





MEMORIA ALMAGRO
2 0 1 3





Terraza panorámica | Edificio Terramar | Viña del Mar

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 13.300 viviendas, lo que implica una superficie de más de 2.040.000 m² 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.



0

7

**CALIDAD POR DENTRO
Y POR FUERA**

1

11

**ALMAGRO EN EL ARTE
Y LA EDUCACIÓN**

2

14

**PROPIEDAD
DE LA EMPRESA**

3

17

**CARTA DEL
PRESIDENTE**

Documentos constitutivos
Distribución de la propiedad
Ficha estadística resumida



Terraza panorámica | Edificio Altamira | Santiago Centro

4

20 ORGANIZACIÓN

Organizaciones filiales y coligadas
Estructura societaria
Organigrama funcional S.A.
Directorio
Gerencia

5

26 NUESTROS PROYECTOS

La Dehesa
Las Condes
Vitacura
Providencia
Ñuñoa
La Reina
Santiago Centro
Ciudad empresarial
Chicureo
Huechuraba
San Miguel
Antofagasta
Concepción
Viña del Mar
Temuco
El Tabo
Santo Domingo

6

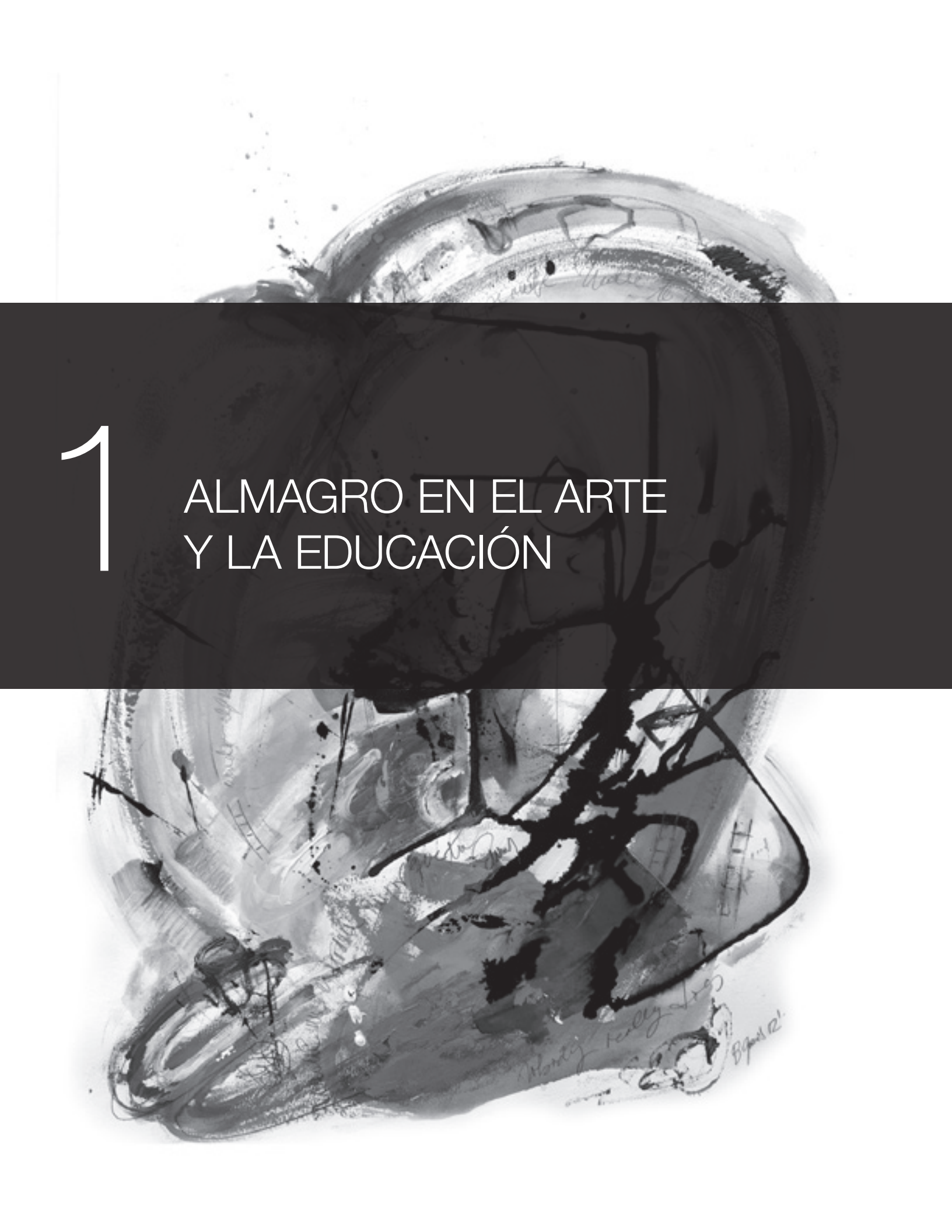
36 ALMAGRO EN EL 2013

Ventas
Nuevos Proyectos
Futuros Proyectos
Construcción
Personal
Dividendos repartidos

