y estacionamientos del Edificio Nueva Santa María.

⁸ www.empresassocovesa.cl/inversionistas

Las viviendas terminadas de departamentos entre un periodo y otro disminuyen (lo que se puede apreciar en la caída de 45% del número de unidades disponibles) así como también disminuyen las unidades de stock disponibles de casas (-30%). Es relevante recordar que estas viviendas quedan en la cuenta “Viviendas Terminadas” hasta que son escrituradas, y por tanto, si bien están recepcionadas y contabilizadas como tal, pueden no estar disponibles para la venta ya que podrían contar con una promesa de compraventa asociada.

Si se compara la oferta de viviendas nuevas de la compañía al cierre de diciembre de 2017 y de 2016, ésta ha aumentado un 24%, pasando de MUF 13.609 a MUF 16.811, lo que se traduce en 17 meses para agotar la oferta⁹, cifra que se ubica por sobre el nivel del año pasado, pero dentro de niveles que la compañía considera de adecuados equilibrios inmobiliarios. El indicador de la clasificación “Otros” considera los locales comerciales que comercializa Almagro en alguno de sus proyectos, los que en la mayoría de los casos presentan ventas discretas a lo largo del año, por lo que el promedio semestral de ventas puede ser cercano a 0 para algunos periodos.

Meses para agotar stock (UF Oferta/UF vendidas prom. 6M)	Meses para agotar stock a Dic 2017	Meses para agotar stock a Dic 2016
Casas	12 meses	13 meses
Departamentos	20 meses	17 meses
Oficinas		
Otros		2 meses
Total	17,0 meses	15,6 meses

Nota:

- Estas cifras consideran las UF disponibles a la venta al 31 de diciembre de cada año (viviendas terminadas y en construcción) y el promedio mensual móvil de las promesas en UF realizadas en los últimos seis meses en cuestión.

Los indicadores de meses para agotar stock y velocidad de venta, para las filiales que venta de viviendas nuevas, conforme a lo requerido por la Comisión para el Mercado Financiero son:

Meses para agotar stock (Unid Stock/Unid vendidas)	A Dic 2017	A Dic 2016	Velocidad de venta (Ventas M\$/Stock disp. M\$)	A Dic 2017	A Dic 2016
Casas	2,2	2,7	Casas	0,3	0,2
Departamentos	3,0	4,7	Departamentos	0,3	0,2
Oficinas	0,2	-	Oficinas	5,5	-
Otros	-	-	Otros	-	-
Total	2,4	3,8	Total	0,4	0,2

Nota:

- Cifras consideran promedio móvil mensual de los últimos 3 meses para las unidades e ingresos facturados.

Es relevante considerar que esta forma de calcular los meses para agotar stock y las velocidades de venta no se ajustan a la manera en que la industria lo hace, ya que esta última considera las unidades y montos promesados y no los facturados, por lo que las cifras antes expuestas no pueden ser comparadas con los indicadores de la CChC, Collect, TocToc o cualquier otra fuente que esté referida a la industria y que use las promesas como indicador de ventas.

Al considerar el indicador “meses para agotar stock” calculado de acuerdo a la fórmula de la CMF, las cifras mostradas se calculan dividiendo las unidades terminadas totales disponibles para la venta

⁹ Calculado con el promedio móvil de las ventas de los últimos 6 meses.

al 31 de diciembre de cada año y las unidades facturadas expresadas como promedio móvil mensual de los últimos tres meses.

Específicamente, el cálculo para el periodo enero-diciembre del año 2017 y 2016 considera los siguientes datos:

Inmueble	12M 17		12M 16		% Variación	
	Stock (Unidades)	Unids. facturadas (Prom. Móvil 3M)	Stock (Unidades)	Unids. facturadas (Prom. Móvil 3M)	Stock (Unidades)	Unids. facturadas (Prom. Móvil 3M)
Casas	426	190	611	228	-30%	-17%
Departamentos	717	236	1.308	279	-45%	-15%
Oficinas	10	53	-	-		
Otros	-	-	-	-		
TOTAL	1.153	479	1.919	507	-40%	-5%

Las cifras presentadas en dichos cuadros muestran que los meses para agotar stock de las casas disminuyen entre un periodo y otro producto de una caída menor en las unidades facturadas medidas como promedio móvil de los últimos tres meses (-17%) que de las unidades disponibles (-30%). Por su parte, los meses para agotar stock de departamentos también caen, ya que las unidades facturadas mensuales promedio caen en menor proporción que el stock de unidades disponibles (-15% versus -45%, respectivamente).

Para el caso del indicador de “velocidad de venta”, las cifras mostradas se calculan dividiendo la facturación expresada como promedio móvil mensual de los últimos tres meses y las viviendas terminadas expresadas a valor comercial, disponible al 30 de diciembre de cada año.

