Estados Financieros Consolidados
Intermedios

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

Santiago, Chile
30 de junio 2017

EY
Building a better working world

EY Chile
Avda. Presidente Riesco 5435, piso 4,
Santiago

Tel: +56 (2) 2676 1000
www.eychile.cl

Informe de Revisión del Auditor Independiente

Señores
Accionistas y Directores de
Socovesa S.A.

Hemos revisado los estados financieros consolidados intermedios de Socovesa S.A y filiales, que comprenden: el estado de situación financiera consolidado intermedio al 30 de junio de 2017; los estados consolidados intermedios de resultados integrales por los períodos de seis y tres meses terminados al 30 de junio de 2017 y 2016; los estados consolidados intermedios de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de seis meses terminado en esas fechas, y; sus correspondientes notas a los estados financieros consolidados intermedios.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros consolidados intermedios

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados intermedios de acuerdo con NIC 34, "Información Financiera Intermedia" incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno suficiente para proporcionar una base razonable para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados intermedios, de acuerdo con el marco de preparación y presentación de información financiera aplicable.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es realizar una revisión de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile aplicables a revisiones de estados financieros intermedios. Una revisión de los estados financieros intermedios consiste principalmente en aplicar procedimientos analíticos y efectuar indagaciones a las personas responsables de los asuntos contables y financieros. Es substancialmente menor en alcance que una auditoría efectuada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, cuyo objetivo es la expresión de una opinión sobre los estados financieros. Por lo tanto, no expresamos tal tipo de opinión.

Conclusión

Basados en nuestra revisión, no tenemos conocimiento de cualquier modificación significativa que debiera hacerse a los estados financieros consolidados intermedios, mencionados en el primer párrafo, para que estén de acuerdo con NIC 34, "Información Financiera Intermedia" incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Building a better
working world

Otros asuntos

Estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2016

Con fecha 10 de marzo de 2017, emitimos una opinión sin modificaciones sobre los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 de Socovesa S.A y filiales, en los cuales se incluye el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2016, que se presenta en los estados financieros consolidados intermedios adjuntos, además de sus correspondientes notas.

Lilia León P. EY Audit SpA.

Santiago, 17 de agosto de 2017

ÍNDICE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS

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……... 14
2.5. Sociedades filiales (subsidiarias)…… 15
2.6. Transacciones en moneda extranjera…… 17
2.7. Entidades Asociadas…… 18
2.8. Información financiera por segmentos operativos……..... 18
2.9. Propiedades, plantas y equipos……..... 18
2.10. Propiedades de inversión…… 20
2.11. Activos intangibles…… 20
2.12. Costos por intereses…….. 22
2.13. Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros……... 22
2.14. Activos financieros…… 22
2.15. Instrumentos financieros derivados y actividad de cobertura…… 24
2.16. Inventario…….. 26
2.17. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar……... 27
2.18. Efectivo y equivalentes al efectivo…….. 28
2.19. Capital social…….. 29
2.20. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar……... 29
2.21. Otros pasivos financieros corrientes…….. 29
2.22. Impuesto a la renta e impuestos diferidos…… 29
2.23. Beneficios a los empleados…… 30
2.24. Provisiones…… 30
2.25. Subvenciones gubernamentales…… 30
2.26. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes…… 31
2.27. Reconocimiento de ingresos……..... 31
2.28. Arrendamientos…….. 32
2.29. Contratos de construcción…… 33

2.30. Activos no corrientes mantenidos para la venta…….. 34
2.31. Distribución de dividendos……..... 34
2.32. Activos biológicos…….. 35

3. INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO
3.1. Terrenos…….. 36
3.2. Capital de Trabajo Área Inmobiliaria..……..... 36
3.3. Capital de Trabajo Área Ingeniería y Construcción…… 37
3.4. Maquinarias y Equipos…….. 37
3.5. Patentes y Otros activos……... 37
3.6. Principales Activos……. 37

4. MERCADO OBJETIVO
4.1. Desarrollo Inmobiliario…….. 38
4.2. Ingeniería y Construcción...……..... 38

5. ESTIMACION Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACION
5.1. Estimación del deterioro de la plusvalía comprada e intangibles…….. 39
5.2. Valor razonable de derivados…….. 39
5.3. Activo por impuestos diferidos……. 39
5.4. Estimación provisión garantía legal……..... 40
5.5. Reconocimiento de ingresos……..... 40

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO……..... 41

7. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS…… 43

8. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS……... 45

9. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES Y DERECHOS POR COBRAR NO CORRIENTES
9.1. Composición del rubro....……. 46
9.2. Deudores Comerciales para el segmento de Ingeniería y Construcción……. 47
9.3. Plazos de vencimiento……... 47
9.4. Movimientos de provisiones de pérdidas por deterioro……... 47
9.5. Montos vigentes y vencidos por tramos de morosidad…… 48
9.6. Detalle del rubro “Derechos por cobrar, no corrientes”…… 48

10. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS
10.1. Cuentas por cobrar a entidades relacionadas…….. 50
10.2. Cuentas por pagar a entidades relacionadas…… 50
10.3. Transacciones con partes relacionadas y sus efectos en resultados…….. 51
10.4. Directorio y Gerencia de la Sociedad……. 52

11. INVENTARIOS……..... 55

12. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES
12.1. Activos por impuestos corrientes, corrientes……... 56
12.2. Activos por impuestos corrientes, no corrientes……... 56
12.3. Pasivos por impuestos corrientes, corrientes…… 56

13. INVERSIONES EN ASOCIADAS CONTABILIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACION Y SOCIEDADES DE CONTROL CONJUNTO
13.1. Detalle de inversiones en asociadas…….. 57
13.2. Información financiera resumida de asociadas, totalizadas……..... 57

14. ACTIVOS INTANGIBLES
14.1. Detalle del rubro…..…….. 59
14.2. Vidas útiles…….. 59
14.3. Movimiento de activos intangibles... ……..... 60

15. PLUSVALIA……... 61

16. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS
16.1. Detalle del rubro……..... 61
16.2. Vidas útiles……..... 62
16.3. Movimientos de propiedades plantas y equipos……... 63
16.4. Información adicional sobre propiedades, plantas y equipos…… 64

17. IMPUESTOS DIFERIDOS
17.1. Activos por impuestos diferidos……... 65
17.2. Pasivos por impuestos diferidos……. 65
17.3. Movimientos de impuesto diferido del estado de situación financiera……. 66
17.4. Efectos por impuestos diferidos de componentes de otros resultados…… 66
17.5. Compensación de partidas, y conciliación de tasa efectiva con tasa legal de impuestos……... 66

18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES
18.1. Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses……..... 67
18.2. Desglose de monedas y vencimientos…….. 67
18.3. Obligaciones por arrendamiento financiero…….. 82
18.4. Operaciones de factoring y confirming…….. 83

19. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR
19.1. Detalle del rubro……. 85
19.2. Detalle de saldos vigentes…… 85
19.3. Detalle de morosidad……. 86
19.4. Otras cuentas por pagar, no corrientes…….. 86

20. OTRAS PROVISIONES
20.1. Provisiones……..... 87
20.2. Movimiento de las provisiones corrientes y no corrientes…….. 87

21. PATRIMONIO NETO
21.1. Capital suscrito y pagado……. 88
21.2. Número de acciones suscritas y pagadas……. 88
21.3. Dividendos…….. 88
21.4. Otras partidas del patrimonio…….. 88
21.5. Gestión del Capital……. 89

22. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS
22.1. Ingresos de actividades ordinarias……. 90
22.2. Otros ingresos por función…….. 90

23. COMPOSICION DE RESULTADOS RELEVANTES
23.1. Gastos de administración……. 91
23.2. Gastos por depreciación…….. 91
23.3. Otros gastos por función…….. 91
23.4. Ingresos financieros…….. 91
23.5. Costos financieros……. 92
23.6. Diferencias de cambio…….. 92
23.7. Resultado por unidades de reajustes…….. 92

24. COMPOSICION Y MOVIMIENTOS DE LAS PROPIEDADES DE INVERSION…… 93

25. PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS…… 95

26. INFORMACION POR SEGMENTOS……... 96

27. CONTINGENCIAS, JUICIOS Y OTROS
27.1. Juicios y acciones legales……... 101
27.2. Sanciones administrativas……..... 105

28. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS, OTROS ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES Y OTROS COMPROMISOS……... 106

29. MEDIO AMBIENTE…….. 108

30. COSTOS POR PRESTAMOS……... 108

31. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO
31.1. Política de gestión de riesgos…….. 109
31.2. Factores de riesgo……. 109
31.3. Medición del riesgo……..... 117
31.4. Instrumentos financieros…….. 118

32. GANANCIA POR ACCION Y UTILIDAD LIQUIDA DISTRIBUIBLE…….. 119

33. CONTRATOS DE CONSTRUCCION…… 119

34. HECHOS POSTERIORES 120

EMPRESAS SOCOVESA

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
Correspondientes al período terminado
al 30 de junio de 2017

Miles de Pesos (M$)

El presente documento incluye:

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

Estados Financieros Consolidados Intermedios

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

30 de junio 2017

SOCOVESA S. A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Situación Financiera Intermedios
Al 30 de junio de 2017 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2016
(Expresado en miles de pesos - M$)

ACTIVOS	Nota N°	30.06.2017 M$	31.12.2016 M$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	8.828.486	12.379.782
Otros activos financieros, corrientes	7	1.057.422	1.362.836
Otros activos no financieros, corrientes	8	1.112.545	1.518.998
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	9	77.721.764	106.185.893
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	10	7.103.439	6.547.269
Inventarios, corrientes	11	274.831.543	319.581.953
Activos biológicos, corrientes		52.403	1.442.594
Activos por impuestos corrientes,corrientes	12	27.011.252	19.735.153
Total de activos corrientes		**397.718.854**	**468.754.478**
Activos no corrientes			
Otros activos financieros, no corrientes	7	2.843.123	3.056.668
Derechos por cobrar, no corrientes	9	9.708.116	9.480.305
Inventarios, no corrientes	11	139.068.995	96.322.182
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	13	2.120.279	2.449.707
Activos intangibles distintos de la plusvalía	14	59.098.465	58.573.953
Plusvalía	15	12.900.421	12.900.421
Propiedades, plantas y equipos	16	18.620.294	17.862.460
Activos por impuestos corrientes, no corrientes	12	7.280.293	7.611.412
Activos biológicos, no corrientes		1.032.246	895.469
Propiedades de inversión	24	159.920.207	153.905.155
Activos por impuestos diferidos	17	33.677.901	32.436.352
Total de activos no corrientes		**446.270.340**	**395.494.084**
Total de activos		**843.989.194**	**864.248.562**

SOCOVESA S. A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Situación Financiera Intermedios
Al 30 de junio de 2017 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2016
(Expresado en miles de pesos - M$)

PATRIMONIO Y PASIVOS	Nota N°	30.06.2017 M$	31.12.2016 M$
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros, corrientes	18	403.491.128	414.438.121
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	19	104.302.629	117.691.337
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	10	8.072.885	9.188.568
Otras provisiones, corrientes	20	2.669.070	2.850.097
Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	12	352.532	1.546.515
Otros pasivos no financieros, corrientes		13.870	13.120
Total de pasivos corrientes		**518.902.114**	**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	1.028.647	1.028.647
Otras provisiones, no corrientes	20	2.449.414	2.443.031
Pasivo por impuestos diferidos	17	9.992.127	10.341.122
Total de pasivos no corrientes		**13.470.188**	**15.888.596**
Total de pasivos		**532.372.302**	**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		123.388.496	115.356.093
Otras reservas	21	6.410.010	6.435.398
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		**307.084.199**	**299.077.184**
Participaciones no controladoras	25	4.532.693	3.555.024
Patrimonio total		**311.616.892**	**302.632.208**
Total de patrimonio y pasivos		**843.989.194**	**864.248.562**

SOCOVESA S. A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Resultados Integrales Intermedios
Por los períodos de seis y tres meses terminados al 30 de junio de 2017 y 2016 (No auditados)
(Expresado en miles de pesos - M$)

Estados de Resultados por Función		Nota N°	01.01.2017 30.06.2017 M$	01.01.2016 30.06.2016 M$	01.04.2017 30.06.2017 M$	01.04.2016 30.06.2016 M$
Estados de Resultados						
Ingresos de actividades ordinarias		22	154.538.442	140.533.400	81.446.517	73.563.624
Costos de ventas			(110.443.715)	(98.688.044)	(57.728.496)	(51.353.457)
Ganancia bruta			**44.094.727**	**41.845.356**	**23.718.021**	**22.210.167**
Otros ingresos, por función		22	337.702	2.949.916	67.462	1.362.463
Gastos de administración		23	(22.779.949)	(20.746.016)	(11.932.920)	(11.025.923)
Otros gastos, por función		23	(166.186)	(658.501)	(55.368)	(442.853)
Ingresos financieros		23	399.481	662.883	185.183	373.968
Costos financieros		23	(6.624.061)	(7.181.374)	(3.069.742)	(3.483.141)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación		13	(230.708)	1.378.794	(160.406)	1.432.391
Diferencias de cambio		23	(41)	14.969	255	15.345
Resultados por unidades de reajuste		23	481.893	481.739	289.171	317.681
Ganancia (pérdida), antes de impuestos			**15.512.858**	**18.747.766**	**9.041.656**	**10.760.098**
(Gasto) Ingreso por impuesto a las ganancias		17	(3.482.712)	(2.442.125)	(2.224.196)	(1.403.793)
Ganancia (pérdida) procedentes de operaciones continuadas			**12.030.146**	**16.305.641**	**6.817.460**	**9.356.305**
Ganancia (Pérdida)			**12.030.146**	**16.305.641**	**6.817.460**	**9.356.305**
Ganancia (pérdida), atribuible a						
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora			11.646.468	14.455.957	6.853.810	8.237.817
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras		25	383.678	1.849.684	(36.350)	1.118.488
Ganancia (pérdida)			**12.030.146**	**16.305.641**	**6.817.460**	**9.356.305**
Ganancias por acción						
Ganancia por acción básica						
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	$/acción	32	9,5156	11,8110	5,5998	6,7306
Ganancias por acción diluidas						
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas	$/acción	32	9,5156	11,8110	5,5998	6,7306

SOCOVESA S. A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Resultados Integrales Intermedios
Por los períodos de seis y tres meses terminados al 30 de junio de 2017 y 2016 (No auditados)
(Expresado en miles de pesos - M$)

Estados de Resultados Integrales	Nota N°	01.01.2017 30.06.2017 M$	01.01.2016 30.06.2016 M$	01.04.2017 30.06.2017 M$	01.04.2016 30.06.2016 M$
Ganancia (pérdida)		**12.030.146**	**16.305.641**	**6.817.460**	**9.356.305**
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	(25.388)	(178.814)	956	(30.894)
Otro resultado integral que no se reclasificarán al resultado del periodo, antes de impuestos		**(25.388)**	**(178.814)**	**956**	**(30.894)**
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		**(25.388)**	**(178.814)**	**956**	**(30.894)**
Otro resultado integral,		**(25.388)**	**(178.814)**	**956**	**(30.894)**
Resultado integral total		**12.004.758**	**16.126.827**	**6.818.416**	**9.325.411**
Resultado integral atribuible a					
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		11.621.080	14.277.143	6.854.766	8.206.923
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		383.678	1.849.684	(36.350)	1.118.488
Resultado integral total		**12.004.758**	**16.126.827**	**6.818.416**	**9.325.411**

SOCOVESA S.A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Flujo de Efectivo Intermedios
Por los períodos terminados al 30 de junio de 2017 y 2016 (No auditados)
(Expresado en miles de pesos - M$)

Estados de Flujo de Efectivo Directo	Nota N°	30.06.2017 M$	30.06.2016 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		183.499.771	186.765.824
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(105.697.151)	(106.226.889)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(37.233.801)	(36.765.237)
Otros pagos por actividades de operación		(2.590.384)	(6.656.556)
Dividendos pagados		(14.197.894)	(16.590.944)
Dividendos recibidos		189.022	0
Intereses pagados		(11.084.908)	(1.637.553)
Intereses recibidos		217.698	327.231
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		(2.941.027)	(2.069.799)
Otras entradas (salidas) de efectivo		0	3.625.849
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		**10.161.326**	**20.771.926**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Flujos de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras		0	(1.039.722)
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos		105.620	330.810
Compras de propiedades, plantas y equipos		(651.557)	(736.645)
Importes procedentes de ventas de activos intangibles		0	347.388
Compras de activos intangibles		(427.893)	(944.990)
Otras entradas (salidas) de efectivo		(277.492)	84.129
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		**(1.251.322)**	**(1.959.030)**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de préstamos de corto plazo		51.783.768	31.437.455
Total importes procedentes de préstamos		51.783.768	31.437.455
Pagos de préstamos		(63.243.072)	(52.387.576)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros		0	(23.783)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas		(1.001.996)	(1.463.840)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		**(12.461.300)**	**(22.437.744)**
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de		**(3.551.296)**	**(3.624.848)**
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		**(3.551.296)**	**(3.624.848)**
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año		12.379.782	21.994.847
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período		**8.828.486**	**18.369.999**

SOCOVESA S.A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedios
Por los períodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2017 y 2016 (No auditados)
(Expresado en miles de pesos - M$)

Por el período terminado al 30.06.2017	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)						11.646.468	11.646.468	383.678	12.030.146
Otro resultado integral			(25.388)		(25.388)		(25.388)	0	(25.388)
Resultado integral	0	0	(25.388)	0	(25.388)	11.646.468	11.621.080	383.678	12.004.758
Emisión de patrimonio									
Dividendos						(3.615.622)	(3.615.622)	0	(3.615.622)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios						1.557	1.557	593.991	595.548
Total de cambios en patrimonio	0	0	(25.388)	0	(25.388)	8.032.403	8.007.015	977.669	8.984.684
Saldo Final a 30.06.2017	**127.688.597**	**49.597.096**	**(6.746)**	**6.416.756**	**6.410.010**	**123.388.496**	**307.084.199**	**4.532.693**	**311.616.892**

Por el período terminado al 30.06.2016	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)						14.455.957	14.455.957	1.849.684	16.305.641
Otro resultado integral			(178.814)		(178.814)		(178.814)	0	(178.814)
Resultado integral	0	0	(178.814)	0	(178.814)	14.455.957	14.277.143	1.849.684	16.126.827
Emisión de patrimonio									
Dividendos						(1.893.094)	(1.893.094)	0	(1.893.094)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios						(352.972)	(352.972)	(6.220.693)	(6.573.665)
Total de cambios en patrimonio	0	0	(178.814)	0	(178.814)	12.209.891	12.031.077	(4.371.009)	7.660.068
Saldo Final a 30.06.2016	**127.688.597**	**49.597.096**	**(11.043)**	**6.416.756**	**6.405.713**	**105.120.642**	**288.812.048**	**6.192.690**	**295.004.738**

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 Nº 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 Nº 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 Nº 20.555 del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2007, y publicado en el Diario Oficial con fecha 19 de julio de 2007.

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

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

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 incorporales, 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

Los presentes Estados Financieros Consolidados Intermedios de Socovesa S.A. y filiales al 30 de junio de 2017, los Estados Consolidados Intermedios de Resultados Integrales por Función por los periodos de seis y tres meses terminados al 30 de junio de 2017 y 2016, los Estados Consolidados Intermedios de Cambios en el Patrimonio Neto y los Estados Consolidados de Flujos de Efectivo Directo por los periodos de seis meses terminados en esas fechas, han sido preparados de acuerdo a lo establecido por la Normas Internacional de Contabilidad N° 34 (NIC 34) "Información Financiera Intermedia" incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera IFRS".

Los Estados Financieros Consolidados de Socovesa S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2016, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF" o "IFRS", por sus siglas en inglés).

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 Superintendencia de Valores y Seguros 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 Intermedios cubren lo siguiente:

- Estados Consolidados de Situación Financiera Intermedios por el período de seis meses terminados al 30 de junio de 2017 (No auditado) y por el año terminado al 31 de diciembre de 2016.

- Estados Consolidados de Resultados por Función Intermedios por los períodos de seis y tres meses terminados al 30 de junio de 2017 y 2016 (No auditados).

- Estados Consolidados de Resultados Integrales Intermedios por los períodos de seis y

tres meses terminados al 30 de junio de 2017 y 2016 (No auditados).

- Estados Consolidados de Flujos de Efectivo Intermedios por los períodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2017 y 2016 (No auditados).

- Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedios por los períodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2017 y 2016 (No auditados).

2.3. Bases de preparación

Los Estados Financieros Consolidados Intermedios al 30 de junio de 2017 (No auditado) 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 Intermedios reflejan fielmente la situación financiera de Socovesa S.A. al 30 de junio de 2017 (No auditados) y al 31 de diciembre de 2016, los resultados integrales de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo, por los períodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2017 y 2016 (No auditados) respectivamente, fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 17 de agosto de 2017.

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

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**
NIC 28	Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos	1 de enero de 2018
NIIF 40	Propiedades de inversión	1 de enero de 2018
NIIF 10	Estados Financieros Consolidados	Por determinar

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.

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 descontinúa 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			
			30.06.2017			30.06.2016
			Directo	Indirecto	Total	Total
96757030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.		99,999000		99,999000	99,999000
76646780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	2		33,330000	33,330000	33,330000
76009849-3	INMOBILIARIA EL MONTIJO DOS S.A.	2		33,330000	33,330000	33,330000
76912610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	2		50,000000	50,000000	50,000000
96659030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN 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.	3		5,000000	5,000000	5,000000
76127973-4	SOCOVESA DIVISION INMOBILIARIA S.A.	3		5,000000	5,000000	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.	3		5,000000	5,000000	5,000000
96853800-4	SOCOVESA DIVISION CONTABILIDAD Y FINANZAS S.A.	3		5,000000	5,000000	5,000000
76364485-5	CAPACITACION Y DESARROLLO GESOC SpA.			100,000000	100,000000	100,000000
96853790-3	ALMAGRO DIVISION INMOBILIARIA S.A.	3		5,000000	5,000000	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.	2		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.	1	99,999947		99,999947	99,999900
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 CONSTRUCTOR CS LTDA.	2		50,000000	50,000000	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	SIMAQ S.A.		0,100000	99,900000	100,000000	100,000000

(1) 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.

(2) En 2016 y/o 2015 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).

(3) 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 intermedios.

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	30.06.2017 $	31.12.2016 $	30.06.2016 $
Unidad de Fomento	26.665,09	26.347,98	26.052,07
Dólar	664,29	669,47	661,37

Entidades del Grupo

La situación financiera de la coligada indirecta Inversiones Los Andes S.A. que representa al 30 de junio de 2017 un 0,25% del total de activos consolidados (0,28% al 31 de diciembre de 2016) y los resultados que representan un 0,96% del resultado total consolidado (0,11% al 30 de junio 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 intermedios).

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 intermedios.

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 intermedios).

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 intermedios).

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

2.11. 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 intermedios).

Licencias y Marcas

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

El Grupo de Empresas Socovesa tiene dentro de sus activos la marca “Almagro” (Nota 14 a los estados financieros consolidados intermedios). En el proceso de convergencia se valorizó a costo de adquisición. Para los efectos de los estados financieros al 31 de diciembre de 2016 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 30 de junio 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 el período de seis meses terminado al 30 de junio de 2017 y por el año terminado al 31 de diciembre de 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 intermedios).

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 intermedios). Los demás costos por intereses se registran con cargo a resultados financieros del período y se presentan en el rubro "Costos financieros" (Nota 23.5 a los estados financieros consolidados intermedios).

2.13. 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 intermedios).

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

Activos financieros disponibles para la venta

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

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

Deterioro de activos financieros

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

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

Al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 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 30 de junio 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 intermedios 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 intermedios 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:

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

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

Los inventarios de la Sociedad corresponden principalmente a:

- Terrenos para la construcción: estos terrenos fueron adquiridos o traspasados de

Propiedades de Inversión con la intención de ser utilizados bajo un plan de construcción. 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 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 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 IASB, y se presentan en Nota 9 a los estados financieros consolidados intermedios.

El Grupo de Empresas Socovesa tiene definida su política para el registro de la provisión de pérdidas por deterioro del valor de los deudores comerciales en cuanto se presentan indicios de incobrabilidad de tales deudores. Esta provisión se constituye en función de la antigüedad de los saldos con superioridad a un año de cada cliente en particular, tiempo suficiente para establecer que existen dificultades financieras del deudor. También se establecen provisiones cuando se protestan documentos de los deudores comerciales y/o se han agotados todas las instancias de cobro de la deuda en un plazo razonable.

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

2.18. 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 intermedios). En el Estado de Situación Financiera, los sobregiros contables se clasifican como obligaciones bancarias en el pasivo corriente.

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

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

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

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

entidades bancarias y empresas asociadas.

2.19. 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 intermedios).

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 intermedios. 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 intermedios).

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

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

2.25. 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 intermedios).

Cuando una entidad del Grupo es el arrendatario – Arrendamiento operativo

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

Al cierre de los presentes estados financieros consolidados intermedios 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:
   - Que los sobrecostos asociados a los incumplimientos son de difícil recuperación, en cuyo caso se llevan a resultados a la fecha de recepción definitiva de cada obra;
   - Que los sobrecostos asociados al incumplimiento son recuperables por la vía de negociación directa con el respectivo Mandante, en cuyo caso tales sobrecostos se mantienen contabilizados en Cuentas por Cobrar durante el período que dura la negociación;
   - Que los sobrecostos asociados al incumplimiento no han podido ser recuperados por la vía de negociación directa, pero son recuperables por la vía de acciones judiciales, en cuyo caso la demanda respectiva se informa como contingencia en los estados financieros del periodo de interposición de la demanda (nota ad-hoc) y se provisiona - con el consiguiente efecto en los resultados - una vez que se obtiene la sentencia de primera instancia.

2.30. 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 intermedios 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 intermedios), la Sociedad cuenta con una sólida cartera de terrenos por desarrollar, distribuida en las distintas filiales inmobiliarias a lo largo del país (nota 24 a los estados financieros consolidados intermedios).

3.2. Capital de Trabajo Área Inmobiliaria

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

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

Los financiamientos alternativos corresponden a:

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

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

- 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.e a los estados financieros consolidados intermedios).

3.3. Capital de Trabajo Área Ingeniería y Construcción

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

3.4. Maquinarias y Equipos

Las filiales del Grupo de Empresas Socovesa arriendan la gran mayoría de la maquinaria necesaria para el desarrollo de sus actividades. Aunque existen compras y algunas inversiones menores, éstas son financiadas con recursos propios o arrendamiento financiero (Nota 16 y 18 a los estados financieros consolidados intermedios).

3.5. Patentes y Otros Activos

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

3.6. Principales Activos

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

4. MERCADO OBJETIVO

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

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

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

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

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

5. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS 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 intermedios. Los montos recuperables de las unidades generadoras de efectivo han sido determinados sobre la base de cálculos de sus valores en uso. Estos cálculos requieren el uso de estimaciones, cuyas premisas se detallan en Nota 2.13 a los estados financieros consolidados intermedios.