7

45 ESTADOS FINANCIEROS

Informe de los auditores independientes
Estados consolidados de situación financiera
Estados consolidados de resultados integrales
Estados consolidados de flujo de efectivos
Estados de cambio en el patrimonio neto
Notas a los estados financieros consolidados
Análisis razonado



1 ALMAGRO EN EL ARTE Y LA EDUCACIÓN



ALMAGRO EN EL ARTE Y LA EDUCACIÓN

Durante dos décadas Almagro ha mantenido una estrecha relación con el arte y la promoción del patrimonio nacional.

Destacados exponentes de la escena artística nacional han sido parte de las exhibiciones realizadas en los pilotos de Almagro, recorriendo sus vastas trayectorias a través de sus pinturas, grabados, esculturas y obras gráficas. Durante el año 2013 se realizaron exposiciones en Antofagasta, en el departamento piloto del edificio Copacabana con los artistas locales Luis Núñez, María Eugenia Opazo, Franklin Berríos y Lorena Quiñonez,

y en Santiago, en los departamentos piloto de los edificios Upsala 350, con los artistas Roberto del Real y Jéssica Restovic, Bramante, con las artistas Paula Ortiz y Bernardita Garib, y Los Olivos de San Rafael, con la exposición colectiva del artista Jaime León y sus alumnas.

Durante 2013 partimos auspiciando el Programa Cultural de la Comuna de Zapallar en los meses de enero y febrero donde participamos en 4 exposiciones, 2 en enero con las artistas Paula Ortiz, Carmen Aldunate y María José Romero y 2 en febrero con los artistas Carlos Fernández y Ximena Gumucio. Además

participamos en teatro infantil con la obra "Lord Byron y los malulos del bullying" que se presentó en Catapilco, Zapallar, Cachagua y Laguna de Zapallar.

En sus veinte años de relación y compromiso con el arte, Almagro ha impulsado la edición de libros de connotados artistas para contribuir al desarrollo de la cultura y la creación de una memoria visual plástica chilena. Finalizando el año 2013 se hizo el lanzamiento del libro "Los Olivos" que se desarrolló en conjunto con Daniel Greve.



Durante 2013 Almagro continuó su apoyo a PAN, galería-taller y espacio cultural, que hoy constituye un espacio cada día más reconocido en el mundo artístico nacional e internacional. Nueve artistas dan vida a este colectivo que educa y difunde el arte contemporáneo a través del intercambio de ideas, realización de actividades, talleres, exposiciones y conversaciones abiertas a la comunidad. Durante el año y en el marco del programa anual de tutorías de arte BLOC, se recibieron 13 artistas invitados: los chilenos Paz Carvajal, Claudia Missana, Ximena Zomosa, Cecilia Vicuña, Macarena Ruiz-Tagle, Alicia Villarreal, Felipe Mujica, Johanna

Unzueta y Pablo Ferrer, y los artistas extranjeros Marco Montiel-Soto (Venezuela), Rainer Krause (Alemania), Tulio de Sagastizábal (Argentina) y Leon Eixenberger (Alemania).

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 y que incluyó una reunión a la que se invitaron profesionales de carreras escogidas por los estudiantes a exponer acerca de su experiencia laboral. También se desarrolló el Proyecto Sombra, a través del que un grupo de alumnos del colegio tuvo la experiencia de un día laboral, acompañando a algunos trabajadores en su quehacer.

A black and white photograph of a modern kitchen. In the foreground, there is a large kitchen island with a thick, light-colored countertop and dark wood-grain cabinets. To the left of the island, there is a small dining table with a similar countertop and two modern, light-colored chairs. The background shows more kitchen cabinets and a large window or glass partition. The lighting is soft and even.

