



MEMORIA ALMAGRO

2 0 1 2



## IDENTIFICACIÓN BÁSICA

Nombre: Almagro S.A.  
Domicilio Legal: Padre Mariano 277,  
Providencia, Santiago

RUT: 88.452.300-1

Tipo de entidad: Sociedad Anónima  
Auditores externos: Deloitte

## DIRECCIÓN

Oficina Central: Padre Mariano 277,  
Providencia, Santiago

Tel: (56-2) 2372 6666

Fax: (56-2) 2372 6600

Sitio web: [www.almagro.cl](http://www.almagro.cl)

E-mail: [info@almagro.cl](mailto:info@almagro.cl)











MEMORIA ALMAGRO  
2 0 1 2





Edificio Silvana Hurtado

## CALIDAD POR DENTRO Y POR FUERA

Almagro S.A. es una sociedad anónima, inserta en la industria inmobiliaria desde 1977. Desde entonces, ha desarrollado y construido más de 12.600 viviendas, lo que implica una superficie de más de 1.900.000 m<sup>2</sup> edificados.

El principal objetivo de la empresa es generar relaciones de largo plazo con nuestros clientes que se traduzcan en ventas crecientes y clientes satisfechos, acompañándolos en su ciclo de vida con calidad por dentro y por fuera.

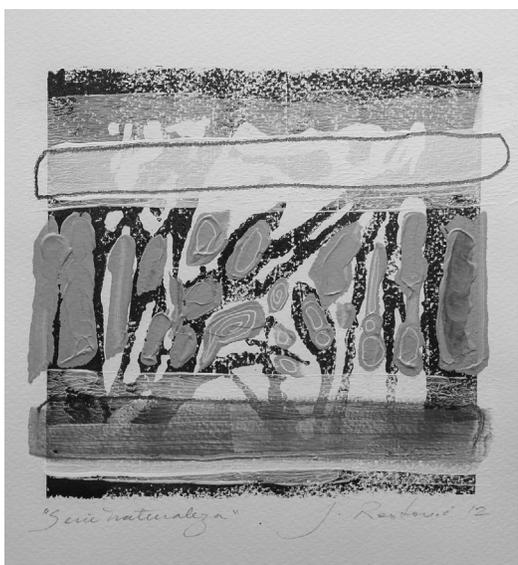
# ÍNDICE

CALIDAD POR DENTRO Y POR FUERA	7
ÍNDICE	8
<b>1</b> ALMAGRO, EL ARTE Y LA EDUCACIÓN	9
<b>2</b> PROPIEDAD DE LA EMPRESA	12
DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS	13
DISTRIBUCIÓN DE LA PROPIEDAD	13
FICHA ESTADÍSTICA RESUMIDA	14
<b>3</b> CARTA DEL PRESIDENTE	15
<b>4</b> ORGANIZACIÓN	18
ORGANIZACIONES FILIALES Y COLIGADAS	19
ESTRUCTURA SOCIETARIA	20
ORGANIGRAMA FUNCIONAL S.A.	21
DIRECTORIO	22
GERENCIA	23
<b>5</b> NUESTROS PROYECTOS	24
<b>6</b> ALMAGRO EN EL 2012	34
VENTAS	35
NUEVOS PROYECTOS	40
FUTUROS PROYECTOS	42
CONSTRUCCIÓN	43
PERSONAL	44
DIVIDENDOS REPARTIDOS	45
<b>7</b> ESTADOS FINANCIEROS	46
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	47
ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA	48
ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES	50
ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJO DE EFECTIVO	51
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO	52
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS	53
ANÁLISIS RAZONADO	70

A large, white, stylized number '1' is centered within a dark, vertical rectangular bar. The background of the entire image is a dense, textured pattern of numerous small, rolled-up pieces of paper, creating a circular, shell-like appearance. The lighting is soft, highlighting the edges of the paper rolls.

1

ALMAGRO EN  
EL ARTE Y LA  
EDUCACIÓN



## ALMAGRO, EL ARTE Y LA EDUCACIÓN

Durante más de 15 años, Almagro ha mantenido una estrecha relación con el arte y la promoción del patrimonio nacional. En esta política de apoyo sostenido a los artistas del país es que se realizan exposiciones en los pilotes de sus proyectos transformando cada uno de éstos en galerías con exposiciones de artistas jóvenes contemporáneos. Es así como durante 2012 se realizaron exposiciones tanto en Santiago como en Antofagasta, en los departamentos piloto de los edificios Hernando de Aguirre, Parque Las Encinas, Nuestra Señora del Rosario e Ipanema. Durante las exposiciones se exhibieron obras de artistas de la talla de Mariana Sarli, Ignacia Guzmán, María Paz Araya, Elisa Vicuña, Paula Cifuentes, Laura Quezada, Constanza Amaral, Denise Blanchard y en Antofagasta se realizó una exposición colectiva con más de 15 artistas.

Almagro, en conjunto con la Corporación Amigos del Arte, ha producido durante su historia ocho libros de gran formato, inmortalizando a grandes artistas nacionales, tales como: Gonzalo Cienfuegos, Benito Rojo, Benjamín Lira y Rodolfo Opazo.

Durante 2012, Almagro continuó su apoyo a PAN, espacio de desarrollo artístico cultural del Barrio Infante que se erige en lo que fue una antigua panadería de los años 60 de este barrio. Después de terminar de remodelar este lugar, que tiene más de 600 m<sup>2</sup>, hoy constituye un espacio artístico cultural contemporáneo en donde conviven talleres de artistas visuales, tutorías de arte, trabajo de gestión cultural, encuentros que promueven la reflexión teórica y artística y un programa de exposiciones que combina muestras de taller y experimentación.

El año 2012 se realizó el lanzamiento del libro "PAN" que muestra el antes y el después de la ex panadería que remodeló para estos fines Almagro. La obra, además, busca reflexionar respecto a problemáticas relativas al arte contemporáneo chileno en general, indagar sobre la experiencia de espacios de arte independiente y dar cuenta sobre lo que sucede artísticamente en PAN. La obra, que cuenta con un catálogo de fotografías de las principales obras de los artistas, contiene además ensayos de connotados teóricos y críticos de arte de nivel internacional. El libro fue

distribuido, junto con la Corporación Amigos del Arte, a 280 personalidades del mundo del arte y la cultura de nuestro país y del extranjero.

Almagro, como parte de Empresas Socovesa, cree en la importancia de ofrecer una educación de calidad a los niños y niñas del país como medio de superación social, cultural y económica. Al igual que en años anteriores, un grupo de nuestros trabajadores aportó horas de trabajo voluntario para apoyar a los niños y niñas del Colegio Emprender Larapinta, perteneciente a la Corporación Educacional y Cultural Emprender. Haciendo uso de las horas laborales que la empresa les entregó para el desarrollo de esta iniciativa, los voluntarios de Almagro ejecutaron el Programa de Mentorías, el que consiste en acompañar a un grupo de jóvenes de tercero medio del colegio en el proceso de decidir qué carrera estudiar. Además, por primera vez se realizó una reunión a la que se invitaron profesionales de carreras escogidas por los estudiantes a exponer acerca de su experiencia laboral. Durante la jornada se produjo un interesante intercambio de ideas.

01

ALMAGRO

EL ARTE Y LA EDUCACIÓN

2

ALMAGRO  
PROPIEDAD DE LA  
EMPRESA

## DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS

Almagro S.A. se constituyó en la ciudad de Santiago, bajo la razón social de Inversiones del Este Limitada, por escritura pública de fecha 10 de noviembre de 1981, otorgada ante el Notario Don Raúl Undurraga Laso. Extracto de su estatuto social se inscribió a fojas 20.965 número 11.556 del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 1981. El extracto de la escritura se publicó en el diario oficial n° 31.116 con fecha 14 de noviembre de 1981.

Constructora Almagro S.A. se constituyó en la ciudad de Santiago, bajo la razón social de Constructora Almagro Limitada, por escritura pública de fecha 12 de septiembre de 1979, otorgada ante el Notario Don Enrique Morgan Torres. Extracto de su estatuto social se inscribió a fojas 11.921 número 7.427 del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 1979. El extracto de la escritura se publicó en el diario oficial n° 30.470 con fecha 21 de septiembre de 1979.

02

ALMAGRO  
PROPIEDAD DE LA  
EMPRESA

## DISTRIBUCIÓN DE LA PROPIEDAD

### PRINCIPALES ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2012, el capital de Almagro S.A. se divide en 183.147.890 acciones ordinarias, de una serie, sin valor nominal, íntegramente suscrita y pagada. A esa fecha los accionistas de la sociedad son los siguientes:

Accionista	Socovesa	Inmobiliaria Socovesa Stgo. S.A.
N° de acciones suscritas	183.147.889	1
N° de acciones pagadas	183.147.889	1
% de propiedad	100%	0%

### CONTROL DE LA SOCIEDAD

Almagro S.A. es controlada por Socovesa S.A.

## FICHA ESTADÍSTICA RESUMIDA

### ESTADÍSTICAS AÑOS 2000 AL 2012

	PCGA										IFRS			
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2009	2010	2011	2012
Ventas físicas (unidades)	248	279	296	345	450	633	686	701	702	780	780	834	1.042	1.206
Ventas monetarias (muf)*	1.028	1.158	1.625	2.008	2.313	2.626	3.046	3.367	3.086	3.489	3.489	4.051	4.420	5.558
Nivel de actividad actual (muf)**	582	401	750	980	1.303	1.426	1.691	1.919	1.974	1.277	1.277	1.392	1.656	2.396
Ingresos de explotación (muf)*	1.208	1.236	1.333	2.192	2.259	2.550	3.068	3.179	3.530	3.785	3.702	4.023	3.916	3.654
Resultado operacional (muf)	227	191	150	274	297	363	489	446	480	478	755	917	793	719
Utilidad del ejercicio (muf)	64	77	79	150	163	196	283	102	319	208	589	649	626	503
Patrimonio (muf)	942	959	978	1.173	1.685	1.735	2.150	2.128	2.384	2.480	2.335	2.794	3.036	3.351
Activos operacionales (muf)	1.918	2.054	2.795	3.306	3.981	4.727	5.769	7.294	7.245	6.597	6.000	6.789	8.214	10.499
Resultado op./ Ing. Explotación (%)	18,8	15,5	11,2	12,5	13,2	14,3	15,9	14,0	13,6	12,6	20,4	22,8	20,2	19,7
Resultado op./ Activos op. (%)	11,8	9,3	5,3	8,3	7,5	7,7	8,5	6,1	6,6	7,3	12,6	13,5	9,6	6,8
Resultado op./ Patrimonio (%)***	23,9	20,1	15,3	25,8	20,6	21,6	27,6	21,2	22,4	20,6	37,7	36,9	28,6	23,3
Ut. Ejercicio/ ing. Explotación (%)	5,3	6,2	5,9	6,9	7,2	7,7	9,24	3,21	9,06	5,50	15,92	16,13	16,0	13,8
Ut. Ejercicio/ patrimonio (%)***	6,7	8,1	8,0	14,2	11,3	11,7	16,0	4,8	14,9	9,0	29,4	26,1	22,6	16,3
Leverage	1,04	1,10	1,73	1,66	1,26	1,74	1,60	2,37	2,01	1,79	1,86	1,67	1,87	2,26

(\*) Las ventas físicas y las ventas monetarias corresponden al 100% de las promesas firmadas durante el año respectivo, por esta razón las ventas monetarias no coinciden con los ingresos de explotación.

(\*\*) El nivel de actividad corresponde al costo directo anual de construcción, según los estados de pago de cada proyecto.

(\*\*\*) El Patrimonio que se considera para efectos del cálculo de los índices financieros es el Patrimonio Promedio. Este se calcula como el promedio ponderado de los patrimonios mensuales considerando tanto la distribución de dividendos como ganancias y/o pérdidas generadas en cada mes.

# 3

ALMAGRO

CARTA DEL  
PRESIDENTE

Estimado(a) accionista:

## EL AÑO 2012

El año 2012 fue un año en el cual, tal como se esperaba, el escenario económico nacional resultó muy conveniente para el desarrollo de la actividad inmobiliaria local. Así la tasa de crecimiento del PGB fue superior a la esperada, las remuneraciones crecieron, la inflación resultó más moderada que lo proyectado, el desempleo siguió bajando (hablándose incluso de haber llegado al pleno empleo) y las tasas de interés, especialmente las largas, permanecieron relativamente bajas todo lo cual resultó en un ambiente muy propicio para el desarrollo de la industria en general y de nuestra empresa en particular.