Las cifras usadas para calcular estos indicadores (expresadas en M\$) son:

Inmueble	12M 17		12M 16		% Variación	
	Facturación (Prom. móvil 3M) M\$	Stock disponible M\$	Facturación (Prom. móvil 3M) M\$	Stock disponible M\$	Facturación (Prom. móvil 3M) M\$	Stock disponible M\$
Casas	12.455.770	41.908.436	16.081.315	71.099.100	-23%	-41%
Departamentos	21.886.902	77.949.927	26.516.164	158.669.156	-17%	-51%
Oficinas	17.301.658	3.146.008,8	-	-		
Otros	-	-	-	-		
TOTAL	51.644.329	123.004.372	42.597.479	229.768.256	21%	-46%

Para las casas el índice aumenta, ya que la facturación promedio mensual de los últimos 3 meses cae un 23%, disminución menor que la caída del stock disponible (-41%). En el caso de departamentos, el índice también se presenta al alza ya que la baja del stock disponible de 51% es mayor a la disminución de la facturación promedio mensual de los últimos 3 meses (-17%).

En el agregado, la facturación promedio trimestral aumenta por la escrituración del edificio Nueva Santa María.

En cuanto al saldo de proyectos por ejecutar, a diciembre de 2017 éste aumenta un 20% en relación al mismo periodo del 2016, impulsado tanto por las filiales de departamentos (+10%) como las de casas (+157%).

Backlog (saldos por ejecutar de obras ya iniciadas)	A Diciembre 2017 M\$	A Diciembre 2016 M\$	% Var
Casas	19.647.669	7.645.330	157%
Departamentos	104.546.193	94.786.088	10%
Oficinas	-	-	
Otros	1.198.912	2.063.129	-42%
Total	125.392.775	104.494.548	20%

Nota:

- El backlog de locales comerciales no se puede separar del backlog de los proyectos inmobiliarios por lo que las cifras se muestran dentro de la clasificación "Departamentos" y no en "Otros".
- En "Otros" quedan clasificada la inversión en urbanizaciones de los mega proyectos.

Lo anterior responde al mayor nivel de lanzamientos que han presentado las filiales inmobiliarias durante este año en comparación con el año pasado. Los proyectos de casas aumentaron las unidades lanzadas en 53% y los proyectos de departamento lo hicieron en 61%.

**LANZAMIENTOS NUEVOS PROYECTOS/ETAPAS
 FILIALES INMOBILIARIAS EMPRESAS SOCOVESA**

	Unidades			Venta Potencial		
	Casas	Deptos.	Total	Casas	Deptos.	Total
12M 2017	1.701	1.804	3.505	UF 4.508.728	UF 8.251.414	UF 12.760.142
12M 2016	1.110	1.118	2.228	UF 3.423.422	UF 3.960.592	UF 7.384.014
Δ 17/16	53%	61%	57%	32%	108%	73%

Respecto a los metros cuadrados de permisos de construcción, se aprecia un aumento de 14% en comparación a lo registrado en igual periodo del año 2016. Lo anterior viene explicado por los departamentos, los cuales, dadas las condiciones de demanda que están enfrentando, han continuado sacando nuevos permisos.

Permisos en metros cuadrados	A Diciembre 2017 m²	A Diciembre 2016 m²	% Var
Casas	-	-	
Departamentos	92.846	81.497	14%
Oficinas	-	-	
Otros	-	-	
Total	92.846	81.497	14%

Nota:

- Los m² de locales comerciales no se puede separar de los m² de los proyectos inmobiliarios por lo que las cifras se muestran dentro de la clasificación "Departamentos" y no en "Otros".

ÁREA INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN

Socoicsa, Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A., es una filial creada con el fin de proveer servicios en el área de negocio de ingeniería y construcción.

ESTADO DE RESULTADOS (miles de \$)	ING. Y CONSTRUCCIÓN		
	12M 17	12M 16	% VAR.
Ingresos de actividades ordinarias	0	12.587	-100%
Costo de ventas	(33.744)	(97.138)	-65%
Ganancia bruta	(33.744)	(84.551)	-60%
<i>Margen bruto</i>	<i>na</i>	<i>na</i>	
Gasto de administración	(606.576)	(472.334)	28%
Resultado operacional	(640.320)	(556.885)	15%
Resultado no operacional	4.559.221	(415.110)	-1198%
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	3.918.901	(971.995)	-503%
Gasto (Ingreso) por Impuesto a las ganancias	(3.884.101)	(2.851.614)	36%
Ganancia (pérdida)	34.800	(3.823.609)	na
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	36.086	(3.064.395)	na
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	(1.286)	(759.214)	-100%
Ebitda	(594.057)	(490.413)	21%

BALANCE (miles de \$)	ING. Y CONSTRUCCIÓN		
	12M 17	12M 16	% VAR.
Activos corrientes	10.193.799	5.150.472	98%
Activos no corrientes	15.426.894	22.987.901	-33%
TOTAL ACTIVOS	25.620.693	28.138.373	-9%
Pasivos corrientes	14.950.136	18.571.510	-19%
Pasivos no corrientes	1.476.315	397.440	
TOTAL PASIVOS	16.426.451	18.968.950	-13%
Patrimonio atribuible a participaciones controladoras	9.213.571	14.516.452	-37%
Patrimonio atribuible a minoritarios	(19.329)	(5.347.029)	-100%
TOTAL PATRIMONIO	9.194.242	9.169.423	0%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	25.620.693	28.138.373	-9%

Al cierre del ejercicio 2017 Socoicsa no cuenta con backlog de proyectos.