2 PROPIEDAD DE LA EMPRESA

Documentos constitutivos
Distribución de la propiedad
Ficha estadística resumida

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.

DISTRIBUCIÓN DE LA PROPIEDAD

PRINCIPALES ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2013, el capital de Almagro S.A. se divide en 183.147.890 acciones ordinarias, de una serie, sin valor nominal, íntegramente suscrito y pagado. A esa fecha los accionistas de la sociedad son los siguientes:

ACCIONISTA	SOCOVESA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.
Nº de acciones suscritas	183.147.889	1
Nº 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 2013

	PCGA										IFRS				IFRS (****)	
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2009	2010	2011	2012	2012	2013
Ventas físicas (unidades)	248	279	296	345	450	633	686	701	702	780	780	834	1.042	1.206	1.206	1.054
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	5.558	5.920
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	2.396	2.794
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	3.654	4.081
Resultado operacional (muf)	227	191	150	274	297	363	489	446	480	478	755	917	793	719	719	678
Utilidad del ejercicio (muf)	64	77	79	150	163	196	283	102	319	208	589	649	626	503	503	488
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	3.351	3.546
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	7.690	10.320
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	19,7	16,6
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	9,3	6,6
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	23,3	20,2
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	13,8	12,0
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	16,3	14,6
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	2,26	2,88

(*) 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.

(****) Desde el año 2013 se clasifican como inventarios no corrientes todas las obras en ejecución que vayan a obtener su recepción municipal en un plazo mayor a doce meses a contar del cierre de los estados financieros. Del mismo modo, desde el año 2013 se clasifican como inventarios no corrientes todos los terrenos en los que esté planificado iniciar una obra en un plazo mayor a doce meses a contar del cierre de los estados financieros.

A black and white photograph of a modern interior space. In the foreground, a white modular sofa with dark throw pillows sits on a dark rug with light-colored geometric patterns. In front of the sofa is a low, rectangular coffee table with alternating black and white horizontal stripes. A small potted plant sits on the table. In the background, a dining area with a dark table and white chairs is visible. The ceiling features long, recessed linear lighting fixtures.

3

CARTA DEL PRESIDENTE

Estimado(a) accionista:

EL AÑO 2013

En la Carta del Presidente a los accionistas de Almagro S.A. del año recién pasado señalé lo siguiente respecto de las expectativas del año: “para el 2013 se espera nuevamente un escenario económico favorable en términos de crecimiento, inflación, desempleo, remuneraciones y tasas de interés.” También mencioné que había amenazas tanto en el frente internacional como en el local.

Las proyecciones fueron razonablemente acertadas en el ámbito externo pero no así en el medio interno.

El frente internacional se desarrolló desde el punto de vista económico de acuerdo a lo esperado, con la excepción de la permanente inquietud respecto del crecimiento económico de China. Esto se unió a la decisión de las autoridades del gigante asiático de cambiar el énfasis de su modelo de desarrollo desde uno que privilegiaba el crecimiento de su comercio exterior a otro en el cual la fuerza estaba puesta en el incremento de su mercado interno. Lo anterior redundó en una expectativa de menor consumo de cobre y una baja del precio internacional del metal rojo con sus respectivos efectos negativos en los planes de desarrollo de las empresas cupríferas en Chile y otras partes del mundo.

Como consecuencia la inversión en Chile comenzó a disminuir en el

segundo semestre del año tanto por el efecto externo recién indicado como por expectativas económicas negativas asociadas a eventuales reformas políticas y económicas propiciadas por la nueva coalición que se esperaba asumiera a comienzos del 2014 todo lo cual generó una disminución en la tasa de crecimiento del PGB.

A lo anterior habría que añadir que el mercado laboral chileno siguió con su tendencia positiva al menos durante los primeros nueve meses del año, lo que se tradujo en un persistente aumento de los salarios y una muy baja desocupación, hechos los cuales en el caso de la industria inmobiliaria generaron escasez de mano de obra acompañada además por una reducción de la eficiencia de la misma lo que se tradujo en retrasos en la entrega de los distintos proyectos y en un incremento de los costos de las obras.

Los antecedentes recién presentados nos indican un empeoramiento durante el año 2013 del entorno económico en el cual se movió la industria inmobiliaria nacional. Esta situación se vio aún mas desmejorada por una huelga generalizada de las municipalidades chilenas durante parte del último trimestre del 2013. Dicha huelga ocasionó demoras en la recepción municipal de variados proyectos, lo que implicó un retraso significativo de las escrituraciones y

por ende un traslado de parte de los ingresos de las inmobiliarias desde el año 2013 al 2014.