Así las cosas, Almagro SA logró más que cumplir exitosamente las metas proyectadas de venta (expresadas en términos de promesas de compra-venta), de construcción y de compra de sitios (elemento clave para asegurar el desarrollo futuro). Respecto de la facturación (base para reconocer los ingresos contables), a pesar de enfrentar el gran desafío de que gran parte de ellas se producirían en el último

bimestre del año (con un gran riesgo de retrasos por problemas constructivos, municipales y/o legales), Almagro S.A. logró cumplir la meta en un 96,5%, lo que a su vez se manifestó en que los resultados contables proyectados se cumplieran en un 98,2%.

Los resultados obtenidos por Almagro S.A. para el año 2012 implican un margen neto sobre ventas de 14%, y una rentabilidad sobre el patrimonio de 17%. Al comparar estos resultados con otras 6 inmobiliarias y/o constructoras abiertas a la Bolsa (cuya información financiera se encuentra disponible), encontramos además que Almagro es la empresa con el mayor margen neto (utilidad sobre ventas), y es la segunda en términos de rentabilidad sobre el patrimonio entre las diversas empresas incluidas en la comparación. Lo anterior resalta positivamente los buenos resultados generados por la empresa en el año 2012.

## EL AÑO 2013

Para el 2013 se espera nuevamente un escenario económico favorable en términos de crecimiento, inflación, desempleo, remuneraciones y tasas de interés. Ese escenario positivo, sin embargo, no está exento de amenazas. En el plano externo, la economía mundial y en particular la europea se muestran menos riesgosas que el año anterior, pero aún están lejos de tener un sólido y sostenido crecimiento. En el plano interno y debido a las turbulencias propias de un año electoral, existe el riesgo de un deterioro de las expectativas del mercado.

Por otra parte también este año enfrentaremos la compleja situación de que un alto porcentaje de nuestras escrituraciones se espera concretarlas en el último bimestre del año, lo que unido al eventual problema de escasez de mano de obra y aumento de las remuneraciones, generan un desafío en cuanto a la mantención de los márgenes y la entrega oportuna de las viviendas terminadas. Lo anterior, unido al incremento en el precio de los terrenos (producto de su escasez), amenaza con

estrechar aún más nuestros márgenes, pero seguimos pensando que ello puede ser contrarrestado por un aumento en los volúmenes de operación.

Durante este año seguiremos desarrollando el programa interno que pretende poner la CALIDAD como eje central de nuestras operaciones. Esperamos que ello siga siendo un impulsor relevante en el perfeccionamiento continuo de nuestros productos y en el cumplimiento de nuestra aspiración de dar un muy buen servicio al cliente, acompañándolo mejor en su relacionamiento con la empresa, entregándole más y mejor información. Sólo así podremos mantener o aumentar nuestra participación en aquellos mercados en los cuales Almagro S.A. enfoca sus operaciones.

El año 2013 se presenta como un año de desafíos a pesar de lo cual nuestras estimaciones son de que superaremos los buenos resultados del año previo,

tanto en términos de venta como en resultados para lo cual seguiremos contando con la permanente colaboración de nuestro equipo de trabajo, el que sin duda representa lo mejor de nuestra capacidad de agregar valor a nuestros accionistas. Es por ello que me parece indispensable y necesario agradecer a todos aquellos que han formado parte del caminar exitoso de esta empresa incluyendo a trabajadores de obra, administrativos, técnicos y profesionales, y en particular a la Alta Administración de la compañía que sin duda es la columna vertebral sobre la que descansa el éxito presente y futuro de nuestra empresa.



**Hugo Ovando Z.**  
**Presidente del Directorio**

03

ALMAGRO

CARTA DEL  
PRESIDENTE

# 4

## ALMAGRO ORGANIZACIÓN

## ORGANIZACIONES FILIALES Y COLIGADAS

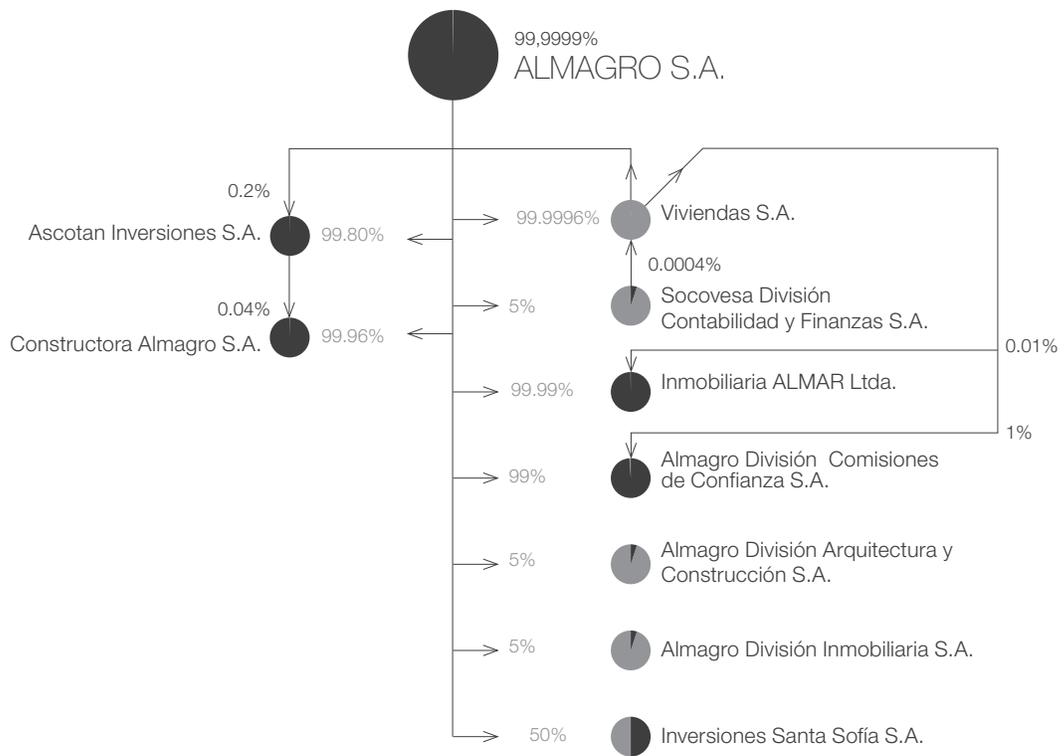
Almagro S.A. tiene una estructura organizacional separada en sociedades filiales, que le permite un mayor grado de control de gestión y una correcta implementación del sistema de participación de las utilidades sobre la base de resultados que es tradicional en nuestra empresa.

Conforme a lo anterior, la estructura societaria consolidada de Almagro S.A. está formada por las siguientes sociedades:

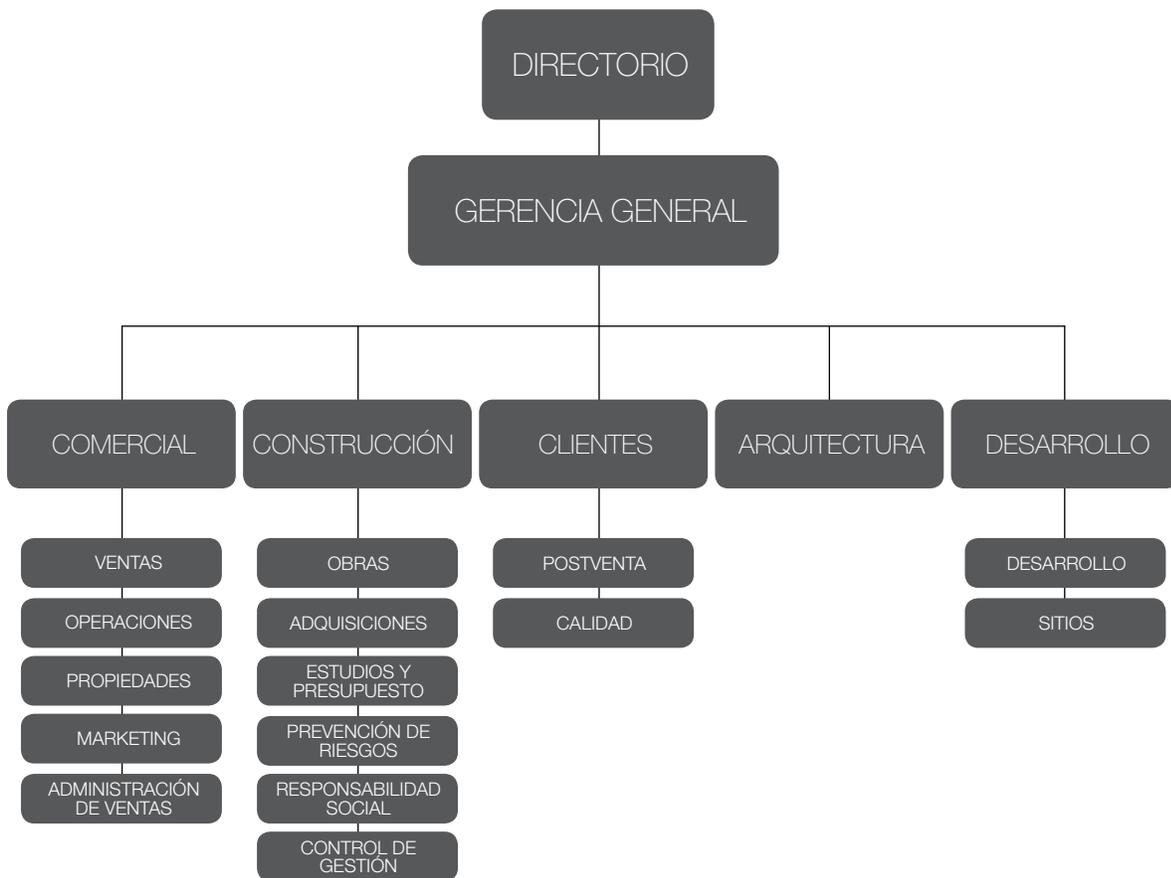
nombre sociedad	actividad económica	% participación consolidada
Constructora Almagro S.A.	Construcción de viviendas	100,00
Constructora El Coihue Uno Ltda.	Construcción de viviendas	100,00
Constructora El Coihue Cinco Ltda.	Construcción de viviendas	100,00
Ascotán Inversiones S.A.	Confección de muebles/ Arriendo maquinarias	100,00
Almagro División comisiones de Confianza S.A.	Corretaje de propiedades / Inmobiliaria (inv. en bienes raíces)	100,00
Inmobiliaria Almagro Dos S.A.	Inmobiliaria (in en bienes raíces)	100,00
Viviendas S.A.	Constructora	100,00
Almagro División Publicidad S.A.	Prestación de servicios de publicidad	100,00
Almagro División Inmobiliaria S.A.	Prestación servicios estudios de mercado e inmobiliarios	5,00
Socovesa División Contabilidad y Finanzas S.A.	Prestación servicios contables y administrativos	5,00
Almagro División Arquitectura y Construcción S.A.	Prestación servicios arquitectura y construcción	5,00
Inmobiliaria Almar Ltda.	Inmobiliaria (inversión en bienes raíces)	100,00

Todas las filiales y coligadas prestan servicios directa o indirectamente a Almagro S.A. con excepción de Almagro División Comisiones de Confianza S.A. que también presta servicios a clientes de Almagro S.A.

# ESTRUCTURA SOCIETARIA



# ORGANIGRAMA FUNCIONAL S.A.



## DIRECTORIO

En conformidad con lo establecido en los estatutos de la empresa, con fecha 12 de Abril de 2012 se celebró la Vigésimo Cuarta Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, en la cual por unanimidad se procedió a reelegir a los directores señores Hugo Ovando Zeballos, René Castro Delgado, Javier Gras Rudloff, Mauricio Varela Labbé y Christian Dabovich Gras.