Los resultados de las estimaciones efectuadas no arrojaron indicadores de deterioro alguno sobre la plusvalía comprada al 31 de diciembre de 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 30 de junio de 2017 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2016, es la siguiente:

Clases de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	30.06.2017 M$	31.12.2016 M$
Efectivo en caja	236.791	289.567
Saldos en bancos	4.714.817	4.274.061
Fondos mutuos (a)	3.703.300	7.806.055
Depósitos a plazo a corto plazo (b)	173.578	10.099
Efectivo y equivalentes al efectivo	**8.828.486**	**12.379.782**

La composición del rubro por tipo de moneda al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, es la siguiente:

Información del Efectivo y Equivalentes al Efectivo por tipo de moneda	Tipo de Moneda	30.06.2017 M$	31.12.2016 M$
Monto del efectivo y equivalentes al efectivo	$ Chilenos	8.828.486	12.379.156
Monto del efectivo y equivalentes al efectivo	US$	0	626
Total de efectivo y equivalente al efectivo		**8.828.486**	**12.379.782**

Al 30 de junio 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 30 de junio de 2017

Fecha de Colocación	Entidad	Moneda	Capital Moneda Original (miles)	Cantidad de cuotas al 30.06.2017	Valor Cuota Cierre 30.06.2017	Capital Moneda Local en M$	Intereses devengados moneda local M$	30.06.2017 M$
30-06-2017	Banchile, Capital Empresa, Serie Unica	$	270.105	236.151,5800	1.143,8615	270.105	20	270.125
30-06-2017	Banchile, Capital Empresa, Serie Unica	$	59.646	52.148,3668	1.143,8615	59.646	5	59.651
30-06-2017	Banchile, Capital Empresa, Serie Unica	$	140.000	122.401,4072	1.143,8615	140.000	10	140.010
30-06-2017	Banchile, Capital Empresa, Serie Unica	$	32.839	28.711,0284	1.143,8615	32.839	2	32.841
30-06-2017	BBVA, Disponible, Serie A	$	30.000	14.604,0442	2.054,2719	30.000	1	30.001
30-06-2017	BCI, Competitivo, Serie Alto Patrimonio	$	115.000	9.137,4223	12.586,5416	115.000	9	115.009
30-06-2017	Corpbanca, Corp Oportunidad, Serie M5	$	60.000	48.684,8636	1.232,5131	60.000	5	60.005
30-06-2017	Estado, Solvente, Serie A	$	88.455	53.416,7722	1.656,0362	88.455	5	88.460
30-06-2017	Estado, Solvente, Serie I	$	1.485.341	1.264.709,0437	1.174,5451	1.485.341	116	1.485.457
30-06-2017	Santander, Money Market, Serie Inversionista	$	36.149	7.426,9223	4.867,4937	36.149	1	36.150
30-06-2017	Santander, Money Market, Serie Universal	$	15.000	3.174,7046	4.725,0333	15.000	1	15.001
30-06-2017	Security, Security Plus, Serie D	$	1.370.485	1.155.392,2517	1.186,2556	1.370.485	105	1.370.590
Totales						**3.703.020**	**280**	**3.703.300**

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 30 de junio de 2017

Fecha de Colocación	Entidad	Moneda	Capital Moneda Original (miles)	Tasa periodo %	Vencimiento	Capital Moneda Local en M$	Intereses devengados moneda local M$	30.06.2017 M$
07-06-2017	BANCO BICE	$	173.180	0,280%	07-07-2017	173.180	398	173.578
Totales						**173.180**	**398**	**173.578**

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 intermedios) al 30 de junio de 2017 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2016, es el siguiente:

Al 30 de junio de 2017

Instrumentos Financieros	30.06.2017			
	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)	516.724	0	0	2.838.592
Déposito a Plazo	540.698	0	0	0
Otros Instrumentos	0	0	0	4.531
Subtotal	**1.057.422**	**0**	**0**	**2.843.123**
Total	**1.057.422**		**2.843.123**	

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
Intrumentos 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 30 de junio de 2017 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2016, es el siguiente:

Pagarés	Fecha de Inversión	Fecha de Vencimiento	Valor al inicio	Moneda	Tasa Periodo %	30.06.2017		31.12.2016	
						Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
						M$	M$	M$	M$
Aguas Andinas S.A.	16-06-2017	16-06-2027	2.288,50	UF	2,20%	61.075	0	0	0
Aguas Andinas S.A.	26-05-2017	26-05-2027	522,52	UF	2,18%	13.962	0	0	0
Aguas Andinas S.A.	26-05-2017	26-05-2027	130,63	UF	2,18%	3.491	0	0	0
Aguas Andinas S.A.	12-04-2017	12-04-2027	833,43	UF	2,20%	22.329	0	0	0
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 Araucanía S.A.	15-05-2009	15-05-2024	4.267,38	UF	4,60%	0	163.749	0	158.233
Aguas Araucanía S.A.	11-12-2009	11-12-2024	5.264,23	UF	3,54%	0	180.687	0	175.484
Aguas Araucanía S.A.	18-08-2014	18-08-2029	3.530,30	UF	2,98%	0	102.409	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 Cordillera S.A.	25-01-2002	25-01-2017	5.575,99	UF	5,44%	0	0	330.614	0
Aguas Cordillera S.A.	07-03-2002	07-03-2017	2.511,90	UF	5,45%	0	0	147.862	0
Aguas Cordillera S.A.	23-12-2002	23-12-2017	3.197,66	UF	3,94%	151.369	0	146.644	0
Aguas Cordillera S.A.	25-03-2003	25-03-2018	1.934,10	UF	3,27%	82.451	0	0	80.153
Aguas Cordillera S.A.	29-04-2003	29-04-2018	4.462,16	UF	2,98%	182.047	0	0	177.221
Aguas Cordillera S.A.	03-02-2004	03-02-2019	1.760,46	UF	2,92%	0	69.395	0	67.621
Aguas Cordillera S.A.	03-02-2004	03-02-2019	2.446,32	UF	2,92%	0	96.429	0	93.886
Aguas Decima S.A.	22-09-2004	22-09-2019	291,40	UF	2,53%	0	10.693	0	10.435
Aguas Decima S.A.	22-09-2004	22-09-2019	622,03	UF	2,53%	0	22.825	0	22.276
Aguas Decima S.A.	26-10-2004	26-10-2019	891,45	UF	2,48%	0	32.434	0	31.661
Aguas Decima S.A.	22-03-2005	22-03-2020	2.485,00	UF	2,48%	0	89.524	0	87.392
Aguas Decima S.A.	30-03-2005	30-03-2020	882,63	UF	2,34%	0	31.252	0	30.528
Aguas Decima S.A.	17-06-2005	17-06-2020	933,38	UF	2,62%	0	33.984	0	33.152
Aguas Decima S.A.	18-08-2005	18-08-2020	324,56	UF	2,77%	0	11.971	0	11.670
Aguas Decima S.A.	27-01-2006	27-01-2021	561,63	UF	3,18%	0	21.419	0	20.838
Aguas Decima S.A.	29-09-2006	29-09-2021	587,62	UF	3,94%	0	23.747	0	23.019
Aguas Decima S.A.	24-11-2006	24-11-2021	1.137,73	UF	4,30%	0	47.413	0	45.881
Aguas Decima S.A.	27-12-2007	27-12-2022	2.413,63	UF	4,25%	0	95.633	0	92.566
Aguas Decima S.A.	14-05-2008	14-05-2023	726,64	UF	3,70%	0	27.002	0	26.204
Aguas Decima S.A.	23-10-2008	23-10-2023	1.610,60	UF	3,38%	0	57.331	0	55.723
Aguas Magallanes S.A.	14-10-2008	14-10-2023	2.441,12	UF	3,38%	0	86.966	0	84.527
Aguas Magallanes S.A.	01-10-2009	01-10-2024	4.087,73	UF	5,02%	0	159.330	0	153.658
Aguas San Pedro S.A.	23-01-2006	02-02-2021	3.526,24	UF	3,04%	0	132.451	0	128.947
Aguas San Pedro S.A.	04-11-2009	01-11-2024	1.152,80	UF	4,94%	0	44.504	0	42.936
Aguas San Pedro S.A.	31-03-2010	31-03-2025	756,12	UF	3,54%	0	25.950	0	25.203
Aguas San Pedro S.A.	19-06-2012	19-06-2027	1.170,51	UF	4,03%	0	38.078	0	36.895
Aguas San Pedro S.A.	27-08-2013	27-08-2028	1.829,50	UF	4,09%	0	56.911	0	55.127
Aguas San Pedro S.A.	31-12-2013	31-12-2028	226,13	UF	3,93%	0	6.900	0	6.689
Aguas San Pedro S.A.	27-08-2014	27-08-2029	609,85	UF	2,98%	0	17.678	0	17.215
Aguas San Pedro S.A.	27-08-2014	27-08-2029	891,27	UF	2,98%	0	25.836	0	25.159
Essal S.A.	04-01-2008	04-01-2023	636,65	UF	3,94%	0	24.500	0	23.749
Essal S.A.	04-01-2008	04-01-2023	1.210,41	UF	3,94%	0	46.580	0	45.152
Essal S.A.	15-05-2008	15-05-2023	369,73	UF	3,66%	0	13.689	0	13.288
Essal S.A.	18-07-2008	18-07-2023	1.796,35	UF	3,53%	0	65.354	0	63.475
Essal S.A.	21-07-2008	21-07-2023	4.661,23	UF	3,53%	0	169.534	0	164.660
Essal S.A.	02-10-2009	02-10-2024	89,88	UF	4,93%	0	3.480	0	3.357
Essal S.A.	01-12-2009	01-12-2019	817,32	UF	4,40%	0	30.224	0	29.234
Essal S.A.	17-11-2010	17-11-2020	549,70	UF	2,71%	0	17.497	0	17.061
Essal S.A.	17-11-2010	17-11-2020	679,59	UF	2,71%	0	21.632	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	237.692	0	231.794
Essbio S.A.	17-11-2010	17-11-2025	3.967,89	UF	2,71%	0	126.299	0	123.154
Essbio S.A.	20-05-2011	20-05-2026	1.215,20	UF	2,95%	0	0	0	37.703
Ilustre Municipalidad de Maipu	25-10-2011	25-10-2026	828,95	UF	3,54%	0	27.357	0	26.557
Ilustre Municipalidad de Maipu	25-10-2011	25-10-2026	5.742,95	UF	3,54%	0	187.428	0	181.932
Ilustre Municipalidad de Maipu	25-06-2012	25-06-2027	4.743,29	UF	4,03%	0	154.825	0	149.901
Total						**516.724**	**2.838.592**	**810.983**	**3.052.137**

8. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS

El detalle de los otros activos no financieros corrientes al 30 de junio de 2017 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2016, es el siguiente:

Al 30 de junio de 2017

Otros Activos No Financieros	Unidades de negocio		
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Consolidado M$
Pagos por amortizar (1)	639.032	0	639.032
Seguros pagados por anticipado	273.825	226	274.051
Valores en garantía	199.462	0	199.462
Total	**1.112.319**	**226**	**1.112.545**

Al 31 de diciembre de 2016

Otros Activos No Financieros	Unidades de negocio		
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Consolidado M$
Pagos por amortizar (1)	586.629	0	586.629
Seguros pagados por anticipado	254.836	0	254.836
Valores en garantía	677.533	0	677.533
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 30 de junio de 2017 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2016, es la siguiente:

Al 30 de junio de 2017

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Unidades de negocio		
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Consolidado M$
Clientes ventas viviendas (a)	36.699.199	0	36.699.199
Documentos por cobrar (b)	31.725.223	0	31.725.223
Clientes otras ventas Inmobiliarias - Terrenos	3.769.217	0	3.769.217
Fondo a rendir	3.186.955	8.652	3.195.607
Otras cuentas por cobrar neto corriente	181.311	1.645.739	1.827.050
Anticipo a proveedores	822.333	380.185	1.202.518
Clientes ventas varias	894.788	282.229	1.177.017
Clientes contratos suma alzada con terceros no facturados (c)	0	559.925	559.925
Retención contratos suma alzada con terceros	468.365	0	468.365
Cuentas corrientes del personal	235.081	0	235.081
Provisión de pérdidas por deterioro de deudores	(931.548)	(2.205.890)	(3.137.438)
Total	**77.050.924**	**670.840**	**77.721.764**

Al 31 de diciembre de 2016

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Unidades de negocio		
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Consolidado M$
Clientes ventas viviendas (a)	68.272.524	0	68.272.524
Documentos por cobrar (b)	33.102.133	0	33.102.133
Clientes otras ventas Inmobiliarias - Terrenos	2.223.963	0	2.223.963
Fondo a rendir	1.302.820	12.058	1.314.878
Otras cuentas por cobrar neto corriente	182.509	1.645.739	1.828.248
Anticipo a proveedores	516.646	470.302	986.948
Clientes ventas varias	526.878	46.802	573.680
Clientes contratos suma alzada con terceros no facturados (c)	0	559.925	559.925
Retención contratos suma alzada con terceros	394.726	0	394.726
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**

a) Esta clasificación está compuesta principalmente por deudas hipotecarias (Instituciones financieras), subsidios (Estado), libretas de ahorros (Instituciones financieras), y otros saldos menores (Clientes).

b) Corresponde principalmente a documentos en cartera, por anticipos otorgados por clientes, y en menor grado a pagarés por créditos directos otorgados a los clientes.

c) 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 intermedios.

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	30.06.2017 M$	31.12.2016 M $
Edificación y Obras Civiles	4.226.608	4.226.608
Montaje Industrial	1.802.961	1.802.961
Otras Especialidades	263.122	27.990
Total	**6.292.691**	**6.057.559**

9.3 Los plazos de vencimiento de los deudores comerciales al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, son los siguientes:

Al 30 de junio de 2017

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, por tramos de vencimientos	Unidades de negocio		
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Consolidado M$
Con vencimiento menor de tres meses	44.262.571	670.840	44.933.411
Con vencimiento entre tres y seis meses	13.233.085	0	13.233.085
Con vencimiento mayor a seis meses	19.555.268	0	19.555.268
Total	**77.050.924**	**670.840**	**77.721.764**

Al 31 de diciembre de 2016

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, por tramos de vencimientos	Unidades de negocio		
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Consolidado 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 30 de junio de 2017

Provisión de pérdidas por deterioro	Unidades de negocio		
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Consolidado M$
Saldo inicial al 01.01.2017	1.137.141	2.205.595	3.342.736
Aumentos (disminuciones) del período	(205.593)	295	(205.298)
Saldo final	**931.548**	**2.205.890**	**3.137.438**

Al 31 de diciembre de 2016

Provisión de pérdidas por deterioro	Unidades de negocio		
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Consolidado 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 30 de junio de 2017

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar netas de deterioro, según tramos de morosidad	Unidades de negocio		
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Consolidado M$
Saldos vigentes	67.554.744	238.825	67.793.569
Saldos vencidos entre 1 y 30 días	2.280.104	13.494	2.293.598
Saldos vencidos entre 31 y 90 días	2.716.737	13.538	2.730.275
Saldos vencidos entre 91 y 365 días	2.624.409	212.008	2.836.417
Saldos vencidos sobre 365 días	1.874.930	192.975	2.067.905
Total	**77.050.924**	**670.840**	**77.721.764**

Al 31 de diciembre de 2016

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar netas de deterioro, según tramos de morosidad	Unidades de negocio		
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Consolidado 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 30 de junio de 2017 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2016, es el siguiente:

Derechos por cobrar, no corrientes	30.06.2017 M$	31.12.2016 M$
Clientes contratos suma alzada con terceros	6.029.569	6.029.569
Derechos compra terreno	1.907.380	1.641.447
Cientes por venta de colegio	1.023.086	1.010.919
Clientes por venta de terreno	748.081	798.370
Total	**9.708.116**	**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 Nº 44, 146 y 147 de la Ley Nº 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 2,40% a junio de 2017 (2,47% a junio de 2016 y 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% a junio de 2017 y diciembre de 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 intermedios.

El detalle de identificación de vínculo entre controladora y subsidiarias al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 se encuentra en Nota 2.5 a los estados financieros consolidados intermedios "Sociedades filiales".

10.1 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

La composición del rubro al 30 de junio de 2017 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2016, es la siguiente:

Cuentas por cobrar a entidades relacionadas						30.06.2017 Corrientes	31.12.2016 Corrientes
R.U.T	Sociedad	Descripción de la transacción	Plazo de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	M$	M$
76.126.149-5	Inversiones Santa Sofía S.A.	Préstamo	sin vencimiento	Asociada	CH$	6.590.858	6.465.274
96.655.110-0	Agrícola San José de Peralillo S.A.	Fact. Servicios	con vencimiento	Relacionada con Director	CH$	216.541	6.324
76.141.807-6	Inversiones Pulsar	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH$	88.678	190
76.142.382-7	Inversiones Quasar	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH$	66.202	145
76.137.782-5	Inversiones Inmobiliaria Ebro Ltda.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH$	45.000	45.000
72.684.200-0	Corporación Educacional Emprender	Fact. Servicios	con vencimiento	Relacionada con Director	CH$	30.951	15.508
76.081.565-9	Inversiones Conar	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH$	21.245	80
76.081.562-4	Inversiones Confin	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH$	20.061	140
96.531.570-5	Inversiones San Miguel Ltda.	Fact. Servicios	con vencimiento	Relacionada con Director	CH$	10.157	10.883
76.081.567-5	Inversiones Inmob	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH$	10.095	80
99.590.570-1	Agrícola Mollendo S.A.	Fact. Servicios	con vencimiento	Relacionada con Director	CH$	2.409	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
Total						**7.103.439**	**6.547.269**

10.2 Cuentas por pagar a entidades relacionadas

La composición del rubro al 30 de junio de 2017 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2016, es la siguiente:

Cuentas por pagar a entidades relacionadas						30.06.2017 Corrientes	31.12.2016 Corrientes
R.U.T	Sociedad	Descripción de la transacción	Plazo de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	M$	M$
96.869.030-2	Constructora Cuevas y Purcell S.A.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Relacionada con Acc. de filial	CH$	2.900.788	2.900.788
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$	2.186.541	2.149.802
76.009.562-1	Empresa de Maquinarias CYPCO Ltda.	Fact. Servicios	sin vencimiento	Relacionada con Acc. de filial	CH$	1.598.403	1.598.403
76.852.520-K	Siena Administración de Activos S.A.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH$	554.424	1.706.654
76.210.751-1	Inmobiliaria CVG Ltda.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH$	530.450	524.142
217650980015	Fatoly International S.A.	Prestamos	con vencimiento	Filial de Asociada	US$	299.629	306.173
76.600.790-2	Inmobiliaria FCG Ltda.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH$	2.650	2.606
Total						**8.072.885**	**9.188.568**

10.3 Transacciones con partes relacionadas y sus efectos en resultados

Se presentan las operaciones y sus efectos en resultados al 30 de junio de 2017 y 2016 (No auditados).

RUT	SOCIEDAD	NATURALEZA DE LA RELACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LA TRANSACCION	30.06.2017 M$	Efecto en resultados (cargo)/abono)	30.06.2016 M$	Efecto en resultados (cargo)/abono)
76.126.149-5	INVERSIONES SANTA SOFIA S.A.	Asociada	Reajustes devengados	77.879	77.879	101.064	101.064
			Traspasos de fondos cargos	47.705	0	60.500	0
76.210.019-3	CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA ALONSO DE CORDOVA S.A.	Asociada	Reajustes devengados	0	0	36.179	36.179
			Traspasos de fondos Abonos	0	0	213.589	0
76.025.402-9	INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA OMBU LTDA.	Accionistas comunes en Filial	Traspasos de fondos cargos	0	0	61.967	0
76.852.520-K	SIENA ADMISTRACIÓN DE ACTIVOS S.A.	Accionistas comunes en Filial	Reajustes devengados	17.432	(17.432)	27.398	(27.398)
			Traspasos de fondos cargos	1.169.662	0	256.292	0
99.012.000-5	CIA. DE SEGUROS DE VIDA CONSORCIO NACIONAL DE SEGUROS S.A.	Accionistas comunes en Filial	Intereses devengados	10.878	(10.878)	12.514	(12.514)
			Reajustes devengados	25.874	(25.874)	30.086	(30.086)
			Compra de derechos	427.893	0	0	0
			Pago compra de derechos	427.893	0	0	0
			Traspasos de fondos abonos	0	0	786.356	0
			Traspasos de fondos cargos	13	0	1.451.172	0
E-1.615.849	INVERSIONES LOS ANDES S.A.	Asociada	Traspasos 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	Traspasos de fondos cargos	14.929	0	8.653	0
			Diferencia de cambio	1.835	1.835	20.550	20.550
			Intereses devengados	10.220	(10.220)	9.317	(9.317)
76.600.790-2	INMOBILIARIA FCG LTDA.	Accionistas comunes en Filial	Intereses devengados	13	(13)	4.631	(4.631)
			Reajustes devengados	31	(31)	4.489	(4.489)
			Traspasos de fondos abonos	0	0	786.356	0
			Traspasos de fondos cargos	0	0	1.451.175	0
76.210.751-1	INMOBILIARIA CVG LTDA.	Accionistas comunes en Filial	Reajustes devengados	6.308	(6.308)	8.415	(8.415)
76.959.890-1	SIENA CONSTRUCTORA S.A.	Accionistas comunes en Filial	Facturas de Estados de Pago recibidas	2.003.234	0	3.755.561	0
			Facturas pagadas	2.003.234	0	3.857.738	0
96.655.110-0	AGRICOLA SAN JOSE DE PERALILLO S.A.	Relacionada con Director	Compras	5.273	(5.273)	4.793	(4.793)
			Facturas pagadas	5.206	0	4.191	0
			Arriendos	41.057	41.057	37.849	37.849
			Arriendos pagados	25.751	0	31.893	0
			Gastos comunes	18.136	0	14.462	0
			Pagos de facturación emitida	19.425	0	52.052	0
			Facturación de Servicios	196.267	164.930	102.924	86.491
96.531.570-5	INVERSIONES SAN MIGUEL LTDA.	Relacionada con Director	Arriendos	9.031	9.031	8.803	8.803
			Arriendos pagados	9.757	0	10.223	0
			Gastos comunes	1.704	0	1.757	0
			Gastos comunes pagados	1.704	0	2.246	0
79.806.660-9	BARROS Y ERRAZURIZ ABOGADOS LTDA.	Relacionada con Director	Asesorías	120.686	(120.686)	228.418	(228.418)
78.104.870-4	INVERSIONES Y SERVICIOS HARTWIG Y CIA.	Relacionada con Director	Asesorías	0	0	474.270	(474.270)
			Facturación de Servicios	0	0	401	401
72.684.200-0	CORPORACIÓN EDUCACIONAL EMPRENDER	Relacionada con Director	Arriendos	36.000	36.000	36.000	36.000
			Arriendos pagados	36.000	0	48.000	0
			Facturación de Servicios	36.133	30.364	6.408	6.408
			Servicios pagados	20.690	0	8.108	0
99.590.570-1	AGRICOLA MOLLENDO S.A.	Relacionada con Director	Arriendos	12.515	12.515	12.197	12.197
			Arriendos pagados	12.490	0	11.504	0
			Gastos comunes	2.073	0	2.175	0
			Gastos comunes pagados	2.092	0	2.308	0
			Facturas pagadas	0	0	662	0
76.141.807-6	INVERSIONES PULSAR	Accionistas comunes en Filial	Pagos por cuenta de (Cargo)	88.488	0	2.782	0
76.142.382-7	INVERSIONES QUASAR	Accionistas comunes en Filial	Pagos por cuenta de (Cargo)	66.057	0	1.232	0
76.081.562-4	INVERSIONES CONFIN	Accionistas comunes en Filial	Pagos por cuenta de (Abono)	140	0	0	0
			Pagos por cuenta de (cargo)	20.061	0	4.663	0
76.081.567-5	INVERSIONES INMOB	Accionistas comunes en Filial	Pagos por cuenta de (Abono)	80	0	0	0
			Pagos por cuenta de (cargo)	10.095	0	5.832	0
76.081.565-9	INVERSIONES CONAR	Accionistas comunes en Filial	Pagos por cuenta de (Abono)	80	0	0	0
			Pagos por cuenta de (cargo)	21.245	0	5.962	0
76.378.256-5	INVERSIONES AGUAS COLORADAS	Relacionada con Director	Asesorías	0	0	169.662	(169.662)

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 Nº 33 de la Ley Nº 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 Nº 18.046 sobre Sociedades Anónimas y la Circular Nº 1956 de la Superintendencia de Valores y Seguros, 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 el período terminado al 30 de junio de 2017 y 2016 (No auditados) para los Señores Directores es el siguiente:

Retribución Directorio		30.06.2017				
Nombre	Cargo	Período de desempeño	Directorio M$	Comité de Directores M$	Participación M$	Total M$
Javier Gras Rudloff	Presidente	01.01.2017 al 30.06.2017	55.654	0	76.636	132.290
Justino Negrón Bornand	Vicepresidente	01.01.2017 al 30.06.2017	26.239	0	10.450	36.689
Fernando Barros Tocornal	Director	01.01.2017 al 30.06.2017	19.877	7.733	10.450	38.060
Vicente Domínguez Vial	Director	01.01.2017 al 30.06.2017	19.878	6.534	10.451	36.863
Rodrigo Gras Rudloff	Director	01.01.2017 al 30.06.2017	19.880	0	10.451	30.331
Nicolás Gellona Amunátegui	Director	01.01.2017 al 30.06.2017	19.877	7.734	10.451	38.062
José Tomás Izquierdo Silva	Director	01.01.2017 al 30.06.2017	19.877	0	10.451	30.328
Total			**181.282**	**22.001**	**139.340**	**342.623**

Retribución Directorio		30.06.2016				
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 30.06.2016	18.216	0	0	18.216
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 30.06.2016	8.588	0	0	8.588
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 30.06.2016	13.720	2.166	0	15.886
Vicente Domínguez Vial	Director	01.01.2016 al 30.06.2016	13.730	3.370	0	17.100
Rodrigo Gras Rudloff	Director	01.01.2016 al 30.06.2016	13.721	0	0	13.721
Nicolás Gellona Amunategui	Director	01.01.2016 al 30.06.2016	13.720	3.371	0	17.091
José Izquierdo Silva	Director	01.05.2016 al 30.06.2016	6.506	0	0	6.506
Total			**120.667**	**10.110**	**0**	**130.777**

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 30 de junio de 2017 y 2016 (No auditados) es el siguiente:

Remuneraciones y compensaciones ejecutivos principales	30.06.2017		30.06.2016	
	Cantidad de ejecutivos	M$	Cantidad de ejecutivos	M$
Sueldos fijos y participaciones	11	2.004.460	14	2.211.379
Indemnizaciones por término de relación laboral	0	0	1	365.762
Total		**2.004.460**		**2.577.141**

11. INVENTARIOS

La composición del rubro al 30 de junio de 2017 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2016, es la siguiente:

Al 30 de junio de 2017

Clases de Inventarios	Unidades de negocio		Total Inventario Corriente	Unidades de negocio		Total Inventario No Corriente	Total Inventario
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	M$	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	M$	M$
Terrenos	602.094	0	602.094	59.063.771	0	59.063.771	59.665.865
Viviendas terminadas	172.622.102	0	172.622.102	739.721	0	739.721	173.361.823
Viviendas recibidas en parte de pago	10.358.692	0	10.358.692	0	0	0	10.358.692
Otros inventarios	930.076	0	930.076	627.959	0	627.959	1.558.035
Obras en ejecución	90.318.579	0	90.318.579	78.637.544	0	78.637.544	168.956.123
Total	**274.831.543**	**0**	**274.831.543**	**139.068.995**	**0**	**139.068.995**	**413.900.538**

Al 31 de diciembre de 2016

Clases de Inventarios	Unidades de negocio		Total Inventario Corriente	Unidades de negocio		Total Inventario No Corriente	Total Inventario
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	M$	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	M$	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 períodos terminados al 30 de junio de 2017 y 2016 (No auditados), el Grupo rebajó sus inventarios como costo de ventas los siguientes montos:

Rebaja de Inventarios reconocidos como costo durante el período	**30.06.2017 M$**	**30.06.2016 M$**
Desarrollo Inmobiliario (1)	106.861.260	94.970.498
Totales	**106.861.260**	**94.970.498**

(1) El monto de gastos financieros que forman parte del costo, reconocidos en el período terminado al 30 de junio de 2017 asciende a M$ 3.212.536 (M$ 3.688.268 al 30 junio 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 30 de junio de 2017 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2016, es la siguiente:

Activos por impuestos corrientes, corrientes	30.06.2017 M$	31.12.2016 M$
Impuestos por recuperar de años anteriores	**2.597.291**	**3.211.263**
Pagos provisionales mensuales	6.093.058	12.283.228
Crédito por gastos de capacitación	56.940	250.205
Crédito por donaciones	22.439	40.127
Crédito de activo fijo	1.306	1.571
Otros impuestos por aplicar (a la renta)	0	1.249.513
Beneficio Ley Austral N° 19.606	7.726.279	8.972.727
Iva crédito fiscal y Crédito impuesto específico petróleo	21.202.138	11.803.199
Crédito especial constructoras por aplicar	984.602	1.947.761
Impuestos por recuperar año actual	**36.086.762**	**36.548.331**
Impuestos por recuperar aplicados contra impuesto a la renta	**(4.392.508)**	**(12.413.029)**
Impuestos por recuperar, parte no corriente	**(7.280.293)**	**(7.611.412)**
Activos por impuestos corrientes, corrientes (neto)	**27.011.252**	**19.735.153**

12.2 Activos por impuestos corrientes, no corrientes

La composición del rubro al 30 de junio de 2017 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2016, es la siguiente:

Activos por impuestos corrientes, no corrientes	30.06.2017 M$	31.12.2016 M$
Beneficio Ley Austral N° 19.606	7.280.293	7.611.412
Total	**7.280.293**	**7.611.412**

12.3 Pasivos por impuestos corrientes, corrientes

La composición del rubro al 30 de junio de 2017 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2016, es la siguiente:

Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	30.06.2017 M$	31.12.2016 M$
Impuesto a la renta del año	4.744.101	13.749.908
Impuesto a la renta del año anterior	0	172.526
Otros impuestos a la renta por pagar	939	37.110
Impuesto a la renta	**4.745.040**	**13.959.544**
Impuestos por recuperar aplicados contra impuesto a la renta	**(4.392.508)**	**(12.413.029)**
Pasivo por impuestos corrientes, corrientes (neto)	**352.532**	**1.546.515**

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

La composición del rubro al 30 de junio de 2017 (No auditados) y al 31 de diciembre de 2016, es la siguiente:

13.1 Detalle de inversiones en asociadas

Al 30 de junio 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 30.06.2017 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	(115.898)	(188.142)	(25.388)	0	2.120.279
Inversiones Santa Sofía S.A.	Chile	Pesos	50,00%	50,00%	(561.663)	(114.810)	(26.692)	0	(703.165)	0
Total						**(230.708)**	**(214.834)**	**(25.388)**	**(703.165)**	**2.120.279**

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
Total						**1.638.516**	**(1.468.119)**	**(149.129)**	**(561.663)**	**2.449.707**

13.2 Información financiera resumida de asociadas, totalizadas

Al 30 de junio 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%	2.222.050	12.366.423	982.485	2.291.801	423.153	(1.041.607)	(618.454)
Inversiones Santa Sofía S.A.	50,00%	21.086	9.751.192	11.178.344	265	0	(229.620)	(229.620)
Total		**2.243.136**	**22.117.615**	**12.160.829**	**2.292.066**	**423.153**	**(1.271.227)**	**(848.074)**

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 2016, 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.e a los estados financieros consolidados intermedios).