Los hechos precedentemente indicados originaron que Almagro S.A. cumpliera sólo parcialmente las metas previstas para el año 2013. Así, las ventas (expresadas en función de las promesas de compraventa) llegaron a un récord de UF 5,92 millones contra un presupuesto de UF 5,76 millones. Las escrituraciones sin embargo (que son la base para el reconocimiento de los ingresos contables) ascendieron a UF 4,0 millones en circunstancias que el presupuesto del año era de UF 4,6 millones. Esta disminución de las escrituraciones acompañada de una disminución de los márgenes operacionales (por el incremento del costo de las obras) se manifestó en una reducción de la utilidad del año que llegó a UF 0.49 millones contra un presupuesto de UF 0.69 millones.

Los resultados obtenidos implican un margen neto sobre ventas contables de 12.0% y una rentabilidad sobre el patrimonio inicial (ajustada por dividendos) de 15,0%, parámetros que siendo buenos para el mundo inmobiliario, no lograron cumplir con las optimistas proyecciones que la alta administración de la compañía tenía para el año 2013.

EL AÑO 2014

El panorama económico para el año 2014 se visualiza complejo, tanto por las bajas expectativas para el precio del cobre (a pesar de las mejores perspectivas respecto del crecimiento de la economía mundial) como por un escenario interno que muestra reducción en la tasa de crecimiento del PGB y una inflación más alta que lo esperado acompañados por una tasa de desempleo aún reducida (aunque con tendencia al crecimiento) y tasas de interés bajas tanto las de corto como de largo plazo.

A lo anterior debe agregarse el impacto que en la economía chilena pueda tener la gran cantidad de modificaciones estructurales que el nuevo gobierno está en proceso de aprobar. Así tenemos una reforma tributaria que implicará significativos incrementos de impuesto a las empresas y además en el caso de la industria inmobiliaria se visualizan otras modificaciones tributarias que probablemente impliquen aumentos de precios en la venta de las viviendas y su consecuente efecto positivo en anticipar

la compra de las mismas. La reforma educacional y la probable reforma constitucional agregan incertidumbre al escenario recién planteado.

Considerando todo lo anterior debemos concluir que el escenario del año 2014 para la industria inmobiliaria es complejo en particular por la incertidumbre que se genera en el frente económico por la ausencia de normas claras y estables.

El ambiente recién descrito encuentra sin embargo a Almagro S.A. en una buena posición. Así respecto de las escrituraciones (base de nuestros ingresos), y a diferencia de lo ocurrido en 2013, enfrentaremos durante 2014 una situación en que ellas se distribuirán trimestre a trimestre en forma más homogénea, sin que una proporción alta se genere en los últimos meses del año eliminando así riesgos de atrasos que atenten en forma significativa contra los ingresos contables del período. Aún mas, parte importante de las escrituraciones previstas para el año actual se encuentran con promesas

de compraventa ya perfeccionadas, lo que reduce significativamente el riesgo de la operación y lo deja básicamente supeditado a contingencias en los costos de término de las obras.

Por todo lo anterior esperamos para este año resultados mejores en términos de utilidad y rentabilidad que el año recién pasado. Como siempre basamos nuestras expectantes proyecciones en el accionar eficiente de toda nuestra fuerza de trabajo que como grupo compacto y homogéneo constituye el pilar de la exitosa trayectoria de Almagro S.A. en el tiempo.

Para finalizar quiero agradecer a todos los trabajadores de la compañía por la dedicación y productividad demostrada por cada uno de ellos en su respectivo rol y lugar de trabajo y por los ingentes esfuerzos realizados para el logro de los objetivos propuestos en un año difícil como fue el 2013.



Hugo Ovando Z.
Presidente del Directorio

4 ORGANIZACIÓN

Organizaciones filiales y coligadas

Estructura societaria

Organigrama funcional S.A.