El Directorio por tanto queda integrado por las siguientes personas:

### **PRESIDENTE**

**Hugo Ovando Zeballos**  
Ingeniero Comercial PUC  
MBA U. Chicago

### **VICEPRESIDENTE**

**René Castro Delgado**  
Ingeniero Civil U. de Chile

### **DIRECTORES**

**Javier Gras Rudloff**  
Factor de Comercio

**Christian Dabovich Gras**  
Factor de Comercio

**Mauricio Varela Labbé**  
Ingeniero Comercial PUC  
MBA New York University

# GERENCIA

La Gerencia de Almagro S.A. al 31 de Diciembre de 2012 estaba compuesta por los siguientes miembros:

## GERENTE GENERAL

**Enrique Quevedo Luarte**

Ingeniero Comercial Pontificia Universidad Católica de Chile

## GERENTE COMERCIAL

**Pablo Hachim Guzmán**

Ingeniero Civil Industrial Pontificia Universidad Católica de Chile  
MBA Pontificia Universidad Católica de Chile

## GERENTE DE CONSTRUCCIÓN

**José Ignacio Tirado Krüger**

Constructor Civil Pontificia Universidad Católica de Chile

## GERENTE DE ARQUITECTURA

**Daniel Álamos Ovejeros**

Arquitecto Universidad Católica de Valparaíso

## GERENTE DE DESARROLLO

**Rodrigo Bertelsen Díaz**

Ingeniero Civil de Industrias Pontificia Universidad Católica de Chile  
MBA University of Michigan

## GERENTE DE CLIENTES

**Claudio Bravo González**

Constructor Civil Pontificia Universidad Católica de Valparaíso

04

ALMAGRO  
ORGANIZACIÓN

5

ALMAGRO  
NUESTROS PROYECTOS

## LA DEHESA

## PROYECTOS EN DESARROLLO

Parque Las Encinas II	El Peñón	El Puente	Los Olivos de San Rafael
32 dptos. 8.170 m <sup>2</sup> totales	59 dptos. 6.692 m <sup>2</sup> totales	59 dptos. 5.443 m <sup>2</sup> totales	12 dptos. 8.855 m <sup>2</sup> totales
Año construcción 2012 - 13	Año construcción: 2011 - 13	Año construcción: 2012-13	Año construcción: 2011-13

## PROYECTOS TERMINADOS

Parque Las Encinas	Jardines del Candil: El Alarife	Puente viejo: Costanera	Jardines del Candil: El Vigía
32 dptos. 8.453 m <sup>2</sup> totales	32 dptos. 9.241 m <sup>2</sup> totales	55 dptos. 6.490 m <sup>2</sup> totales	63 dptos. 10.990 m <sup>2</sup> totales
Año construcción: 2011-12	Año construcción: 2009 - 11	Año construcción: 2010 - 11	Año construcción: 2009 - 11
Jardines del Candil: El Sereno	Jardines del Candil: El Comendador	Puente viejo: Calicanto	La Llavería III
32 dptos. 9.757 m <sup>2</sup> totales	64 dptos. 12.463 m <sup>2</sup> totales	63 dptos. 13.105 m <sup>2</sup> totales	27 casas 7.403 m <sup>2</sup> totales
Año construcción: 2006 - 08	Año construcción: 2006 - 08	Año construcción: 2007 - 09	Año construcción: 2006 - 07
La Llavería II	La Llavería I	Mirador de los Trapenses	Jardín De Los Trapenses II
42 casas 10.973 m <sup>2</sup> totales	40 casas 11.227 m <sup>2</sup> totales	33 casas 9.155 m <sup>2</sup> totales	39 casas 10.488 m <sup>2</sup> totales
Año construcción: 2005 - 06	Año construcción: 2004 - 05	Año construcción: 2003 - 04	Año construcción: 2002 - 04
Jardín de los Trapenses I	Del Marqués	Parque la Dehesa	Del Fundador
57 casas 14.924 m <sup>2</sup> totales	16 casas 2.136 m <sup>2</sup> totales	28 casas 3.974 m <sup>2</sup> totales	18 casas 2.780 m <sup>2</sup> totales
Año construcción: 2002 - 03	Año construcción: 1990	Año construcción: 1988 - 89	Año construcción: 1988
Del Comendador	El Candil	La Capellanía	
28 casas 3.822 m <sup>2</sup> totales	14 casas 1.911 m <sup>2</sup> totales	6 casas 1.800 m <sup>2</sup> totales	
Año construcción: 1987	Año construcción: 1986	Año construcción: 1984	

05

ALMAGRO

NUESTROS  
PROYECTOS

## LAS CONDES

Bernini  
26 dptos.  
7.156 m<sup>2</sup> totales  
Año construcción: 2012-14

Bramante  
48 dptos.  
9.032 m<sup>2</sup> totales  
Año construcción: 2012-13

Donatello  
84 dptos.  
8.928 m<sup>2</sup> totales  
Año construcción: 2012-13

Donatello II  
85 dptos.  
9.235 m<sup>2</sup> totales  
Año construcción: 2012-14

Los Vikingos  
64 dptos.  
12.031 m<sup>2</sup> totales  
Año construcción: 2012-14

Upsala 350  
55 dptos.  
10.748 m<sup>2</sup> totales  
Año construcción: 2012-13

Nuestra Señora Del Rosario  
33 dptos.  
8.744 m<sup>2</sup> totales  
Año construcción: 2011 - 13

Miguel Ángel  
61 dptos.  
15.375 m<sup>2</sup> totales  
Año construcción: 2012-14

## PROYECTOS EN DESARROLLO

## PROYECTOS TERMINADOS

Lorenzo de Medici  
76 dptos.  
8.418 m<sup>2</sup> totales  
Año construcción: 2010 - 12

Buonarotti  
36 dptos.  
21.009 m<sup>2</sup> totales  
Año construcción: 2007 - 09

Vivaldi  
36 dptos.  
12.812 m<sup>2</sup> totales  
Año construcción: 2009 - 11

Verdi  
72 dptos.  
22.530 m<sup>2</sup> totales  
Año construcción: 2007 - 11

Medici  
36 dptos.  
15.246 m<sup>2</sup> totales  
Año construcción: 2007 - 09

Noruega 2445  
48 dptos.  
14.453 m<sup>2</sup> totales  
Año construcción: 2007 - 09

Botticelli  
36 dptos.  
16.926 m<sup>2</sup> totales  
Año construcción: 2005 - 07

Kennedy 7779  
28 dptos.  
8.468 m<sup>2</sup> totales  
Año construcción: 2005 - 07

El Cid  
52 dptos.  
12.548 m<sup>2</sup> totales  
Año construcción: 2006 - 07

Mirasol  
52 dptos.  
8.901 m<sup>2</sup> totales  
Año construcción: 2005 - 07

Visviri II  
90 dptos.  
16.331 m<sup>2</sup> totales  
Año construcción: 2005 - 07

El Prado II  
60 dptos.  
14.063 m<sup>2</sup> totales  
Año construcción: 2004 - 05

Upsala  
60 dptos.  
13.307 m<sup>2</sup> totales  
Año construcción: 2004 - 06

Noruega  
34 dptos.  
8.012 m<sup>2</sup> totales  
Año construcción: 2004 - 06

Helsinki  
23 dptos.  
8.235 m<sup>2</sup> totales  
Año construcción: 2004 - 05

Visviri  
90 dptos.  
14.874 m<sup>2</sup> totales  
Año construcción: 2004 - 05

Oslo  
39 dptos.  
5.913 m<sup>2</sup> totales  
Año construcción: 2004 - 05

Marco Polo  
56 dptos.  
11.391 m<sup>2</sup> totales  
Año construcción: 2004 - 06

Zamora 4891  
102 dptos.  
16.837 m<sup>2</sup> totales  
Año construcción: 2004 - 05

Jardín del Sol  
64 dptos.  
12.989 m<sup>2</sup> totales  
Año construcción: 2003 - 04

## LAS CONDES

## PROYECTOS TERMINADOS

Zamora 4909 60 dptos. 13.261 m <sup>2</sup> totales Año construcción: 2002 - 04	Los Vikingos 27 dptos. 9.409 m <sup>2</sup> totales Año construcción: 2002 - 04	Da Vinci 42 dptos. 16.878 m <sup>2</sup> totales Año construcción: 2001 - 02	El Parque 84 dptos. 13.375 m <sup>2</sup> totales Año construcción: 2001 - 02
Sol del Norte 60 dptos. 12.610 m <sup>2</sup> totales Año construcción: 2001 - 03	Amanecer 84 dptos. 14.908 m <sup>2</sup> totales Año construcción: 2000 - 02	Sol del Alba 63 dptos. 12.982 m <sup>2</sup> totales Año construcción: 2000 - 01	El Prado 60 dptos. 10.240 m <sup>2</sup> totales Año construcción: 2000 - 01
Cordillera 56 dptos. 7.567 m <sup>2</sup> totales Año construcción: 2000 - 01	El Galeón 90 dptos. 14.006 m <sup>2</sup> totales Año construcción: 1999 - 00	Calatrava 56 dptos. 5.931 m <sup>2</sup> totales Año construcción: 1999	Kennedy 7447 84 dptos. 21.677 m <sup>2</sup> totales Año construcción: 1998 - 99
Domingo Bondi 48 dptos. 5.995 m <sup>2</sup> totales Año construcción: 1997 - 98	Bello Horizonte II 60 dptos. 9.344 m <sup>2</sup> totales Año construcción: 1997 - 98	Bello Horizonte I 60 dptos. 9.344 m <sup>2</sup> totales Año construcción: 1997 - 98	Magallanes 60 dptos. 12.530 m <sup>2</sup> totales Año construcción: 1997 - 98
Valle Alegre 62 dptos. 14.258 m <sup>2</sup> totales Año construcción: 1996 - 97	Colón 60 dptos. 12.604 m <sup>2</sup> totales Año construcción: 1996 - 97	Robinson Crusoe II 48 dptos. 6.598 m <sup>2</sup> totales Año construcción: 1996 - 98	Robinson Crusoe I 48 dptos. 6.598 m <sup>2</sup> totales Año construcción: 1996 - 97
Medinacelli II 48 dptos. 6.000 m <sup>2</sup> totales Año construcción: 1995 - 96	Medinacelli I 48 dptos. 6.000 m <sup>2</sup> totales Año construcción: 1995 - 96	Domingo Bondi 44 dptos. 6.050 m <sup>2</sup> totales Año construcción: 1994 - 95	Pontevedra 52 dptos. 6.400 m <sup>2</sup> totales Año construcción: 1994 - 95
Manquehue Sur 52 dptos. 10.500 m <sup>2</sup> totales Año construcción: 1993 - 94	Flandes 48 dptos. 5.100 m <sup>2</sup> totales Año construcción: 1992 - 93	Sol del Alba 16 dptos. 2.896 m <sup>2</sup> totales Año construcción: 1990	El Corregidor 28 dptos. 4.455 m <sup>2</sup> totales Año construcción: 1990
Los Navegantes II 43 dptos. 5.307 m <sup>2</sup> totales Año construcción: 1987 - 88	Los Navegantes I 43 dptos. 6.433 m <sup>2</sup> totales Año construcción: 1987 - 88		

## VITACURA

		PROYECTOS TERMINADOS	
Bicentenario 4017	Candelaria 4330	Espoz 3300 (etapa II)	Espoz 3300 (etapa I)
16 dptos. 4.772 m <sup>2</sup> totales	24 dptos. 11.055 m <sup>2</sup> totales	106 dptos. 25.634 m <sup>2</sup> totales	78 dptos. 21.863 m <sup>2</sup> totales
Año construcción: 2010 - 11	Año construcción: 2009 - 11	Año construcción: 2008 - 10	Año construcción: 2006 - 08

## PROVIDENCIA

		PROYECTOS EN DESARROLLO	
Las Flores II	Silvina Hurtado		
42 dptos. 6.687 m <sup>2</sup> totales	71 dptos. 10.064 m <sup>2</sup> totales		
Año construcción: 2011-13	Año construcción: 2011-13		