El 3 de agosto de 2017, se notificó el fallo de la causa de la Central de Angostura, en términos favorables para Socoicsa, toda vez que se condenó a Alstom a pagar la suma de UF 77.104 más intereses, monto que cubre las cuentas por cobrar asociadas a este juicio. Este fallo fue objeto de la interposición de un recurso de queja por parte de la sociedad vencida, el cual será visto por la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago en un plazo estimado de 3 a 9 meses. Antes de la vista de la causa, las partes suscribieron un convenio de pago en virtud del cual Alstom pagó a Socoicsa la suma de UF 80.000 dándose por finalizada la tramitación de este juicio. Asimismo, en relación al juicio del Estadio de Temuco, a la fecha de cierre de los Estados Financieros de septiembre 2017, la Corte Suprema desechó los recursos de casación interpuestos por la Ilustre Municipalidad de Temuco en relación al fallo de primera instancia ratificado por la Corte de Apelaciones de Temuco con fecha 25 de octubre de 2016, razón por la cual el fallo quedó definitivamente afirme, con un resultado favorable para la empresa. Ambos efectos quedaron reflejados en los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2017, en la nota 22.2 ("Otros ingresos, por función").

Con fecha 28 de diciembre de 2017, Empresas Socovesa, a través de Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. e Inmobiliaria Pilares S.A. aumentó su participación, mediante la adquisición de derechos de la sociedad Consorcio Constructor CS Limitada, de un 50% a un 100% del mismo. El monto de la transacción fue de M\$10.000. Con la misma fecha se modificó la razón social de Consorcio Constructor CS Limitada, pasando a denominarse Consorcio Inmobiliario y Constructor Costa Sur Limitada.

Esta operación permitió finiquitar la relación comercial que mantenía Empresas Socovesa a través del Consorcio CS con sus socios, generando un beneficio equivalente a M\$3.884.250 producto de la cesión de crédito y finiquito con las siguientes empresas: Asesorías HCM Ltda., Inmobiliaria CGP Ltda. y Empresa de Maquinarias CYPCO Ltda. Lo anterior quedó registrado en la nota 22.2, generando un resultado no operacional positivo, el que a su vez, se tradujo en una utilidad para Socoicsa de M\$36.086.

IV. ANÁLISIS DE LAS DIFERENCIAS QUE PUEDAN EXISTIR ENTRE LOS VALORES LIBRO Y VALORES ECONÓMICOS Y/O DE MERCADO DE LOS PRINCIPALES ACTIVOS.

Dado que en gran medida el objeto del negocio inmobiliario consiste en comprar tierras y en valorizarlas mediante su urbanización y la construcción de viviendas y/o equipamiento, la administración no considera razonable el reconocer anticipadamente el valor que va adquiriendo la tierra comprada mientras se están ejecutando los proyectos, sino que hacerlo una vez que estos proyectos se hagan realidad. Solamente en ese momento se podrá saber si la empresa hizo rentablemente los desarrollos. Dado lo anterior, la administración cree que la postura conservadora es que el valor razonable de las propiedades de inversión es su costo de adquisición en unidades de fomento más las urbanizaciones.

V. ANÁLISIS DE LAS VARIACIONES MÁS IMPORTANTES OCURRIDAS DURANTE EL PERÍODO, EN LOS MERCADOS QUE PARTICIPA, EN LA COMPETENCIA QUE ENFRENTA Y EN SU PARTICIPACIÓN RELATIVA.

Según información del Banco Central de Chile, la industria de la construcción representa aproximadamente un 7% del Producto Interno Bruto del país. Esta industria está estrechamente vinculada a las fluctuaciones económicas del país, tendiendo a ser pro cíclica, es decir, en periodos de expansión económica la industria crece más que el promedio, mientras que en periodos de contracción, retrocede más que el promedio.

La industria de la construcción consta de dos áreas principales de negocio:

- DESARROLLO INMOBILIARIO

El negocio inmobiliario consiste en el desarrollo de proyectos de vivienda con y sin subsidio, proyectos de oficina, loteos industriales y proyectos comerciales, que se llevan a cabo por etapas: análisis de proyectos, compra de 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 a través de sus filiales inmobiliarias en las etapas antes mencionadas, principalmente en los proyectos de vivienda con y sin subsidio.

Este negocio presenta una oferta altamente fragmentada. En esta industria, caracterizada por altos requerimientos de capital asociados a la compra 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 para ese segmento.

Entre los principales competidores de Socovesa S.A. en el negocio inmobiliario, se encuentran las empresas Paz, Aconcagua, Imagina, Brotec-Icafal, Inmobiliaria Manquehue, Sinergia, PY, Fundamenta, Euro, Moller y Pérez-Cotapos, entre otras.