Directorio

Gerencia

ORGANIZACIONES FILIALES Y COLIGADAS

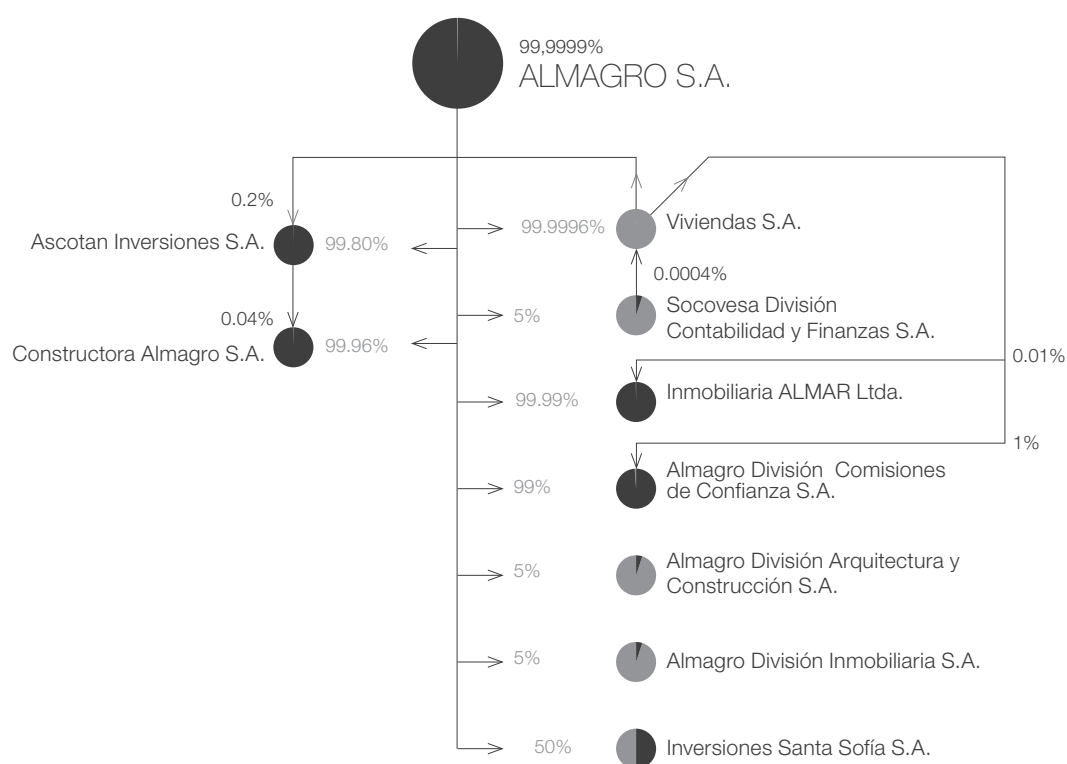
Almagro S.A. tiene una estructura organizacional separada en sociedades filiales, que le permite un mayor grado de control de gestión y una correcta implementación del sistema de participación de las utilidades sobre la base de resultados que es tradicional en nuestra empresa.

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
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
Viviendas S.A.	Constructora	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 18 de Abril de 2013 se celebró la Vigésimo Quinta 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



Terraza | Liquidámbar | Concón



Dormitorio secundario | Edificio Aurora | Antofagasta

GERENCIA

La Gerencia de Almagro S.A. al 31 de Diciembre de 2013 estaba compuesta por los siguientes miembros:

Gerente General

Enrique Quevedo Duarte
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



5

NUESTROS PROYECTOS

La Dehesa
Las Condes
Vitacura
Providencia
Ñuñoa
La Reina

Santiago Centro
Ciudad empresarial
Chicureo
Huechuraba
San Miguel
Antofagasta

Concepción
Viña del Mar
Temuco
El Tabo
Santo Domingo

LA DEHESA

Proyectos en desarrollo

Parque Las Encinas III	Condominio El Tranque etapa I
32 dptos. 8.140 m ² totales	18 dptos. 9.381 m ² totales
Año construcción 2013 - 15	Año construcción: 2013 - 15

Proyectos terminados

Parque Las Encinas II	El Peñón	El Puente	Los Olivos de San Rafael
32 dptos. 8.170 m ² totales	59 dptos. 6.692 m ² totales	59 dptos. 5.443 m ² totales	12 dptos. 8.855 m ² totales
Año construcción 2012 - 13	Año construcción: 2011 - 13	Año construcción: 2012-13	Año construcción: 2011-13
Parque Las Encinas	Jardines del Candil: El Alarife	Puente viejo: Costanera	Jardines del Candil: El Vigía
32 dptos. 8.453 m ² totales	32 dptos. 9.241 m ² totales	55 dptos. 6.490 m ² totales	63 dptos. 10.990 m ² 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 ² totales	64 dptos. 12.463 m ² totales	63 dptos. 13.105 m ² totales	27 casas 7.403 m ² 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 ² totales	40 casas 11.227 m ² totales	33 casas 9.155 m ² totales	39 casas 10.488 m ² 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 ² totales	16 casas 2.136 m ² totales	28 casas 3.974 m ² totales	18 casas 2.780 m ² 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 ² totales	14 casas 1.911 m ² totales	6 casas 1.800 m ² totales	
Año construcción: 1987	Año construcción: 1986	Año construcción: 1984	