## PROYECTOS TERMINADOS

Hernando de Aguirre	Las Flores	Ramón Sotomayor 2980	Pérez Valenzuela 1209
35 dptos. 6.945 m <sup>2</sup> totales	48 dptos. 6.411 m <sup>2</sup> totales	44 dptos. 7.243 m <sup>2</sup> totales	96 dptos. 7.000 m <sup>2</sup> totales
Año construcción: 2011-12	Año construcción: 2009 - 11	Año construcción: 2008 - 10	Año construcción: 2008 - 10
Campanario	Suecia 939	Fundadores: Don Diego	Fundadores: Don Hernando
76 dptos. 11.378 m <sup>2</sup> totales	96 dptos. 13.380 m <sup>2</sup> totales	43 dptos. 9.391 m <sup>2</sup> totales	43 dptos. 10.425 m <sup>2</sup> totales
Año construcción: 2007 - 08	Año construcción: 2006 - 08	Año construcción: 2007 - 08	Año construcción: 2006 - 08
Barros Errázuriz	Andorra	Biarritz 1919	Lyon 889
81 dptos. 8.465 m <sup>2</sup> totales	76 dptos. 11.321 m <sup>2</sup> totales	54 dptos. 8.807 m <sup>2</sup> totales	48 8.561 m <sup>2</sup> totales
Año construcción: 2006 - 08	Año construcción: 2006 - 07	Año construcción: 2005 - 07	Año construcción: 2003 - 04
Lyon 1280	California	Lyon 1717	Plaza Suecia
24 dptos. 5.232 m <sup>2</sup> totales	39 dptos. 5.867 m <sup>2</sup> totales	40 dptos. 5.200 m <sup>2</sup> totales	32 dptos. 4.800 m <sup>2</sup> totales
Año construcción: 1998 - 99	Año construcción: 1996 - 97	Año construcción: 1995 - 96	Año construcción: 1993 - 94
Plaza Real	Almería	Atalaya	
56 dptos. 8.062 m <sup>2</sup> totales	24 dptos. 2.090 m <sup>2</sup> totales	12 dptos. 2.235 m <sup>2</sup> totales	
Año construcción: 1992 - 93	Año construcción: 1991 - 92	Año construcción: 1991 - 92	

## ÑUÑO A

### Andalucía

96 dptos.  
19.131 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2012-14

### Palqui

97 dptos.  
10.657 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2011-13

## PROYECTOS EN DESARROLLO

## PROYECTOS TERMINADOS

### Francisco de Villagra 327 Asturias

119 dptos.  
16.753 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2011-12

### Sucre 1911 Peumo

68 dptos.  
9.373 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2009 - 11

### Sucre 1911 Quillay

36 dptos.  
4.929 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2009 - 11

### 3 Antonios 377

73 dptos.  
8.322 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2007 - 09

### Atalaya

168 dptos.  
22.390 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2007 - 09

### Quirihue

78 dptos.  
10.800 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2004 - 05

### Campanario II

30 dptos.  
3.250 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1993 - 94

### Campanario I

30 dptos.  
3.250 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1993 - 94

### El Roble

25 dptos.  
2.410 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1991 - 92

### El Nogal

25 dptos.  
2.410 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1991

### El Ciruelo

25 dptos.  
2.410 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1991

### El Aromo

25 dptos.  
2.040 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1988 - 89

### El Hidalgo

20 dptos.  
2.040 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1988 - 89

### Puerta de Hierro

32 dptos.  
2.601 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1986

### Puerta del Sol

32 dptos.  
2.830 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1985

### Cañada del Sol

48 dptos.  
3.721 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1983 - 84

### La Fuente

24 dptos.  
1.957 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1982

### La Portada

32 dptos.  
2.360 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1981

### Don Diego

12 dptos.  
1.006 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1979 - 80

## LA REINA

### Parque del Rey

19 casas  
2.233 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1985

### Cuadra del Fundador

18 dptos.  
2.815 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1981

## PROYECTOS TERMINADOS

# 05

## ALMAGRO

NUESTROS  
PROYECTOS

## SANTIAGO CENTRO

Altamira II	Altamira
160 dptos. 10.935 m <sup>2</sup> totales	234 dptos. 16.573 m <sup>2</sup> totales
Año construcción: 2012-13	Año construcción: 2011-13

### PROYECTOS EN DESARROLLO

---

Blanco Encalada II	Blanco Encalada I
218 dptos. 16.095 m <sup>2</sup> totales	285 dptos. 20.939 m <sup>2</sup> totales
Año construcción: 2008 - 10	Año construcción: 2006 - 08

### PROYECTOS TERMINADOS

---

## CIUDAD EMPRESARIAL

Jardín de la Ciudad: Burgos	Jardín de la Ciudad: Alcántara	Jardín de la Ciudad: Málaga
61 dptos. 11.025 m <sup>2</sup> totales	83 dptos. 11.530 m <sup>2</sup> totales	60 dptos. 10.608 m <sup>2</sup> totales
Año construcción: 2006 - 07	Año construcción: 2005 - 07	Año construcción: 2003-04

### PROYECTOS TERMINADOS

---

## CHICUREO

Brisas Norte II	Valle Norte II	Valle Norte	Brisas Norte I
24 casas 4.585 m <sup>2</sup> totales	37 casas 5.962 m <sup>2</sup> totales	36 casas 6.348 m <sup>2</sup> totales	20 casas 4.578 m <sup>2</sup> totales
Año construcción: 2005 - 07	Año construcción: 2005 - 07	Año construcción: 2003 - 04	Año construcción: 2003-04

### PROYECTOS TERMINADOS

---

## HUECHURABA

Las Patahuas de Huechuraba IV	Las Patahuas de Huechuraba III	Las Patahuas de Huechuraba II	Las Patahuas de Huechuraba I
17 casas 2.085 m <sup>2</sup> totales	22 casas 2.698 m <sup>2</sup> totales	12 casas 1.490 m <sup>2</sup> totales	20 casas 3.303 m <sup>2</sup> totales
Año construcción: 2004 - 05	Año construcción: 2003 - 04	Año construcción: 2002 - 03	Año construcción: 2001 - 02

### PROYECTOS TERMINADOS

---

## SAN MIGUEL

## El Pardo

120 dptos.  
12.369 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2012-14

## PROYECTOS EN DESARROLLO

## PROYECTOS TERMINADOS

## Aranjuez

162 dptos.  
16.976 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2009-11

## Florencia

52 dptos.  
9.648 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2007-09

## Venecia

143 dptos.  
16.997 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2007 - 09

## Versailles

66 dptos.  
11.015 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2005 - 07

## El Escorial

131 dptos.  
14.772 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2005 - 06

## Primera Avenida

52 dptos.  
5.447 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2004 - 05

## Tercera Avenida

56 dptos.  
5.813 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2003 - 04

## Fontana del Sol II

74 dptos.  
6.888 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2003 - 04

## Teresa Vial

60 dptos.  
7.605 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2002 - 03

## Blanco Viel

56 dptos.  
6.533 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2000

## Fontana del Sol I

90 dptos.  
6.705 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1999

## La Marina II

52 dptos.  
4.993 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1998 - 99

## Segunda Avenida

56 dptos.  
5.770 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1997 - 98

## Cuarta Avenida

60 dptos.  
6.012 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1997

## La Marina I

52 dptos.  
4.993 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1996 - 97

## Atalaya

56 dptos.  
5.400 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1994 - 95

## ANTOFAGASTA

## Aurora

168 Dptos.  
23.760 M<sup>2</sup> Totales

Año Construcción: 2012-15

## Leblón

133 Dptos.  
23.789 M<sup>2</sup> Totales

Año Construcción: 2012-15

## Áncora

150 dptos.  
19.119 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2011-13

## Copacabana

213 dptos.  
21.566 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2011-14

## Ipanema

122 dptos.  
21.469 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2011-13

## PROYECTOS EN DESARROLLO

05

ALMAGRO

NUESTROS  
PROYECTOS

## ANTOFAGASTA

## PROYECTOS TERMINADOS

Amancay 114 dptos. 17.439 m <sup>2</sup> totales Año construcción: 2010 - 12	Náutico 118 dptos. 15.838 m <sup>2</sup> totales Año construcción: 2010 - 12	Cascadas del Sur: Puyehue 149 dptos. 18.282 m <sup>2</sup> totales Año construcción: 2009 - 11	Punta Angamos 211 dptos. 20.737 m <sup>2</sup> totales Año construcción: 2009 - 11
Cascadas del Sur: Trancura 113 dptos. 16.736 m <sup>2</sup> totales Año construcción: 2008 - 10	Cascadas del Sur: Laja 150 dptos. 16.239 m <sup>2</sup> totales Año construcción: 2007 - 09	Cascadas del Sur: Petrohué 114 dptos. 18.973 m <sup>2</sup> totales Año construcción: 2006 - 08	Alcazar del Mar III 66 dptos. 7.408 m <sup>2</sup> totales Año construcción: 2005 - 07
Grecia 64 dptos. 9.065 m <sup>2</sup> totales Año construcción: 2004 - 06	Mirador del Sur III 61 dptos. 6.208 m <sup>2</sup> totales Año construcción: 2003 - 04	Alcázar del Mar II 54 dptos. 6.206 m <sup>2</sup> totales Año construcción: 2002 - 03	Alcázar del Mar I 50 casas 6.358 m <sup>2</sup> totales Año construcción: 2000
Mirador del Sur II 59 dptos. 5.966 m <sup>2</sup> totales Año construcción: 1900 - 00	Mirador del Sur I 59 dptos. 5.966 m <sup>2</sup> totales Año construcción: 1999	El Roble 62 dptos. 6.700 m <sup>2</sup> totales Año construcción: 1997 - 98	Arrecife IV 58 dptos. 8.000 m <sup>2</sup> totales Año construcción: 1997 - 98
El Nogal 62 dptos. 6.700 m <sup>2</sup> totales Año construcción: 1996 - 97	Arrecife III 58 dptos. 8.000 m <sup>2</sup> totales Año construcción: 1996 - 97	El Olivo 42 dptos. 4.200 m <sup>2</sup> totales Año construcción: 1995 - 96	El Cedro 42 casas 4.200 m <sup>2</sup> totales Año construcción: 1995 - 96
Arrecife II 45 dptos. 6.000 m <sup>2</sup> totales Año construcción: 1995 - 96	El Castaño 42 dptos. 4.200 m <sup>2</sup> totales Año construcción: 1995	Tamarugo 42 dptos. 4.200 m <sup>2</sup> totales Año construcción: 1994 - 95	Arrecife I 45 dptos. 6.000 m <sup>2</sup> totales Año construcción: 1994
Oceánico 30 Dptos. 4.700 m <sup>2</sup> Totales Año Construcción: 1992-93	Marbella Club II 23 Dptos. 2.260 m <sup>2</sup> Totales Año Construcción: 1991-92	Marbella Club I 23 Dptos. 2.260 m <sup>2</sup> Totales Año Construcción: 1991-92	Miramar 30 Dptos. 4.160 m <sup>2</sup> Totales Año Construcción: 1989-90

## CONCEPCIÓN

### Chacabuco 1010

114 dptos.  
11.699 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2008 - 12

### PROYECTOS TERMINADOS

## VIÑA DEL MAR

### Terramar II

107 dptos.  
14.682 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2012 - 14

### Liquidámbur

88 dptos.  
17.908 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2012 - 14

### PROYECTOS EN DESARROLLO

### Terramar

89 dptos.  
13.516 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2010 - 12

### PROYECTOS TERMINADOS

## TEMUCO

### Jardín del Sol II

42 dptos.  
6.600 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1994 - 95

### Jardín del Sol I

42 dptos.  
6.600 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1993 - 94

### PROYECTOS TERMINADOS

## EL TABO

### Atardecer

46 dptos.  
4.366 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1996 - 97

### Miramar

46 dptos.  
4.328 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1997

### Terramar

38 dptos.  
3.200 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1995 - 96

### Horizonte

38 dptos.  
3.200 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1995 - 96

### PROYECTOS TERMINADOS

## SANTO DOMINGO

### Atalaya IV

34 dptos.  
3.955 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2003 - 04

### Atalaya III

30 dptos.  
4.394 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2002

### Atalaya II

24 dptos.  
3.137 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2001

### Atalaya I

24 dptos.  
3.137 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2000

### PROYECTOS TERMINADOS

# 05

## ALMAGRO

NUESTROS  
PROYECTOS



ALMAGRO  
EN EL 2012

## VENTAS

Los niveles de ventas a los cuales se hace referencia en los dos cuadros siguientes corresponden a las estadísticas que se llevan en cuanto a promesas de compraventa.