Si se consideran las cifras que entrega TocToc, el análisis del año 2017 muestra que las ventas netas de viviendas, medida en unidades, registraron incrementos de 7.1% con respecto al año 2016, compuesto por un aumento de la venta de casas de 1.5% y de 7.1% del mercado de departamentos. Estas mismas cifras en UF, presentan un crecimiento en las ventas netas de casas de 4.8% y de 15.2% en departamentos. Ambos efectos combinados, y dado que los departamentos pesan más

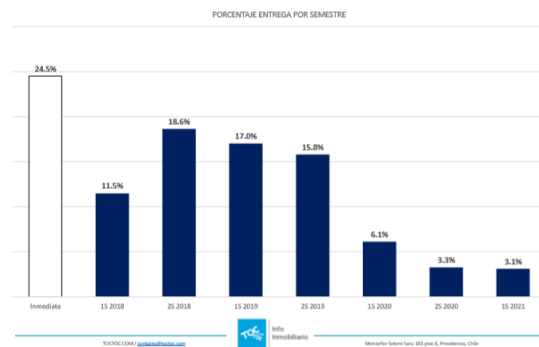
que las casas dentro de la demanda inmobiliaria total, generaron un aumento de 12.5% en las ventas totales de la Región Metropolitana.

Por el lado de la oferta de departamentos, medida en unidades, las cifras presentaron un alza de 13% con respecto a diciembre de 2016, alcanzando las 49.863 unidades ofertadas. Si se analiza la oferta de casas, medida en unidades, las cifras en diciembre de 2017 muestran una disminución de 3% respecto a igual periodo del año 2016, alcanzando las 10.283 unidades. De este total, el 31% corresponde a viviendas con subsidio habitacional.

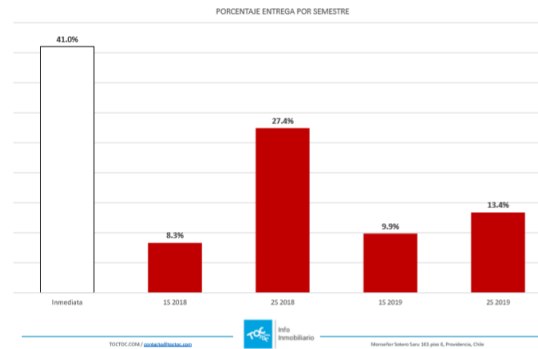
Lo anterior se traduce en 21 meses para agotar stock en diciembre de 2017 versus 22 meses al cierre del 2016. Lo anterior se descompone en 22 meses para el caso de los departamentos y 13 para las casas.

Asimismo, al analizar el calendario de entrega de la oferta disponible, se pueden apreciar diferentes realidades para los departamentos que para las casas. Los departamentos tienen oferta con entrega inmediata equivalente al 24.5%, versus las casas cuyo porcentaje alcanza a 41%. Lo anterior da cuenta, entre otras cosas, de la velocidad de venta que ha tenido cada tipo de producto.

Entrega de Oferta Disponible Mercado departamentos



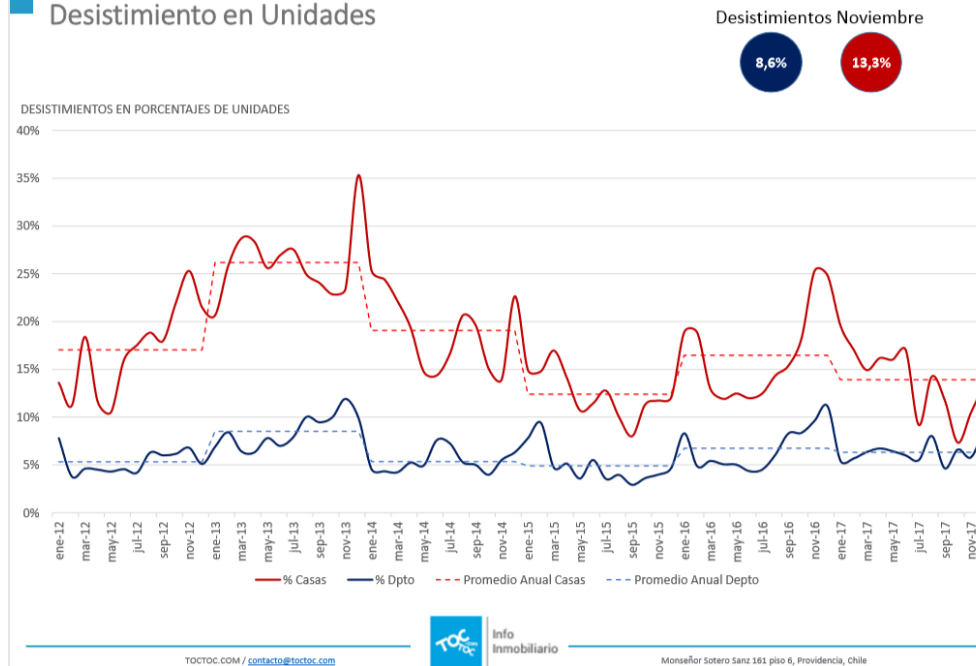
Entrega de Oferta Disponible Mercado Casas



En cuanto a los desistimientos, TocToc muestra que éstos, en términos de unidades, han disminuido sus niveles con respecto a los registrados el año 2016, tanto para casas como para departamentos.

Resumen Mercado

Desistimiento en Unidades



- INGENIERIA Y CONSTRUCCIÓN

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 que cuenta con ciclos de inversión independientes y que para ser rentables, requiere manejar altos volúmenes y eficiencia en la operación.

En el negocio de Ingeniería y Construcción, participan Salfacorp, Ingevec, Claro Vicuña Valenzuela, Bravo Izquierdo, Brotect, Ingetal, Vilicic (Punta Arenas), JCE (Concepción), Besalco, entre otros.