14.1 El detalle del rubro al 30 de junio de 2017 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2016, es el siguiente:

Activos Intangibles Neto	30.06.2017 M$	31.12.2016 M$
Activos intagibles adquiridos en una combinación de negocios	39.172.756	39.201.682
Activos intangibles de vida finita	19.925.709	19.372.271
Activos Intangibles Neto	**59.098.465**	**58.573.953**

Marca Almagro	39.163.115	39.163.115
Software Almagro	8.639	34.564
Base datos Almagro	1.002	4.003
Opciones de compra de terreno	18.900.350	18.239.362
Programas Informáticos (licencias software)	795.601	903.151
Servidumbres	41.773	41.773
Derechos de agua	187.422	187.422
Otros activos intangibles identificables	563	563
Activos Intangibles identificables Neto	**59.098.465**	**58.573.953**

Activos Intangibles Brutos	30.06.2017 M$	31.12.2016 M$
Activos intagibles adquiridos en una combinación de negocios	39.741.631	39.741.631
Activos intangibles de vida finita	22.310.486	21.655.779
Activos intangibles bruto	**62.052.117**	**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	19.803.320	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	**62.052.117**	**61.397.410**

Amortización Acumulada y Deterioro del Valor	30.06.2017 M$	31.12.2016 M$
Activos intagibles adquiridos en una combinación de negocios	568.875	539.949
Activos intangibles de vida finita	2.384.777	2.283.508
Total Amortización Acumulada y Deterioro del Valor Activos Intangibles	**2.953.652**	**2.823.457**

Software Almagro	509.842	483.917
Base datos Almagro	59.033	56.032
Opciones de compra de terreno	902.970	902.970
Programas Informáticos (licencias software)	1.412.560	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	**2.953.652**	**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 30 de junio de 2017 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2016, es el siguiente:

Movimientos periodo 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 al01.01.2017	39.163.115	34.564	4.003	18.239.362	903.151	41.773	187.422	563	58.573.953
Adiciones	0	0	0	427.893	0	0	0	0	427.893
Amortización	0	(25.925)	(3.001)	0	(105.344)	0	0	0	(134.270)
Otros incrementos (disminuciones)	0	0	0	233.095	(2.206)	0	0	0	230.889
Total cambios	**0**	**(25.925)**	**(3.001)**	**660.988**	**(107.550)**	**0**	**0**	**0**	**524.512**
Saldo final Activos Intangibles al 30.06.2017	**39.163.115**	**8.639**	**1.002**	**18.900.350**	**795.601**	**41.773**	**187.422**	**563**	**59.098.465**

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 al01.01.2016	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 30 de junio de 2017 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2016, es el siguiente:

RUT	Sociedad	30.06.2017 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**

16. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS

16.1 El detalle del rubro al 30 de junio de 2017 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2016, es el siguiente:

Clases de Propiedades, plantas y equipos, neto	30.06.2017 M$	31.12.2016 M$
Terrenos	891.766	891.766
Edificaciones	11.441.305	11.635.767
Maquinarias y equipos	2.974.950	3.158.171
Herramientas y equipos livianos	230.653	269.515
Muebles de oficina	289.042	293.993
Maquinaria de oficina	651.074	549.551
Plantaciones	2.140.552	1.054.853
Otras propiedades, planta y equipo	952	8.844
Total	**18.620.294**	**17.862.460**

Clases de Propiedades, plantas y equipos, bruto	30.06.2017 M$	31.12.2016 M$
Terrenos	891.766	891.766
Edificaciones	14.931.628	14.931.628
Maquinarias y equipos	8.570.782	8.852.064
Herramientas y equipos livianos	999.760	1.000.937
Muebles de oficina	1.293.892	1.269.002
Maquinaria de oficina	3.158.175	2.960.752
Plantaciones	2.204.063	1.086.545
Otras propiedades, planta y equipo	2.782	25.496
Total	**32.052.848**	**31.018.190**

Depreciación acumulada	30.06.2017 M$	31.12.2016 M$
Edificaciones	3.490.323	3.295.861
Maquinarias y equipos	5.595.832	5.693.893
Herramientas y equipos livianos	769.107	731.422
Muebles de oficina	1.004.850	975.009
Maquinaria de oficina	2.507.101	2.411.201
Plantaciones	63.511	31.692
Otras propiedades, planta y equipo	1.830	16.652
Total	**13.432.554**	**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 30 de junio de 2017 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2016, es el siguiente:

Movimientos periodo 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	367.870	0	0	2.176	204.694	0	0	**574.740**
Desapropiaciones	0	0	(199.683)	0	0	0	(133)	0	0	**(199.816)**
Gasto por depreciación	0	(194.462)	(351.408)	0	(38.862)	(14.788)	(101.209)	(31.818)	(232)	**(732.779)**
Otros Incrementos (decrementos)	0	0	0	0	0	7.661	(1.829)	1.117.517	(7.660)	**1.115.689**
Total cambios	**0**	**(194.462)**	**(183.221)**	**0**	**(38.862)**	**(4.951)**	**101.523**	**1.085.699**	**(7.892)**	**757.834**
Saldo al 30.06.2017	**891.766**	**11.441.305**	**2.974.950**	**0**	**230.653**	**289.042**	**651.074**	**2.140.552**	**952**	**18.620.294**

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 30 de junio de 2017 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2016:

Información Adicional a revelar sobre Propiedades, Planta y Equipos	**30.06.2017 M$**	**31.12.2016 M$**
Propiedades, planta y equipos completamente depreciados todavía en uso (valor bruto)	6.611.322	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 30 de junio de 2017 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2016, es el siguiente:

17.1 Activos por impuestos diferidos

Activos por impuestos diferidos	30.06.2017 M$	31.12.2016 M$
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones	3.208.268	3.733.197
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones incobrables	897.208	944.810
Activos por impuestos diferido relativos a provisión vacaciones	305.961	357.920
Activos por impuestos diferido relativo a existencias	2.317.382	712.803
Activos por impuestos diferido relativo a eliminacion de CM existencias	11.656.514	12.764.608
Activos por impuestos diferido relativos a pérdidas fiscales	19.668.139	17.951.791
Activos por impuestos diferido relativos a otros	949.293	885.440
Total Activo por impuestos diferidos antes de compensación	**39.002.765**	**37.350.569**
Compensación impuestos diferidos	(5.324.864)	(4.914.217)
Total Activos por impuestos diferidos	**33.677.901**	**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	30.06.2017 M$	31.12.2016 M$
Pasivos por impuestos diferido relativos a amortizaciones	12.415	0
Pasivos por impuestos diferido relativos a activos en leasing	588.505	602.314
Pasivos por impuestos diferido relativos a capitalización de intereses	3.892.511	3.796.550
Pasivos por impuestos diferido relativos a provisones	124.497	124.437
Pasivos por impuestos diferido relativos Combinación de Negocios	10.615.173	10.625.466
Pasivos por impuestos diferido activo fijo	13.716	24.514
Pasivos por impuestos diferido otros	70.174	82.058
Total Pasivos por impuestos diferidos antes de compensación	**15.316.991**	**15.255.339**
Compensación impuestos diferidos	(5.324.864)	(4.914.217)
Total Pasivos por impuestos diferidos	**9.992.127**	**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	30.06.2017 M$	31.12.2016 M$
Activos por impuestos diferidos, saldo inicial	**37.350.569**	**39.098.949**
Incremento (decremento) en Activos por impuestos diferidos	(64.152)	(1.856.329)
Incremento (decremento) Activos por impuestos diferido relativos a pérdidas fiscales	1.716.348	107.949
Cambios en Activos por impuestos diferidos, total	**1.652.196**	**(1.748.380)**
Total Activos por impuestos diferidos antes de compensación	**39.002.765**	**37.350.569**
Compensación impuestos diferidos	(5.324.864)	(4.914.217)
Activos por impuestos diferidos, Saldo final	**33.677.901**	**32.436.352**

Movimientos en Pasivos por impuestos diferidos	30.06.2017 M$	31.12.2016 M$
Pasivos por impuestos diferidos, Saldo inicial	**15.255.339**	**14.901.696**
Incremento (decremento) en Pasivos por impuestos diferidos	61.652	353.643
Cambios en Pasivos por impuestos diferidos, Total	**61.652**	**353.643**
Total Pasivos por impuestos diferidos antes de compensación	**15.316.991**	**15.255.339**
Compensación impuestos diferidos	(5.324.864)	(4.914.217)
Pasivos por impuestos diferidos, Saldo final	**9.992.127**	**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)	30.06.2017 M$	30.06.2016 M$
Gasto por impuestos corrientes	(4.744.102)	(5.007.218)
Beneficio por absorción de pérdida PPUA	0	468.692
Ajustes al impuesto corriente del periodo anterior	(314.557)	17.547
Otros gastos por impuesto corriente	(14.597)	(29.707)
Gasto por impuestos corrientes, Neto, Total	**(5.073.256)**	**(4.550.686)**
Ingreso diferido (gasto) por impuestos relativos a la creación y reversión de diferencias temporarias	1.590.544	2.108.561
Gasto por impuestos diferidos, Neto, Total	**1.590.544**	**2.108.561**
Ingreso (Gasto) por impuesto a las ganancias	**(3.482.712)**	**(2.442.125)**

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	30.06.2017 M$	30.06.2016 M$
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal	**(3.955.779)**	**(4.499.463)**
Efecto impositivo de ingresos ordinarios no imponibles	(2.428.538)	(1.039.583)
Efecto impositivo de gastos no deducibles impositivamente	103.829	24.384
Efecto impositivo de impuesto provisto en exceso en periodos anteriores	(313.694)	(3.611)
Otro incremento (decremento) en cargo por impuestos legales	1.036.134	2.079.249
Efecto impositivo por cambio en la tasa impositiva	2.075.336	996.899
Ajustes al gasto por impuestos utilizando la tasa legal, Total	**473.067**	**2.057.338**
Ingreso (Gasto) por impuestos utilizando la tasa efectiva	**(3.482.712)**	**(2.442.125)**

18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El detalle de este rubro al 30 de junio de 2017 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2016, es el siguiente:

18.1 Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses

Otros pasivos financieros corrientes	30.06.2017 M$	31.12.2016 M$
Préstamos bancarios	374.722.842	383.229.303
Instrumentos derivados	17.603.191	19.363.474
Factoring	11.165.095	11.845.344
Total	**403.491.128**	**414.438.121**

Otros pasivos financieros no corrientes	30.06.2017 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 30 de junio de 2017 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2016, es el siguiente:

Detalle al 30.06.2017

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente				No Corriente		
							Vencimiento			Total Corriente al 30.06.2017 M$	Vencimiento		Total no Corriente al 30.06.2017 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 garantias	1,080%	1,080%	Hipotecaria	983.571	0	0	983.571	0	0	0
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,170%	4,170%	Hipotecaria	0	0	874.122	874.122	0	0	0
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,170%	4,170%	Hipotecaria	0	0	6.891.154	6.891.154	0	0	0
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,170%	4,170%	Hipotecaria	0	0	2.625.536	2.625.536	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,300%	4,300%	Hipotecaria	0	0	8.854.000	8.854.000	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,300%	4,300%	Hipotecaria	0	0	5.556.429	5.556.429	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,300%	4,300%	Hipotecaria	0	0	2.874.441	2.874.441	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,888%	3,888%	Hipotecaria	0	2.335.780	0	2.335.780	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,856%	3,856%	Hipotecaria	0	0	2.287.578	2.287.578	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,856%	3,856%	Hipotecaria	0	0	3.349.641	3.349.641	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,856%	3,856%	Hipotecaria	0	0	8.168.864	8.168.864	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,856%	3,856%	Hipotecaria	0	0	22.079.621	22.079.621	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,888%	3,888%	Hipotecaria	0	2.624.652	0	2.624.652	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,888%	3,888%	Hipotecaria	0	2.736.759	0	2.736.759	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,888%	3,888%	Hipotecaria	0	3.893.584	0	3.893.584	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,856%	3,856%	Hipotecaria	0	0	12.938.822	12.938.822	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,888%	3,888%	Hipotecaria	0	4.087.688	0	4.087.688	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,856%	3,856%	Hipotecaria	0	0	16.312.956	16.312.956	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,850%	1,850%	Hipotecaria	0	2.079.501	0	2.079.501	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,760%	2,760%	Hipotecaria	0	0	2.709.849	2.709.849	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,850%	1,850%	Hipotecaria	0	11.030.364	0	11.030.364	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,850%	1,850%	Hipotecaria	0	412.154	0	412.154	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,850%	1,850%	Hipotecaria	0	4.940.803	0	4.940.803	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,068%	4,068%	Hipotecaria	0	0	5.349.238	5.349.238	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,296%	4,296%	Hipotecaria	0	0	414.509	414.509	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,996%	3,996%	Hipotecaria	0	0	606.808	606.808	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,140%	4,140%	Hipotecaria	0	0	409.004	409.004	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,996%	3,996%	Hipotecaria	0	0	1.083.029	1.083.029	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,996%	3,996%	Hipotecaria	0	0	632.881	632.881	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,176%	4,176%	Hipotecaria	0	0	539.207	539.207	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,296%	4,296%	Hipotecaria	0	0	685.400	685.400	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,140%	4,140%	Hipotecaria	0	0	899.866	899.866	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,140%	4,140%	Hipotecaria	0	0	635.459	635.459	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,140%	4,140%	Hipotecaria	0	0	635.459	635.459	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,140%	4,140%	Hipotecaria	0	0	624.636	624.636	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,140%	4,140%	Hipotecaria	0	0	624.636	624.636	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,140%	4,140%	Hipotecaria	0	0	609.329	609.329	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,140%	4,140%	Hipotecaria	0	0	370.570	370.570	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,140%	4,140%	Hipotecaria	0	0	370.570	370.570	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,200%	4,200%	Hipotecaria	0	0	616.712	616.712	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,200%	4,200%	Hipotecaria	0	0	722.237	722.237	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,200%	4,200%	Hipotecaria	0	0	641.989	641.989	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,140%	4,140%	Hipotecaria	0	0	561.236	561.236	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,140%	4,140%	Hipotecaria	0	0	667.410	667.410	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,140%	4,140%	Hipotecaria	0	0	746.380	746.380	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,164%	4,164%	Hipotecaria	0	0	641.752	641.752	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,260%	4,260%	Hipotecaria	0	0	1.144.375	1.144.375	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,140%	4,140%	Hipotecaria	0	0	534.995	534.995	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,140%	4,140%	Hipotecaria	0	0	534.995	534.995	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,140%	4,140%	Hipotecaria	0	0	240.748	240.748	0	0	0

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente				No Corriente		
							Vencimiento			Total	Vencimiento		Total no
							hasta 1 mes M$	Más de 1 a 3 Meses M$	Más de 3 a 12 Meses M$	Corriente al 30.06.2017 M$	1 a 5 Años M$	Más de 5 Años M$	Corriente al 30.06.2017 M$
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,140%	4,140%	Hipotecaria	0	0	435.602	435.602	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,140%	4,140%	Hipotecaria	0	0	561.745	561.745	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,140%	4,140%	Hipotecaria	0	0	481.362	481.362	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,140%	4,140%	Hipotecaria	0	0	561.756	561.756	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,996%	3,996%	Hipotecaria	0	0	293.195	293.195	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,996%	3,996%	Hipotecaria	0	0	662.167	662.167	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,370%	1,370%	Hipotecaria	0	0	7.757.890	7.757.890	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,370%	1,370%	Hipotecaria	0	0	2.175.133	2.175.133	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,250%	2,250%	Hipotecaria	0	0	1.291.688	1.291.688	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,560%	1,560%	Hipotecaria	0	535.335	0	535.335	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,560%	1,560%	Hipotecaria	0	615.636	0	615.636	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,370%	1,370%	Hipotecaria	0	0	1.979.599	1.979.599	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,560%	1,560%	Hipotecaria	0	329.396	0	329.396	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,560%	1,560%	Hipotecaria	0	608.115	0	608.115	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,370%	1,370%	Hipotecaria	0	0	642.032	642.032	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,370%	1,370%	Hipotecaria	0	0	642.032	642.032	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,700%	1,700%	Hipotecaria	0	511.720	0	511.720	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,700%	1,700%	Hipotecaria	0	1.285.848	0	1.285.848	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,800%	4,800%	Hipotecaria	314.461	0	0	314.461	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,720%	3,720%	Hipotecaria	0	3.456.061	0	3.456.061	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,960%	3,960%	Hipotecaria	0	0	5.348.312	5.348.312	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantias	0,870%	0,870%	Hipotecaria	973.816	0	0	973.816	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantias	0,780%	0,780%	Hipotecaria	8.222.131	0	0	8.222.131	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,180%	2,180%	Hipotecaria	0	0	84.910	84.910	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,180%	2,180%	Hipotecaria	0	0	157.242	157.242	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,960%	3,960%	Hipotecaria	0	0	4.110.478	4.110.478	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,960%	3,960%	Hipotecaria	0	0	184.810	184.810	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,960%	3,960%	Hipotecaria	0	0	1.112.596	1.112.596	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,590%	1,590%	Hipotecaria	0	0	619.129	619.129	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,640%	1,640%	Hipotecaria	0	0	1.738.519	1.738.519	0	0	0
Chile	ITAU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,560%	1,560%	Hipotecaria	0	0	2.668.473	2.668.473	0	0	0
Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,600%	3,600%	Hipotecaria	23.988.652	0	0	23.988.652	0	0	0
Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,620%	4,620%	Hipotecaria	0	4.081.553	0	4.081.553		0	0
Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,620%	4,620%	Hipotecaria	0	5.840.701	0	5.840.701	0	0	0
Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,620%	4,620%	Hipotecaria	0	805.783	0	805.783	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Semestral	5,501%	5,916%	Hipotecaria	0	0	3.133.543	3.133.543	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,140%	4,140%	Hipotecaria	0	431.626	0	431.626	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,320%	4,320%	Hipotecaria	0	0	613.658	613.658	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,050%	2,050%	Hipotecaria	0	1.957.306	0	1.957.306	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,640%	1,640%	Hipotecaria	0	3.629.469	0	3.629.469	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,080%	1,080%	Hipotecaria	3.700.903	0	0	3.700.903	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,170%	4,170%	Hipotecaria	0	0	496.241	496.241	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,170%	4,170%	Hipotecaria	0	0	491.828	491.828	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,970%	3,970%	Hipotecaria	5.238.421	0	0	5.238.421	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,970%	3,970%	Hipotecaria	5.387.017	0	0	5.387.017	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,340%	1,340%	Hipotecaria	0	0	2.672.960	2.672.960	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,640%	1,640%	Hipotecaria	0	16.346.109	0	16.346.109	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,670%	1,670%	Hipotecaria	0	2.235.868	0	2.235.868	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,670%	1,670%	Hipotecaria	0	3.693.856	0	3.693.856	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,370%	1,370%	Hipotecaria	0	0	2.059.750	2.059.750	0	0	0

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente				No Corriente		
							Vencimiento			Total Corriente al 30.06.2017 M$	Vencimiento		Total no Corriente al 30.06.2017 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	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,370%	1,370%	Hipotecaria	0	0	8.359.538	8.359.538	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,170%	4,170%	Hipotecaria	0	0	1.243.235	1.243.235	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,170%	4,170%	Hipotecaria	0	0	495.833	495.833	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,170%	4,170%	Hipotecaria	0	0	156.658	156.658	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,170%	4,170%	Hipotecaria	0	0	2.672.277	2.672.277	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,040%	4,040%	Hipotecaria	0	0	2.671.303	2.671.303	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,088%	4,088%	Hipotecaria	3.279.124	0	0	3.279.124	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,088%	4,088%	Hipotecaria	2.437.574	0	0	2.437.574	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,088%	4,088%	Hipotecaria	6.071.511	0	0	6.071.511	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,088%	4,088%	Hipotecaria	3.430.469	0	0	3.430.469	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,088%	4,088%	Hipotecaria	3.774.426	0	0	3.774.426	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,088%	4,088%	Hipotecaria	5.719.462	0	0	5.719.462	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,960%	3,960%	Hipotecaria	2.624.123	0	0	2.624.123	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,080%	4,080%	Hipotecaria	0	0	5.348.571	5.348.571	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,088%	4,088%	Hipotecaria	3.185.481	0	0	3.185.481	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,088%	4,088%	Hipotecaria	6.014.047	0	0	6.014.047	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,088%	4,088%	Hipotecaria	3.900.237	0	0	3.900.237	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	3,960%	3,960%	Hipotecaria	3.936.284	0	0	3.936.284	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,088%	4,088%	Hipotecaria	477.605	0	0	477.605	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,088%	4,088%	Hipotecaria	3.686.337	0	0	3.686.337	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,088%	4,088%	Hipotecaria	1.194.056	0	0	1.194.056	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,088%	4,088%	Hipotecaria	1.324.136	0	0	1.324.136	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,016%	5,016%	Hipotecaria	6.361.539	0	0	6.361.539	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,440%	4,440%	Hipotecaria	0	0	301.150	301.150	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,900%	4,900%	Hipotecaria	1.202.955	0	0	1.202.955	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,900%	4,900%	Hipotecaria	2.217.035	0	0	2.217.035	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,900%	4,900%	Hipotecaria	799.041	0	0	799.041	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,900%	4,900%	Hipotecaria	1.433.214	0	0	1.433.214	0	0	0
Chile	SECURITY	PESOS	Semestral	5,501%	5,916%	Hipotecaria	0	0	1.047.889	1.047.889	0	0	0
	Total Préstamos bancarios						**111.877.628**	**80.505.667**	**182.339.547**	**374.722.842**	**0**	**0**	**0**

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente				No Corriente		
							Vencimiento			Total	Vencimiento		Total no
							hasta 1 mes M$	Más de 1 a 3 Meses M$	Más de 3 a 12 Meses M$	Corriente al 30.06.2017 M$	1 a 5 Años M$	Más de 5 Años M$	Corriente al 30.06.2017 M$
Chile	BCI Factoring	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,88%	2,88%	Pagarés por cobrar	2.548.024	0	0	2.548.024	0	0	0
Chile	BCI Factoring	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,88%	2,88%	Pagarés por cobrar	523.492	0	0	523.492	0	0	0
Chile	BCI Factoring	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,88%	2,88%	Pagarés por cobrar	591.977	0	0	591.977	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,00%	1,00%	Hipotecaria	2.314.001	0	0	2.314.001	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantias	0,88%	0,88%	Hipotecaria	5.187.601	0	0	5.187.601	0	0	0
	Total Factoring						**11.165.095**	**0**	**0**	**11.165.095**	**0**	**0**	**0**
Chile	ESTADO	PESOS	Semestral	5,50%	5,50%	Seguro de Tasa	0	0	13.081.846	13.081.846	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Al Vencimiento	3,86%	3,86%	Seguro de Tasa	0	0	86.786	86.786	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Al Vencimiento	3,86%	3,86%	Seguro de Tasa	0	0	39.451	39.451	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Al Vencimiento	3,86%	3,86%	Seguro de Tasa	0	0	31.291	31.291	0	0	0
Chile	SECURITY	PESOS	Semestral	5,50%	5,50%	Seguro de Tasa	0	0	4.363.817	4.363.817	0	0	0
	Total Instrumentos Derivados						**0**	**0**	**17.603.191**	**17.603.191**	**0**	**0**	**0**
	Totales						**123.042.723**	**80.505.667**	**199.942.738**	**403.491.128**	**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	Vencimiento		Total no
							hasta 1 mes M$	Más de 1 a 3 Meses M$	Más de 3 a 12 Meses M$	Corriente al 31.12.2016 M$	1 a 5 Años M$	Más de 5 Años M$	Corriente al 31.12.2016 M$
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,070%	5,070%	Hipotecaria	0	884.000	0	884.000	0	0	0
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,070%	5,070%	Hipotecaria	0	6.969.021	0	6.969.021	0	0	0
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,150%	5,150%	Hipotecaria	0	0	986.079	986.079	0	0	0
Chile	BANCO CONSORCIO	UF	Sujeta a liberación de garantias	4,270%	4,270%	Hipotecaria	0	2.609.007	0	2.609.007	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,220%	5,220%	Hipotecaria	8.872.017	0	0	8.872.017	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,260%	5,260%	Hipotecaria	0	5.534.141	0	5.534.141	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,220%	5,220%	Hipotecaria	2.880.290	0	0	2.880.290	0	0	0
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantias	4,410%	4,410%	Hipotecaria	0	22.053.324	0	22.053.324	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,040%	5,040%	Hipotecaria	2.352.460	0	0	2.352.460	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,280%	5,280%	Hipotecaria	0	2.295.431	0	2.295.431	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,064%	5,064%	Hipotecaria	3.377.484	0	0	3.377.484	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,064%	5,064%	Hipotecaria	0	8.188.550	0	8.188.550	0	0	0
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantias	4,410%	4,410%	Hipotecaria	0	12.923.412	0	12.923.412	0	0	0
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantias	4,410%	4,410%	Hipotecaria	0	3.888.916	0	3.888.916	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,280%	5,280%	Hipotecaria	0	4.454.541	0	4.454.541	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,280%	5,280%	Hipotecaria	0	2.746.132	0	2.746.132	0	0	0
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantias	3,850%	3,850%	Hipotecaria	0	4.073.990	0	4.073.990	0	0	0
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantias	4,410%	4,410%	Hipotecaria	0	16.293.527	0	16.293.527	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,340%	5,340%	Hipotecaria	0	2.055.031	0	2.055.031	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,760%	2,760%	Hipotecaria	0	0	2.641.060	2.641.060	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,340%	5,340%	Hipotecaria	0	10.900.562	0	10.900.562	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,340%	5,340%	Hipotecaria	0	4.882.662	0	4.882.662	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,340%	5,340%	Hipotecaria	0	407.304	0	407.304	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,040%	5,040%	Hipotecaria	0	420.004	0	420.004	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,100%	5,100%	Hipotecaria	0	606.908	0	606.908	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,080%	5,080%	Hipotecaria	0	409.276	0	409.276	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,030%	5,030%	Hipotecaria	1.093.373	0	0	1.093.373	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,040%	5,040%	Hipotecaria	292.098	0	0	292.098	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,136%	5,136%	Hipotecaria	0	632.701	0	632.701	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,136%	5,136%	Hipotecaria	0	505.902	0	505.902	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	4,190%	4,190%	Hipotecaria	0	0	7.657.811	7.657.811	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,470%	2,470%	Hipotecaria	539.505	0	0	539.505	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,470%	2,470%	Hipotecaria	668.628	0	0	668.628	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,500%	2,500%	Hipotecaria	539.804	0	0	539.804	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,500%	2,500%	Hipotecaria	242.912	0	0	242.912	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,460%	2,460%	Hipotecaria	439.145	0	0	439.145	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,460%	2,460%	Hipotecaria	566.352	0	0	566.352	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,170%	2,170%	Hipotecaria	0	617.072	0	617.072	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,060%	2,060%	Hipotecaria	0	546.205	0	546.205	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,570%	2,570%	Hipotecaria	0	626.673	0	626.673	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,570%	2,570%	Hipotecaria	0	626.673	0	626.673	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	4,190%	4,190%	Hipotecaria	0	0	2.147.073	2.147.073	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,780%	2,780%	Hipotecaria	556.726	0	0	556.726	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,730%	2,730%	Hipotecaria	477.044	0	0	477.044	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,940%	2,940%	Hipotecaria	1.282.429	0	0	1.282.429	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	3,110%	3,110%	Hipotecaria	661.236	0	0	661.236	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	4,560%	4,560%	Hipotecaria	0	686.071	0	686.071	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	4,950%	4,950%	Hipotecaria	0	0	528.771	528.771	0	0	0