Las ventas medidas en UF tuvieron un crecimiento de 26% respecto del año 2011, mientras que las ventas medidas en unidades físicas crecieron un 16%.

### VENTAS ANUALES EN MILES DE UF 1999 – 2012 (BASE PROMESAS)

AÑO	I TRIMESTRE	II TRIMESTRE	III TRIMESTRE	IV TRIMESTRE	TOTAL
1999	269	268	399	374	1.310
2000	222	276	265	265	1.028
2001	276	358	277	247	1.158
2002	298	445	426	456	1.625
2003	402	563	578	464	2.008
2004	430	634	647	602	2.313
2005	499	736	730	661	2.626
2006	616	876	811	743	3.046
2007	726	960	910	771	3.367
2008	752	995	940	399	3.086
2009	557	943	1.125	864	3.489
2010	882	1.121	1.089	958	4.051
2011	869	1.258	1.247	1.045	4.420
2012	1.072	1.496	1.701	1.290	5.558

06

ALMAGRO

EN EL 2012

VENTAS ANUALES EN UNIDADES FÍSICAS 1999 – 2012  
(BASE PROMESAS)

AÑO	I TRIMESTRE	II TRIMESTRE	III TRIMESTRE	IV TRIMESTRE	TOTAL
1999	74	69	100	85	328
2000	53	69	61	65	248
2001	64	87	66	62	279
2002	51	71	85	89	296
2003	73	99	92	81	345
2004	81	127	121	121	450
2005	119	182	183	149	633
2006	150	181	185	170	686
2007	149	209	174	169	701
2008	187	217	201	97	702
2009	139	204	244	193	780
2010	198	206	238	192	834
2011	205	291	285	261	1.042
2012	266	349	342	249	1.206

## VENTAS ANUALES EN MILES DE UF 1999 – 2012 (BASE ESCRITURAS)

Los niveles de ventas a los cuales se hace referencia en los dos cuadros siguientes corresponden a las estadísticas que se llevan en cuanto a firma de escrituras.

En términos de UF éstas fueron inferiores en - 11% a las del año 2011 y en términos de unidades, en - 2%. Esto se explica porque durante el año 2011 se inició la escrituración y entrega de 11 proyectos, mientras que en 2012 se comenzó la escrituración y entrega de sólo 9 proyectos. Y adicionalmente en el año 2012 hubo 4 proyectos que se empezaron a escriturar en diciembre, con lo que una parte importante de su escrituración ocurrirá durante el año siguiente, situación que sólo se dio para un proyecto el año 2011.

AÑO	I TRIMESTRE	II TRIMESTRE	III TRIMESTRE	IV TRIMESTRE	TOTAL
1999	190	271	296	660	1.417
2000	268	170	294	287	1.019
2001	326	268	219	354	1.167
2002	168	242	240	134	784
2003	315	381	541	531	1.768
2004	579	577	576	589	2.322
2005	792	263	513	769	2.337
2006	823	425	958	805	3.011
2007	585	645	724	1.091	3.045
2008	526	825	924	1.122	3.397
2009	511	880	849	1.340	3.580
2010	573	1.193	1.014	1.032	3.812
2011	228	696	911	1.979	3.814
2012	516	506	636	1.751	3.409

06

ALMAGRO

EN EL 2012

VENTAS ANUALES EN UNIDADES FÍSICAS 1999 – 2012  
(BASE ESCRITURAS)

AÑO	I TRIMESTRE	II TRIMESTRE	III TRIMESTRE	IV TRIMESTRE	TOTAL
1999	53	66	73	151	343
2000	59	49	73	80	261
2001	80	74	63	75	292
2002	49	61	57	34	201
2003	61	69	94	86	310
2004	89	100	123	117	429
2005	132	55	135	177	499
2006	164	99	170	211	644
2007	141	143	146	240	670
2008	147	172	179	262	760
2009	122	220	216	298	856
2010	110	228	175	225	738
2011	75	154	160	432	821
2012	138	152	150	363	803

## DETALLE DE VENTAS 2012 POR COMUNAS

### PROMESAS

COMUNA	UNIDADES	%	MUF	%
ANTOFAGASTA	438	36,32%	1.866	33,58%
LAS CONDES	157	13,02%	1.054	18,96%
LO BARNECHEA	79	6,55%	660	11,88%
ÑUÑO A	162	13,43%	642	11,56%
PROVIDENCIA	94	7,79%	586	10,54%
SANTIAGO CENTRO	137	11,36%	266	4,78%
VIÑA DEL MAR	39	3,23%	204	3,66%
SAN MIGUEL	65	5,39%	150	2,70%
CONCEPCIÓN	34	2,82%	119	2,13%
VITACURA	1	0,08%	11	0,20%
<b>TOTAL</b>	<b>1.206</b>	<b>100,00%</b>	<b>5.558</b>	<b>100,00%</b>

### ESCRITURAS

COMUNA	UNIDADES	%	MUF	%
ANTOFAGASTA	314	39,10%	1.123	32,95%
ÑUÑO A	134	16,69%	552	16,18%
LO BARNECHEA	60	7,47%	503	14,77%
LAS CONDES	79	9,84%	371	10,89%
PROVIDENCIA	37	4,61%	263	7,72%
VIÑA DEL MAR	43	5,35%	204	5,98%
CONCEPCIÓN	65	8,09%	197	5,78%
SAN MIGUEL	67	8,34%	153	4,49%
VITACURA	3	0,37%	40	1,16%
SANTIAGO CENTRO	1	0,12%	2	0,06%
<b>TOTAL</b>	<b>803</b>	<b>100,00%</b>	<b>3.409</b>	<b>100,00%</b>

06

ALMAGRO

EN EL 2012

## NUEVOS PROYECTOS

### PROYECTOS INICIADOS EN 2012

INICIO	PROYECTO	UBICACIÓN	UNIDADES	M2 TOTALES
mar	Bramante	Oscar Tenhann 842, Las Condes	48	9.032
mar	Parque Las Encinas II	El Taihuen 12501. Lo Barnechea	32	8.170
mar	Upsala 350	Upsala 350. Las Condes	55	10.748
abr	Donatello	Leonardo Da Vinci 7500. Las Condes	84	8.928
may	Los Vikingos	Los Vikingos 6444. Las Condes	64	12.031
jun	Altamira II	Eleuterio Ramirez 825. Santiago Centro	160	10.935
ago	Aurora	Cerro Paranal 360. Antofagasta	168	23.760
ago	Terramar II	2 Norte 550. Viña del Mar	107	14.682
sep	El Pardo	Rey Alberto 4208. San Miguel	120	12.369
nov	Andalucía	Francisco de Villagra 327. Ñuñoa	96	19.131
nov	Donatello II	Leonardo Da Vinci 7500. Las Condes	85	9.235
dic	Bernini	Arquitecto Richard Neutra 863. Las Condes	26	7.156
dic	Leblon	Avda. Bernardo O'Higgins 1650. Antofagasta	133	23.789
dic	Liquidámbar	Liquidámbar 626. Concón	88	17.908
	<b>Total Proyectos</b>	<b>14</b>	<b>1.266</b>	<b>187.874</b>

Durante el año 2012 se iniciaron 14 nuevos proyectos, los que se distribuyeron en 8 comunas diferentes, renovando la oferta en casi todos los mercados de los que Almagro participa.

<b>AÑO</b>	<b>PROYECTOS INICIADOS</b>	<b>Nº DEPTOS / CASAS</b>	<b>M2 TOTALES CONSTRUIDOS</b>
2000	5	245	41.690
2001	4	206	45.165
2002	8	321	62.841
2003	12	568	91.864
2004	12	655	117.192
2005	12	709	125.679
2006	12	1.009	158.561
2007	12	960	180.708
2008	6	722	86.402
2009	10	829	120.856
2010	7	587	83.226
2011	14	1.192	166.643
2012	14	1.266	187.874

06

ALMAGRO

EN EL 2012

## FUTUROS PROYECTOS

Para el año 2013 se espera iniciar la venta y construcción de 11 nuevos proyectos, de los cuales 6 se desarrollarán en Santiago y 5 en Regiones.

CIUDAD	COMUNA	NOMBRE	TOTAL UNIDADES	MIX	RANGO DE M2
Antofagasta		Atlántico	109	2, 3 y 4 dormitorios	79 - 152
Antofagasta		Vista Parque I	196	1, 2 y 3 dormitorios	40 - 86
Antofagasta		Amura	152	2 y 3 dormitorios	73 - 93
Concón		Liquidámbur	88	3 y 4 dormitorios + sala de estar	122 - 216
Iquique		Punta Cavanha	78	2 y 4 dormitorios	86 - 132
Santiago	Lo Barnechea	Parque Las Encinas III	32	3 dormitorios + sala de estar	244
Santiago	Lo Barnechea	El Tranque 10.400 I	18	3 dormitorios + sala de estar + escritorio	283 - 409
Santiago	Providencia	Lyon 1441	96	2 y 3 dormitorios	66 - 124
Santiago	San Miguel	Los Castaños	103	2 y 3 dormitorios	71 - 100
Santiago	Santiago	Carrera	148	1, 2 y 3 dormitorios	34 - 77
Santiago	Vitacura	Espoz	24	3 dormitorios + sala de estar + escritorio	282 - 435

# CONSTRUCCIÓN

## RESUMEN DE ESTADOS DE PAGO ANUALES

El avance físico de las obras, valorizado en UF, de todos los proyectos en construcción según sus estados de pago, registró un aumento de 45% en el año 2012 con respecto al año anterior.

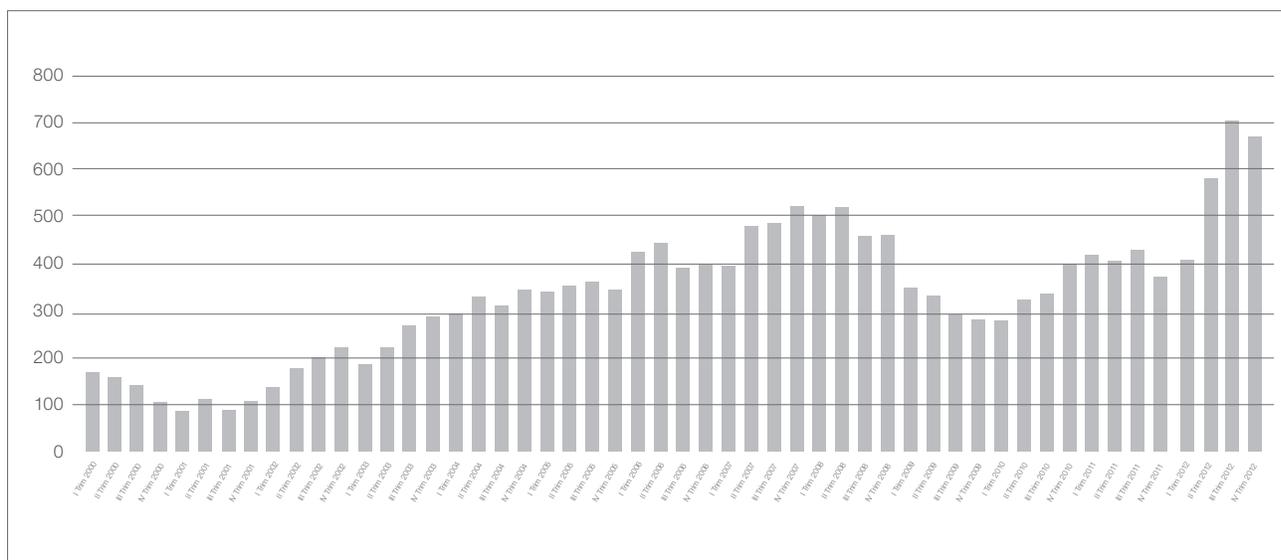
Año	Total (UF)
2000	581.776
2001	401.436
2002	750.119
2003	979.456
2004	1.303.231
2005	1.426.180
2006	1.691.217
2007	1.919.259
2008	1.973.758
2009	1.277.096
2010	1.363.477
2011	1.656.109
2012	2.396.401

06

ALMAGRO

EN EL 2012

## ESTADOS DE PAGO TRIMESTRALES AÑOS 2000 AL 2012



## PERSONAL

### ALMAGRO Y FILIALES

La cantidad de personas trabajando en forma directa para Almagro S.A. observó un aumento el año 2012 de 48% respecto del año anterior, tal como se aprecia en el cuadro siguiente:

### PERSONAL ALMAGRO Y FILIALES

Año	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Promedio mensual	784	732	1.087	1.512	1.680	1.842	2.214	2.341	2.287	1.671	1.853	2.072	2.990
Mínimo	642	686	844	1.256	1.547	1.669	2.128	2.099	2.009	1.482	1.585	1.920	2.506
Máximo	931	792	1.256	1.772	1.785	2.054	2.301	2.496	2.463	1.947	2.091	2.275	3.359

### DISTRIBUCIÓN DEL PERSONAL (AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012)

	Matriz	Filiales	Consolidado
Ejecutivos principales	1	5	6
Gerentes	2	20	22
Profesionales y técnicos	88	263	351
Trabajadores	94	2.886	2.980
Total	185	3.174	3.359

## DIVIDENDOS REPARTIDOS

El cuadro siguiente muestra los dividendos repartidos desde 1997 en adelante. En el período entre 1997 y 2009 los montos fueron valorizados al 31 de Diciembre de cada año y en el período siguiente, desde 2010 hasta 2012, los montos fueron valorizados a la fecha de pago del dividendo.