LAS CONDES

Proyectos en desarrollo

Bernini	Bramante	Donatello II	Los Vikingos
26 dptos. 7.156 m ² totales	48 dptos. 9.032 m ² totales	85 dptos. 9.235 m ² totales	64 dptos. 12.031 m ² totales
Año construcción: 2012-14	Año construcción: 2012-14	Año construcción: 2012-14	Año construcción: 2012-14

LAS CONDES

Proyectos terminados

Donatello 84 dptos. 8.928 m ² totales Año construcción: 2012-13	Nuestra Señora Del Rosario 33 dptos. 8.744 m ² totales Año construcción: 2011 - 13	Upsala 350 55 dptos. 10.748 m ² totales Año construcción: 2012-13	Miguel Ángel 61 dptos. 15.375 m ² totales Año construcción: 2012-13
Lorenzo de Medici 76 dptos. 8.418 m ² totales Año construcción: 2010 - 12	Buonarotti 36 dptos. 21.009 m ² totales Año construcción: 2007 - 09	Vivaldi 36 dptos. 12.812 m ² totales Año construcción: 2009 - 11	Verdi 72 dptos. 22.530 m ² totales Año construcción: 2007 - 11
Medici 36 dptos. 15.246 m ² totales Año construcción: 2007 - 09	Noruega 2445 48 dptos. 14.453 m ² totales Año construcción: 2007 - 09	Botticelli 36 dptos. 16.926 m ² totales Año construcción: 2005 - 07	Kennedy 7779 28 dptos. 8.468 m ² totales Año construcción: 2005 - 07
El Cid 52 dptos. 12.548 m ² totales Año construcción: 2006 - 07	Mirasol 52 dptos. 8.901 m ² totales Año construcción: 2005 - 07	Visviri II 90 dptos. 16.331 m ² totales Año construcción: 2005 - 07	El Prado II 60 dptos. 14.063 m ² totales Año construcción: 2004 - 05
Upsala 60 dptos. 13.307 m ² totales Año construcción: 2004 - 06	Noruega 34 dptos. 8.012 m ² totales Año construcción: 2004 - 06	Helsinki 23 dptos. 8.235 m ² totales Año construcción: 2004 - 05	Visviri 90 dptos. 14.874 m ² totales Año construcción: 2004 - 05
Oslo 39 dptos. 5.913 m ² totales Año construcción: 2004 - 05	Marco Polo 56 dptos. 11.391 m ² totales Año construcción: 2004 - 06	Zamora 4891 102 dptos. 16.837 m ² totales Año construcción: 2004 - 05	Jardín del Sol 64 dptos. 12.989 m ² totales Año construcción: 2003 - 04
Zamora 4909 60 dptos. 13.261 m ² totales Año construcción: 2002 - 04	Los Vikingos 27 dptos. 9.409 m ² totales Año construcción: 2002 - 04	Da Vinci 42 dptos. 16.878 m ² totales Año construcción: 2001 - 02	El Parque 84 dptos. 13.375 m ² totales Año construcción: 2001 - 02
Sol del Norte 60 dptos. 12.610 m ² totales Año construcción: 2001 - 03	Amanecer 84 dptos. 14.908 m ² totales Año construcción: 2000 - 02	Sol del Alba 63 dptos. 12.982 m ² totales Año construcción: 2000 - 01	El Prado 60 dptos. 10.240 m ² totales Año construcción: 2000 - 01
Cordillera 56 dptos. 7.567 m ² totales Año construcción: 2000 - 01	El Galeón 90 dptos. 14.006 m ² totales Año construcción: 1999 - 00	Calatrava 56 dptos. 5.931 m ² totales Año construcción: 1999	Kennedy 7447 84 dptos. 21.677 m ² totales Año construcción: 1998 - 99