VI. GESTIÓN DE RIESGO.

- 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. Para estos efectos, el directorio ha aprobado un documento denominado "Políticas y objetivos de gestión de riesgos" y ha implementado una matriz de riesgo para el grupo de filiales que forman parte de Empresas Socovesa.

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 y la probabilidad de ocurrencia de éstos en cada filial y en la posición consolidada de las mismas, y su seguimiento y control en el tiempo. En este proceso, interviene tanto la alta gerencia de Empresas Socovesa como las áreas tomadoras de riesgo.

La función de gestión y control de riesgos se distribuye entre las filiales operativas y las unidades corporativas, siendo todas ellas las responsables de asegurar el cumplimiento de las políticas y estrategias globales.

Las unidades tomadoras de riesgo, a la vez que proponen y gestionan los perfiles de riesgos dentro de su autonomía, asumen la gestión del riesgo operacional, el control interno de los riesgos y la validación interna de los modelos de medición y asunción de nuevos riesgos, siempre respetando el marco corporativo definido por el directorio y la alta administración.

Las áreas de Procesos Corporativos, Fiscalía y Contraloría combinan la visión por tipos de riesgos con una visión global de los mismos, debiendo controlar que las unidades tomadoras de riesgo cumplan con el marco corporativo y utilicen herramientas y procedimientos adecuados para controlar los riesgos. El aporte que entrega el área de Procesos Corporativos es a través del levantamiento de los procesos, incorporando en ellos los mecanismos de control definidos por las áreas tomadoras de riesgo. La Fiscalía aporta el marco legal y las políticas de cumplimiento definidas por el directorio. La Contraloría por su parte, valida la ejecución y efectividad de los controles para cada uno de los riesgos identificados.

Consecuentemente con esta estructura, las áreas de Procesos Corporativos, Fiscalía y Contraloría, en conjunto, aportan una razonable seguridad en cuanto a la integración, control y gestión de todos los riesgos del grupo.

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

- **FACTORES DE RIESGO**

La Matriz de riesgo levantada por el directorio esta segmentada de acuerdo a la tipología del riesgo. En base a ello, la matriz considera los siguientes tipos de riesgo: Riesgo de Cumplimiento, Riesgo Financiero, Riesgo Estratégico y Riesgo Operativo.

Bajo esta clasificación se consideran 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, riesgos provenientes de la gestión de proyectos, fallas en equipos y mantención, etc.

Sin perjuicio de lo anterior, para efectos de esta descripción se ha preferido exponer los riesgos en función del origen del que proceden; es decir, si son externos o internos.

Los principales factores de riesgo externos que enfrenta la compañía 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 periodos de crecimiento y cayendo más que el producto en periodos 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. Por otro lado, el ciclo político ha permeado crecientemente a la economía, en lo concreto el segundo gobierno de Michelle Bachelet afectó en forma relevante variables como, expectativas de las familias, de empresarios, el clima de negocios y las decisiones de consumo e inversión. De hecho, la importante merma en el ritmo de crecimiento de los últimos años está explicada en un porcentaje alto (probablemente algo más del 50%) por factores político-institucionales. Discusiones sobre una reforma constitucional, en un extremo, o las polémicas reformas tributaria y laboral, en lo más concreto, fueron fuente de mucho ruido e incertidumbre, con impacto real en las decisiones de empresas y consumidores. A pesar de todo ello las ventas inmobiliarias tuvieron un relativo buen registro, en parte por la distorsión que la propia reforma tributaria tuvo sobre las ventas de viviendas (efecto IVA). Ahora la elección de un nuevo Presidente ha generado optimismo que se ve reflejado en el Índice Mensual de Confianza Empresarial y en las Expectativas de Crecimiento del PIB.

El negocio Inmobiliario depende en gran medida de las fluctuaciones de las tasas de interés de largo plazo y de las expectativas político-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 disminuir 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, abordando 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.

En lo que respecta al “Riesgo de Ciclo Económico”, se espera que el dinamismo de la economía en el 2018 sea mejor al visto durante los últimos años. Esperamos que en materia inmobiliaria la demanda retorne a los niveles de tendencia de largo plazo. Según análisis de la compañía las promesas de viviendas de Empresas Socovesa durante el año 2018 tendrían un crecimiento de un 8% respecto al año 2017. Esta alza viene asociada a un aumento de la oferta, que es factible dado el sano equilibrio inmobiliario en el que se encuentra la empresa, que supo ajustar adecuadamente sus stocks de viviendas, lo que hace disminuir este tipo de riesgo. Lo anterior se basa en la expectativa de que se mantengan relativamente bajas las tasas de interés de corto y largo plazo relevantes para el financiamiento de las obras de construcción y créditos hipotecarios respectivamente. Adicionalmente, la compañía se mantiene siempre cautelosa respecto a los índices de empleo, factor muy relevante en la demanda inmobiliaria, pero dadas las positivas expectativas económicas es un riesgo que no se debiera materializar. Por otro lado, se está monitoreando permanentemente la tasa de desistimientos de las promesas de compraventa no escrituradas, la cual a la fecha se mantiene en niveles sanos.