Año	Definitivo M\$	Provisorio M\$	Total M\$	Total UF	UF X 1000 Acciones
1997		1.357.842	1.357.842	96.321	0,877
1998		965.098	965.098	65.718	0,599
1999		893.393	893.393	59.294	0,540
2000		946.247	946.247	60.003	0,547
2001		975.619	975.619	59.991	0,546
2002	502.792	501.327	1.004.119	59.968	0,546
2003	254.440	824.524	1.078.964	63.769	0,547
2004	286.443	1.384.817	1.671.260	96.521	0,603
2005	448.070	2.134.424	2.582.494	143.965	0,900
2006	642.390	2.370.436	3.012.826	164.333	0,999
2007	807.682	1.606.329	2.414.011	131.081	0,716
2008	1.178.100		1.178.100	54.917	0,299
2009	2.419.152		2.419.152	115.512	0,631
2010	1.744.020		1.744.020	81.285	0,444
2011	4.359.870		4.359.870	195.562	1,068
2012	3.367.661		3.367.661	147.441	0,805



# 7

## ALMAGRO

### ESTADOS FINANCIEROS

# INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

# Deloitte.

*A los señores Accionistas de Socovesa S.A.*

Como auditores externos de Socovesa S.A. y filiales, hemos examinado sus estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011, preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera, sobre los que emitimos nuestra opinión, sin salvedades, con fecha 5 de marzo de 2013. Los estados financieros básicos de la filial Almagro S.A. y filiales y su "nota de criterios contables aplicados", adjuntos, son consistentes, en todos sus aspectos significativos, con la información contenida en los estados financieros consolidados que hemos examinado.

De acuerdo con lo requerido por el Oficio Circular N°710 y N°555 de la Superintendencia de Valores y Seguros, informamos que los estados financieros básicos, y su "nota de criterios contables aplicados" de Almagro S.A. y filiales adjuntos, auditados por nuestra firma, corresponden a aquellos que fueron utilizados en el proceso de consolidación llevado a cabo por Socovesa S.A. al 31 de diciembre de 2012 y 2011. La preparación de dichos estados financieros (que incluye los criterios contables aplicados), es responsabilidad de la Administración de Socovesa S.A..

Este informe se relaciona exclusivamente con Socovesa S.A. y filiales y es emitido solamente para información y uso de su Administración Superior y de la Superintendencia de Valores y Seguros; por lo que no ha sido preparado para ser usado, ni debe ser usado, por ningún usuario distinto a los señalados.



Marzo 5, 2013  
Santiago, Chile



Juan Carlos Jara M.

# 07

## ALMAGRO

ESTADOS  
FINANCIEROS

# ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE  
DICIEMBRE DE  
2012 Y 2011

( Expresado en miles de pesos - M\$ )

	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>ACTIVOS</b>		
<b>Activos corrientes</b>		
Efectivo y equivalentes al efectivo	1.536.985	2.678.747
Otros activos financieros. corrientes	5.724	756.467
Otros activos no financieros. corrientes	517.273	455.860
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar. corrientes	37.637.468	27.127.491
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas. corrientes	58.841.613	43.719.599
Inventarios	140.372.806	106.080.852
Activos por impuestos. corrientes	885.583	2.297.682
<b>Total de activos corrientes</b>	<b>239.797.452</b>	<b>183.116.698</b>
<b>Activos no corrientes</b>		
Otros activos financieros. no corrientes	1.138.430	1.065.831
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	7.133	
Activos intangibles distintos de la plusvalía	172.753	169.992
Propiedades. plantas y equipos	4.952.804	5.222.342
Propiedades de inversión	1.379.343	2.843.618
Activos por impuestos diferidos	2.030.470	1.747.677
<b>Total de activos no corrientes</b>	<b>9.680.933</b>	<b>11.049.460</b>
<b>Total de activos</b>	<b>249.478.385</b>	<b>194.166.158</b>

<b>PATRIMONIO Y PASIVOS</b>	<b>31.12.2012 M\$</b>	<b>31.12.2011 M\$</b>
<b>Pasivos</b>		
Pasivos corrientes		
Otros pasivos financieros, corrientes	111.622.640	74.028.656
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	31.538.160	22.585.814
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	56.399	47.218
Otras provisiones, corrientes	594.979	580.737
Pasivos por impuestos, corrientes	412.031	222.091
<b>Total de pasivos corrientes</b>	<b>144.224.209</b>	<b>97.464.516</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>		
Otros pasivos financieros, no corrientes	23.703.353	23.260.167
Otras cuentas por pagar, no corrientes	3.517.476	4.325.042
Otras provisiones, no corrientes		88.584
Pasivo por impuestos diferidos	1.502.734	1.352.155
<b>Total de pasivos no corrientes</b>	<b>28.723.563</b>	<b>29.025.948</b>
<b>Total de pasivos</b>	<b>172.947.772</b>	<b>126.490.464</b>
<b>Patrimonio</b>		
Capital emitido	32.813.626	32.813.626
Ganancias (pérdidas) acumuladas	26.214.730	13.983.191
Otras reservas	17.489.986	20.857.647
<b>Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora</b>	<b>76.518.342</b>	<b>67.654.464</b>
Participaciones no controladoras	12.271	21.230
<b>Patrimonio total</b>	<b>76.530.613</b>	<b>67.675.694</b>
<b>Total de patrimonio y pasivos</b>	<b>249.478.385</b>	<b>194.166.158</b>

# ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

( Expresado en miles de pesos - M\$ )

Estado de Resultados por Función	Acumulado 1.1.2012 31.12.2012 M\$	Acumulado 1.1.2011 31.12.2011 M\$
<b>Estado de Resultados</b>		
Ingresos de actividades ordinarias	83.465.542	87.313.760
Costos de ventas	(59.766.084)	(60.104.278)
<b>Ganancia bruta</b>	<b>23.699.458</b>	<b>27.209.482</b>
Otros ingresos, por función	2.589.655	401.641
Gastos de administración	(8.923.789)	(7.555.531)
Otros gastos, por función	(225.004)	(333.222)
Ingresos financieros	3.537.562	2.597.796
Costos financieros	(4.359.882)	(4.069.975)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	95.717	(89.084)
Diferencias de cambio		
Resultados por unidades de reajuste	(1.032)	(492.029)
<b>Ganancia (pérdida), antes de impuestos</b>	<b>16.412.685</b>	<b>17.669.078</b>
(Gasto) Ingreso por impuesto a las ganancias	(2.852.301)	(3.439.845)
<b>Ganancia (pérdida) prodecentes de operaciones continuadas</b>	<b>13.560.384</b>	<b>14.229.233</b>
<b>Ganancia (Pérdida)</b>	<b>13.560.384</b>	<b>14.229.233</b>
<b>Ganancia (pérdida), atribuible a</b>		
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	11.489.331	13.963.133
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	2.071.053	266.100
<b>Ganancia (pérdida)</b>	<b>13.560.384</b>	<b>14.229.233</b>
<b>Ganancias por acción</b>		
<b>Ganancia por acción básica</b>		
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	\$/acción 62,7325	76,2397
<b>Ganancias por acción diluidas</b>		
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas	\$/acción 62,7325	76,2397

# ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJO DE EFECTIVO POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

( Expresado en miles de pesos - M\$ )

<b>Estado de Flujo de Efectivo Directo</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	85.504.327	76.586.762
Otros cobros por actividades de operación	(4.721.785)	(1.257.173)
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(71.688.743)	(45.012.610)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(28.786.725)	(20.127.175)
Otros pagos por actividades de operación		
Dividendos pagados	(5.447.670)	(6.498.711)
Intereses pagados	(6.263.512)	(3.823.230)
Intereses recibidos	64.389	46.784
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	4.318.575	(916.753)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(8.264)	(114.969)
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>	<b>(27.029.408)</b>	<b>(1.117.075)</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>		
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios		(500)
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos		
Préstamos a entidades relacionadas	(3.009.075)	(24.753.784)
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos	403.211	23.257
Compras de propiedades, plantas y equipos	(466.268)	(415.889)
Importes procedentes de ventas de activos intangibles		512
Compras de activos intangibles	(80.133)	(54.513)
Otras entradas (salidas) de efectivo	63.797	
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>	<b>(3.088.468)</b>	<b>(25.200.917)</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>		
Pagos por otras participaciones en el patrimonio		
Importes procedentes de préstamos de largo plazo		
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	72.516.169	63.800.752
Total importes procedentes de préstamos	72.516.169	63.800.752
Préstamos de entidades relacionadas	33.799.771	10.628.000
Pagos de préstamos	(34.155.904)	(36.636.526)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	(253.289)	(402.420)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(42.914.558)	(9.000.386)
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>	<b>28.992.189</b>	<b>28.389.420</b>
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	<b>(1.125.687)</b>	<b>2.071.428</b>
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		
<b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>(1.125.687)</b>	<b>2.071.428</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	2.662.672	607.319
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año</b>	<b>1.536.985</b>	<b>2.678.747</b>

# ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Expresado en miles de pesos - M\$)

Por el año terminado al 31.12.2012	Capital emitido	Otras reservas varias	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
Saldo Inicial Período Actual 01.01.2012	32.813.626	11.291.274	11.291.274	23.549.564	67.654.464	21.230	67.675.694
Saldo Inicial Reexpresado	32.813.626	11.291.274	11.291.274	23.549.564	67.654.464	21.230	67.675.694
<b>Cambios en patrimonio</b>							
Resultado Integral							
Ganancia (pérdida)			11.489.331	11.489.331	11.489.331	2.071.053	13.560.384
Resultado integral			11.489.331	11.489.331	11.489.331	2.071.053	13.560.384
Dividendos		821.348	821.348	(3.446.801)	(2.625.453)		(2.625.453)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		5.377.364	5.377.364	(5.377.364)		(2.080.012)	(2.080.012)
<b>Total de cambios en patrimonio</b>	<b>0</b>	<b>6.198.712</b>	<b>6.198.712</b>	<b>2.665.166</b>	<b>8.863.878</b>	<b>(8.959)</b>	<b>8.854.919</b>
<b>Saldo Final al 31.12.2012</b>	<b>32.813.626</b>	<b>17.489.986</b>	<b>17.489.986</b>	<b>26.214.730</b>	<b>76.518.342</b>	<b>12.271</b>	<b>76.530.613</b>
<b>Por el año terminado al 31.12.2011</b>							
Saldo Inicial Período Actual 01.01.2011	32.813.626	11.291.274	11.291.274	13.957.368	58.062.268	1.892.946	59.955.214
Saldo Inicial Reexpresado	32.813.626	11.291.274	11.291.274	13.957.368	58.062.268	1.892.946	59.955.214
<b>Cambios en patrimonio</b>							
Resultado Integral							
Ganancia (pérdida)				13.963.133	13.963.133	266.100	14.229.233
Resultado integral				13.963.133	13.963.133	266.100	14.229.233
Dividendos				(4.370.937)	(4.370.937)		(4.370.937)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios			0		0	(2.137.816)	(2.137.816)
<b>Total de cambios en patrimonio</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9.592.196</b>	<b>9.592.196</b>	<b>(1.871.716)</b>	<b>7.720.480</b>
<b>Saldo Final al 31.12.2011</b>	<b>32.813.626</b>	<b>11.291.274</b>	<b>11.291.274</b>	<b>23.549.564</b>	<b>67.654.464</b>	<b>21.230</b>	<b>67.675.694</b>

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE  
DICIEMBRE DE 2012 Y 2011.