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente				No Corriente		
							Vencimiento			Total	Vencimiento		Total no
							hasta 1 mes M$	Más de 1 a 3 Meses M$	Más de 3 a 12 Meses M$	Corriente al 31.12.2016 M$	1 a 5 Años M$	Más de 5 Años M$	Corriente al 31.12.2016 M$
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,120%	2,120%	Hipotecaria	0	0	560.183	560.183	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,160%	2,160%	Hipotecaria	0	0	745.179	745.179	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,380%	2,380%	Hipotecaria	1.139.095	0	0	1.139.095	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	4,290%	4,290%	Hipotecaria	0	0	607.737	607.737	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,170%	2,170%	Hipotecaria	0	375.301	0	375.301	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,170%	2,170%	Hipotecaria	0	375.301	0	375.301	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,260%	2,260%	Hipotecaria	0	0	1.981.942	1.981.942	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	3,460%	3,460%	Hipotecaria	0	635.633	0	635.633	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	4,950%	4,950%	Hipotecaria	0	0	325.356	325.356	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	4,950%	4,950%	Hipotecaria	0	0	600.658	600.658	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	4,190%	4,190%	Hipotecaria	0	0	633.750	633.750	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,050%	2,050%	Hipotecaria	718.606	0	0	718.606	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,000%	2,000%	Hipotecaria	613.427	0	0	613.427	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,540%	2,540%	Hipotecaria	0	638.731	0	638.731	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	4,190%	4,190%	Hipotecaria	0	0	633.750	633.750	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,280%	1,280%	Hipotecaria	634.308	0	0	634.308	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,950%	2,950%	Hipotecaria	635.771	0	0	635.771	0	0	0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	3,810%	3,810%	Hipotecaria	0	900.761	0	900.761	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,160%	5,160%	Hipotecaria	310.927	0	0	310.927	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,160%	5,160%	Hipotecaria	989.209	0	0	989.209	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,280%	5,280%	Hipotecaria	0	0	5.778.120	5.778.120	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,040%	5,040%	Hipotecaria	0	0	3.457.728	3.457.728	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,160%	5,160%	Hipotecaria	0	0	83.741	83.741	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,160%	5,160%	Hipotecaria	0	0	155.077	155.077	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,280%	5,280%	Hipotecaria	0	0	4.118.420	4.118.420	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,160%	5,160%	Hipotecaria	0	252.992	0	252.992	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,280%	5,280%	Hipotecaria	0	0	185.167	185.167	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,280%	5,280%	Hipotecaria	0	0	1.114.746	1.114.746	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,280%	5,280%	Hipotecaria	0	1.426.960	0	1.426.960	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,240%	5,240%	Hipotecaria	1.012.954	0	0	1.012.954	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,160%	5,160%	Hipotecaria	0	792.491	0	792.491	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantias	4,470%	4,470%	Hipotecaria	0	930.552	0	930.552	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantias	3,150%	3,150%	Hipotecaria	927.424	0	0	927.424	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantias	4,500%	4,500%	Hipotecaria	0	1.372.835	0	1.372.835	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantias	3,150%	3,150%	Hipotecaria	715.442	0	0	715.442	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantias	1,460%	1,460%	Hipotecaria	608.117	0	0	608.117	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantias	3,420%	3,420%	Hipotecaria	0	736.483	0	736.483	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantias	3,990%	3,990%	Hipotecaria	0	725.788	0	725.788	0	0	0
Chile	CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	6,300%	6,300%	Hipotecaria	0	0	24.025.169	24.025.169	0	0	0
Chile	CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,172%	5,172%	Hipotecaria	0	9.349.594	0	9.349.594	0	0	0
Chile	CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,172%	5,172%	Hipotecaria	0	5.776.179	0	5.776.179	0	0	0
Chile	CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	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 garantias	5,250%	5,250%	Hipotecaria	0	432.067	0	432.067	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,450%	5,450%	Hipotecaria	0	0	614.580	614.580	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,380%	2,380%	Hipotecaria	0	1.946.376	0	1.946.376	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,100%	5,100%	Hipotecaria	0	3.682.514	0	3.682.514	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,050%	5,050%	Hipotecaria	0	499.901	0	499.901	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	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$	Más de 3 a 12 Meses M$		1 a 5 Años M$	Más de 5 Años M$	
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,990%	4,990%	Hipotecaria	0	7.673.225	0	7.673.225	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,910%	4,910%	Hipotecaria	5.246.099	0	0	5.246.099	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,910%	4,910%	Hipotecaria	5.394.914	0	0	5.394.914	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,050%	5,050%	Hipotecaria	0	1.252.406	0	1.252.406	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,050%	5,050%	Hipotecaria	0	499.490	0	499.490	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	4,990%	4,990%	Hipotecaria	0	16.430.388	0	16.430.388	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,300%	5,300%	Hipotecaria	0	2.210.990	0	2.210.990	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,300%	5,300%	Hipotecaria	0	3.652.755	0	3.652.755	0	0	0
Chile	ESTADO	US$	Sujeta a liberación de garantias	1,910%	1,910%	Hipotecaria	2.053.890	0	0	2.053.890	0	0	0
Chile	ESTADO	US$	Sujeta a liberación de garantias	1,910%	1,910%	Hipotecaria	8.335.757	0	0	8.335.757	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,230%	5,230%	Hipotecaria	0	158.118	0	158.118	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,050%	5,050%	Hipotecaria	0	2.691.989	0	2.691.989	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,050%	5,050%	Hipotecaria	0	8.271.029	0	8.271.029	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,292%	5,292%	Hipotecaria	3.277.111	0	0	3.277.111	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,292%	5,292%	Hipotecaria	2.436.077	0	0	2.436.077	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,292%	5,292%	Hipotecaria	6.067.783	0	0	6.067.783	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,292%	5,292%	Hipotecaria	3.428.362	0	0	3.428.362	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,292%	5,292%	Hipotecaria	3.772.109	0	0	3.772.109	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,292%	5,292%	Hipotecaria	5.715.950	0	0	5.715.950	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,004%	5,004%	Hipotecaria	0	0	2.666.411	2.666.411	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,292%	5,292%	Hipotecaria	3.183.526	0	0	3.183.526	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,292%	5,292%	Hipotecaria	6.010.355	0	0	6.010.355	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,052%	5,052%	Hipotecaria	3.902.712	0	0	3.902.712	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,004%	5,004%	Hipotecaria	0	0	3.999.719	3.999.719	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,292%	5,292%	Hipotecaria	477.312	0	0	477.312	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,292%	5,292%	Hipotecaria	3.684.073	0	0	3.684.073	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,292%	5,292%	Hipotecaria	1.193.323	0	0	1.193.323	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,292%	5,292%	Hipotecaria	1.323.323	0	0	1.323.323	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,016%	5,016%	Hipotecaria	0	0	6.362.416	6.362.416	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,350%	5,350%	Hipotecaria	0	0	2.141.230	2.141.230	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,300%	5,300%	Hipotecaria	1.204.872	0	0	1.204.872	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,304%	5,304%	Hipotecaria	2.220.567	0	0	2.220.567	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,304%	5,304%	Hipotecaria	1.194.838	0	0	1.194.838	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,304%	5,304%	Hipotecaria	1.435.497	0	0	1.435.497	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,304%	5,304%	Hipotecaria	0	1.225.078	0	1.225.078	0	0	0
Chile	SECURITY	PESOS	Semestral	5,501%	5,916%	Prenda	0	0	2.625.194	2.625.194	518.949	0	518.949
Chile	SECURITY	UF	Sujeta a liberación de garantias	4,560%	4,560%	Hipotecaria	0	96.829	0	96.829	0	0	0
Chile	SECURITY	UF	Sujeta a liberación de garantias	3,420%	3,420%	Hipotecaria	0	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**	**2.075.796**

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente				No Corriente		
							Vencimiento			Total	Vencimiento		Total no
							hasta 1 mes M$	Más de 1 a 3 Meses M$	Más de 3 a 12 Meses M$	Corriente al 31.12.2016 M$	1 a 5 Años M$	Más de 5 Años M$	Corriente al 31.12.2016 M$
Chile	BCI Factoring	UF	Al Vencimiento	2,88%	2,88%	Pagarés por cobrar	0	0	2.520.484	2.520.484	0	0	0
Chile	BCI Factoring	UF	Al Vencimiento	2,88%	2,88%	Pagarés por cobrar	0	0	517.834	517.834	0	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	0
Chile	CHILE	PESOS	Al Vencimiento	4,66%	4,66%	Pagarés por cobrar	0	4.875.470	0	4.875.470	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Al Vencimiento	4,76%	4,76%	Pagarés por cobrar	0	2.873.332	0	2.873.332	0	0	0
	Total Factoring						**0**	**7.748.802**	**4.096.542**	**11.845.344**	**0**	**0**	**0**
Chile	CORPBANCA	PESOS	Semestral	6,30%	6,30%	Seguro de Tasa	0	0	2.330.399	2.330.399	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Semestral	5,50%	5,50%	Seguro de Tasa	0	0	12.733.329	12.733.329	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	5,32%	5,32%	Seguro de Tasa	0	12.763	0	12.763	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	5,08%	5,08%	Seguro de Tasa	9.731	0	0	9.731	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	5,08%	5,08%	Seguro de Tasa	39.491	0	0	39.491	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	UF	Al Vencimiento	0,00%	0,00%	Tipo de cambio	0	0	3.253	3.253	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	US$	Al Vencimiento	0,00%	0,00%	Tipo de cambio	328	0	0	328	0	0	0
Chile	SECURITY	PESOS	Semestral	5,50%	5,50%	Seguro de Tasa	0	0	4.234.180	4.234.180	0	0	0
	Total Instrumentos Derivados						**49.550**	**12.763**	**19.301.161**	**19.363.474**	**0**	**0**	**0**
	Totales						**104.754.783**	**200.903.694**	**108.779.644**	**414.438.121**	**2.075.796**	**0**	**2.075.796**

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 30.06.2017					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	4,30%	0	8.997.029	0	0	0	0	8.997.029
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	3,86%	0	0	2.374.714	0	0	0	2.374.714
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	3,86%	0	0	3.477.232	0	0	0	3.477.232
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	3,89%	0	2.354.934	0	0	0	0	2.354.934
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	3,86%	0	0	22.920.653	0	0	0	22.920.653
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	3,86%	0	0	8.480.024	0	0	0	8.480.024
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	UF	2,88%	599.451	0	0	0	0	0	599.451
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BICE	UF	1,85%	0	2.088.754	0	0	0	0	2.088.754
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	4,80%	315.282	0	0	0	0	0	315.282
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	3,72%	0	3.482.085	0	0	0	0	3.482.085
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	3,96%	0	5.419.631	0	0	0	0	5.419.631
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	0,78%	8.224.087	0	0	0	0	0	8.224.087
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	0,87%	974.121	0	0	0	0	0	974.121
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ITAU-CORPBANCA	PESOS	3,60%	24.017.387	0	0	0	0	0	24.017.387
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ITAU-CORPBANCA	PESOS	4,62%	0	4.111.985	0	0	0	0	4.111.985
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ITAU-CORPBANCA	UF	1,56%	0	2.687.077	0	0	0	0	2.687.077
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	UF	1,64%	0	3.643.794	0	0	0	0	3.643.794
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	UF	1,08%	3.702.121	0	0	0	0	0	3.702.121
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	UF	2,05%	0	1.961.175	0	0	0	0	1.961.175
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	4,17%	0	498.733	0	0	0	0	498.733
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	4,17%	0	503.207	0	0	0	0	503.207
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	3,97%	5.401.170	0	0	0	0	0	5.401.170
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	3,97%	5.252.183	0	0	0	0	0	5.252.183
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	4,09%	2.442.276	0	0	0	0	0	2.442.276
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	4,09%	3.285.449	0	0	0	0	0	3.285.449
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	4,09%	3.437.086	0	0	0	0	0	3.437.086
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	4,09%	6.083.222	0	0	0	0	0	6.083.222
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	4,09%	3.781.706	0	0	0	0	0	3.781.706
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	4,09%	5.730.494	0	0	0	0	0	5.730.494
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,96%	2.627.004	0	0	0	0	0	2.627.004
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SCOTIABANK	PESOS	5,02%	0	6.377.333	0	0	0	0	6.377.333
86.356.400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	2,18%	0	0	85.976	0	0	0	85.976
86.356.400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	2,18%	0	0	159.214	0	0	0	159.214
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	PESOS	4,32%	0	622.878	0	0	0	0	622.878
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	PESOS	4,14%	0	434.196	0	0	0	0	434.196
76.026.047-9	INMOBILIARIA SOCOVESA V.S. S.A.	BICE	UF	2,76%	0	2.739.696	0	0	0	0	2.739.696
76.026.047-9	INMOBILIARIA SOCOVESA V.S. S.A.	SANTANDER	PESOS	4,08%	0	0	5.525.482	0	0	0	5.525.482
76.026.047-9	INMOBILIARIA SOCOVESA V.S. S.A.	ESTADO	UF	1,34%	0	2.684.375	0	0	0	0	2.684.375
76.026.047-9	INMOBILIARIA SOCOVESA V.S. S.A.	CHILE	UF	1,00%	2.325.401	0	0	0	0	0	2.325.401
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	1,59%	0	622.274	0	0	0	0	622.274
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	1,64%	0	1.751.100	0	0	0	0	1.751.100
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	SANTANDER	PESOS	4,09%	478.526	0	0	0	0	0	478.526
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BANCO CONSORCIO	PESOS	4,17%	0	887.925	0	0	0	0	887.925
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BANCO CONSORCIO	PESOS	4,17%	0	6.999.968	0	0	0	0	6.999.968
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BANCO CONSORCIO	PESOS	4,17%	0	2.666.995	0	0	0	0	2.666.995
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BANCO CONSORCIO	UF	1,08%	983.984	0	0	0	0	0	983.984
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BBVA	PESOS	4,30%	0	5.646.187	0	0	0	0	5.646.187
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	2,88%	2.625.303	0	0	0	0	0	2.625.303
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	2,88%	539.369	0	0	0	0	0	539.369
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	3,89%	0	3.925.512	0	0	0	0	3.925.512

Detalle de créditos bancarios al 30.06.2017					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$
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	3,89%	0	2.759.201	0	0	0	0	2.759.201
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	3,89%	0	2.646.174	0	0	0	0	2.646.174
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	3,86%	0	0	13.431.673	0	0	0	13.431.673
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BICE	UF	1,85%	0	11.079.441	0	0	0	0	11.079.441
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CHILE	PESOS	3,96%	0	4.166.670	0	0	0	0	4.166.670
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ITAU-CORPBANCA	PESOS	4,62%	0	811.790	0	0	0	0	811.790
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ITAU-CORPBANCA	PESOS	4,62%	0	5.884.248	0	0	0	0	5.884.248
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	UF	1,64%	0	16.410.620	0	0	0	0	16.410.620
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	UF	1,37%	0	2.067.408	0	0	0	0	2.067.408
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	UF	1,67%	0	3.708.186	0	0	0	0	3.708.186
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	UF	1,67%	0	2.244.542	0	0	0	0	2.244.542
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	UF	1,37%	0	8.390.619	0	0	0	0	8.390.619
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	4,17%	0	1.260.689	0	0	0	0	1.260.689
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	4,17%	0	502.794	0	0	0	0	502.794
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	4,09%	6.025.648	0	0	0	0	0	6.025.648
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	4,09%	3.191.626	0	0	0	0	0	3.191.626
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	4,09%	3.907.760	0	0	0	0	0	3.907.760
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,96%	3.940.607	0	0	0	0	0	3.940.607
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SCOTIABANK	PESOS	4,44%	0	306.173	0	0	0	0	306.173
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SCOTIABANK	PESOS	4,90%	1.206.802	0	0	0	0	0	1.206.802
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BBVA	PESOS	4,30%	0	2.920.875	0	0	0	0	2.920.875
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BCI	PESOS	3,86%	0	0	16.934.331	0	0	0	16.934.331
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BCI	PESOS	3,89%	0	4.121.207	0	0	0	0	4.121.207
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BICE	UF	1,85%	0	413.988	0	0	0	0	413.988
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BICE	UF	1,85%	0	4.962.786	0	0	0	0	4.962.786
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BICE	PESOS	4,07%	0	5.422.501	0	0	0	0	5.422.501
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	CHILE	PESOS	3,96%	0	187.337	0	0	0	0	187.337
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	CHILE	PESOS	3,96%	0	1.127.805	0	0	0	0	1.127.805
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	CHILE	UF	0,88%	5.201.102	0	0	0	0	0	5.201.102
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	PESOS	4,17%	0	2.709.793	0	0	0	0	2.709.793
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	PESOS	4,17%	0	158.858	0	0	0	0	158.858
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	PESOS	4,04%	0	2.717.345	0	0	0	0	2.717.345
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	4,09%	1.196.359	0	0	0	0	0	1.196.359
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	4,09%	1.326.690	0	0	0	0	0	1.326.690
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	4,09%	3.693.447	0	0	0	0	0	3.693.447
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK	PESOS	4,90%	2.224.124	0	0	0	0	0	2.224.124
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK	PESOS	4,90%	801.615	0	0	0	0	0	801.615
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK	PESOS	4,90%	1.437.796	0	0	0	0	0	1.437.796
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	4,14%	0	542.513	0	0	0	0	542.513
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	4,14%	0	635.086	0	0	0	0	635.086
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	4,14%	0	635.086	0	0	0	0	635.086
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	4,14%	0	376.940	0	0	0	0	376.940
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	4,14%	0	376.940	0	0	0	0	376.940
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	4,00%	0	618.044	0	0	0	0	618.044
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	4,00%	0	673.905	0	0	0	0	673.905
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	4,18%	0	547.734	0	0	0	0	547.734
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	4,14%	0	542.513	0	0	0	0	542.513
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	4,14%	0	244.131	0	0	0	0	244.131
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	4,14%	0	441.723	0	0	0	0	441.723
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	4,14%	0	569.639	0	0	0	0	569.639

Detalle de créditos bancarios al 30.06.2017					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$
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	4,14%	0	619.804	0	0	0	0	619.804
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	4,14%	0	569.715	0	0	0	0	569.715
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	4,14%	0	488.127	0	0	0	0	488.127
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	4,14%	0	678.495	0	0	0	0	678.495
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	4,30%	0	696.052	0	0	0	0	696.052
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	4,14%	0	758.689	0	0	0	0	758.689
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	4,14%	0	570.625	0	0	0	0	570.625
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	4,20%	0	625.068	0	0	0	0	625.068
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	4,26%	0	1.162.153	0	0	0	0	1.162.153
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	4,30%	0	420.952	0	0	0	0	420.952
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	4,14%	0	415.847	0	0	0	0	415.847
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	4,00%	0	1.101.977	0	0	0	0	1.101.977
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	4,00%	0	298.392	0	0	0	0	298.392
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	4,00%	0	644.882	0	0	0	0	644.882
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	4,14%	0	644.462	0	0	0	0	644.462
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	4,20%	0	732.024	0	0	0	0	732.024
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	4,14%	0	644.462	0	0	0	0	644.462
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	4,20%	0	650.688	0	0	0	0	650.688
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	4,16%	0	651.946	0	0	0	0	651.946
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	4,14%	0	912.724	0	0	0	0	912.724
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	1,70%	0	1.290.804	0	0	0	0	1.290.804
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	1,37%	0	644.346	0	0	0	0	644.346
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	1,37%	0	644.346	0	0	0	0	644.346
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	1,37%	0	1.986.733	0	0	0	0	1.986.733
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	1,56%	0	617.416	0	0	0	0	617.416
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	1,56%	0	536.884	0	0	0	0	536.884
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	1,70%	0	513.740	0	0	0	0	513.740
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	1,56%	0	609.874	0	0	0	0	609.874
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	1,56%	0	330.348	0	0	0	0	330.348
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	2,25%	0	1.303.305	0	0	0	0	1.303.305
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	1,37%	0	2.182.972	0	0	0	0	2.182.972
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	1,37%	0	7.785.846	0	0	0	0	7.785.846
94.840.000-6	SOCOVESA S.A.	ESTADO	PESOS	5,50%	0	1.600.856	1.600.856	0	0	0	3.201.712
94.840.000-6	SOCOVESA S.A.	SECURITY	PESOS	5,50%	0	533.619	533.619	0	0	0	1.067.238
Totales					**116.979.198**	**198.160.320**	**75.523.774**	**0**	**0**	**0**	**390.663.292**

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 MONTIJO S.A.	ESTADO	PESOS	5,45%	0	626.396	0	0	0	0	626.396
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	PESOS	5,25%	0	435.389	0	0	0	0	435.389
76.026.047-9	INMOBILIARIA SOCOVESA V.S. 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 PEÑALOLEN 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					PLAZO M$						
RUT	EMPRESA	BANCO	MONEDA CURSE	TASA CARATULA	0 y 30 días	Más de 30 y 180 días	Más de 180 y 360 días	1 y 3 años	Más de 3 y 5 años	Más de 5 años	Total M$
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	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 el período de seis meses terminado al 30 de junio de 2017 (No auditado) y por el año terminado al 31 de diciembre de 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 período.

Saldos al 30 de junio 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	14-07-2016	14-07-2017	2,88%	2,88%	2.548.024		2.548.024	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%	523.492		523.492	Con Responsabilidad
Almagro S.A.	BCI Factoring	Pagarés por cobrar	UF	Al vencimiento	14-07-2016	14-07-2017	2,88%	2,88%	591.977		591.977	Con Responsabilidad
Inmobiliaria Pilares S.A.	Chile	Hipotecaria	UF	Al vencimiento	28-04-2017	26-07-2017	1,00%	1,00%	2.314.001		2.314.001	Con Responsabilidad
Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Chile	Hipotecaria	UF	Al vencimiento	18-04-2017	17-07-2017	0,88%	0,88%	5.187.601		5.187.601	Con Responsabilidad
									11.165.095	**0**	**11.165.095**	

Saldos 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 el período terminado al 30 de junio de 2017 y para el año terminado al 31 de diciembre de 2016, no existen saldos vigentes de operaciones de confirming.

a) Operaciones acumuladas de factoring y confirming

El monto acumulado de operaciones de factoring realizadas durante el período de seis meses terminado al 30 de junio de 2017 (No auditado) y para el año terminado al 31de diciembre de 2016, es el siguiente:

Para periodo terminado al 30 de junio de 2017

M$		UF	
Desarrollo Inmobiliario	Ingeniería y Construcción	Desarrollo Inmobiliario	Ingeniería y Construcción
0	0	282.760,05	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 el período de seis meses terminado al 30 de junio de 2017 (No auditado) y por el año terminado al 31 de diciembre de 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 30 de junio de 2017 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

Al 30 de junio de 2017

Cuentas por Pagar Comerciales y otras Cuentas por Pagar, Corrientes	Unidades de negocio		
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Consolidado M$
Anticipos y depósitos de clientes	63.112.698	264.775	63.377.473
Reconocimiento cierre de proyectos	15.254.948	0	15.254.948
Proveedores (19.2) (19.3)	7.826.729	1.996.491	9.823.220
Otras cuentas por pagar	5.913.632	627.349	6.540.981
Retenciones	4.839.033	39.354	4.878.387
Retenciones a subcontratistas	3.364.263	0	3.364.263
Documentos por pagar	497.512	413.504	911.016
Obligaciones por compras de terrenos	105.546	0	105.546
Dividendos por pagar	46.795	0	46.795
Total	**100.961.156**	**3.341.473**	**104.302.629**

Al 31 de diciembre de 2016

Cuentas por Pagar Comerciales y otras Cuentas por Pagar, Corrientes	Unidades de negocio		
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Consolidado M$
Anticipos y depósitos de clientes	62.435.992	107.040	62.543.032
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
Otras cuentas por pagar	7.021.200	636.424	7.657.624
Retenciones	5.567.804	14.752	5.582.556
Retenciones a subcontratistas	4.097.653	0	4.097.653
Documentos por pagar	332.913	440.110	773.023
Obligaciones por compras de terrenos	92.798	0	92.798
Dividendos por pagar	11.224.616	0	11.224.616
Total	**114.402.150**	**3.289.187**	**117.691.337**

19.2 El detalle de los <u>saldos vigentes</u> del ítem "Proveedores" del rubro "Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar", según plazos de vencimientos al 30 de junio de 2017 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2016, es el siguiente:

Montos según plazo de pago	30.06.2017				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	5.042.712	1.193.796	699.868	6.936.376	2.651.854	988.199	358.168	3.998.221
31 a 60 Días	21.626	0	3.962	25.588	144.500	25.194	181.701	351.395
61 a 90 Días	0	0	3.610	3.610	0	0	11.116	11.116
91 a 120 Días	0	0	0	0	0	0	11.116	11.116
121 a 365 Días	0	0	0	0	0	0	65.574	65.574
366 y más	0	0	0	0	0	0	7.154	7.154
Total M$	**5.064.338**	**1.193.796**	**707.440**	**6.965.574**	**2.796.354**	**1.013.393**	**634.829**	**4.444.576**
Período promedio de pago (días)	50	20	45	38	50	20	45	38

19.3 El detalle de la morosidad del ítem "Proveedores" del rubro "Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar" al 30 de junio de 2017 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2016, es el siguiente:

Montos según días vencidos	30.06.2017				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	102.630	57.767	646.005	806.402	50.950	3.086	640.486	694.522
31 a 60 Días	51.876	4.143	4.104	60.123	21.622	1.714	2.197	25.533
61 a 90 Días	23.060	3.933	6.299	33.292	11.005	31.572	1.296	43.873
91 a 120 Días	17.534	16.316	7.052	40.902	5.230	7.015	7.599	19.844
121 a 365 Días	38.706	57.370	20.829	116.905	75.354	125.300	18.972	219.626
366 y más	661.681	978.031	160.310	1.800.022	611.637	946.073	169.939	1.727.649
Total M$	**895.487**	**1.117.560**	**844.599**	**2.857.646**	**775.798**	**1.114.760**	**840.489**	**2.731.047**

19.4 El detalle del rubro "Otras Cuentas por Pagar, no Corrientes" al 30 de junio de 2017 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

Otras cuentas por pagar, no corrientes	30.06.2017 M$	31.12.2016 M$
Obligaciones por compras de terrenos	1.028.647	1.028.647
Total	**1.028.647**	**1.028.647**

20. OTRAS PROVISIONES

20.1 Provisiones

El detalle de las provisiones corrientes y no corrientes al 30 de junio de 2017 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2016, es el siguiente:

Provisiones	30.06.2017		31.12.2016	
	Corriente M$	No Corriente M$	Corriente M$	No Corriente M$
Provisión garantía post-venta	2.669.070	1.746.249	2.850.097	1.881.368
Provisión déficit asociadas	0	703.165	0	561.663
Total	**2.669.070**	**2.449.414**	**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	30.06.2017			
	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	(181.027)	(135.119)	141.502	6.383
Total	**2.669.070**	**1.746.249**	**703.165**	**2.449.414**

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

	30.06.2017 M$	31.12.2016 M$	30.06.2016 M$
Capital emitido	127.688.597	127.688.597	127.688.597

21.2 Número de acciones suscritas y pagadas

Al 30 de junio de 2017, al 31 de diciembre de 2016 y al 30 de junio de 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	30.06.2017 M$
Dividendo mínimo al 31.12.2016	10.582.032
Dividendo efectivamente pagado en 2017	(14.197.654)
Efecto en patrimonio neto	(3.615.622)

Efecto en patrimonio neto	30.06.2016 M$
Dividendo mínimo al 31.12.2015	9.122.327
Dividendo efectivamente pagado en 2016	(11.015.421)
Efecto en patrimonio neto	(1.893.094)

21.4 Otras partidas del patrimonio

El detalle de otras partidas del patrimonio es el siguiente:

Otras partidas del patrimonio	30.06.2017 M$	31.12.2016 M$	30.06.2016 M$
Primas de emisión			
Sobreprecio ventas de acciones propias	49.597.096	49.597.096	49.597.096
Otras reservas			
Reservas por diferencias de cambio por conversión, inversiones en el exterior	(6.746)	18.642	(11.043)
Otras reservas varias			
Reconocimiento de efectos por unificación de intereses	2.655.748	2.655.748	2.655.748
Otras reservas	3.761.008	3.761.008	3.761.008
Subtotal otras reservas varias	6.416.756	6.416.756	6.416.756
Total otras reservas	**6.410.010**	**6.435.398**	**6.405.713**

Información adicional

- Sobreprecio en venta de acciones propias: Corresponde al mayor valor obtenido en la colocación de acciones de pago de Socovesa S.A.
- Reservas por diferencias de cambio por conversión: Corresponde al ajuste por diferencias de conversión de una coligada indirecta que tiene una moneda funcional (dólar) diferente de la moneda de presentación de estos estados financieros consolidados.