LAS CONDES

Proyectos terminados

Domingo Bondi 48 dptos. 5.995 m ² totales Año construcción: 1997 - 98	Bello Horizonte II 60 dptos. 9.344 m ² totales Año construcción: 1997 - 98	Bello Horizonte I 60 dptos. 9.344 m ² totales Año construcción: 1997 - 98	Magallanes 60 dptos. 12.530 m ² totales Año construcción: 1997 - 98
Valle Alegre 62 dptos. 14.258 m ² totales Año construcción: 1996 - 97	Colón 60 dptos. 12.604 m ² totales Año construcción: 1996 - 97	Robinson Crusoe II 48 dptos. 6.598 m ² totales Año construcción: 1996 - 98	Robinson Crusoe I 48 dptos. 6.598 m ² totales Año construcción: 1996 - 97
Medinacelli II 48 dptos. 6.000 m ² totales Año construcción: 1995 - 96	Medinacelli I 48 dptos. 6.000 m ² totales Año construcción: 1995 - 96	Domingo Bondi 44 dptos. 6.050 m ² totales Año construcción: 1994 - 95	Pontevedra 52 dptos. 6.400 m ² totales Año construcción: 1994 - 95
Manquehue Sur 52 dptos. 10.500 m ² totales Año construcción: 1993 - 94	Flandes 48 dptos. 5.100 m ² totales Año construcción: 1992 - 93	Sol del Alba 16 dptos. 2.896 m ² totales Año construcción: 1990	El Corregidor 28 dptos. 4.455 m ² totales Año construcción: 1990
Los Navegantes II 43 dptos. 5.307 m ² totales Año construcción: 1987 - 88	Los Navegantes I 43 dptos. 6.433 m ² totales Año construcción: 1987 - 88		