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

Almagro S. A. (en adelante “Almagro”, la “Compañía” o “la Sociedad”) se constituyó por escritura pública de fecha 10 de noviembre de 1981 y su objetivo es la compra, venta, comercialización, explotación, administración de todo tipo de bienes corporales inmuebles, la inversión en toda clase de bienes corporales e incorporales muebles, su administración y explotación, el diseño, desarrollo, implementación y comercialización en cualesquiera de sus formas de todo tipo de loteo, edificaciones, su administración y explotación, y efectuar estudios de mercado y/o asesorías en el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

La sociedad estuvo inscrita en el registro de valores de la Superintendencia de Valores y Seguros con el número 0656 hasta el 8 de febrero de 2008, fecha en que la Superintendencia de Valores y Seguros autorizó la cancelación de la inscripción.

La decisión de deslistar la empresa responde a que los Estados Financieros de Almagro S.A. son informados por su matriz Socovesa S.A.

La Sociedad es controlada por Socovesa 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, 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 LA SOCIEDAD

La Sociedad desarrolla sus actividades en el área de negocio: Desarrollo Inmobiliario.

### PRINCIPALES ACTIVOS

La Sociedad tiene dos grandes 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 arrendamiento y/o plusvalía.

# 07

## ALMAGRO

ESTADOS  
FINANCIEROS

## 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

### 2.1. ESTADOS FINANCIEROS

En la preparación de los Estados Financieros Consolidados de Almagro S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2012, la Administración ha utilizado su mejor saber y entender con relación a las normas y sus interpretaciones, los hechos y circunstancias y los principios de contabilidad aplicados por la Sociedad en la preparación de sus estados financieros completos bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los Estados Financieros Consolidados de Almagro S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2011 presentados a la Superintendencia de Valores y Seguros fueron aprobados en el Directorio de fecha 6 de marzo de 2012, posteriormente fueron presentados y aprobados definitivamente en la Junta General de Accionistas celebrada con fecha 12 de abril de 2012.

### 2.2. PERÍODO CONTABLE

Los presentes Estados Financieros Consolidados cubren los siguientes años:

- Estados Consolidados de Situación Financiera por los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011.
- Estados Consolidados de Resultados Integrales por los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011.
- Estados Consolidados de Flujo de Efectivo por los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto por los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

### 2.3. BASES DE PREPARACIÓN

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

Estos Estados Consolidados de Situación Financiera reflejan fielmente la situación financiera de Almagro S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2012 y 2011, los resultados integrales de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011, respectivamente, fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 12 de marzo de 2013.

#### Nuevos pronunciamientos contables:

Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros consolidados. Su adopción no ha tenido un impacto significativo en los montos reportados en estos estados financieros consolidados, sin embargo, podrían afectar la contabilización de futuras transacciones o acuerdos:

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 12, Impuestos diferidos - Recuperación del Activo Subyacente	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2012
NIIF 1 (Revisada), Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – (i) Eliminación de Fechas Fijadas para Adoptadores por Primera Vez – (ii) Hiperinflación Severa	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de Julio de 2011.
NIIF 7, Instrumentos Financieros: Revelaciones – Revelaciones – Transferencias de Activos Financieros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de Julio de 2011

b) Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

<b>Nuevas NIIF</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
NIIF 9, Instrumentos Financieros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2015
NIIF 10, Estados Financieros Consolidado	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 11, Acuerdos Conjuntos	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 12, Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIC 27 (2011), Estados Financieros Separados	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIC 28 (2011), Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 13, Mediciones de Valor Razonable	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013

<b>Enmiendas a NIIFs</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
NIC 1, Presentación de Estados Financieros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de Julio de 2012
NIC 19, Beneficios a los empleados (2011)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIC 32, Instrumentos Financieros: Presentación – Aclaración de requerimientos para el neteo de activos y pasivos financieros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014
NIIF 7, Instrumentos Financieros: Revelaciones – Modificaciones a revelaciones acerca de neteo de activos y pasivos financieros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12 – Estados Financieros Consolidados, Acuerdos Conjuntos y Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades – Guías para la transición	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
Entidades de Inversión – Modificaciones a NIIF10, Estados Financieros Consolidados; NIIF 12 Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades y NIC 27 Estados Financieros Separados	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014

<b>Nuevas Interpretaciones</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
CINIIF 20, Costos de Desbroce en la Fase de Producción de una Mina de Superficie	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de Enero de 2013

La administración estima que la aplicación de estas normas e interpretaciones no tendrá un impacto significativo.

## 2.4. BASES DE CONSOLIDACIÓN

Filiales (Subsidiarias o Filiales) son todas las entidades sobre las cuales la Sociedad tiene poder de gobernar sus políticas operativas y financieras, por ser propietaria de más del 50% de sus acciones con derecho a voto. Adicionalmente se incluyen Sociedades en las cuales se posee la administración e influencia significativa, por lo tanto, y de acuerdo a la normativa vigente emitida por el Internacional Accounting Standards Board (“IASB”) y la Superintendencia de Valores y Seguros de Chile (SVS), éstas deben consolidarse.

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

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

## 2.5. SOCIEDADES FILIALES (SUBSIDIARIAS)

RUT	Nombre Sociedad	N°	Porcentaje de Participación			
			31.12.2012			31.12.2011
			Directo	Indirecto	Total	Total
96853810-1	Almagro Division Comisiones De Confianza S.A.		99,0000	1,0000	100,0000	100,0000
77403700-4	Inmobiliaria Almar Ltda.		99,9900	0,0100	100,0000	100,0000
96521360-0	Inmobiliaria Almagro Dos S.A.	2			-	100,0000
76062991-K	Constructora El Coihue Uno Ltda.	1			-	100,0000
76062995-2	Constructora El Coihue Cinco Ltda.	1			-	100,0000
86356400-K	Constructora Almagro S.A.		99,9600	0,0400	100,0000	100,0000
95345000-3	Ascotan Inversiones S.A.		99,8000	0,2000	100,0000	100,0000
96536560-5	Viviendas S.A.		99,9996	0,0004	100,0000	100,0000
96853770-9	Almagro Division Arquitectura Y Construccion S.A.	3	5,0000		5,0000	5,0000
96853800-4	Socovesa Division Contabilidad Y Finanzas S.A.	3	5,0000		5,0000	5,0000
96853790-3	Almagro Division Inmobiliaria S.A.	3	5,0000		5,0000	5,0000
96853780-6	Almagro Division Publicidad S.A.	2				100,0000

(1) Con fecha 10 de octubre de 2012, Constructora Almagro S.A. compró a Viviendas S.A. los derechos que ésta tenía en Constructora el Coihue Uno Ltda. y Constructora el Coihue Cinco Ltda. El precio de la cesión por cada sociedad fue de M\$ 106 y M\$ 106 respectivamente. Producto de la compra de derechos, la sociedad reunió en su poder el 100% de los derechos sociales de Constructora el Coihue Uno Ltda. y el Coihue Cinco Ltda., produciéndose por tanto, su disolución.

(2) Con fecha 1 de septiembre de 2012, Almagro S.A. compró a Viviendas S.A. las acciones que ésta tenía en Inmobiliaria Almagro Dos S.A. (50 acciones) y Almagro División Publicidad S.A. (490.000 acciones). El precio de la cesión de cada sociedad fue de M\$ 684 y M\$ 514 respectivamente. Producto de la compra de acciones, la sociedad reunió en su poder el 100% de las acciones de Inmobiliaria Almagro Dos S.A. y Almagro División Publicidad S.A., produciéndose por lo tanto su disolución.

(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.

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

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

## TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA:

**Moneda funcional y de presentación**

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

**Transacciones y saldos**

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

Las diferencias de cambio sobre inversiones financieras en instrumentos de patrimonio mantenidos a valor razonable con cambios en resultados, se presentan como parte de la ganancia o pérdida en el valor razonable. Las diferencias de cambio sobre dichos instrumentos clasificados como activos financieros disponibles para la venta, se incluyen en el patrimonio neto en la reserva correspondiente, y son reflejados de acuerdo con NIC 1 a través del estado de otros resultados integrales.

**Tipos de cambio**

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

Fecha	31.12.2012	31.12.2011
	\$	\$
Unidad de Fomento	22.840,75	22.294,03
Dólar	479,96	519,20

**Entidades del Grupo**

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.

Al cierre de los presentes estados financieros la Sociedad no posee inversión neta entidades extranjeras.

Las diferencias de cambios, que surgen en esta conversión, se llevan a patrimonio neto.

**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) identificado en la adquisición.

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

Las ganancias no realizadas por transacciones entre la Sociedad y sus asociadas se eliminan en función del porcentaje de participación de la Sociedad en éstas. También se eliminan las pérdidas no realizadas, excepto si la transacción proporciona evidencia de pérdida por

deterioro del activo que se transfiere. Cuando es necesario para asegurar su uniformidad con las políticas adoptadas por la Sociedad, se modifican las políticas contables de las asociadas.

## 2.6. 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.

El resto de los activos fijos, tanto en su reconocimiento inicial como 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 u 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, la Sociedad, 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.

La Sociedad 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.

## 2.7. 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 la Sociedad.

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.

## 2.8. 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 filiales se incluye en "Plusvalía". El menor valor relacionado con adquisiciones de coligadas se incluye en inversiones en coligadas, y se somete a pruebas por deterioro de valor justo con el saldo total del importe en la coligada. 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. Los saldos de mayores valores existentes al inicio del ejercicio son abonados a los resultados acumulados como consecuencia de la adopción de NIIF 3.

### Licencias y Marcas

La Sociedad valoriza sus licencias a costo de adquisición, asignándole una vida útil definida y se muestran a costo neto de su amortización acumulada. 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.

### 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.

La Sociedad para los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 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".

## 2.9. COSTOS POR INTERESES

La Sociedad, 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. Los demás costos por intereses se registran con cargo a resultados financieros del período y se presentan en el rubro "Costos financieros".

## 2.10. 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.

## 2.11. 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 a su 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**

La Sociedad 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 la Sociedad, 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 su vencimiento**

La Sociedad clasifica dentro de este rubro los activos financieros mantenidos hasta su 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.

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 su vencimiento. Estos activos financieros mantenidos hasta su 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". Sin aplicar la contabilización de coberturas que se puede elegir según NIC 39.

### **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.

La Sociedad actualmente no posee este tipo de activos financieros.

### **Deterioro de activos financieros**

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

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

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, las inversiones financieras de la Sociedad han sido realizadas en instituciones de calidad crediticia y tienen vencimiento en el corto plazo (menor a 90 días desde la fecha de compra). Al 31 de diciembre de 2012 no hay indicadores que muestren que existe deterioro observable.

## 2.12. 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 estos 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 la Sociedad no posee estos tipos 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 la Sociedad 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”.

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

### 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.

### 2.13. INVENTARIOS

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.

Los inventarios son activos:

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

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

Los inventarios de la Sociedad corresponden principalmente a:

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

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

La Sociedad mide sus inventarios al menor valor resultante entre el costo y el valor neto realizable. Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, se realizaron pruebas del valor neto realizable, no encontrándose valorizaciones que superen el valor neto de realización.

### 2.14. 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.

## 2.15. 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. En el Estado de Situación Financiera, los sobregiros contables se clasifican como obligaciones bancarias en el pasivo corriente.

La Sociedad 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. La Sociedad incluye bajo este concepto, principalmente los ingresos y desembolsos generados por la 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. La Sociedad 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. La Sociedad incluye bajo este concepto, principalmente las obtenciones y pagos de préstamos con entidades bancarias y empresas asociadas.

## 2.16. 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.

## 2.17. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar de la Sociedad, 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.

## 2.18. 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.

La Sociedad clasifica bajo este concepto principalmente deudas con instituciones bancarias nacionales.