- Reconocimiento de efectos por unificación de intereses: Corresponde a los efectos por unificación de intereses año 2005 y 2007 de Empresas Socovesa.
- Otras reservas: Corresponde principalmente, a la revalorización del patrimonio por el año 2009 por M$ 3.005.976.- y al efecto inicial de IFRS de la coligada indirecta Inversiones los Andes S.A. por M$ 426.592.-.

21.5 Gestión del capital

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

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

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

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

22. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

22.1 Ingresos de actividades ordinarias

El detalle de los Ingresos de actividades ordinarias para los períodos terminados al 30 de junio de 2017 y 2016 (No auditados) es el siguiente:

	Al 30 de junio de 2017			Al 30 de junio de 2016		
Ingresos de actividades ordinarias	**Desarrollo Inmobiliario M$**	**Ingeniería y Construcción M$**	**Consolidado M$**	**Desarrollo Inmobiliario M$**	**Ingeniería y Construcción M$**	**Consolidado M$**
Ventas de inmuebles	**144.981.437**	**0**	**144.981.437**	**129.534.229**	**0**	**129.534.229**
Casas	46.772.223	0	46.772.223	45.389.455	0	45.389.455
Departamentos	97.982.009	0	97.982.009	84.144.774	0	84.144.774
Oficinas y/o locales comerciales	227.205	0	227.205	0	0	0
Ventas de inmuebles recibidos en parte de pago	**5.291.595**	**0**	**5.291.595**	**1.034.403**	**0**	**1.034.403**
Casas	1.644.156	0	1.644.156	363.551	0	363.551
Departamentos	3.647.439	0	3.647.439	670.852	0	670.852
Venta de terrenos	**2.648.805**	**0**	**2.648.805**	**8.524.621**	**0**	**8.524.621**
Otras ventas y servicios	**1.616.605**	**0**	**1.616.605**	**1.435.551**	**4.596**	**1.440.147**
Ventas y servicios varios	918.822	0	918.822	787.954	4.596	792.550
Venta de servicios (SELAR)	396.932	0	396.932	350.225	0	350.225
Ingresos por arriendos	300.851	0	300.851	297.372	0	297.372
Total	**154.538.442**	**0**	**154.538.442**	**140.528.804**	**4.596**	**140.533.400**

22.2 Otros ingresos, por función

El detalle de los Otros ingresos por función para los períodos terminados al 30 de junio de 2017 y 2016 (No auditados) es el siguiente:

Otros ingresos, por función	**30.06.2017 M$**	**30.06.2016 M$**
Reverso provisiones (de Estimación deudores incobrables)	204.093	832.206
Utilidad en venta de activos	86.910	88.453
Otros ingresos	46.699	168.724
Asesorías y servicios prestados	0	1.860.533
Total	**337.702**	**2.949.916**

23. COMPOSICIÓN DE RESULTADO RELEVANTES

El detalle de los Resultados Relevantes para los períodos terminados al 30 de junio de 2017 y 2016 (No auditado) es el siguiente:

23.1 Gastos de administración

Gastos de administración	30.06.2017 M$	30.06.2016 M$
Remuneraciones de administración	10.984.086	11.043.284
Gastos de comercialización	4.188.702	3.327.052
Gastos generales	2.204.931	2.208.738
Gastos de mantención stock	2.141.853	1.887.072
Honorarios de administración	1.633.197	818.122
Contribuciones	1.232.433	1.051.747
Depreciaciones	229.365	249.963
Amortización intangibles	134.270	152.665
Donaciones	31.112	7.373
Total	**22.779.949**	**20.746.016**

23.2 Gastos por depreciación

Gastos por depreciación	30.06.2017 M$	30.06.2016 M$
En costo de explotación	503.414	449.606
En gastos de administración	229.365	249.963
Depreciación de propiedades de inversión (en costo)	49.408	47.711
Total	**782.187**	**747.280**

23.3 Otros gastos, por función

Otros gastos, por función	30.06.2017 M$	30.06.2016 M$
Otros gastos	97.303	212.533
Multas e intereses	50.411	42.429
Pérdida de activos incobrables	17.781	399.444
Pérdida en venta de activo fijo	691	4.095
Total	**166.186**	**658.501**

23.4 Ingresos financieros

Ingresos financieros	30.06.2017 M$	30.06.2016 M$
Reajustes e intereses por activos financieros	308.814	496.496
Reajustes e intereses empresas relacionadas	77.879	137.243
Otros	12.788	29.144
Total	**399.481**	**662.883**

23.5 Costos financieros

Costos financieros	30.06.2017 M$	30.06.2016 M$
Reajustes e intereses créditos bancarios	5.992.425	6.783.406
Otros gastos financieros (a)	434.603	243.553
Intereses por factoring	128.111	77.973
Reajustes e intereses con empresas relacionadas	68.922	76.231
Intereses por leasing	0	211
Total	**6.624.061**	**7.181.374**

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	30.06.2017 M$	30.06.2016 M$
Activos	(10)	1.117
Pasivos	(31)	13.852
Total	**(41)**	**14.969**

23.7 Resultados por unidades de reajustes

Resultados por unidades de reajustes	30.06.2017 M$	30.06.2016 M$
Reajustes otros activos	482.623	1.316.031
Reajustes de impuestos	331.118	266.942
Reajustes de otros pasivos	(331.848)	(1.101.234)
Total	**481.893**	**481.739**

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 30 de junio de 2017 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2016, es la siguiente:

Composición Propiedades de Inversión	30.06.2017 M$	31.12.2016 M$
Terrenos	97.908.384	88.106.650
Urbanizaciones	58.548.135	62.285.409
Bienes inmuebles	3.463.688	3.513.096
Propiedades de inversión, saldo Final	**159.920.207**	**153.905.155**

Movimientos de las propiedades de inversión	30.06.2017 M$	31.12.2016 M$
Saldo Inicial	153.905.155	155.100.847
Adiciones, Propiedades de Inversión	20.802.527	54.332.793
Transferencias de (a) Inventarios	(12.997.491)	(58.688.984)
Ventas de Propiedades de Inversión	(1.736.545)	(8.499.824)
Otro incremento (decremento), Propiedades de Inversión (1)	(53.439)	11.660.323
Cambios en Propiedades de Inversión, total	**6.015.052**	**(1.195.692)**
Propiedades de inversión, Saldo Final	**159.920.207**	**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 30 de junio de 2017 y 2016 (No auditados) es el siguiente:

Ingresos y costos de las Propiedades de Inversión	30.06.2017 M$	30.06.2016 M$
Ingresos por rentas de Propiedades de Inversión	237.452	196.994
Depreciación de Propiedades de Inversión	(49.408)	(47.711)
Resultado de la renta de Propiedades de Inversión	**188.044**	**149.283**

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

Propiedades de Inversión vendidas	30.06.2017 M$	30.06.2016 M$
Precio de ventas	2.574.639	5.243.010
Valor libro de la propiedad	(1.736.545)	(3.110.623)
Resultado de la venta	**838.094**	**2.132.387**

El detalle de las propiedades de inversión por comunas para el período terminado al 30 de junio de 2017 (No auditado) y por el año terminado al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

Comuna	30.06.2017 M$	31.12.2016 M$
LAMPA	20.716.962	21.089.890
PUERTO MONTT	17.735.123	20.138.874
SAN BERNARDO	11.918.925	12.968.835
COLINA	11.665.571	11.702.260
ÑUÑOA	11.084.121	0
TEMUCO	10.549.129	11.868.865
LAS CONDES	9.588.903	4.276.691
BUIN	7.736.557	7.736.557
RENCA	7.453.223	6.023.056
LO BARNECHEA	5.621.862	7.030.223
ANTOFAGASTA	4.498.343	4.498.343
VALDIVIA	4.451.471	4.360.433
HUECHURABA	4.370.991	4.699.719
MAIPU	3.508.631	3.508.631
CONCEPCIÓN	3.389.865	3.418.336
RANCAGUA	3.239.831	3.474.428
PROVIDENCIA	2.795.447	2.374.980
MACHALI	2.601.133	2.601.133
OSORNO	2.512.589	3.092.228
CHILLAN	2.339.599	2.339.599
LA FLORIDA	2.293.184	2.293.184
TALCA	2.208.421	2.208.421
LOS ANGELES	1.579.403	1.716.242
SANTIAGO	1.521.257	4.730.386
CASTRO	1.325.876	1.325.876
PUCÓN	970.227	1.396.267
MACUL	836.361	1.417.135
GRANEROS	611.597	611.597
LA UNION	261.776	261.776
MAULE	197.478	197.478
FRUTILLAR	175.017	175.017
SAN MIGUEL	114.370	115.654
LAUTARO	46.964	46.964
COYHAIQUE	0	206.077
Total	**159.920.207**	**153.905.155**

25. PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS

		30.06.2017				
		Participación no controladora	Patrimonio	Resultados	Participaciones no controladoras	
					Patrimonio	Resultados
SOCIEDADES FILIALES (SUBSIDIARIAS)		%	M$	M$	M$	M$
Sociedad Comercializadora Metropolitana Dos Ltda.		0,010000%	(250.073)	412	(25)	0
Inmobiliaria El Montijo S.A.		66,670000%	5.413.303	(153.939)	3.609.049	(102.631)
Consorcio Inmobiliario Macul S.A.		50,000000%	3.329.128	939.355	1.664.564	469.678
Inmobiliaria Los Condores S.A.		33,330000%	11.622.628	(188.451)	3.873.822	(62.811)
Inmobiliaria El Montijo Dos S.A.		66,670000%	669.817	9.149	446.567	6.100
Socovesa División Arquitectura y Construcción S.A.		95,000000%	22.313	11.256	21.197	10.693
Socovesa División Inmobiliaria S.A.		95,000000%	117.996	41.327	112.096	39.261
Inmobiliaria y Constructora Rio Noya S.A.		0,100000%	(349.395)	2.314	(349)	2
Consorcio Constructor CS Ltda.		50,000000%	(10.674.251)	5.081	(5.337.126)	2.541
Inmobiliaria Almagro Ombu S.A.		50,000000%	132.298	(2.328)	66.149	(1.164)
Inmobiliaria Socovesa Bullrock S.A.		30,000000%	203.777	(20.000)	61.133	(6.000)
Inmobiliaria Nueva Santa Maria S.A.		10,000000%	(1.186.886)	(214.409)	(118.689)	(21.441)
Almagro División Arquitectura y Construcción S.A.		95,000000%	(53.032)	(68.969)	(50.380)	(65.520)
Almagro División Inmobiliaria S.A.		95,000000%	57.016	27.078	54.165	25.724
Socovesa División Contabilidad y Finanzas S.A.		95,000000%	135.193	93.873	128.433	89.179
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.		0,001000%	72.497.838	229.400	725	2
Constructora Socovesa Santiago S.A.		0,000100%	(1.043.767)	(237.508)	(1)	0
Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.		0,001860%	72.228.074	2.690.940	1.343	50
Constructora Socovesa Sur S.A.		0,025000%	6.267	50.272	2	13
Socovesa Ingenieria y Construcciones S.A.		0,000010%	14.122.899	(393.553)	1	0
Inmobiliaria Pilares S.A.	(1)	0,000053%	32.539.800	3.922.387	17	2
Total					**4.532.693**	**383.678**

	31.12.2016				
	Participación no controladora	Patrimonio	Resultados	Participaciones no controladoras	
				Patrimonio	Resultados
SOCIEDADES FILIALES (SUBSIDIARIAS)	%	M$	M$	M$	M$
FILIALES EN SANTIAGO					
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.	95,000000%	11.057	159.248	10.504	151.286
Socovesa División Inmobiliaria S.A.	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 Constructor CS Ltda.	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 Bullrock 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.	95,000000%	15.935	1.873.779	15.138	1.780.090
Almagro División Inmobiliaria S.A.	95,000000%	29.940	1.500.091	28.443	1.425.086
Socovesa División Contabilidad y Finanzas S.A.	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 Ingenieria 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 30 de junio de 2017 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2016, la información segmentada por unidad de negocio del Estado de Situación Financiera se presenta a continuación:

Estados de Situación Financiera al 30.06.2017	Unidades de negocio			
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Eliminaciones M$	Consolidado M$
ACTIVOS				
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes al efectivo	8.733.048	96.482	(1.044)	8.828.486
Otros activos financieros, corrientes	1.057.422	0	0	1.057.422
Otros activos no financieros, corrientes	1.112.319	226	0	1.112.545
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	77.050.924	670.840	0	77.721.764
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	17.975.704	4.446.625	(15.318.890)	7.103.439
Inventarios, corrientes	274.831.543	0	0	274.831.543
Activos biológicos, corrientes	52.403	0	0	52.403
Activos por impuestos corrientes, corrientes	24.768.323	2.242.929	0	27.011.252
Total de Activos corrientes	**405.581.686**	**7.457.102**	**(15.319.934)**	**397.718.854**
Activos no corrientes				
Otros activos financieros, no corrientes	2.843.123	0	0	2.843.123
Derechos por cobrar, no corrientes	3.678.547	6.029.569	0	9.708.116
Inventarios, no corrientes	139.068.995	0	0	139.068.995
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	48.553.954	0	(46.433.675)	2.120.279
Activos intangibles distintos de la plusvalía	59.098.336	129	0	59.098.465
Plusvalía	12.900.421	0	0	12.900.421
Propiedades, planta y equipos	18.520.244	100.050	0	18.620.294
Activos por impuestos corrientes, no corrientes	3.104.319	4.175.974	0	7.280.293
Activos biológicos, no corrientes	1.032.246	0	0	1.032.246
Propiedad de inversión	159.920.207	0	0	159.920.207
Activos por impuestos diferidos	23.324.814	10.353.087	0	33.677.901
Total de Activos no corrientes	**472.045.206**	**20.658.809**	**(46.433.675)**	**446.270.340**
Total de activos	**877.626.892**	**28.115.911**	**(61.753.609)**	**843.989.194**
Patrimonio y pasivos				
Pasivos				
Pasivos corrientes				
Otros pasivos financieros, corrientes	403.491.128	0	0	403.491.128
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	100.962.200	3.341.473	(1.044)	104.302.629
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	8.020.435	15.371.340	(15.318.890)	8.072.885
Otras provisiones, corrientes	2.441.410	227.660	0	2.669.070
Pasivos por Impuestos corrientes , corrientes	352.532	0	0	352.532
Otros pasivos no financieros, corrientes	13.870	0	0	13.870
Total de Pasivos Corrientes	**515.281.575**	**18.940.473**	**(15.319.934)**	**518.902.114**
Pasivos no corrientes				
Otros pasivos financieros, no corrientes	0	0	0	0
Otras cuentas por pagar, no corrientes	1.028.647	0	0	1.028.647
Otras provisiones, no corrientes	2.051.974	397.440	0	2.449.414
Pasivo por impuestos diferidos	9.992.127	0	0	9.992.127
Total de Pasivos no corrientes	**13.072.748**	**397.440**	**0**	**13.470.188**
Total de pasivos	**528.354.323**	**19.337.913**	**(15.319.934)**	**532.372.302**
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	155.706.698	(31.584.894)	(733.308)	123.388.496
Otras reservas	6.410.010	157.793	(157.793)	6.410.010
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	**339.402.401**	**14.122.899**	**(46.441.101)**	**307.084.199**
Participaciones no controladoras	9.870.168	(5.344.901)	7.426	4.532.693
Patrimonio total	**349.272.569**	**8.777.998**	**(46.433.675)**	**311.616.892**
Total de patrimonio y pasivos	**877.626.892**	**28.115.911**	**(61.753.609)**	**843.989.194**

Estados de Situación Financiera al 31.12.2016	Unidades de negocio			
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Eliminaciones M$	Consolidado 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			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 30 de junio de 2017 y 2016 (No auditado) la información segmentada por unidad de negocio del Estado de Resultados Integrales se presenta a continuación:

Estado de Resultados Integrales Por Función

Estados de Resultados al 30.06.2017	Unidades de negocio		
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Consolidado M$
Estado de Resultados			
Ingresos de actividades ordinarias (a)	154.538.442	0	154.538.442
Costo de ventas	(110.392.970)	(50.745)	(110.443.715)
Ganancia bruta	**44.145.472**	**(50.745)**	**44.094.727**
Otros ingresos, por función	313.043	24.659	337.702
Gasto de administración	(22.636.403)	(143.546)	(22.779.949)
Otros gastos, por función	(165.890)	(296)	(166.186)
Ingresos financieros	399.275	206	399.481
Costos financieros	(6.322.174)	(301.887)	(6.624.061)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	(230.708)	0	(230.708)
Diferencias de cambio	(41)	0	(41)
Resultados por unidades de reajuste	401.872	80.021	481.893
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	**15.904.446**	**(391.588)**	**15.512.858**
Gasto (Ingreso) por Impuesto a las ganancias	(3.482.876)	164	(3.482.712)
Ganancia (pérdida) prodecentes de operaciones continuadas	**12.421.570**	**(391.424)**	**12.030.146**
Ganancia (Pérdida)	**12.421.570**	**(391.424)**	**12.030.146**
Ganacia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	12.040.021	(393.553)	11.646.468
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	381.549	2.129	383.678
Ganancia (pérdida)	**12.421.570**	**(391.424)**	**12.030.146**

Estados de Resultados al 30.06.2016	Unidades de negocio		
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Consolidado M$
Estado de Resultados			
Ingresos de actividades ordinarias (a)	140.528.804	4.596	140.533.400
Costo de ventas	(98.618.938)	(69.106)	(98.688.044)
Ganancia bruta	**41.909.866**	**(64.510)**	**41.845.356**
Otros ingresos, por función	2.795.498	154.418	2.949.916
Gasto de administración	(20.443.741)	(302.275)	(20.746.016)
Otros gastos, por función	(647.903)	(10.598)	(658.501)
Ingresos financieros	649.920	12.963	662.883
Costos financieros	(6.791.223)	(390.151)	(7.181.374)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	1.378.794	0	1.378.794
Diferencias de cambio	14.969	0	14.969
Resultados por unidades de reajuste	377.719	104.020	481.739
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	**19.243.899**	**(496.133)**	**18.747.766**
Gasto (Ingreso) por Impuesto a las ganancias	(2.952.886)	510.761	(2.442.125)
Ganancia (pérdida) prodecentes de operaciones continuadas	**16.291.013**	**14.628**	**16.305.641**
Ganancia (Pérdida)	**16.291.013**	**14.628**	**16.305.641**
Ganacia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	14.461.430	(5.473)	14.455.957
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	1.829.583	20.101	1.849.684
Ganancia (pérdida)	**16.291.013**	**14.628**	**16.305.641**

a) Al 30 de junio de 2017 y 2016 (No auditados) el detalle los ingresos provenientes de actividades ordinarias desagregadas por unidad de negocio es el siguiente:

	Al 30 de junio de 2017			Al 30 de junio de 2016		
Ingresos de actividades ordinarias	**Desarrollo Inmobiliario M$**	**Ingeniería y Construcción M$**	**Consolidado M$**	**Desarrollo Inmobiliario M$**	**Ingeniería y Construcción M$**	**Consolidado M$**
Ventas de inmuebles	**144.981.437**	**0**	**144.981.437**	**129.534.229**	**0**	**129.534.229**
Casas	46.772.223	0	46.772.223	45.389.455	0	45.389.455
Departamentos	97.982.009	0	97.982.009	84.144.774	0	84.144.774
Oficinas y/o locales comerciales	227.205	0	227.205	0	0	0
Ventas de inmuebles recibidos en parte de pago	**5.291.595**	**0**	**5.291.595**	**1.034.403**	**0**	**1.034.403**
Casas	1.644.156	0	1.644.156	363.551	0	363.551
Departamentos	3.647.439	0	3.647.439	670.852	0	670.852
Venta de terrenos	**2.648.805**	**0**	**2.648.805**	**8.524.621**	**0**	**8.524.621**
Otras ventas y servicios	**1.616.605**	**0**	**1.616.605**	**1.435.551**	**4.596**	**1.440.147**
Ventas y servicios varios	918.822	0	918.822	787.954	4.596	792.550
Venta de servicios (SELAR)	396.932	0	396.932	350.225	0	350.225
Ingresos por arriendos	300.851	0	300.851	297.372	0	297.372
Total	**154.538.442**	**0**	**154.538.442**	**140.528.804**	**4.596**	**140.533.400**

Al 30 de junio de 2017 y 2016 (No auditados) la información segmentada por unidad de negocio del Estado de Flujo de Efectivo se presenta a continuación:

Estados de Flujo de Efectivo al 30.06.2017	Unidades de negocio			
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Eliminaciones M$	Consolidado 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	183.333.810	167.244	(1.283)	183.499.771
Clases de pagos				
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(105.493.542)	(204.892)	1.283	(105.697.151)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(37.233.801)	0	0	(37.233.801)
Otros pagos por actividades de operación	(2.590.627)	243	0	(2.590.384)
Dividendos pagados	(14.197.894)	0	0	(14.197.894)
Dividendos recibidos	189.022	0	0	189.022
Intereses pagados	(11.084.908)	0	0	(11.084.908)
Intereses recibidos	217.492	206	0	217.698
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(2.939.962)	(1.065)	0	(2.941.027)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	**10.199.590**	**(38.264)**	**0**	**10.161.326**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión				
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos	105.620	0	0	105.620
Compras de propiedades, plantas y equipos	(651.557)	0	0	(651.557)
Compras de activos intangibles	(427.893)	0	0	(427.893)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(277.492)	0	0	(277.492)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	**(1.251.322)**	**0**	**0**	**(1.251.322)**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación				
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	51.783.768	0	0	51.783.768
Total importes procedentes de préstamos	51.783.768	0	0	51.783.768
Préstamos de entidades relacionadas	0	17.313	(17.313)	0
Pagos de préstamos	(63.243.072)	0	0	(63.243.072)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(1.019.309)	0	17.313	(1.001.996)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	**(12.478.613)**	**17.313**	**0**	**(12.461.300)**
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo,	**(3.530.345)**	**(20.951)**	**0**	**(3.551.296)**
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	**(3.530.345)**	**(20.951)**	**0**	**(3.551.296)**
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	**8.733.048**	**96.482**	**(1.044)**	**8.828.486**

Estados de Flujo de Efectivo al 30.06.2016	Unidades de negocio			
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Eliminaciones M$	Consolidado 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	186.752.120	68.266	(54.562)	186.765.824
Clases de pagos				
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(105.917.068)	(364.383)	54.562	(106.226.889)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(36.755.125)	(10.112)	0	(36.765.237)
Otros pagos por actividades de operación	(6.655.752)	(804)	0	(6.656.556)
Dividendos pagados	(16.590.944)	0	0	(16.590.944)
Intereses pagados	(1.629.289)	(8.264)	0	(1.637.553)
Intereses recibidos	314.268	12.963	0	327.231
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(1.974.418)	(95.381)	0	(2.069.799)
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	3.625.849	0	3.625.849
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	**17.543.792**	**3.228.134**	**0**	**20.771.926**
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	330.810	0	0	330.810
Compras de propiedades, plantas y equipos	(736.645)	0	0	(736.645)
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	347.388	0	0	347.388
Compras de activos intangibles	(944.990)	0	0	(944.990)
Otras entradas (salidas) de efectivo	84.129	0	0	84.129
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	**(1.959.030)**	**0**	**0**	**(1.959.030)**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación				
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	31.437.455	0	0	31.437.455
Total importes procedentes de préstamos	31.437.455	0	0	31.437.455
Préstamos de entidades relacionadas	2.059.779	0	(2.059.779)	0
Pagos de préstamos	(52.387.576)	0	0	(52.387.576)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	(23.783)	0	0	(23.783)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	0	(3.523.619)	2.059.779	(1.463.840)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	**(18.914.125)**	**(3.523.619)**	**0**	**(22.437.744)**
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de camb	**(3.329.363)**	**(295.485)**	**0**	**(3.624.848)**
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	**(3.329.363)**	**(295.485)**	**0**	**(3.624.848)**
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	**18.270.961**	**100.142**	**(1.104)**	**18.369.999**

27. CONTINGENCIAS, JUICIOS Y OTROS

27.1 Juicios y acciones legales

a. Juicios

a.1 Juicios Laborales y Reclamaciones Administrativas al 30 de junio 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 30 de junio 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 30 de junio de 2017 representa un valor a recibir de app. UF 81.240.-.

El fallo referido fue objeto de apelaciones de las partes. Con fecha 25 de Octubre de 2016 la Corte de Apelaciones de Temuco confirmó el fallo de primera instancia y suplementó la condena a la I.M. de Temuco en $200 millones de pesos. Este fallo fue objeto de la presentación de recursos de casación ante la Extma. Corte Suprema por parte de la I.M. de Temuco. A la fecha de cierre de estos Estados Financieros, la Corte aún no resolvía los recursos, por lo que revisamos nuestra estimación en cuanto a que la Corte Suprema resolverá en forma definitiva este caso durante el segundo semestre de 2017.

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. Estimamos que el fallo de primera instancia será emitido durante el segundo semestre de 2017.

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.

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 segundo semestre de 2017.

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 60 clientes. 4 de esas causas fueron falladas favorablemente a los intereses de la empresa. Las otras 2 causas se encuentran con recursos de apelación pendientes, estimándose que se obtendrá una resolución definitiva dentro del segundo semestre de 2017.

a.2.5. 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 30 de junio 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.

A la fecha de cierre de estos Estados Financieros la causa se encontraba en estado de fallo, el

cual fue notificado con fecha 03 de Agosto de 2017 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.

a.4. Otras Acciones Legales al 30 de junio de 2017.

No existen otras acciones legales que informar.

a.5. Contingencias Tributarias al 30 de junio 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$615.560.- más reajustes, intereses y multas. El Tribunal Tributario de primera instancia falló en contra de los intereses de la empresa, en virtud de lo cual se ha efectuado una provisión contable por la suma de M$ 615.560.- 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 segundo semestre de 2017.

a.5.2. Gastos Rechazados 2014

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 2017.

a.5.3 Gastos Rechazados 2015

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.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: /i/ EBITDA, dividido por /ii/ 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 2016 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 650.053,97 (ver nota 3.2 y 14 a los estados financieros consolidados).

27.2 Sanciones administrativas

Para el período de seis meses terminado al 30 de junio de 2017 (No auditado) y por el año terminado al 31 de diciembre de 2016 informados, ni la Sociedad ni sus administradores han sido sancionados por la Superintendencia de Valores y Seguros u otras autoridades administrativas.