- COMPETENCIA

La industria inmobiliaria en Chile está altamente fragmentada existiendo un gran número de empresas dedicadas al desarrollo y construcción de viviendas. 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 períodos de menor demanda inmobiliaria. Si bien en los últimos meses este

riesgo se materializó, observándose en el mercado una mayor tendencia a realizar descuentos, mecanismo necesario para absorber la mayor oferta que se generó durante el 2015, pensamos que en un escenario de mayor crecimiento económico el riesgo de sobrestock está más acotado. A Empresas Socovesa el ser socia tanto de la Cámara Chilena de la Construcción como de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios A.G. (ADI), 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 Empresas Socovesa.

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

En relación a estos riesgos, no se esperan cambios relevantes en las tasas de interés de créditos hipotecarios, aunque es dable esperar que las tasas tengan una tendencia al alza pero acotada. Respecto al porcentaje del precio que financian las instituciones financieras, hoy se puede conseguir créditos hipotecarios hasta un 80% del precio, logrando un 90% en los mejores clientes, lo que corresponde a una política más restrictiva que la observada en años anteriores producto de la nueva norma de la SBIF que desincentiva los créditos hipotecarios con pie menor al 20%. Durante el 2018 se espera un otorgamiento de subsidios similar al de los últimos años. Empresas Socovesa ha tenido en el pasado un muy buen desempeño en su adjudicación, lo que indica que se han tenido productos adecuados y el conocimiento técnico necesario para asesorar a aquellos que optan a este beneficio.

- 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 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 compañía.

Respecto a estos riesgos, en general los gobiernos de turno y los cambios que periódicamente

propician algunos alcaldes, generan incertidumbre producto de posibles modificaciones de los planes reguladores y otras variables que afectan a la industria de la construcción. Ejemplo de esto es el debate en torno a los llamados "guetos verticales", debate en el cual nuestro Gerente General Corporativo Mauricio Varela ha tenido una participación activa. Es importante lograr un debate con altura de miras, pues muchas veces las autoridades terminan sobre reaccionando e imponiendo cambios que más que ser un aporte al desarrollo urbano de la ciudad, impiden el desarrollo armónico de esta. Respecto a las modificaciones en los planes reguladores, se pone especial cuidado en comprar los terrenos para construcciones en altura con un anteproyecto municipal aprobado, lo que permite tener un tiempo adecuado para la aprobación del permiso de construcción definitivo.

Otros cambios que han impactado en el pasado reciente a las empresas inmobiliarias y constructoras fueron la reforma tributaria que hizo a las inmobiliarias sujetos de IVA, y la reforma laboral que facultó a trabajadores de obras o faena transitoria a negociar colectivamente.

Recientemente se aprobó una ley que fija aportes y mitigaciones viales a todos los proyectos inmobiliarios. La nueva normativa establece dos instrumentos:

- Las mitigaciones, que son obras concretas y medidas de gestión de tránsito en el entorno próximo al proyecto. Las deberán ejecutar los proyectos "de impacto relevante" (se definirá ese concepto en el reglamento), como ampliaciones de calles, semáforos, ingresos, y peatonalizaciones, entre otros, que serán definidas en informes de mitigación vial (IMIV).
- El otro instrumento son los aportes al espacio público que cumplirán los proyectos por densificación, es decir, aquellos que se construyan en un terreno ya urbanizado (no en nuevos loteos). En este caso, los desarrolladores entregan recursos hasta por el 44% del avalúo fiscal del terreno con el objeto de financiar un plan comunal o intercomunal (en caso de ciudades metropolitanas) de obras, y se invierte un 70% en proyectos de movilidad.

Es relevante señalar que esto no es inminente, ya que operará 18 meses después de la publicación del decreto que apruebe el Reglamento, el cual se encuentra en trámite en la Contraloría.

Una vez sea aprobado el reglamento de la ley, se podrá estimar el impacto que esta ley de aportes y mitigaciones viales tendrá en los costos de los proyectos que desarrolla la compañía.

- DISPONIBILIDAD DE TERRENOS

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, los proyectos inmobiliarios de edificios), las salas de venta y los departamentos pilotos con sus contenidos; la flota de vehículos, maquinarias y equipos.

Adicionalmente, la compañía cuenta con seguros de responsabilidad civil, y seguro de vida de sus

trabajadores. 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 construye la compañía son en sí fuente de riesgo, por lo que se aseguran con pólizas ad hoc al riesgo que se pretende cubrir. Así pues, existen 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" que cubre hasta el momento en que la vivienda 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 se considera que Empresas Socovesa está razonablemente cubierta. Para cubrir bien estos riesgos, se cuenta 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 y vecinos, etc. También es fuente de riesgo la relación laboral propia de la construcción, la cual 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 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 anteriormente descritas. Sin perjuicio de lo anterior, la empresa está constantemente trabajando para neutralizar este riesgo, intentando hacer una programación de las obras que logre atenuar la estacionalidad que se ha dado históricamente, trabajo que se ve reflejado en el ciclo de escrituración de este año, el que se ha distribuido en forma más pareja que en años anteriores.