## 2.19. 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.

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

Los impuestos diferidos se calculan, sobre la base de las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de los activos y pasivos y sus importes en libros en los estados financieros consolidados. El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

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

## 2.20. 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).

## 2.21. PROVISIONES

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

Las obligaciones existentes a la fecha del balance, surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para la Sociedad cuyo importe y momento de cancelación sean inciertos, se registran como provisiones.

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.

## 2.22. 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.

La Sociedad actualmente no recibe subvenciones gubernamentales.

## 2.23. CLASIFICACIÓN DE SALDOS EN CORRIENTES Y NO CORRIENTES

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican principalmente en función de sus vencimientos, se clasificarán como corrientes cuando su vencimiento sea igual o inferior al ciclo normal de operaciones del negocio, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes, los mayores a ese 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.

## 2.24. 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 e intereses** - Los ingresos por dividendos de inversiones se reconocen cuando se haya establecido el derecho de recibir el pago.

Los ingresos por intereses se devengan sobre la base del tiempo, por referencia al capital por cobrar y la tasa de interés efectiva aplicable, que es la tasa que rebaja exactamente los ingresos de dineros futuros y estimados a través de la vida útil esperada del activo financiero al valor libro neto de dicho activo.

La Sociedad 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.

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.

## 2.25. 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.

La Sociedad mantiene contratos de arrendamientos financieros vigente.

**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 la Sociedad posee arriendos operativos que principalmente corresponden a arriendos de activos necesarios para el desarrollo de operaciones.

**2.26. 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.

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 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.

## 2.27. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA

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

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

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

## 2.28. 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 balance general. 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.

# ANÁLISIS RAZONADO

## 1. RESUMEN EJECUTIVO

A diciembre de 2012, Almagro S.A. y Filiales muestra ventas en base a promesas de compraventa por MUF 5.556, un 26% más que a diciembre de 2011. Los ingresos de explotación, que miden las ventas en términos contables (escrituras), alcanzan los M\$ 83.465.542, que corresponde a una caída de 4,4% comparadas a las de diciembre del año 2011. Esta disminución se explica porque durante el año 2012 se inició la escrituración y entrega de menos proyectos que el año anterior y, además, parte importante de estos inicios se realizó en diciembre, dejando la mayoría de las firmas de escrituras de estos proyectos para el año siguiente.

El nivel de endeudamiento sobre el patrimonio aumentó variando de 1,87 veces a diciembre de 2011 a 2,26 veces a igual fecha de 2012. Dicho incremento se produjo fundamentalmente por un aumento en los Otros Pasivos Financieros Corrientes.

Respecto a las ganancias atribuibles a los propietarios de la controladora, éstas alcanzaron la cifra de M\$ 11.489.331, inferior en un 18% a la lograda el 2011, medidas ambas bajo las normas IFRS.

## 2. BALANCE GENERAL

Los Activos Totales de la compañía alcanzaron los M\$ 249.478.385 al 31 de diciembre de 2012, lo que representa un aumento de 28% con respecto al año anterior. Este aumento se ve explicado en los siguientes movimientos: el aumento de los Inventarios en 32%, el aumento de las Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas Corrientes en 35% y el aumento de los Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar Corrientes en 39%. El Activo No Corriente disminuyó en un 12%.

El Pasivo Total fue de M\$ 172.947.772 al 31 de diciembre de 2012, con un aumento de 37% con respecto al año anterior. Este aumento se explica por el aumento en 51% de Otros Pasivos Financieros Corrientes y el aumento en 40% de las Cuentas Comerciales y Otras Cuentas por Pagar Corrientes. El Pasivo No Corriente disminuyó en 1% en igual período.

El Patrimonio Total llegó a la cifra de M\$ 76.530.613 al 31 de diciembre de 2012, aumentando 13% con respecto al cierre del año 2012. Esto debido al aumento de las Ganancias Acumuladas en 87% y a pesar de la caída en 16% de Otras Reservas.

## 3. ESTADO DE RESULTADOS

La Ganancia atribuible a los propietarios después de impuestos que presenta Almagro S.A. y filiales para el período terminado el 31 de diciembre del año 2012, asciende a M\$ 11.489.331, lo que representa una caída con respecto al año 2011 de 18%.

Esta disminución se debe al ya comentado decrecimiento de 4% en los Ingresos de Explotación, sumada al aumento en los Gastos de Administración de 18%.

#### 4. DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES COMPONENTES DE LOS FLUJOS

La disminución neta del Efectivo y Equivalentes al Efectivo del año 2012 fue de M\$ 1.125.687.-

El flujo procedente de Actividades de Operación muestra un saldo negativo de M\$ 27.029.408, explicado principalmente por los flujos negativos correspondientes a Pagos a Proveedores por el Suministro de Bienes y Servicios y a Pagos a y por Cuenta de los Empleados, los que fueron contrarrestados por el flujo positivo de Cobros Procedentes de las Ventas de Bienes y Prestación de Servicios.

El flujo procedente de Actividades de Inversión muestra un saldo negativo por un monto de M\$ 3.088.468 que se explica básicamente por Préstamos a Entidades Relacionadas.

El flujo procedente de Actividades de Financiación muestra un saldo positivo por un monto de M\$ 28.992.189 que se explica básicamente por Importes Procedentes de Préstamos a Corto Plazo y Préstamos de Entidades Relacionadas, compensados por Pagos de Préstamos y Pagos de Préstamos a Entidades Relacionadas.

Finalmente Almagro S.A. y filiales quedó con un saldo de Efectivo y Equivalentes al Efectivo por un total de M\$ 1.536.985.-

07

ALMAGRO

ESTADOS

FINANCIEROS

## 5. ANÁLISIS FINANCIERO DEL BALANCE GENERAL

<b>Liquidez</b>	<b>31/dic/2012</b>	<b>31/dic/2011</b>
Liquidez Corriente	1,66	1,88
Razón Ácida	0,28	0,32
<b>Endeudamiento</b>		
Razón de Endeudamiento	2,26	1,87
Deuda C. P. / Deuda Total	0,83	0,77
Deuda L. P. / Deuda Total	0,17	0,23
Cobertura Gastos Financieros	4,76	5,34
<b>Actividad</b>		
Rotación Inventario	0,4850	0,5554
Permanencia de Inventario	742,25	648,18
<b>Resultados (M\$)</b>		
Ingresos de Explotación	83.465.542	87.313.760
Costos de Explotación	-59.766.084	-60.104.278
Resultado Operacional	23.699.458	27.209.482
Gastos Financieros	-4.359.882	-4.069.975
RAIIDAIE	20.772.567	21.739.053
Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora	11.489.331	13.963.133
<b>Rentabilidad</b>		
Rentabilidad del Patrimonio	15,9%	22,2%
Rentabilidad del Activo	5,2%	7,9%
Rendimiento Activos Op.	14,9%	20,7%

El análisis financiero a Diciembre de 2012 con respecto a Diciembre de 2011 nos indica una leve disminución en la liquidez, en la actividad y en los resultados y un aumento en el endeudamiento.

Estos resultados son consecuentes con lo indicado en el Resumen Ejecutivo, donde se indica que durante 2012 se escrituraron menos viviendas que durante el año previo debido a la menor disponibilidad de viviendas terminadas. Lo anterior a pesar de que las ventas medidas en términos de promesas de compraventa aumentaron fuertemente durante el año, así como también el nivel de actividad constructiva, lo que permite visualizar mejores resultados en los años venideros.

## 6. ANÁLISIS DE DIFERENCIAS ENTRE VALORES LIBROS/ECONÓMICOS/ DE MERCADO DE LOS PRINCIPALES ACTIVOS

Consideramos que no existen diferencias relevantes en las distintas valorizaciones de nuestros principales activos.

## 7. VARIACIONES EN EL MERCADO, COMPETENCIA Y PARTICIPACIÓN RELATIVA.

El año 2012 fue un año en el cual, tal como se esperaba, el escenario económico nacional resultó muy conveniente para el desarrollo de la actividad inmobiliaria local. Así la tasa de crecimiento del PGB fue superior a la esperada, las remuneraciones crecieron, la inflación resultó más moderada que lo proyectado, el desempleo siguió bajando (hablándose incluso de haber llegado al pleno empleo) y las tasas de interés, especialmente las largas, permanecieron relativamente bajas todo lo cual resultó en un ambiente muy propicio para el desarrollo de la industria en general y de nuestra empresa en particular.

La competencia del mercado, más que estar reflejada en el número de proyectos que se encuentran actualmente en construcción o venta, está determinado en base a los productos que se ofrecen. A modo de ejemplo, no todos los departamentos de tres dormitorios son competencia entre sí, ya que el abanico de metrajes en que se construyen departamentos con este programa hace que sólo algunos sean competencia real. Por otro lado, la ubicación dónde estén emplazados determinará si son competencia entre sí. Estos factores y otros como metraje, terminaciones, espacialidad, entre otros, hacen imposible hacer un análisis de la competencia en este informe, ya que se requeriría hacer un estudio por líneas de producto y por sector, el que sin duda sería muy extenso.

07

ALMAGRO

ESTADOS  
FINANCIEROS

## 8. ANÁLISIS DE RIESGO DEL MERCADO.

Los principales factores de riesgo operativo que enfrenta la Compañía son los ciclos económicos, la Tasa de interés, la Competencia, la Regulación en materia de desarrollo inmobiliario y construcción, y en menor medida el tipo de cambio y el precio de los commodities.

Respecto a los ciclos económicos, la venta de viviendas depende en gran medida de las fluctuaciones de las tasas de interés de largo plazo y de las expectativas económicas del consumidor acerca de sus ingresos futuros y su capacidad de cumplir con pagos de créditos hipotecarios. La Compañía ha buscado diversificar su negocio en términos de mercados geográficos y productos a distintos segmentos socioeconómicos como forma de administrar este riesgo. Por todo lo anterior es sumamente importante saber reaccionar frente a los cambios de tendencia de los ciclos económicos, pues como revelan los estudios sobre el tema, la Industria Inmobiliaria reacciona acentuando los ciclos.

Otra fuente de riesgo a la que se ve expuesta la empresa es la tasa de interés, la cual afecta por una parte a nuestros pasivos (tasa de corto plazo), y por otra las expectativas de nuestros clientes (tasa de largo plazo) respecto a la conveniencia de comprar o no bienes inmuebles usando endeudamiento. Respecto al riesgo que enfrentamos ante variaciones del Tipo de Cambio, este es mínimo, ya que sólo nos afecta indirectamente a través de la compra de insumos importados, que son un porcentaje bajo de nuestros costos. Por último, el precio de los commodities no tiene efecto directo en el riesgo al que está expuesta la empresa.

Respecto a los pasivos, se hace un seguimiento permanente de las tasas ante los distintos plazos, para elegir aquellos que optimizan la situación de la empresa. Adicionalmente Almagro S.A. recibe mutuos y letras hipotecarias como pago por la venta de los inmuebles que vende; la venta de estos instrumentos no produce efectos en resultados, ya que cualquier diferencia respecto a su

valor par, es de cargo o a favor del comprador. También la empresa tiene como política cubrir cualquier riesgo de tipo de cambio en aquellas operaciones hechas en moneda extranjera.

Almagro tiene por política el mantener asegurados todos sus activos sujetos a riesgo, siendo los principales el edificio institucional, todos los proyectos, las salas de venta y los departamentos pilotos con sus contenidos, y la flota de camionetas, camiones y maquinarias. Adicionalmente tenemos seguros de responsabilidad civil, de remesa de valores y seguro de vida de todos nuestros trabajadores.

Los proyectos que construimos, en los cuales se concentra la mayor fuente de riesgos, se aseguran con póliza de "Todo Riesgo Construcción" desde el momento en que se

demuelen las casas sobre las que se construirá un edificio, hasta el momento en que la propiedad es recepcionada; cambiándose luego a un seguro de "Incendio" hasta el momento en que es transferida al futuro propietario. Estos seguros están pensados para cubrir todos los riesgos asociados a la industria de la construcción, por lo que consideramos que estamos razonablemente cubiertos. A finales del año 2008 hicimos una selección de Corredores de Seguros, saliendo elegida la empresa Aon Risk Services, compañía muy prestigiada a nivel internacional, que nos ha asesorado en la determinación de todos aquellos riesgos a los que estamos expuestos y en los seguros más adecuados para cubrirlos.





almagro.