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

(a) Garantías recibidas de terceros

Al 30 de junio de 2017 (No auditado), existen garantías recibidas de terceros según el siguiente detalle:

Cauciones	
Subcontratista	**MONTO M$**
Boletas y pólizas de garantía	2.965.512
Cheques en garantía	81.016
Total	**3.046.528**

(a) Garantías a favor de terceros

Acreedor de la garantía	Deudor	Relación	Tipo de garantía	Activos comprometidos Tipo	Valor Contable 30.06.2017 M$
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	553.615
ITAU CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PORTOALEGRE	2.572.281
BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VISTA PARQUE B	10.286.112
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	INDICO	4.315.489
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	4.626.173
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FRANCISCO COOK 777 - 789	686.093
SCOTIABANK	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	NANSEN - COOK 1	6.825.250
SCOTIABANK	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	5.557.369
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MIGUEL ANGEL	9.604.754
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MARTIN DE ZAMORA	16.781.754
ITAU CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CAPITANIA ZAMORA	180.336
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS MALVAS	12.353.584
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ARTIGAS - HERNÁN CORTES	3.309.218
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	601.964
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	879.868
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	3.296.164
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	389.737
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	8.176.130
BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	4.965.120
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	700.679
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	698.332
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	693.692
ITAU CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PLAZA NUÑOA	5.969.167
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	11.090.864
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	359.600
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	396.057
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	383.071
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	361.579
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EL LLANO	2.767.783
BICE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SUAREZ MUJICA	5.689.116
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.546.516
ITAU CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.066.171
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.560.708
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATÉGICAS	354.939
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATÉGICAS	111.384
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATÉGICAS	127.796
ITAU CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	GENERAL MACKENNA 1	5.585.430
ITAU CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.349.280
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	5.051.915
ITAU CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	BUSTAMANTE	6.185.048
ITAU CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	3.183.172
BCI	INMOBILIARIA ALMAR LTDA.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS OLIVOS A Y B	8.606.121
BCI	INMOBILIARIA ALMAR LTDA.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS OLIVOS (DOS ETSPAS ADICIONALES)	4.548.184
BCI	INMOBILIARIA ALMAR LTDA.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS OLIVOS (DOS ETSPAS ADICIONALES)	2.480.840
BCI	INMOBILIARIA ALMAR LTDA.	FILIAL	HIPOTECARIA	EL TRANQUE	9.321.013
BCI	INMOBILIARIA ALMAR LTDA.	FILIAL	HIPOTECARIA	EL TRANQUE 2	8.957.596
BICE	INMOBILIARIA NUEVAS SANTA MARÍA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	NUEVA STA. MARÍA	8.718.551
BANCO CHILE	SOCOVESA DESRROLLOS COMERCIALES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.419.084
SANTANDER	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	3.030.834
ESTADO	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.489.799
BCI	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDE MAULE 4521	8.887.155
BICE	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SEPTIMA AVENIDA	3.092.297
SANTANDER	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FERNANDEZ ALBANO 2	8.479.023
SANTANDER	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FERNANDEZ ALBANO 2	3.406.625
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EL TRANQUE	12.363.962
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	6.140.384
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	3.072.405
BANCO CONSORCIO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SINGULAR	15.084.468
BANCO CONSORCIO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SINGULAR B	5.917.357
BANCO CONSORCIO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.723.925

Acreedor de la garantía	Deudor	Relación	Tipo de garantía	Activos comprometidos Tipo	Valor Contable 30.06.2017 M$
BANCO CONSORCIO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.665.976
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PUNTA CASTAÑOS	899.573
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	950.450
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.705.739
SANTANDER	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS BRAVOS	11.543.517
SANTANDER	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS BRAVOS	6.275.122
SANTANDER	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS BRAVOS	745.103
SANTANDER	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS BRAVOS	2.148.620
SANTANDER	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS BRAVOS	961.090
BANCO CHILE	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS PALMAS IV	721.104
BANCO CHILE	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOTE 2	709.585
BANCO CHILE	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS PALMAS III	1.173.664
BANCO CHILE	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	URBANIZACION	11.913
ITAU CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	3.082.885
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	948.623
SCOTIABANK	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDOMINIO CASA QUINTA	3.596.034
SCOTIABANK	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.670.611
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.094.276
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.216.675
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PRADOS DS116	6.143.823
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	235.426
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.290.265
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PLAZA GRANEROS II	5.712.942
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	478.238
SANTANDER	SOC. COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.372.873
BCI	INMOBILIARIA LINDEROS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LINDEROS	9.560.898
ESTADO	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.065.510
SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	242.892
ESTADO	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	9.676.601
Internacional	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	502.187
Internacional	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	251.265
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	166.497
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	232.706
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	12.266
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	969.276
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	46.303
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	NUEVA TOLEDO II	984.128
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	578.819
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.093.220
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PORTAL DE SAN PEDRO IV	2.684.695
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PORTAL DE SAN PEDRO VII	2.157.952
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.076.016
SCOTIABANK	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VISTA LAGUNA	7.445.837
SCOTIABANK	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EL VENADO	3.334.690
SCOTIABANK	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	WILKE	1.429.398
SCOTIABANK	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDOMINIO LOS ARRAYANES	3.058.844
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.820.365
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALTO CASTAÑO II	3.013.649
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.016.742
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PARQUE LAUQUEN V	2.345.294
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	122.286
SCOTIABANK	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	QUINTA MADERO II	931.892
SCOTIABANK	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	554.767
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	458.937
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MIRADOR DE LA FRONTERA	5.642.914
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MIRADOR DE LA FRONTERA V	775.048
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	978.395
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALTOS DEL MAIPO IV	3.989.475
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALTOS DEL MAIPO V	1.010.367
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	398.616
ITAU CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	587.602
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALTOS DE MIRASUR VIII	1.493.672
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	251.878
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SANTA MARIA LABRANZA V	1.875.782
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	435.014
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COSTA PUCON III	4.386.829
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COSTA PUCON II	5.325.781
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COSTA PUCON	8.229.684
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COSTA PUCON IV	1.008.687
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	500.157
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COSTA PUCON II - EQUIPAMIENTO	16.615
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COSTA PUCON III	12.979
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	397.367
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	530.626
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	374.698
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	165.153
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	143.076
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	134.819
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALTOS DE MAHUIZA IV	2.090.703
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	54.370
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TOROBAYO	333.074
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	686.546
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDOMINIO TIERRA NOBLE	159.644
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	125.246
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	118.446
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	624.976
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	BRISAS DE MIRASUR	1.002.954
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	745.449
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.943.259
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	225.411
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	369.335
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	154.271
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	140.738
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	151.564
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	617.510
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.036.560
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	BOSQUEMAR IX	329.661
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.224.701
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	35.407
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	134.312
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	642.980
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	18.883
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	85.017
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	34.341
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	118.412
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO BORQUEZ	827.951
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO BORQUEZ	74.516
BCI FACTORING	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	PRENDA (FACTORING)	PAGARES POR COBRAR	2.548.024
BCI FACTORING	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	PRENDA (FACTORING)	PAGARES POR COBRAR	523.492
BCI FACTORING	ALMAGRO S.A.	FILIAL	PRENDA (FACTORING)	PAGARES POR COBRAR	591.977
BANCO CHILE	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA (FACTORIN	HIPOTECARIA	2.314.001
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA (FACTORIN	HIPOTECARIA	5.187.601
Total Garantias al 30.06.2017					**453.057.558**

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 30 de junio de 2017 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2016, se detallan a continuación:

MEDIO AMBIENTE	30.06.2017 M$	31.12.2016 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	30.06.2017	30.06.2016
Tasa de interes real promedio mensual utilizada para determinar el importe de los costos por préstamos susceptibles de capitalización.	0,2767%	0,2713%
Importe de los costos por préstamos capitalizados M$	3.357.854	4.268.844
Total de costos financieros M$	9.981.915	11.450.218
Porcentaje de activación de intereses sobre el total de costos financieros.	33,64%	37,28%

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, afectando 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 tres 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. Las ventas inmobiliarias han tenido un relativo buen registro, en parte por la distorsión que la propia reforma tributaria tuvo sobre las ventas de viviendas (efecto IVA).

El negocio Inmobiliario depende en gran medida de las fluctuaciones de las tasas de interés de largo plazo y de las expectativas politico-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 esperaba que el dinamismo de la economía durante el año 2017 fuera similar al que se observó en el año 2016, pronóstico que a la

fecha se ha cumplido, y las eventuales sorpresas que podrían darse en el incierto panorama internacional, se han ido despejando. Esperamos que en materia inmobiliaria la demanda retorne a los niveles de tendencia de largo plazo, la que se vio afectada positivamente por el "efecto IVA" durante el año 2015. Según análisis de la compañía y del sector industrial donde se desempeña, las promesas de viviendas de Empresas Socovesa durante el año 2017 tendrían un crecimiento de un 6% respecto al año 2016. 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 bajas las tasas de interés de corto y largo plazo observadas durante los años anteriores. Adicionalmente la compañía se mantiene siempre cautelosa respecto a los índices de empleo, factor muy relevante en la demanda inmobiliaria. 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. En los últimos meses este riesgo ha pasado a tener mayor relevancia, observándose en el mercado una mayor tendencia a realizar descuentos, lo cual es necesario para absorber la mayor oferta que se generó durante el 2015 y que disminuyó en parte durante el año 2016. 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 desfavorables en las tasas de interés de créditos hipotecarios. 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%. Si la situación económica se deteriora, es posible prever que las instituciones financieras puedan continuar elevando sus parámetros de aprobación de crédito para compradores de vivienda. Durante el 2017, se espera que haya un otorgamiento de subsidios al menos 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, el actual gobierno 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 sobrereaccionando 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 ante proyecto municipal aprobado, lo que permite tener un tiempo adecuado para la aprobación del permiso de construcción definitivo.

Otros cambios relevantes son la reforma tributaria y la reforma laboral, que entre varios potenciales efectos en las empresas, consideran impactos específicos para la industria inmobiliaria. Los principales son el hecho que las inmobiliarias pasen a ser ahora sujetos de IVA, lo que ha tenido como efecto un aumento de los precios de las viviendas, y en lo que respecta a la reforma laboral el hecho de que los trabajadores contratados para desempeñar trabajos en una

obra o faena transitoria tendrán el derecho a la negociación colectiva, facultad que en la anterior legislación no tenían.

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

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

Los fondos necesarios para hacer frente a 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 18 meses 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, 2015 y 2016,

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 que estima convenientes tales como ajustarse a normativa laboral vigente, a la Ley 20.393 de Responsabilidad Penal, etc.

31.3 Medición del Riesgo

La 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 30 de junio de 2017 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2016.

1) Activos financieros

Descripción activos financieros	Valorización activos financieros	Corriente		No Corriente		Total		Nivel valor justo
		30.06.2017 M$	31.12.2016 M$	30.06.2017 M$	31.12.2016 M$	30.06.2017 M$	31.12.2016 M$	
Fondos mutuos	Valor razonable	3.703.300	7.806.055	0	0	3.703.300	7.806.055	Nivel 1
Deposito a Plazo	Valor razonable	173.578	10.099	0	0	173.578	10.099	Nivel 1
Efectivo y Equivalentes al Efectivo		3.876.878	7.816.154	0	0	3.876.878	7.816.154	
Pagarés	Valor razonable	516.724	810.983	2.838.592	3.052.137	3.355.316	3.863.120	Nivel 2
Intrumentos Derivados	Valor razonable	0	125.830	0	0	0	125.830	Nivel 2
Depósito a Plazo	Valor razonable	540.698	426.023	0	0	540.698	426.023	Nivel 1
Otros Activos Financieros		1.057.422	1.362.836	2.838.592	3.052.137	3.896.014	4.414.973	
Total activos financieros		4.934.300	9.178.990	2.838.592	3.052.137	7.772.892	12.231.127	

2) Pasivos financieros

Descripción pasivos financieros	Valorización pasivos financieros	Corriente		No Corriente		Total		Nivel valor justo
		30.06.2017 M$	31.12.2016 M$	30.06.2017 M$	31.12.2016 M$	30.06.2017 M$	31.12.2016 M$	
Instrumentos Derivados	Valor razonable	17.603.191	19.363.474	0	0	17.603.191	19.363.474	Nivel 2
Otros pasivos financieros		17.603.191	19.363.474	0	0	17.603.191	19.363.474	
Total pasivos financieros		17.603.191	19.363.474	0	0	17.603.191	19.363.474	

32. GANANCIA POR ACCION Y UTILIDAD LIQUIDA DISTRIBUIBLE

a) Ganancia por acción

	30.06.2017 $/Acción	30.06.2016 $/Acción
Ganancia (Pérdida) por acción	9,5156	11,8110

b) Utilidad líquida distribuible

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

33. CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN

Al 30 de junio de 2017 y 2016 (No auditados), no existen ingresos por contratos de construcción.

Los importes adeudados y/o por cobrar asociados a contratos de construcción al 30 de junio de 2017 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2016, son los siguientes:

Detalle	30.06.2017 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)	442.209	442.209
Costos acumulados por contratos de construcción en curso	0	0
Margenes acumulados por contratos de construcción en curso	0	0
Clientes contratos suma alzada con terceros no facturados (Nota 9)	5.202.415	5.202.415
Clientes contratos suma alzada con terceros (Nota 9)	944.870	944.870
Retención contratos suma alzada con terceros (Nota 9)	442.209	442.209
Total Importe bruto adeudados por clientes comerciales por contratos de construcción (Nota 9)	6.589.494	6.589.494

Al 30 de junio de 2017 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2016 no existen contratos de construcción en ejecución vigentes.

34. HECHOS POSTERIORES

Entre el 1° de julio y el 17 de agosto de 2017, 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 30 de junio 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.

2. Juicios Arbitrales

Nuestra filial Socoicsa Montajes S.A. es parte en un juicio arbitral en contra de Alstom Chile S.A.. (Proyecto Angostura – Alstom).

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

A la fecha de cierre de estos Estados Financieros la causa se encontraba en estado de fallo, el cual fue notificado con fecha 03 de Agosto de 2017 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 cual será visto por la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago en un plazo estimado de 3 a 9 meses.

Al 17 de Agosto de 2017 no existen otros hechos relevantes o esenciales que informar.

ANÁLISIS RAZONADO

I. ASPECTOS DESTACADOS DEL PRIMER SEMESTRE 2017

- Durante el periodo enero-junio de 2017, Empresas Socovesa registró ingresos 10% mayores a los del primer semestre de 2016.

- El margen bruto sobre el total de ingresos de actividades ordinarias fue 28.5%, nivel en línea con lo presupuestado pero menor al alcanzado en igual semestre de 2016. Lo anterior responde a que durante este periodo se escrituraron proyectos con márgenes inferiores y se comenzaron a facturar proyectos sujetos a IVA.

- A pesar de ser menor al año 2016, el margen bruto alcanzado, medido como porcentaje de los ingresos de venta de viviendas y terrenos, está por sobre el presupuesto del año.

MÁRGENES BRUTOS TOTALES Y PRESUPUESTO 2017
(CONSIDERA EL MARGEN BRUTO TOTAL vs INGRESOS DE VENTA DE VIVIENDAS Y TERRENOS)[1]

	12M 2013	12M 2014	12M 2015	12M 2016	6M 2017	Presupuesto 2017
Margen Bruto	24,7%	27,6%	30,1%	30,3%	29,8%	28,7%

- El Ebitda a junio de 2017 alcanzó M$25.443.771, equivalente a una disminución de 1% respecto al registrado en igual periodo de 2016. El ratio Ebitda/Ventas disminuyó de 18% a 16% entre un periodo y otro.

- Los gastos financieros totales, es decir gastos financieros en resultado más gastos financieros activados en el periodo, presentaron una reducción de 13% en términos nominales respecto a junio de 2016, tanto por una menor deuda promedio durante el periodo en cuestión, como por el pago de menores intereses y reajustes. La tasa de activación de gastos financieros disminuyó desde un 37% para el periodo enero-junio del 2016 a 34% en igual período del ejercicio 2017.

- Con todo, la utilidad de la controladora alcanzó a M$11.646.468 cifra que es un 19% inferior a la registrada el primer semestre del año 2016. El margen neto de la compañía disminuyó 3 puntos porcentuales, alcanzando a 7.5% y el ROE se ubicó en niveles de 10.9%[2].

- La deuda financiera disminuyó 3% respecto al cierre de diciembre de 2016, alcanzando M$403.491.128. El ratio Deuda Financiera/Ebitda UDM mejoró, alcanzando a 5.9 veces, y la cobertura de gastos financieros se mantuvo en 2.5 veces respecto a junio de 2016.

- En el área inmobiliaria, los cierres de negocio de viviendas nuevas, medidos en UF, aumentaron un 2% respecto a igual periodo del año anterior. Este mayor volumen de ventas se descompone

[1] Excluye los ingresos por venta de viviendas en parte de pago y otros ingresos inmobiliarios.
[2] Calculado como la utilidad de la controladora UDM / Patrimonio controladora promedio UDM.

en un 8% de caída en el precio promedio pero un 11% de mayor número de unidades promesadas.

- El saldo vendido por facturar a junio de 2017 alcanzó los MUF 8.681[3]. De esta cifra, MUF 5.560 debieran escriturarse el año 2017, lo cual implica que el 83% del presupuesto del año 2017 se encuentra con promesas comprometidas (lo que se compara con el 85% registrado en junio del año 2016).

	Facturación real a junio 2017	Saldo vendido por facturar año 2017	Total comprometido a junio 2017	Facturación presupuesto 2017	% Cumplimiento a junio 2017
Socovesa	MUF 2.338	MUF 1.966	MUF 4.304	MUF 5.460	79%
Almagro	MUF 2.354	MUF 2.259	MUF 4.613	MUF 5.250	88%
Pilares	MUF 1.043	MUF 418	MUF 1.461	MUF 1.800	81%
SDC	MUF 0	MUF 917	MUF 917	MUF 1.110	83%
TOTAL	**MUF 5.735**	**MUF 5.560**	**MUF 11.295**	**MUF 13.620**	**83%**

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 primer semestre del año 2017 se lanzaron 21 nuevos proyectos o etapas de proyectos con una venta potencial de MUF 6.405.

	N° Proyectos o Etapas	Unidades	Precio Promedio	Venta Potencial
6M 2017	21	1.666	UF 3.844	UF 6.404.550
6M 2016	10	800	UF 3.488	UF 2.790.706

- A junio, el área de ingeniería y construcción no registró ingresos de explotación. Las pérdidas registradas por ésta alcanzaron (M$393.553).

- 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.

[3] Incluye venta de viviendas nuevas, venta de terrenos y venta de oficinas.

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS EMPRESAS SOCOVESA

BALANCE

BALANCE (miles de $)	CONSOLIDADO		
	6M 17	12M 16	% VAR.
Activos corrientes	397.718.854	468.754.478	-15%
Activos no corrientes	446.270.340	395.494.084	13%
TOTAL ACTIVOS	**843.989.194**	**864.248.562**	**-2%**
Pasivos corrientes	518.902.114	545.727.758	-5%
Pasivos no corrientes	13.470.188	15.888.596	-15%
TOTAL PASIVOS	532.372.302	561.616.354	-5%
Patrimonio atribuible a participaciones controladoras	307.084.199	299.077.184	3%
Patrimonio atribuible a minoritarios	4.532.693	3.555.024	28%
TOTAL PATRIMONIO	311.616.892	302.632.208	3%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	**843.989.194**	**864.248.562**	**-2%**

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 disminuyeron un 2%, caída que viene explicada por una baja de 15% de los activos corrientes que compensó el alza de 13% de los activos clasificados como no corrientes.

	CONSOLIDADO		
INVENTARIOS CORRIENTE (miles de $)	**6M 17**	**12M 16**	**% VAR.**
Terrenos	602.094	8.388.313	-93%
Viviendas terminadas	172.622.102	158.593.319	9%
Viviendas recibidas en parte de pago	10.358.692	10.925.757	-5%
Otros inventarios	930.076	838.245	11%
Obras en ejecución	90.318.579	140.836.319	-36%
TOTAL	**274.831.543**	**319.581.953**	**-14%**

INVENTARIOS, NO CORRIENTE (miles de $)	**6M 17**	**12M 16**	**% VAR.**
Terrenos	59.063.771	55.558.010	6%
Viviendas terminadas	739.721	872.332	-15%
Otros inventarios	627.959	1.095.111	-43%
Obras en ejecución	78.637.544	38.796.729	103%
TOTAL	**139.068.995**	**96.322.182**	**44%**

INVENTARIOS TOTALES (miles de $)	**6M 17**	**12M 16**	**% VAR.**
Terrenos	59.665.865	63.946.323	-7%
Viviendas terminadas	173.361.823	159.465.651	9%
Viviendas recibidas en parte de pago	10.358.692	10.925.757	-5%
Otros inventarios	1.558.035	1.933.356	-19%
Obras en ejecución	168.956.123	179.633.048	-6%
TOTAL INVENTARIOS, CORR. Y NO CORR.	**413.900.538**	**415.904.135**	**0%**

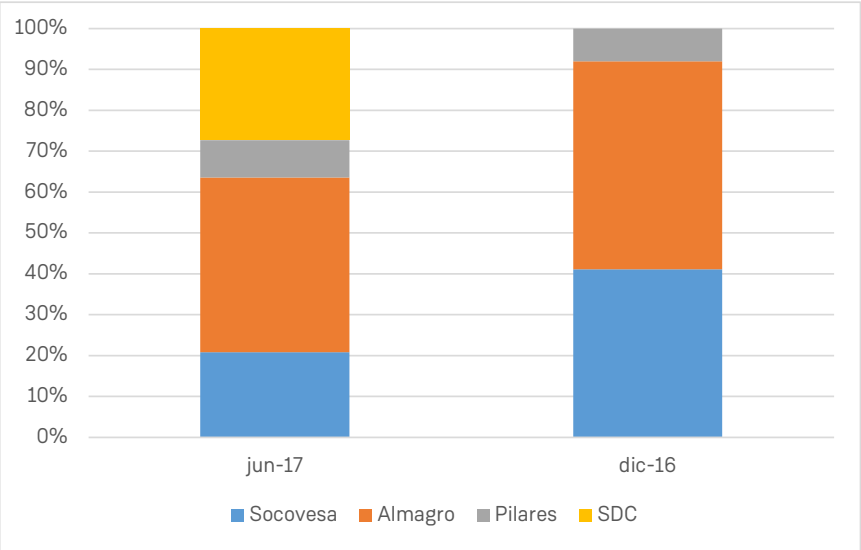
El total de la cuenta Inventarios equivale a M$413.900.538. La parte del Inventario inmobiliario que estará potencialmente a la venta – equivalente a M$342.317.946 valorizado a costo – corresponde a las viviendas terminadas y las obras en ejecución.[4]

Las obras en ejecución de la compañía disminuyen 6% respecto de diciembre 2016, cifra explicada principalmente por las filiales Pilares y SDC. Durante el periodo en cuestión, las viviendas terminadas crecieron un 9%, concentrándose el alza en SDC, producto de la recepción municipal del edificio Nueva Santa María, y en Pilares. Socovesa Sur, Socovesa Santiago y Almagro por su parte, disminuyeron su stock de viviendas terminadas respecto a lo registrado en diciembre de 2016.

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 30 de junio de 2017, un 46% del stock terminado (valorizado a precio de venta), tiene promesa de compraventa firmada y debiera escriturarse durante el periodo 2017.

[4] 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 DEL STOCK VIVIENDAS TERMINADAS CONTABLE POR FILIAL
AL 30 DE JUNIO 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 levemente entre diciembre de 2016 y junio de 2017. Lo anterior fue impulsado por la compra de cuatro nuevos paños para el desarrollo de proyectos de departamentos.

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

	CONSOLIDADO		
COMPOSICIÓN DE TERRENOS (miles de $)	**6M 17**	**12M 16**	**% VAR.**
Terrenos Inventario Corriente y No Corriente	59.665.865	63.946.323	-7%
Terrenos Propiedades de Inversión	97.908.384	88.106.650	11%
Urbanizaciones	58.548.133	62.285.409	-6%
TOTAL TERRENOS	**216.122.382**	**214.338.382**	**1%**

La compañía presenta al 30 de junio de 2017 un banco de tierra que asciende a MUF 8.918, 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.

	A Junio 2017 (M$)				
	Terrenos Propiedades de Inversión	Terrenos en Inventario Corriente y no Corriente	Total Terrenos On Balance	Terrenos Off Balance (100%)	Total Terrrenos
Socovesa	57.009.719	10.086.930	67.096.649	80.217.959	147.314.608
Almagro	31.162.583	38.514.536	69.677.119		69.677.119
Pilares	-	11.064.399	11.064.399		11.064.399
SDC	1.999.525	-	1.999.525		1.999.525
Linderos	7.736.557	-	7.736.557		7.736.557
M$	97.908.384	59.665.865	157.574.249	80.217.959	237.792.208
MUF	3.672	2.238	5.909	3.008	8.918

Nota:

- Los terrenos Off Balance del cuadro se presentan consolidados al 100%. El VPP de la compañía correspondiente a estos terrenos alcanza a MUF 1.664, 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 una disminución de 27% respecto a diciembre de 2016 impulsado por la baja de las cuentas “Clientes ventas viviendas” y “Documentos por Cobrar”, caída propia de este periodo del año, en el cual se recuperan los ingresos facturados el último trimestre del año anterior.

DEUDORES COMERCIALES, CORRIENTE (miles de $)	CONSOLIDADO		
	6M 17	12M 16	% VAR
Clientes ventas viviendas	36.699.199	68.272.524	-46%
Documentos por cobrar	31.725.223	33.102.133	-4%
Clientes contratos suma alzada con terceros no facturados	559.925	559.925	0%
Clientes otras ventas Inmobiliarias - Terrenos	3.769.217	2.223.963	69%
Otras cuentas por cobrar neto corriente	1.827.050	1.828.248	0%
Clientes ventas varias	1.177.017	573.680	105%
Fondo a rendir	3.195.607	1.314.878	143%
Anticipo de proveedores	1.202.518	986.948	22%
Retención contratos suma alzada con terceros	468.365	394.726	19%
Cuentas corrientes del personal	235.081	271.604	-13%
Provisión de pérdidas por deterioro de deudores	(3.137.438)	(3.342.736)	-6%
TOTAL	**77.721.764**	**106.185.893**	**-27%**

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.

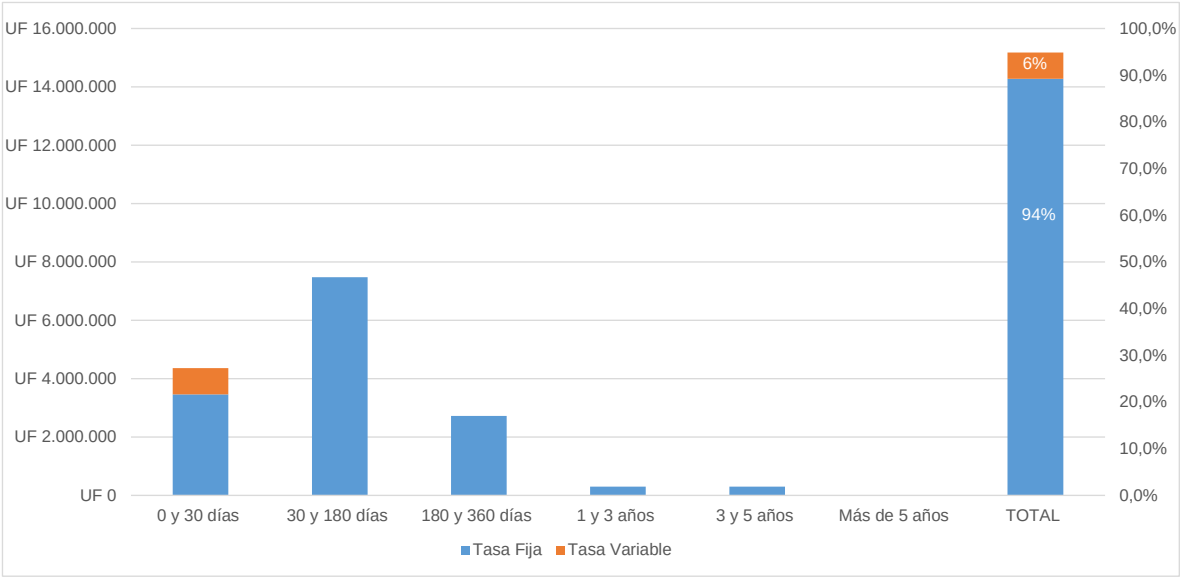
Considerando lo anterior, si se analizan las cuentas de Pasivos, se puede apreciar que éstos disminuyen un 5% en relación a lo registrado en diciembre de 2016. Esta baja se explica principalmente por una menor deuda financiera corriente y no corriente.

DEUDA FINANCIERA NETA (miles de $)	6M 17	12M 16	% VAR.
Pasivos financieros corrientes	403.491.128	414.438.121	-3%
Pasivos financieros no corrientes	0	2.075.796	-100%
Deuda financiera bruta	**403.491.128**	**416.513.917**	**-3%**
Caja y equivalente al efectivo	8.828.486	12.379.782	-29%
Deuda financiera neta	**394.662.642**	**404.134.135**	**-2%**
Deuda financiera bruta *(on balance -- M$)*	403.491.128	416.513.917	-3%
Ebitda UDM (M$)	68.476.511	68.720.293	0%
Deuda/Ebitda UDM (veces)	5,9x	6,1x	

La disminución de 3% de la deuda financiera bruta permitió que la razón Deuda Financiera/Ebitda UDM disminuyera desde 6.1 veces registrado en diciembre de 2016 a 5.9 veces en el periodo actual.

Al cierre de junio 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 3% si se compara con el monto reflejado en los Estados Financieros de diciembre 2016, por el incremento de 3% de la cuenta “Patrimonio atribuible a participaciones controladoras” y de 28% de la cuenta “Patrimonio atribuible a minoritarios”.

ESTADO DE RESULTADO

ESTADO DE RESULTADOS (miles de $)	CONSOLIDADO		
	6M 17	6M 16	% VAR.
Ingresos de actividades ordinarias	154.538.442	140.533.400	10%
Costos de ventas	(110.443.715)	(98.688.044)	12%
Ganancia bruta	44.094.727	41.845.356	5%
Margen bruto	*28,5%*	*29,8%*	*-1,2 ptos*
Gastos de administración	(22.779.949)	(20.746.016)	10%
Resultado operacional	21.314.778	21.099.340	1%
Resultado no operacional	(5.801.920)	(2.351.574)	147%
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	15.512.858	18.747.766	-17%
(Gasto) Ingreso por impuesto a las ganancias	(3.482.712)	(2.442.125)	43%
Ganancia (pérdida)	12.030.146	16.305.641	-26%
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	11.646.468	14.455.957	-19%
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	383.678	1.849.684	-79%
Margen Neto	*7,5%*	*10,3%*	*-2,8 ptos*
Ebitda	25.443.771	25.687.553	-1%
Margen Ebitda	*16,5%*	*18,3%*	*-1,8 ptos*

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos ordinarios de la compañía a junio de 2017 alcanzaron un total de M$154.538.442, lo que corresponde a un aumento de 10% con respecto a junio del año 2016.