- 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 a 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, la compañía está expuesta a este riesgo en un proyecto terminado del área de Ingeniería y Construcción, en el 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 estas salidas de flujo de efectivo se obtienen de los recursos propios generados por la actividad ordinaria de Empresas Socovesa y por la contratación de líneas de crédito que aseguren fondos suficientes para soportar las necesidades previstas para un período, manteniendo siempre líneas aprobadas por los bancos para enfrentar contingencias o inversiones imprevistas. La naturaleza del negocio de Empresas Socovesa requiere fuertes inversiones de capital para solventar la compra de terrenos y el desarrollo y construcción de viviendas. 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.

Para atenuar este riesgo la compañía efectúa 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 se ve que este riesgo pueda presentarse. Durante los últimos 3 años Empresas Socovesa ha venido disminuyendo sus pasivos financieros producto de una moderación de su ciclo de inversión en desarrollos inmobiliarios. Esto, unido a los buenos resultados obtenidos en los ejercicios 2014, al 2017, disminuyen la probabilidad de ocurrencia de un problema de liquidez.

Riesgo de Tipo de Cambio: Este riesgo 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. Empresas Socovesa 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 variaciones relevantes en el tipo de cambio real tenga en el precio de los commodities y en los equilibrios macroeconómicos, hace necesario monitorear permanentemente estas 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 tasas 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 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 los costos producidos por fluctuaciones de tasas de interés y, de esta forma, poder reducir la volatilidad en los resultados de la compañía. Para esto, se opera en base a un modelo desarrollado por un asesor externo que 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 las decisiones relevantes.

Según las políticas de financiamiento y liquidez definidas, las operaciones de factoring y confirming se deben enmarcar dentro de los siguientes lineamientos: a) las operaciones de factoring y confirming se ocupan como una alternativa de financiamiento de menor costo, pues no están afectas al 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 compañía. Dadas las circunstancias anteriormente descritas respecto de la estacionalidad de las escrituraciones, la empresa enfrenta el riesgo de ser clasificada por debajo de su clasificación actual, lo que la obligaría 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.

Clasificadora de Riesgo	Solvencia	Acciones	Líneas Efectos de Comercio	Perspectiva	Fecha
Feller-Rate	BBB+	1a Clase N3	N2/BBB+	Estable	may-17
ICR	BBB+	1a Clase N4	N2/BBB+	Estable	jun-17

La empresa todos los años y en varias oportunidades realiza reuniones tanto con las clasificadoras de riesgo como con las instituciones financieras en las que se les explica los resultados, la situación actual de la compañía y sus proyecciones futuras. Se espera que dichas reuniones atenúen este

riesgo y mantengan las favorables apreciaciones que el mercado financiero tiene con Empresas Socovesa.

- 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 podría ser clasificado como de alto riesgo, pues junto con hacer las provisiones correspondientes, la empresa cuenta con áreas de Calidad y Post Venta especializadas tanto en el control de calidad de todas las viviendas que construye como en entregar un servicio de primera calidad frente a los inconvenientes que tengan los clientes de alguna de las filiales. Lo que sí reviste un riesgo mayor, es la eventualidad que dichos reclamos se canalicen a través de medios distintos a los que dispone la compañía 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, frente en el que Empresas Socovesa ha puesto énfasis los últimos años potenciando el área de Calidad y Postventa.

- 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 la industria en la que participa; el riesgo de demandas laborales producto tanto de accidentes como del menoscabo - por responsabilidad de la empresa - de algún derecho de sus trabajadores. Asimismo, existe el riesgo de ser víctimas de fraudes o algún otro delito cometido por los trabajadores de la compañía.

Frente a estos riesgos la empresa ha tomado los resguardos creando un Comité Laboral que sesiona con periodicidad y que vela por que nuestras empresas se ajusten a la normativa laboral vigente, a la Ley 20.393 de Responsabilidad Penal, etc.

• MEDICIÓN DEL RIESGO

La alta administración y las unidades operativas tomadoras de riesgo realizan 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 se emplean 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 las distintas sociedades que conforman Empresas Socovesa a las distintas variables y su impacto económico.

Rut: : 94.840.000-6
 Período : 01-01-2017 al 31-12-2017
 Tipo de Moneda : Miles de Pesos
 Tipo de Balance : Consolidado