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS (miles de $)	6M 17	6M 16	% VAR
Ventas de inmuebles	144.981.437	129.534.229	12%
Ventas de inmuebles recibidos en parte de pago	5.291.595	1.034.403	412%
Venta de terrenos	2.648.805	8.524.621	-69%
Ventas ingeniería y construcción	-	-	
Otras ventas y servicios	1.616.605	1.440.147	12%
TOTAL INGRESOS	**154.538.442**	**140.533.400**	**10%**

La venta de inmuebles nuevos registró una variación positiva de 12% entre el primer semestre de 2017 e igual periodo de 2016, explicada por el aumento de 16% de los departamentos escriturados durante el periodo en cuestión y de 3% en las casas.

INGRESOS NEGOCIO INMOBILIARIO (miles de $)	6M 17	6M 16	% VAR
Ventas de inmuebles	144.981.437	129.534.229	12%
Casas	46.772.223	45.389.455	3%
Departamentos	97.982.009	84.144.774	16%
Oficinas y/o locales comerciales	227.205	-	
Ventas de inmuebles recibidos en parte de pago	5.291.595	1.034.403	412%
Venta de terrenos	2.648.805	8.524.621	-69%
Otras ventas y servicios	1.616.605	1.435.551	13%
Ventas y servicios varios	918.822	787.954	17%
Venta de servicios (SELAR)	396.932	350.225	13%
Ingresos por arriendos	300.851	297.372	1%
Total Inmobiliario	**154.538.442**	**140.528.804**	**10%**

En el consolidado, la venta de tierra alcanzó M$2.648.805, equivalente a una disminución de 69% respecto a lo registrado en el periodo enero-junio del año 2016. Lo anterior responde a una caída en los ingresos por este concepto de Socovesa Santiago y Socovesa Sur.

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

En relación al mix de escrituración, Socovesa mantuvo su participación relativa en los ingresos totales de la compañía, Almagro la disminuyó de 51% a 41% y Pilares la aumentó pasando de 8% registrado en junio de 2016 a 18% en junio de 2017. Esto tiene un impacto en el margen bruto presentado durante este semestre.

	% SOBRE EL INGRESO TOTAL					
	Socovesa	Almagro	Pilares	SDC	Socoicsa	TOTAL
6M 2017	41%	41%	18%	0%	0%	100%
6M 2016	41%	51%	8%	0%	0%	100%

COSTOS DE VENTAS

En términos absolutos, los costos de ventas del periodo enero-junio de 2017 aumentaron un 12% respecto al mismo periodo del año anterior, alcanzando los M$110.443.715.

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 junio de 2017, el costo financiero descargado en costo de venta ascendía a M$3.212.536 (Nota 11, “Inventarios”, de la FECU).

GANANCIA BRUTA

En el consolidado, la cifra de ganancia bruta aumentó un 5% respecto igual periodo del 2016 producto de los mayores ingresos reconocidos este año, pero el margen bruto (medido como porcentaje de las ventas) disminuyó 1.2 puntos porcentuales, cerrando el primer semestre del año en 28.5%. Lo anterior se explica por la escrituración de proyectos con menores márgenes que los

facturados en el primer semestre de 2016 y la incipiente escrituración de los primeros proyectos sujetos a IVA.

Es relevante señalar que este año la compañía tiene presupuestado un margen bruto menor al alcanzado el año 2016 producto del inicio de la escrituración de proyectos sujetos de IVA, por lo que este menor margen está contemplado en las proyecciones de la Compañía.

MÁRGENES BRUTOS INMOBILIARIOS POR FILIAL
ENERO-JUNIO DE CADA AÑO

	Socovesa	Almagro	Pilares	SDC	Neg. Inmob.	Consolidado
6M 17	26,7%	30,7%	28,3%		28,6%	28,5%
6M 16	24,3%	34,4%	29,3%		29,8%	29,8%
6M 15	25,4%	31,9%	27,5%		28,0%	27,4%
6M 14	23,8%	27,9%	26,6%		25,5%	24,5%
6M 13	21,2%	20,0%	21,6%	29,4%	21,6%	20,1%
6M 12	23,8%	29,5%	20,3%		25,5%	13,4%
6M 11	21,1%	30,1%	17,8%		23,4%	16,8%
6M 10	18,8%	27,8%	13,9%		22,6%	20,4%

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

El aumento nominal de 10% en los gastos de administración se explica principalmente por: (i) mayores gastos de comercialización (publicidad de proyectos); (ii) mayores gastos de mantención de stock; (iii) mayores contribuciones y (iv) mayores honorarios de administración (asesorías externas y dietas de directorios de filiales).

Si se analizan los gastos de administración en términos reales, estos aumentan un 7% respecto a los registrados el mismo periodo del año 2016. La cuenta de remuneraciones por ejemplo, en términos reales disminuye 3% en relación a lo suscrito en el periodo enero-junio de 2016 versus la disminución de 1% registrada en términos nominales.

Hay que recordar que estos gastos presentan un comportamiento lineal, por tanto, se van balanceando en la medida que se va registrando la mayor escrituración a lo largo del año.

GASTOS DE ADMINISTRACION	6M 17 M$	6M 16 M$	% VAR	6M 17 MUF	6M 16 MUF	% VAR
Remuneraciones de administración	10.984.086	11.043.284	-1%	412	424	-3%
Gastos de comercialización	4.188.702	3.327.052	26%	157	128	23%
Gastos generales	2.204.931	2.208.738	0%	83	85	-2%
Gastos de mantención stock	2.141.853	1.887.072	14%	80	72	11%
Contribuciones	1.232.433	1.051.747	17%	46	40	14%
Honorarios de administración	1.633.197	818.122	100%	61	31	95%
Depreciaciones	229.365	249.963	-8%	9	10	-10%
Amortización intangibles	134.270	152.665	-12%	5	6	-14%
Donaciones	31.112	7.373	322%	1,2	0,3	312%
Total	**22.779.949**	**20.746.016**	**10%**	**854**	**796**	**7%**
GAV/Ingresos	**15%**	**15%**		**15%**	**15%**	

EBITDA

El Ebitda consolidado alcanzó a M$25.443.771, equivalente a una caída de 1% respecto a lo registrado en junio de 2016. Lo anterior se explica tanto por un menor margen bruto como por el aumento de los gastos de administración. El margen Ebitda por su parte, cae 1.8 puntos porcentuales respecto al año 2016, alcanzando 16%.

EBITDA (miles de $)	DES. INMOBILIARIO			ING. Y CONSTRUCCIÓN			CONSOLIDADO		
	6M 17	6M 16	% VAR.	6M 17	6M 16	% VAR.	6M 17	6M 16	% VAR.
Ganancia Bruta	44.145.472	41.909.866	5%	(50.745)	(64.510)	na	44.094.727	41.845.356	5%
Costo financiero descargado	3.212.536	3.688.268	-13%	-	-		3.212.536	3.688.268	-13%
Depreciación	752.142	717.256	5%	30.045	30.024	0%	782.187	747.280	5%
Amortización de intangibles	132.169	149.409	-12%	2.101	3.256	-35%	134.270	152.665	-12%
Gasto de administración	(22.636.403)	(20.443.741)	11%	(143.546)	(302.275)	-53%	(22.779.949)	(20.746.016)	10%
Ebitda (miles de $)	**25.605.916**	**26.021.058**	**-2%**	**(162.145)**	**(333.505)**	**-51%**	**25.443.771**	**25.687.553**	**-1%**
Margen Ebitda	17%	19%	*-1,9 ptos*				16%	18%	*-1,8 ptos*

Si se analiza la cifra por tipo de negocio, el Ebitda del negocio inmobiliario disminuyó un 2% en términos nominales, pasando de M$26.021.058 registrado el periodo enero-junio del año 2016 a M$25.605.916 en igual periodo del año 2017. Lo anterior responde tanto a un menor margen bruto (entendido como porcentaje de las ventas) como a mayores gastos de administración y a un menor monto de costo financiero que va implícito en el costo de venta (cuenta “costo financiero descargado” en el cuadro anterior). Dado lo anterior, el margen Ebitda disminuyó a 17%.

Por su parte, el Ebitda del negocio de ingeniería y construcción alcanzó a (M$162.145), 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).

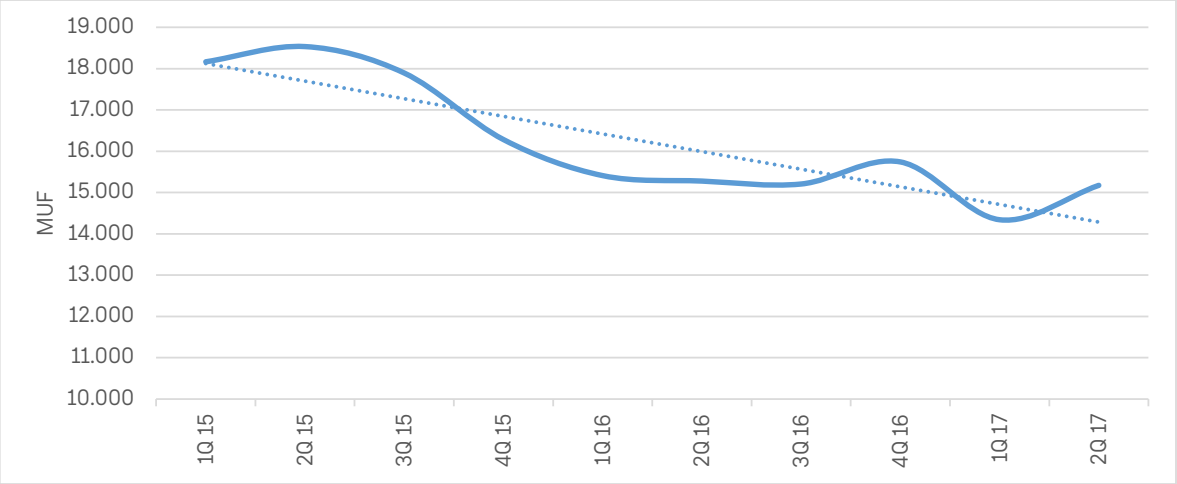
El gasto financiero se empieza a activar junto con el inicio del proyecto. Dicho gasto se llevará a resultado a través del costo de venta de las viviendas (gasto financiero en costo de venta) cuando éstas sean escrituradas.

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		
	6M 17	6M 16	6M 17	6M 16	6M 17	6M 16	% VAR
Costo financiero en resultado	6.322.174	6.791.223	301.887	390.151	6.624.061	7.181.374	-8%
Costo financiero activado	3.357.854	4.268.844	-	-	3.357.854	4.268.844	-21%
Costo financiero total	**9.680.028**	**11.060.067**	**301.887**	**390.151**	**9.981.915**	**11.450.218**	**-13%**
% de activación	35%	39%			34%	37%	
Cobertura de Gto. Financiero (Ebitda / Cto. Financiero total)	2,6x	2,4x	-0,5x	-0,9x	2,5x	2,2x	

A junio del 2017, el costo financiero total mostró una disminución de 13%, explicado en parte por la baja de la deuda promedio nominal con la que trabajó la compañía entre un periodo y otro (Nota 30, “Costos por Préstamos”, de la FECU). Durante el primer semestre del año 2017, la deuda financiera promedio real fue de MUF 14.056 versus MUF 14.508 durante igual período del 2016.

EVOLUCIÓN DEUDA FINANCIERA TOTAL



Asimismo, las tasas nominales bajaron, lo que contribuyó a que el costo de la deuda terminara por debajo del año 2016 y del presupuesto 2017.

	1er Sem. 2017	1er Sem. 2016
Tasa Nominal Promedio	5,01%	5,83%

Nota:
- Tasa nominal promedio del primer semestre e incluye intereses más reajustes del pasivo financiero.

Es así como el indicador de cobertura de gasto financiero mejoró respecto al registrado en junio de 2016, alcanzando a 2.5 veces. Esto se produjo por los menores gastos financieros que compensaron la disminución del Ebitda consolidado.

OTROS INGRESOS, POR FUNCIÓN

La disminución de 89% registrada en esta cuenta, viene explicada por la disminución de las subcuentas "Asesorías y servicios prestados" y "Reverso de provisiones".

OTROS INGRESOS, POR FUNCIÓN (miles de $)	6M 17 M$	6M 16 M$	% VAR
Asesorías y servicios prestados	-	1.860.533	-100%
Reverso provisiones (de estimación deudores incobrables)	204.093	832.206	-75%
Utilidad en venta de activos	86.910	88.453	-2%
Otros ingresos	46.699	168.724	-72%
Total	337.702	2.949.916	-89%

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

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

OTROS GASTOS, POR FUNCIÓN

La disminución de 75% registrada en esta cuenta, viene explicada por la disminución de 96% en la subcuenta "Pérdidas de Activos Incobrables". Esta caída en el gasto responde a la operación normal de deudores incobrables vinculados a las cuentas por cobrar del negocio inmobiliario, que es calculado al cierre de cada estado financiero.

Durante el primer semestre de 2017 no se han contabilizado pérdidas de activos incobrables relacionadas con Socoicsa.

OTROS GASTOS, POR FUNCIÓN (miles de $)	6M 17 M$	6M 16 M$	% VAR
Pérdida de activos incobrables	17.781	399.444	-96%
Multas e intereses	50.411	42.429	19%
Otros gastos	97.303	212.533	-54%
Pérdida en venta de activo fijo	691	4.095	-83%
Total	**166.186**	**658.501**	**-75%**

GANANCIA (PÉRDIDA)

Con todo, la ganancia registrada el periodo enero-junio de 2017 alcanzó a M$12.030.146, cifra inferior en 26% a la obtenida en el mismo periodo de 2016.

Por su parte, la ganancia atribuible a los propietarios de la controladora presentó una caída de 19% respecto a la presentada en igual periodo de 2016, pasando de M$14.455.957 a M$11.646.468. Esto se traduce en la caída de 2.8 puntos porcentuales en el margen neto de la compañía, el cual alcanzó a 7.5% y de prácticamente dos puntos en el ROE, cifra que disminuyó a 10.9%.

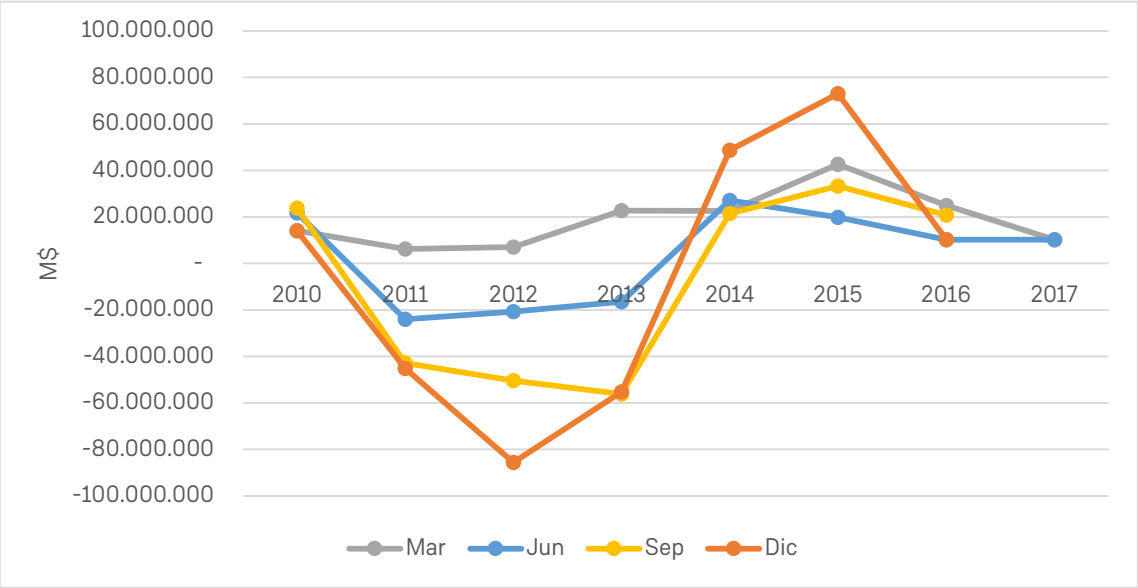
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO (miles de $)	CONSOLIDADO		
	6M 17	6M 16	% VAR
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	183.499.771	186.765.824	-2%
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(105.697.151)	(106.226.889)	0%
Pagos a y por cuenta de los empleados	(37.233.801)	(36.765.237)	1%
Otros pagos por actividades de operación	(2.590.384)	(6.656.556)	-61%
Dividendos pagados	(14.197.894)	(16.590.944)	-14%
Dividendos recibidos	189.022	-	
Intereses pagados	(11.084.908)	(1.637.553)	577%
Intereses recibidos	217.698	327.231	-33%
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(2.941.027)	(2.069.799)	42%
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	3.625.849	-100%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	**10.161.326**	**20.771.926**	**-51%**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Flujos de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras	-	(1.039.722)	-100%
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos	105.620	330.810	-68%
Compras de propiedades, plantas y equipos	(651.557)	(736.645)	-12%
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	-	347.388	-100%
Compras de activos intangibles	(427.893)	(944.990)	-55%
Otras entradas (salidas) de efectivo *	(277.492)	84.129	-430%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	**(1.251.322)**	**(1.959.030)**	**-36%**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Total importes procedentes de préstamos	51.783.768	31.437.455	65%
Pagos de préstamos	(63.243.072)	(52.387.576)	21%
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	-	(23.783)	-100%
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(1.001.996)	(1.463.840)	-32%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	**(12.461.300)**	**(22.437.744)**	**-44%**
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(3.551.296)	(3.624.848)	-2%
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	**(3.551.296)**	**(3.624.848)**	**-2%**
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	**8.828.486**	**18.369.999**	**-52%**

Al 30 de junio de 2017, el flujo de efectivo muestra un efecto neto de (M$3.551.296).

En el consolidado, el flujo operacional de la compañía presentó una disminución de 51%, producto principalmente de mayores intereses pagados respecto a igual periodo del año anterior.

EVOLUCIÓN FLUJO OPERACIONAL EMPRESAS SOCOVESA
EVOLUCIÓN TRIMESTRAL 2010-2017



En cuanto al flujo de efectivo por actividades de inversión, éste presentó una disminución, sobre un flujo que por definición es negativo, de 36% producto de la disminución de 100% 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$11.459.304).

INDICADORES FINANCIEROS

INDICADORES FINANCIEROS	FÓRMULA	6M 17	12M 16	6M 16
LIQUIDEZ				
Liquidez corriente	Activo corriente / Pasivo corriente	0,8x	0,9x	0,9x
Razón ácida	(Activo corriente - inventario + terrenos corriente) / Pasivo corriente	0,2x	0,3x	0,2x
ENDEUDAMIENTO				
Leverage	Total pasivos / Total patrimonio	1,7x	1,9x	1,8x
Leverage financiero	Deuda financiera / Total patrimonio	1,3x	1,4x	1,3x
% Deuda corto plazo	Pasivos corriente / Total pasivos	97,5%	97,2%	96,8%
% Deuda largo plazo	Pasivos no corriente / Total pasivos	2,5%	2,8%	3,2%
Cobertura de Gto. financiero	Ebitda / Costos financieros totales	2,5x	3,2x	2,2x
ACTIVIDAD				
Rotación de Inventario	Costo de venta UDM / (Inventarios corriente - terrenos)	0,9x	0,8x	0,8x
Permanencia de inventarios	Días periodo / Rotación de inventario	396 días	471 días	472 días
RENTABILIDAD				
Rentabilidad del patrimonio (ROE)	Ganancia atribuible controladores UDM / Patrimonio controladores promedio	10,9%	12,3%	12,9%
Rentabilidad del activo (ROA)	Ebitda UDM / Total activos	8,1%	8,0%	8,0%
Margen Neto	Ganancia atribuible controladores / Ingresos por ventas	7,5%	10,3%	10,3%
Margen Ebitda	Ebitda / Ingresos por ventas	16,5%	20,0%	18,3%
Utilidad por acción	Utilidad ejercicio / N° acciones	$ 9,5	$ 28,8	$ 11,8

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

Los indicadores de endeudamiento por su parte, disminuyeron respecto a los presentados en los Estados Financieros de diciembre de 2016, a excepción de la cobertura de gasto financiero[5], la cual disminuyó un punto pasando de 3.2 veces registrado en diciembre de 2016 a 2.5 veces en junio de 2017. Sin embargo, el nivel presentado durante este periodo presenta una mejora respecto al de junio 2016 ya que la disminución de los gastos financieros entre junio 2016 y 2017 (-13%) es mayor a la baja del Ebitda consolidado (-1%) en el mismo periodo.

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 del primer semestre 2017, es similar a la del cierre del año anterior.

Por su parte, el ROE disminuyó respecto a los indicadores presentados en ejercicios anteriores, alcanzando 10.9%. Lo anterior es producto de la disminución en la ganancia atribuible a los propietarios de la controladora, la cual registró un caída de 19%. El ROA aumenta levemente en comparación con el nivel registrado el periodo enero-junio de 2016 producto de un mayor aumento del Ebitda UDM (+3%) que el alza experimentada por los activos totales de la compañía entre el primer semestre 2016 e igual periodo 2017 (+2%).

[5] Considera los gastos financieros en resultado y los activados en el periodo.

A su vez, el margen neto disminuye pasando de 10.3% registrado en junio de 2016 a 7.5% alcanzado este año. Lo anterior se explica por la disminución de la utilidad de la controladora (-19%) junto con el aumento de los ingresos por actividades ordinarias entre un periodo y el otro, lo cual generó en forma combinada la disminución de 2.8 puntos porcentuales en el margen neto.

Finalmente, la utilidad por acción de la compañía pasó de $11.8 por acción a $9.5 por acción.

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, es la filial que abarca todos los 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 1.000 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		
	6M 17	6M 16	% VAR.
Ingresos de actividades ordinarias	154.538.442	140.528.804	10%
Costo de ventas	(110.392.970)	(98.618.938)	12%
Ganancia bruta	44.145.472	41.909.866	5%
Margen bruto	*28,6%*	*29,8%*	*-1,3 ptos*
Gasto de administración	(22.636.403)	(20.443.741)	11%
Resultado operacional	21.509.069	21.466.125	0%
Resultado no operacional	(5.604.623)	(2.222.226)	152%
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	15.904.446	19.243.899	-17%
Gasto (Ingreso) por Impuesto a las ganancias	(3.482.876)	(2.952.886)	18%
Ganancia (pérdida)	12.421.570	16.291.013	-24%
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	12.040.021	14.461.430	-17%
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	381.549	1.829.583	-79%
Margen Neto	*7,8%*	*10,3%*	*-2,5 ptos*
Ebitda	25.605.916	26.021.058	-2%
Margen Ebitda	*16,6%*	*18,5%*	*-1,9 ptos*

BALANCE (miles de $)	DES. INMOBILIARIO		
	6M 17	12M 16	% VAR.
Activos corrientes	390.261.752	461.426.891	-15%
Activos no corrientes	425.611.531	374.683.298	14%
TOTAL ACTIVOS	**815.873.283**	**836.110.189**	**-2%**
Pasivos corrientes	499.961.641	527.156.248	-5%
Pasivos no corrientes	13.072.748	15.491.156	-16%
TOTAL PASIVOS	513.034.389	542.647.404	-5%
Patrimonio atribuible a participaciones controladoras	292.961.300	284.560.732	3%
Patrimonio atribuible a minoritarios	9.877.594	8.902.053	11%
TOTAL PATRIMONIO	302.838.894	293.462.785	3%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	**815.873.283**	**836.110.189**	**-2%**

Los resultados del primer semestre de 2017 del área inmobiliaria estuvieron marcados por la facturación de proyectos con márgenes levemente inferiores a los del primer semestre de 2016. Sin embargo, éstos están dentro del presupuesto del periodo y dentro de lo esperable para un mercado que presenta un acotado dinamismo. Por tanto, la compañía mantiene sus metas para este año y continua implementando la estrategia que busca premiar los márgenes por sobre los volúmenes de venta.

Si bien los ingresos por venta aumentaron un 10% respecto a los registrados el primer semestre del año 2016, la ganancia bruta aumentó en una menor proporción (+5%), dando cuenta de la baja de 1.3 puntos porcentuales de los márgenes brutos del negocio inmobiliario.

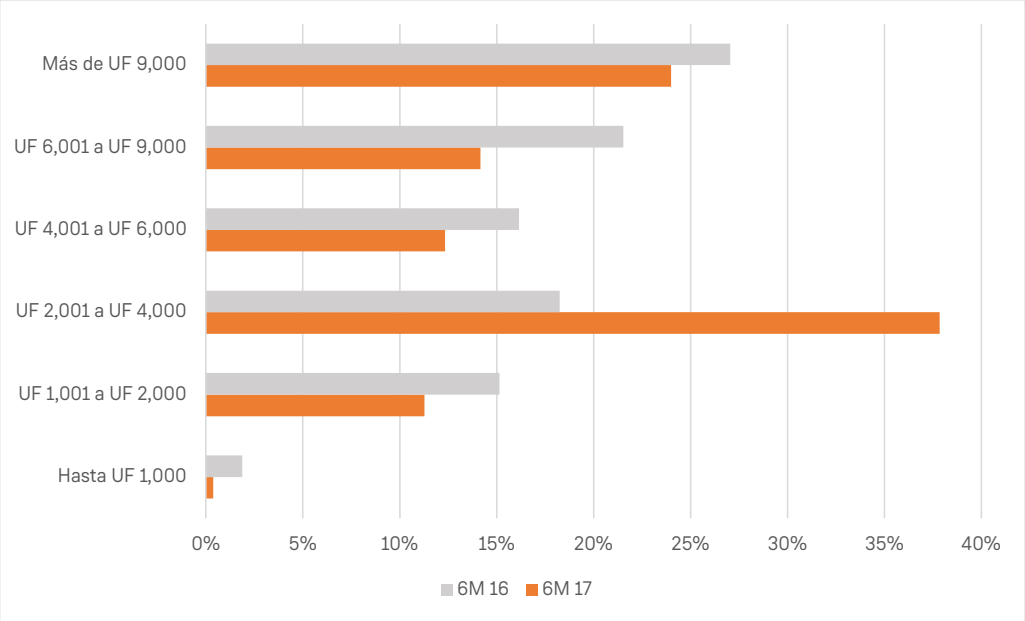
El aumento en ingresos inmobiliarios se explica por los mayores ingresos facturados provenientes tanto del segmento de departamentos (+16%) como el de casas (+3%), los cuales más que compensaron la caída en la venta de tierra (-69%). La filial de oficinas, SDC, no registró facturación durante el periodo. Los ingresos relacionados con oficinas y locales comerciales, corresponde a la facturación de 2 locales comerciales de Almagro.

El cuadro presentado a continuación, muestra un comparativo de los ingresos consolidados por tipo de inmueble y tramo de precios para el periodo enero-junio 2016 y 2017.

Inmueble	Tramo de Precio	6M 17		6M 16	
		Total facturado M$	Unidades facturadas	Total facturado M$	Unidades facturadas
Casas	Hasta UF 1,000	-	-	2.087.627	88
	UF 1,001 a UF 2,000	7.105.820	176	15.175.933	396
	UF 2,001 a UF 4,000	13.943.337	178	8.273.745	113
	UF 4,001 a UF 6,000	4.764.686	40	2.752.984	24
	UF 6,001 a UF 9,000	5.430.479	28	4.638.086	24
	Más de UF 9,000	15.527.901	50	12.461.080	41
Departamentos	Hasta UF 1,000	539.404	-	339.785	-
	UF 1,001 a UF 2,000	9.218.670	202	4.443.256	107
	UF 2,001 a UF 4,000	40.841.513	549	15.366.241	216
	UF 4,001 a UF 6,000	13.096.992	102	18.170.680	144
	UF 6,001 a UF 9,000	15.069.991	79	23.245.014	123
	Más de UF 9,000	19.215.439	54	22.579.798	72
Oficinas	Hasta UF 1,000	-	-		
	UF 1,001 a UF 2,000	-	-		
	UF 2,001 a UF 4,000	-	-		
	UF 4,001 a UF 6,000				
	UF 6,001 a UF 9,000	-	-		
	Más de UF 9,000	-	-		
Otros	Terrenos	2.648.805		8.524.621	
	Locales Comerciales	227.205	2		
Total		**147.630.242**	**1.460**	**138.058.850**	**1.348**

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 primer semestre del 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.



Los gastos de administración por su parte, mostraron un aumento de 11% en términos nominales, y de 8% en término reales, sin embargo se mantuvo el ratio GAV/Ingresos en 15%. Es importante recordar que estos gastos tienen carácter lineal, por tanto, se van balanceando en la medida que se va registrando la mayor escrituración de las viviendas a lo largo del año.

Si bien la ganancia bruta presentó un aumento de 5% entre un periodo y otro, los gastos de administración subieron en mayor proporción, la cual junto a los menores gastos financieros descargados en el costo de venta, impactaron negativamente el Ebitda del área inmobiliaria en 2% respecto a junio de 2016, alcanzando a M$25.605.916. Asimismo, el margen Ebitda cayó 1.9 puntos entre un año y otro, alcanzando 17%.

La caída de los gastos financieros registrados en el resultado (-7%) no logró compensar la disminución del Ebitda impactando en forma negativa los resultados del área inmobiliaria, los cuales disminuyeron 17% respecto a los logrados el primer semestre del año 2016, alcanzando una utilidad para el periodo de M$12.040.021. Producto de lo anterior, el margen neto del negocio inmobiliario disminuyó 2.5 puntos porcentuales, alcanzando 7.8%.

Desde la perspectiva comercial, el primer semestre del año 2017 las filiales de casas, departamentos y oficinas registraron promesas netas de desistimientos y descontado el IVA de la venta, por MUF 5.438, equivalentes a un 1% por debajo de los cierres logrados en igual periodo del año 2016.

	Promesas Netas MUF			Precio Promedio (UF)			Unidades Netas		
	6M 17	6M 16	% Var	6M 17	6M 16	% Var	6M 17	6M 16	% Var
Socovesa	2.473	2.690	-8%	2.642	3.043	-13%	936	884	6%
Almagro	2.079	1.846	13%	5.712	5.975	-4%	364	309	18%
Pilares	771	674	14%	2.190	2.326	-6%	352	290	21%
Sub Total Filiales Inmobiliarias	5.323	5.211	2%	3.222	3.514	-8%	1.652	1.483	11%
SDC	115	256	-55%				12	3	300%
Total Desarrollo Inmobiliario	**5.438**	**5.467**	**-1%**				**1.664**	**1.486**	**12%**

Las filiales de viviendas[6] concretaron promesas 2% mayores a las registradas en igual periodo de 2016. Esta cifra equivale a un déficit de 2% respecto del presupuesto para el primer semestre del año 2017.

En términos de stock, Socovesa Santiago continuó trabajando en disminuir el nivel de viviendas terminadas, de manera de gestionar los activos de esta filial en forma más rentable y con menor riesgo. A junio de 2017, Socovesa Santiago registraba viviendas terminadas por MUF1.000, cifra que es 25% menor a la registrada en diciembre de 2016 y 19% más baja que la observada en junio de 2016[7].

Las filiales Socovesa continúan enfrentando un mercado con menor dinamismo que el del año 2015 y 2016 reflejado en que las ventas del mercado de casas para la RM, disminuyeron durante el primer semestre de este año un 15% respecto a igual periodo de 2016 (cifras de TocToc medidas en unidades). Lo anterior evidentemente impactó los niveles de cierres de las filiales Socovesa, generando una disminución de 8% en las ventas netas en comparación con las logradas el periodo enero-junio del año 2016.

En relación a lo escriturado, el margen bruto alcanzado por las filiales Socovesa presentó un aumento de 2 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 record histórico.

	6M 10	6M 11	6M 12	6M 13	6M 14	6M 15	6M 16	6M 17
Socovesa	18,8%	21,1%	23,8%	21,2%	23,8%	25,4%	24,3%	26,7%

Almagro, por su parte, registró un alza en sus promesas netas (+13%), alcanzando cierres por MUF 2.079. Lo anterior se logró con un aumento de 18% en las unidades netas promesadas que más que compensó la leve disminución del precio promedio (-4%).

El margen bruto total de Almagro registrado en el periodo alcanzó a 31%, cifra inferior en 3.7 puntos porcentuales a la registrada en junio del año pasado. Lo anterior se explica porque los proyectos escriturados este semestre presentan un menor margen que aquellos escriturados el primer semestre del 2016, siendo estos últimos una excepción dentro de las cifras de la filial y por tanto, algo no necesariamente replicable. Sin embargo, si se analiza desde una perspectiva histórica, el margen de 31% sigue estando por sobre el promedio registrado de la filial (29%).

	6M 10	6M 11	6M 12	6M 13	6M 14	6M 15	6M 16	6M 17
Almagro	27,8%	30,1%	29,5%	20,0%	27,9%	31,9%	34,4%	30,7%

Pilares registró un alza de 14% en sus promesas netas respecto al primer semestre del año 2016, producto de un aumento en las unidades promesadas (+21%). La filial alcanzó un margen bruto de 28%, cifra que se ubica por debajo de lo registrado en igual periodo de 2016, pero por encima de su rango histórico.

	6M 10	6M 11	6M 12	6M 13	6M 14	6M 15	6M 16	6M 17
Pilares	13,9%	17,8%	20,3%	21,6%	26,6%	27,5%	29,3%	28,3%

[6] Socovesa Santiago, Socovesa Sur, Almagro y Pilares.
[7] Cifras de stock de gestión, no contables.

Finalmente, durante el primer semestre de 2017 Socovesa Desarrollos Comerciales realizó nuevas promesas por MUF 115 en el edificio Nueva Santa María. Este proyecto obtuvo su recepción municipal en julio de este año, por lo que estos ingresos serán registrados durante el segundo semestre de 2017.

	6M 17				6M 16			
Inmuebles	**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	60.648.063	849	3.407.241	42	63.359.494	787	2.941.748	47
Departamentos	89.488.963	891	4.814.260	46	78.812.057	779	3.709.893	38
Oficinas	3.066.485	12	-	-	6.669.330	3	-	-
Otros	-	-	-	-	238.272	2	-	-
Total	**153.203.511**	**1.752**	**8.221.501**	**88**	**149.079.153**	**1.571**	**6.651.641**	**85**
Tasa de Desistimientos			**5,4%**				**4,5%**	

De las UF netas promesadas durante el periodo enero-junio de 2017, un 39% corresponden a casas, un 58% a departamentos y 2% a oficinas. Respecto a la tasa de desistimientos total, ésta alcanzó un ratio de 5.4% en el periodo, cifra superior a la registrada en el mismo periodo 2016 (4.5%) 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 web[8] 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 30 de junio 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.

	A Junio 2017				A Junio 2016	
Inmuebles	**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	40.239.591	244	120.186.083	1.603	59.460.087	544
Departamentos	142.392.568	1.223	124.067.225	1.103	87.029.981	518
Oficinas	61.329.707	192	-	-	-	-
Otros			-	-	-	-
Total	**243.961.866**	**1.659**	**244.253.308**	**2.706**	**146.490.068**	**1.062**

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 30 de junio de 2017 es de MUF 3.349.
- 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 aumentan (lo que se puede apreciar en el alza del número de unidades disponibles) pero disminuyen las unidades de stock disponibles de casas. 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 podría contar con una promesa de compraventa asociada.

Si se compara la oferta de la compañía al cierre de junio de 2017 y de 2016, ésta ha aumentado un 3%, pasando de MUF 14.340 a MUF 14.783, lo que se traduce en 17 meses para agotar la oferta[9], cifra que se ubica en el mismo nivel que el año pasado. El indicador de la clasificación "Otros" considera los locales comerciales que comercializa Almagro en alguno de sus proyectos 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 Jun 2017**	**Meses para agotar stock a Jun 2016**
Casas	12 meses	10 meses
Departamentos	20 meses	22 meses
Oficinas		
Otros		
Total	**17 meses**	**17 meses**

Nota:
- Estas cifras consideran las UF disponibles a la venta al 30 de junio 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 conforme a lo requerido por la Superintendencia de Valores y Seguros son:

Meses para agotar stock (Unid Stock/Unid vendidas)	**A Jun 2017**	**A Jun 2016**
Casas	3,6	4,3
Departamentos	6,6	4,2
Oficinas	-	-
Otros	-	-
Total	**6,5**	**4,3**

Velocidad de venta (Ventas M$/Stock disp. M$)	**A Jun 2017**	**A Jun 2016**
Casas	0,18	0,14
Departamentos	0,13	0,14
Oficinas	-	-
Otros	-	-
Total	**0,10**	**0,14**

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 SVS, 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 30 de junio de cada año y las unidades facturadas expresadas como promedio móvil mensual de los últimos tres meses.

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

Inmueble	6M 17		6M 16		% Variación	
	Stock (Unidades)	Unids. facturadas (Prom. Móvil 3M)	Stock (Unidades)	Unids. facturadas (Prom. Móvil 3M)	Stock (Unidades)	Unids. facturadas (Prom. Móvil 3M)
Casas	244	68	544	126	-55%	-46%
Departamentos	1.223	186	518	123	136%	51%
Oficinas	192	-	-	-		
Otros	-	-	-	-		
TOTAL	**1.659**	**254**	**1.062**	**249**	**56%**	**2%**

Las cifras presentadas en dichos cuadros muestran que los meses para agotar stock de las casas disminuyen entre un periodo y otro, producto de la mayor disminución de las unidades disponibles (-55%) que la baja que experimentan las unidades facturadas medidas como promedio móvil de los últimos tres meses (-46%). Por su parte, los meses para agotar stock de departamentos aumentan, ya que las unidades facturadas mensuales promedio aumentan un 51%, cifra menor al alza de 136% de las unidades disponibles para la venta.

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 junio de cada año.

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

Inmueble	6M 17		6M 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	7.209.237	40.239.591	8.551.576	59.460.087	-16%	-32%
Departamentos	17.998.831	142.392.568	12.432.787	87.029.981	45%	64%
Oficinas	-	61.329.707,0	-	-		
Otros	-	-	-	-		
TOTAL	**25.208.068**	**243.961.866**	**20.984.363**	**146.490.068**	**20%**	**67%**

Para las casas el índice aumenta, ya que la facturación promedio mensual de los últimos 3 meses cae un 16%, disminución menor que la caída del stock disponible (-32%). En el caso de departamentos, el índice disminuye ya que se observa un aumento del stock disponible de 64%, cifra mayor al alza de 45% registrada por la facturación promedio mensual de los últimos 3 meses.

Por su parte, a junio de 2017 el saldo de proyectos por ejecutar aumenta un 42% en relación al mismo periodo del 2016, impulsado tanto por las filiales de departamentos (+26%) como las de casas (+134%).

Backlog (saldos por ejecutar de obras ya iniciadas)	A Junio 2017 M$	A Junio 2016 M$	% Var
Casas	42.746.804	18.300.607	134%
Departamentos	93.247.908	74.023.662	26%
Oficinas	-	3.459.927	-100%
Otros	1.182.229	907.948	30%
Total	**137.176.941**	**96.692.144**	**42%**

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 semestre en comparación con el mismo semestre del año pasado. Las filiales de casas, aumentaron sus unidades lanzadas en 144% y las de departamento lo hicieron en 89%.

LANZAMIENTOS NUEVOS PROYECTOS/ETAPAS
FILIALES INMOBILIARIAS EMPRESAS SOCOVESA

	Unidades		Venta Potencial	
	Casas	Deptos.	Casas	Deptos.
6M 2017	682	984	UF 2.292.020	UF 4.112.530
6M 2016	279	521	UF 1.349.842	UF 1.440.864
Δ 17/16	144%	89%	70%	185%

Respecto a los metros cuadrados de permisos, se aprecia una disminución de 29% en comparación a lo registrado en igual periodo del año 2016. La disminución viene explicada tanto por las filiales de departamentos como las de casas.

Permisos en metros cuadrados	A Junio 2017 m^2	A Junio 2016 m^2	% Var
Casas	-	19.505	-100%
Departamentos	85.000	99.978	-15%
Oficinas	-	-	
Otros	-	-	
Total	**85.000**	**119.483**	**-29%**

Nota:

- Los m^2 de locales comerciales no se puede separar de los m^2 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		
	6M 17	6M 16	% VAR.
Ingresos de actividades ordinarias	0	4.596	-100%
Costo de ventas	(50.745)	(69.106)	-27%
Ganancia bruta	(50.745)	(64.510)	-21%
Margen bruto	*na*	*na*	
Gasto de administración	(143.546)	(302.275)	-53%
Resultado operacional	(194.291)	(366.785)	-47%
Resultado no operacional	(197.297)	(129.348)	53%
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	(391.588)	(496.133)	-21%
Gasto (Ingreso) por Impuesto a las ganancias	164	510.761	-100%
Ganancia (pérdida)	(391.424)	14.628	na
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	(393.553)	(5.473)	na
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	2.129	20.101	-89%
Ebitda	(162.145)	(333.505)	-51%

BALANCE (miles de $)	ING. Y CONSTRUCCIÓN		
	6M 17	12M 16	% VAR.
Activos corrientes	7.457.102	7.327.587	2%
Activos no corrientes	20.658.809	20.810.786	-1%
TOTAL ACTIVOS	**28.115.911**	**28.138.373**	**0%**
Pasivos corrientes	18.940.473	18.571.510	2%
Pasivos no corrientes	397.440	397.440	
TOTAL PASIVOS	19.337.913	18.968.950	2%
Patrimonio atribuible a participaciones controladoras	14.122.899	14.516.452	-3%
Patrimonio atribuible a minoritarios	(5.344.901)	(5.347.029)	0%
TOTAL PATRIMONIO	8.777.998	9.169.423	-4%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	**28.115.911**	**28.138.373**	**0%**

Al cierre del primer semestre, 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.

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.

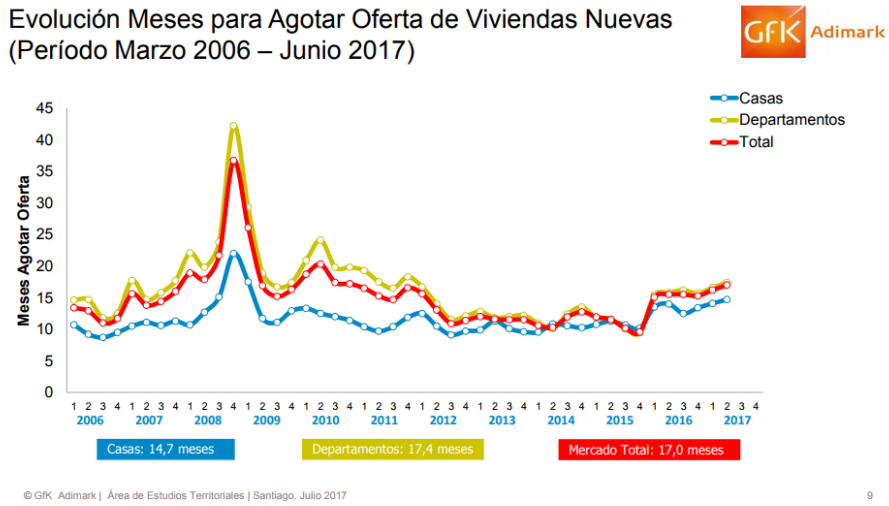
Entre los principales competidores de Socovesa S.A. en el negocio inmobiliario, se encuentran las empresas Aconcagua, Paz, Imagina, Brotec-Icafal, Inmobiliaria Manquehue, Sinergia, PY, Fundamenta, Euro y Moller y Pérez-Cotapos, entre otras.

Si se consideran las cifras que entrega la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), el análisis del periodo enero-junio de 2017 muestra que las ventas de viviendas acumuladas, medida en unidades, registran incrementos de 31% con respecto al primer semestre de 2016, compuesto por una caída de la venta de casas de 8% y un aumento de departamentos de 47%.

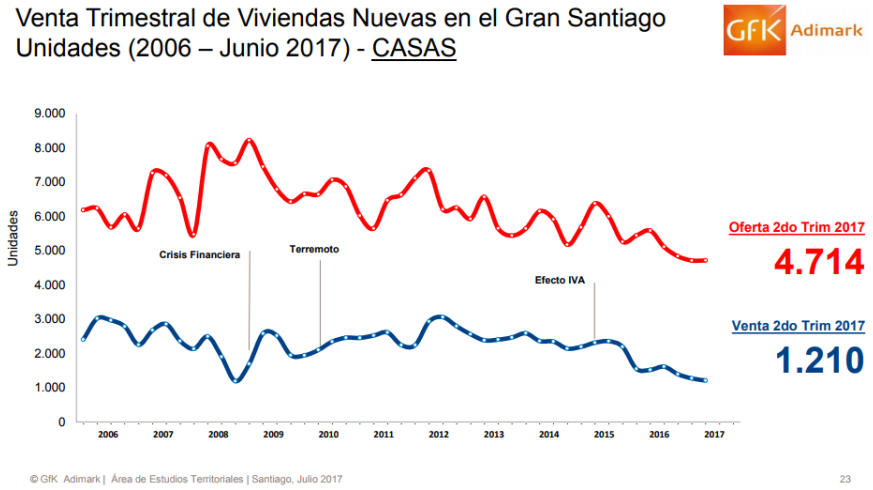
Por el lado de la oferta, medida en unidades, las cifras presentaron un alza de 4% con respecto a junio de 2016, alcanzando las 57.251 unidades ofertadas. Esto se traduce en una disminución de los meses para agotar stock, el cual se ubicó en 20 meses en junio de 2017 versus 23.8 meses al cierre de primer semestre de 2016. Lo anterior se descompone en 21 meses para el caso de los departamentos y 14 para las casas.

En cuanto a los desistimientos, la Cámara Chilena de la Construcción en su informe de junio 2017, señala que éstos alcanzan en promedio el 8% de las promesas de venta.

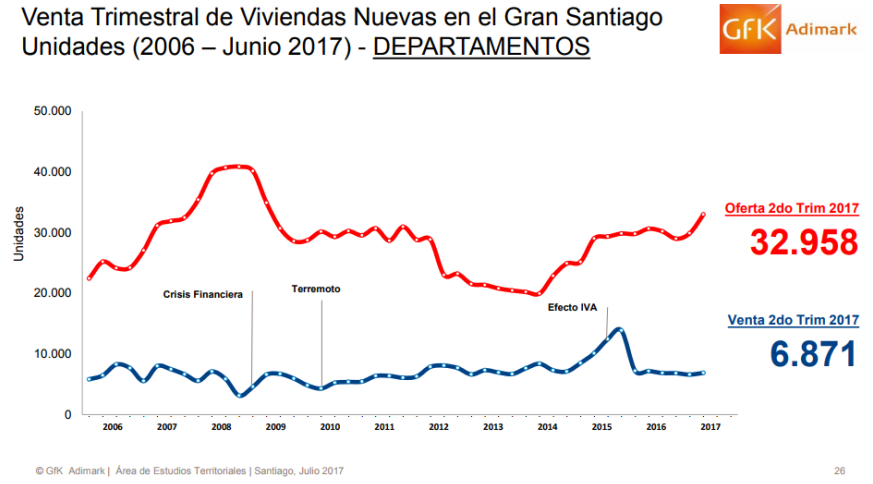
Según Collect, las unidades ofertadas durante el primer semestre de 2017 aumentaron un 4% respecto al mismo semestre del año 2016 (equivalente a 37.672 unidades para entrega inmediata y en construcción). En relación a las ventas, en el periodo enero-junio de 2017 se concretaron cierres brutos por 15.950 unidades, equivalente a una caída de 9% respecto de lo vendido en igual periodo de 2016. Lo anterior se traduce en 17 meses para agotar la oferta.



Si se descomponen las cifras por tipo de viviendas, las cifras de Collect presentan que el mercado de las casas, medido en unidades, disminuyó un 16% su oferta a junio de 2017 y cayó un 19% en sus ventas, ambas cifras en relación al periodo enero-junio de 2016.



El mercado de departamentos por su parte, aumenta su oferta, medida en unidades, 8% en relación a la registrada el primer semestre de 2016, pero las ventas brutas de departamentos caen un 6% en comparación al periodo enero-junio del año pasado.



Finalmente, las cifras de Collect presentan que el valor UF/m^2 promedio de venta en viviendas nuevas de casas alcanzó a 53.3 UF/m^2 y el de departamentos a 67.2 UF/m^2.

Si se analiza la información entregada por TocToc al cierre del primer semestre de 2017, ésta muestra que las ventas netas, medidas en UF, aumentaron 4% respecto a lo promesado el primer semestre de 2016, presentando las casas una contracción de 9% y los departamentos una expansión de 9%. Lo mismo pero medido en unidades, muestra que las ventas netas prácticamente se mantuvieron con respecto a enero-junio de 2016, siendo la demanda por casas la que presentó una caída de 15% y la de departamentos un alza de 5%.

Asimismo, la tasa de desistimientos[10] de las casas a mayo de 2017 alcanzó el 17% y la de departamentos el 6%.

[10] Entendida como el porcentaje de desistimientos 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, Brotec, Ingetal, Vilicic (Punta Arenas), JCE (Concepción), Besalco, entre otros.

VI. ANÁLISIS DE 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:

a) 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, afectando 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 tres 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. Las ventas inmobiliarias han tenido un relativo buen registro, en parte por la distorsión que la propia reforma tributaria tuvo sobre las ventas de viviendas (efecto IVA).

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 esperaba que el dinamismo de la economía durante el año 2017 fuera similar al que se observó en el año 2016, pronóstico que a la fecha se ha cumplido, y las eventuales sorpresas que podrían darse en el incierto panorama internacional, se han ido despejando. Esperamos que en materia inmobiliaria la demanda retorne a los niveles de tendencia de largo plazo, la que se vio afectada positivamente por el "efecto IVA" durante el año 2015. Según análisis de la compañía y del sector industrial donde se desempeña, las promesas de viviendas de Empresas Socovesa durante el año 2017 tendrían un crecimiento de un 6% respecto al año 2016. 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 bajas las tasas de interés de corto y largo plazo observadas durante los años anteriores. Adicionalmente la compañía se mantiene siempre cautelosa respecto a los índices de empleo, factor muy relevante en la demanda inmobiliaria. 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.

b) 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. En los últimos meses este riesgo ha pasado a tener mayor relevancia, observándose en el mercado una mayor tendencia a realizar descuentos, lo cual es necesario para absorber la mayor oferta que se generó durante el 2015 y que disminuyó en parte durante el año 2016. 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.

c) 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 desfavorables en las tasas de interés de créditos hipotecarios. 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%. Si la situación económica se deteriora, es posible prever que las instituciones financieras puedan continuar elevando sus parámetros de aprobación de crédito para compradores de vivienda. Durante el 2017, se espera que haya un otorgamiento de subsidios al menos 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.

d) 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, el actual gobierno 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 sobrereaccionando 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 ante proyecto municipal aprobado, lo que permite tener un tiempo adecuado para la aprobación del permiso de construcción definitivo.

Otros cambios relevantes son la reforma tributaria y la reforma laboral, que entre varios potenciales efectos en las empresas, consideran impactos específicos para la industria inmobiliaria. Los principales son el hecho que las inmobiliarias pasen a ser ahora sujetos de IVA, lo que ha tenido como efecto un aumento de los precios de las viviendas, y en lo que respecta a la reforma laboral el hecho de que los trabajadores contratados para desempeñar trabajos en una obra o faena transitoria tendrán el derecho a la negociación colectiva, facultad que en la anterior legislación no tenían.

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.

e) 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.

f) 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.

g) 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:

a) 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.

b) 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.

c) 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 algunos proyectos terminados del área de Ingeniería y Construcción, en los que hemos recurrido a instancias legales o arbitrajes para exigir aquello que estimamos en justicia se nos debe.

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

Los fondos necesarios para hacer frente a 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 18 meses 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, 2015 y 2016, 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.

d) 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.

e) 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.

f) 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 que estima convenientes tales como ajustarse a normativa laboral vigente, a la Ley 20.393 de Responsabilidad Penal, etc.

EMPRESAS SOCOVESA

ANEXO N°1
CALCULO INDICADORES FINANCIEROS

		6M 17	12M 16	6M 16
Liquidez Corriente	Activos Corrientes	M$ 397.718.854	M$ 468.754.478	M$ 449.778.205
	Pasivos Corrientes	M$ 518.902.114	M$ 545.727.758	M$ 518.346.914
		0,8x	0,9x	0,9x
Razón Ácida	Activos Corrientes	M$ 397.718.854	M$ 468.754.478	M$ 449.778.205
	Inventario Corriente	M$ 274.831.543	M$ 319.581.953	M$ 330.775.096
	Terrenos Corrientes	M$ 602.094	M$ 8.388.313	M$ 3.334.767
	Pasivos Corrientes	M$ 518.902.114	M$ 545.727.758	M$ 518.346.914
		0,2x	0,3x	0,2x
Leverage	Total Pasivos	M$ 532.372.302	M$ 561.616.354	M$ 535.458.746
	Total Patrimonio	M$ 311.616.892	M$ 302.632.208	M$ 295.004.738
		1,7x	1,9x	1,8x
Leverage Financiero	Deuda Financiera Corrientes	M$ 403.491.128	M$ 414.438.121	M$ 391.822.902
	Deuda Financiera No Corrientes	M$ 0	M$ 2.075.796	M$ 4.151.592
	Total Patrimonio	M$ 311.616.892	M$ 302.632.208	M$ 295.004.738
		1,3x	1,4x	1,3x
% Deuda Corto Plazo	Pasivos Corrientes	M$ 518.902.114	M$ 545.727.758	M$ 518.346.914
	Total Pasivos	M$ 532.372.302	M$ 561.616.354	M$ 535.458.746
		97%	97%	97%
% Deuda Largo Plazo	Pasivos No Corrientes	M$ 13.470.188	M$ 15.888.596	M$ 17.111.832
	Total Pasivos	M$ 532.372.302	M$ 561.616.354	M$ 535.458.746
		2,5%	2,8%	3,2%
Cobertura Gto Financiero	Ebitda	M$ 25.443.771	M$ 68.720.293	M$ 25.687.553
	Costos Financieros Totales	M$ 9.981.915	M$ 21.607.159	M$ 11.450.218
		2,5x	3,2x	2,2x
Rotación de Inventario	Costo de Venta UDM	M$ 253.009.255	M$ 241.253.584	M$ 252.961.956
	Inventario Corriente	M$ 274.831.543	M$ 319.581.953	M$ 330.775.096
	Terrenos Corriente	M$ 602.094	M$ 8.388.313	M$ 3.334.767
		0,9x	0,8x	0,8x
Permanencia Inventarios	Días Periodo	365	365	365
	Rotación de Inventario	0,92	0,78	0,77
		396 días	471 días	472 días
ROE	Ganancia atribuible a la controladora UDM	M$ 32.463.951	M$ 35.273.440	M$ 35.578.977
	Patrimonio atribuible a la controladora Promedio	M$ 297.948.124	M$ 287.929.078	M$ 276.826.338
		10,9%	12,3%	12,9%
ROA	Ebitda UDM	M$ 68.476.511	M$ 68.720.293	M$ 66.543.212
	Total Activos	M$ 843.989.194	M$ 864.248.562	M$ 830.463.484
		8,1%	8,0%	8,0%
Margen Neto	Ganancia atribuible a Controladora	M$ 11.646.468	M$ 35.273.440	M$ 14.455.957
	Ingresos por Ventas	M$ 154.538.442	M$ 343.541.393	M$ 140.533.400
		7,5%	10,3%	10,3%
Margen Ebitda	Ebitda	M$ 25.443.771	M$ 68.720.293	M$ 25.687.553
	Ingresos por Ventas	M$ 154.538.442	M$ 343.541.393	M$ 140.533.400
		16,5%	20,0%	18,3%
Utilidad por Acción	Ganancia atribuible a Controladora	M$ 11.646.468	M$ 35.273.440	M$ 14.455.957
	Número de Acciones	1.223.935.691	1.223.935.691	1.223.935.691
		$ 9,5	$ 28,8	$ 11,8

EMPRESAS SOCOVESA

DECLARACION DE RESPONSABILIDAD

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

En sesión de directorio de fecha 17 de agosto de 2017, las personas abajo indicadas tomaron conocimiento y se declaran responsables respecto de la veracidad de la información incorporada en el presente informe, referido al 30 de junio de 2017, de acuerdo al siguiente detalle:

CONSOLIDADO

Estados Consolidados de Situación Financiera Intermedios	.....X.....
Estados Consolidados de Resultados por Función Intermedios	.....X.....
Estados Consolidados de Resultados Integrales Intermedios	.....X.....
Estados Consolidados de Flujo de Efectivo Intermedios	....X.....
Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedios	....X.....
Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios	....X.....
Análisis Razonado	....X.....
Hechos relevantes	....X.....

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	