ANEXO N°1

CALCULO INDICADORES FINANCIEROS

		12M 17	12M 16	12M 15
Liquidez Corriente	Activos Corrientes	M\$ 436.779.573	M\$ 466.577.363	M\$ 460.844.003
	Pasivos Corrientes	M\$ 529.655.622	M\$ 545.727.758	M\$ 505.703.099
		0,8x	0,9x	0,9x
Razón Ácida	Activos Corrientes	M\$ 436.779.573	M\$ 466.577.363	M\$ 460.844.003
	Inventario Corriente	M\$ 241.802.694	M\$ 319.581.953	M\$ 292.741.376
	Terrenos Corrientes	M\$ 273.418	M\$ 8.388.313	M\$ 1.506.552
	Pasivos Corrientes	M\$ 529.655.622	M\$ 545.727.758	M\$ 505.703.099
		0,4x	0,3x	0,3x
Leverage	Total Pasivos	M\$ 546.049.201	M\$ 561.616.354	M\$ 555.179.531
	Total Patrimonio	M\$ 326.627.479	M\$ 302.632.208	M\$ 287.344.670
		1,7x	1,9x	1,9x
Leverage Financiero	Deuda Financiera Corrientes	M\$ 398.151.542	M\$ 414.438.121	M\$ 371.382.824
	Deuda Financiera No Corrientes	M\$ 0	M\$ 2.075.796	M\$ 36.400.325
	Total Patrimonio	M\$ 326.627.479	M\$ 302.632.208	M\$ 287.344.670
		1,2x	1,4x	1,4x
% Deuda Corto Plazo	Pasivos Corrientes	M\$ 529.655.622	M\$ 545.727.758	M\$ 505.703.099
	Total Pasivos	M\$ 546.049.201	M\$ 561.616.354	M\$ 555.179.531
		97,0%	97%	91%
% Deuda Largo Plazo	Pasivos No Corrientes	M\$ 16.393.579	M\$ 15.888.596	M\$ 49.476.432
	Total Pasivos	M\$ 546.049.201	M\$ 561.616.354	M\$ 555.179.531
		3,0%	2,8%	8,9%
Cobertura Gto Financiero	Ebitda	M\$ 74.614.356	M\$ 68.720.293	M\$ 64.704.286
	Costos Financieros Totales	M\$ 17.391.819	M\$ 21.607.159	M\$ 27.141.064
		4,3x	3,2x	2,4x
Rotación de Inventario	Costo de Venta UDM	M\$ 284.129.871	M\$ 241.253.584	M\$ 257.460.914
	Inventario Corriente	M\$ 241.802.694	M\$ 319.581.953	M\$ 292.741.376
	Terrenos Corriente	M\$ 273.418	M\$ 8.388.313	M\$ 1.506.552
		1,2x	0,8x	0,9x
Permanencia Inventarios	Días Periodo	365	365	365
	Rotación de Inventario	1,18	0,78	0,88
		310 días	471 días	413 días
ROE	Ganancia atribuible a la Controladora UDM	M\$ 40.055.882	M\$ 35.273.440	M\$ 30.407.756
	Patrimonio atribuible a la Controladora Promedio	M\$ 307.972.929	M\$ 287.929.078	M\$ 266.442.567
		13,0%	12,3%	11,4%
ROA	Ebitda UDM	M\$ 74.614.356	M\$ 68.720.293	M\$ 64.704.286
	Total Activos	M\$ 872.676.680	M\$ 864.248.562	M\$ 842.524.201
		8,6%	8,0%	7,7%
Margen Neto	Ganancia atribuible a Controladora	M\$ 40.055.882	M\$ 35.273.440	M\$ 30.407.756
	Ingresos por Ventas	M\$ 393.455.266	M\$ 343.541.393	M\$ 363.546.013
		10,2%	10,3%	8,4%
Margen Ebitda	Ebitda	M\$ 74.614.356	M\$ 68.720.293	M\$ 64.704.286
	Ingresos por Ventas	M\$ 393.455.266	M\$ 343.541.393	M\$ 363.546.013
		19,0%	20,0%	17,8%
Utilidad por Acción	Ganancia atribuible a Controladora	M\$ 40.055.882	M\$ 35.273.440	M\$ 30.407.756
	Número de Acciones	1.223.935.691	1.223.935.691	1.223.935.691
		\$ 32,7	\$ 28,8	\$ 24,8

DECLARACION DE RESPONSABILIDAD

RUT : 94.840.000-6
Razón social : Socovesa S.A

En sesión de directorio de fecha 09 de marzo de 2018, las personas abajo indicadas tomaron conocimiento y se declaran responsables respecto de la veracidad de la información incorporada en el presente informe, referido al 31 de diciembre de 2017, de acuerdo al siguiente detalle:

CONSOLIDADO

Estados Consolidados de Situación FinancieraX.....
Estados Consolidados de Resultados por FunciónX.....
Estados Consolidados de Resultados IntegralesX.....
Estados Consolidados de Flujo de EfectivoX.....
Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio NetoX.....
Notas a los Estados Financieros ConsolidadosX.....
Análisis RazonadoX.....
Hechos relevantesX.....

NOMBRE	CARGO	R.U.T	FIRMA
---------------	--------------	--------------	--------------

JAVIER GRAS RUDLOFF	PRESIDENTE	7.232.243-6	
---------------------	------------	-------------	--

JUSTINO NEGRON BORNAND	VICE-PRESIDENTE	4.726.258-5	
------------------------	-----------------	-------------	--

NICOLAS GELLONA AMUNATEGUI	DIRECTOR	6.372.987-6	
----------------------------	----------	-------------	---

VICENTE DOMINGUEZ VIAL	DIRECTOR	4.976.147-3	
------------------------	----------	-------------	---

FERNANDO BARROS TOCORNAL	DIRECTOR	6.379.075-3	
--------------------------	----------	-------------	---

RODRIGO GRAS RUDLOFF	DIRECTOR	10.004.833-7	
----------------------	----------	--------------	---

JOSÉ TOMÁS IZQUIERDO SILVA	DIRECTOR	7.015.896-5	
----------------------------	----------	-------------	---

MAURICIO VARELA LABBE	GERENTE GENERAL	12.454.687-7	
-----------------------	-----------------	--------------	---