VITACURA

Proyectos en desarrollo

Espoz 4300 24 dptos. 12.882 m² totales Año construcción: 2013 - 2015
--

Proyectos terminados

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

PROVIDENCIA

Proyectos en desarrollo

Lyon 1441

75 dptos.
11.036 m² totales

Año construcción: 2013-15

Proyectos terminados

Las Flores II

42 dptos.
6.687 m² totales

Año construcción: 2011-13

Silvina Hurtado

71 dptos.
10.064 m² totales

Año construcción: 2011-13

Hernando de Aguirre

35 dptos.
6.945 m² totales

Año construcción: 2011-12

Las Flores

48 dptos.
6.411 m² totales

Año construcción: 2009 - 11

Ramón Sotomayor 2980

44 dptos.
7.243 m² totales

Año construcción: 2008 - 10

Pérez Valenzuela 1209

96 dptos.
7.000 m² totales

Año construcción: 2008 - 10

Campanario

76 dptos.
11.378 m² totales

Año construcción: 2007 - 08

Suecia 939

96 dptos.
13.380 m² totales

Año construcción: 2006 - 08

Fundadores:
Don Diego

43 dptos.
9.391 m² totales

Año construcción: 2007 - 08

Fundadores:
Don Hernando

43 dptos.
10.425 m² totales

Año construcción: 2006 - 08

Barros Errázuriz

81 dptos.
8.465 m² totales

Año construcción: 2006 - 08

Andorra

76 dptos.
11.321 m² totales

Año construcción: 2006 - 07

Biarritz 1919

54 dptos.
8.807 m² totales

Año construcción: 2005 - 07

Lyon 889

48
8.561 m² totales

Año construcción: 2003 - 04

Lyon 1280

24 dptos.
5.232 m² totales

Año construcción: 1998 - 99

California

39 dptos.
5.867 m² totales

Año construcción: 1996 - 97

Lyon 1717

40 dptos.
5.200 m² totales

Año construcción: 1995 - 96

Plaza Suecia

32 dptos.
4.800 m² totales

Año construcción: 1993 - 94

Plaza Real

56 dptos.
8.062 m² totales

Año construcción: 1992 - 93

Almería

24 dptos.
2.090 m² totales

Año construcción: 1991 - 92

Atalaya

12 dptos.
2.235 m² totales

Año construcción: 1991 - 92

ÑUÑO A

Proyectos en desarrollo

Francisco de Villagra 327:
Andalucía

96 dptos.
19.131 m² totales

Año construcción: 2012-14

Proyectos terminados

Palqui 97 dptos. 10.657 m ² totales Año construcción: 2011-13	Francisco de Villagra 327 Asturias 119 dptos. 16.753 m ² totales Año construcción: 2011-12	Sucre 1911 Peumo 68 dptos. 9.373 m ² totales Año construcción: 2009 - 11	Sucre 1911 Quillay 36 dptos. 4.929 m ² totales Año construcción: 2009 - 11
3 Antonios 377 73 dptos. 8.322 m ² totales Año construcción: 2007 - 09	Atalaya 168 dptos. 22.390 m ² totales Año construcción: 2007 - 09	Quirihue 78 dptos. 10.800 m ² totales Año construcción: 2004 - 05	Campanario II 30 dptos. 3.250 m ² totales Año construcción: 1993 - 94
Campanario I 30 dptos. 3.250 m ² totales Año construcción: 1993 - 94	El Roble 25 dptos. 2.410 m ² totales Año construcción: 1991 - 92	El Nogal 25 dptos. 2.410 m ² totales Año construcción: 1991	El Ciruelo 25 dptos. 2.410 m ² totales Año construcción: 1991
El Aromo 25 dptos. 2.040 m ² totales Año construcción: 1988 - 89	El Hidalgo 20 dptos. 2.040 m ² totales Año construcción: 1988 - 89	Puerta de Hierro 32 dptos. 2.601 m ² totales Año construcción: 1986	Puerta del Sol 32 dptos. 2.830 m ² totales Año construcción: 1985
Cañada del Sol 48 dptos. 3.721 m ² totales Año construcción: 1983 - 84	La Fuente 24 dptos. 1.957 m ² totales Año construcción: 1982	La Portada 32 dptos. 2.360 m ² totales Año construcción: 1981	Don Diego 12 dptos. 1.006 m ² totales Año construcción: 1979 - 80

LA REINA

Proyectos terminados

Parque del Rey 19 casas 2.233 m ² totales Año construcción: 1985	Cuadra del Fundador 18 dptos. 2.815 m ² totales Año construcción: 1981
--	--

SANTIAGO CENTRO

Proyectos en desarrollo

Altamira II

160 dptos.
10.935 m² totales

Año construcción: 2012-14

Proyectos terminados

Altamira

234 dptos.
16.573 m² totales

Año construcción: 2011-13

Blanco Encalada II

218 dptos.
16.095 m² totales

Año construcción: 2008 - 10

Blanco Encalada I

285 dptos.
20.939 m² totales

Año construcción: 2006 - 08

CIUDAD EMPRESARIAL

Proyectos terminados

Jardín de la Ciudad:
Burgos

61 dptos.
11.025 m² totales

Año construcción: 2006 - 07

Jardín de la Ciudad:
Alcántara

83 dptos.
11.530 m² totales

Año construcción: 2005 - 07

Jardín de la Ciudad:
Málaga

60 dptos.
10.608 m² totales

Año construcción: 2003-04

CHICUREO

Proyectos terminados

Brisas Norte II

24 casas
4.585 m² totales

Año construcción: 2005 - 07

Valle Norte II

37 casas
5.962 m² totales

Año construcción: 2005 - 07

Valle Norte

36 casas
6.348 m² totales

Año construcción: 2003 - 04

Brisas Norte I

20 casas
4.578 m² totales

Año construcción: 2003-04

HUECHURABA

Proyectos terminados

Las Patahuas de
Huechuraba IV

17 casas
2.085 m² totales

Año construcción: 2004 - 05

Las Patahuas de
Huechuraba III

22 casas
2.698 m² totales

Año construcción: 2003 - 04

Las Patahuas de
Huechuraba II

12 casas
1.490 m² totales

Año construcción: 2002 - 03

Las Patahuas de
Huechuraba I

20 casas
3.303 m² totales

Año construcción: 2001 - 02

SAN MIGUEL

Proyectos en desarrollo

Los Castaños	Plaza del Rey: El Pardo
102 dptos. 11.796 m ² totales	120 dptos. 12.369 m ² totales
Año construcción: 2013-15	Año construcción: 2012-14

Proyectos terminados

Plaza del Rey: Aranjuez	Florencia	Venecia	Plaza del Rey: Versailles
162 dptos. 16.976 m ² totales	52 dptos. 9.648 m ² totales	143 dptos. 16.997 m ² totales	66 dptos. 11.015 m ² totales
Año construcción: 2009-11	Año construcción: 2007-09	Año construcción: 2007 - 09	Año construcción: 2005 - 07
Plaza del Rey: El Escorial	Primera Avenida	Tercera Avenida	Fontana del Sol II
131 dptos. 14.772 m ² totales	52 dptos. 5.447 m ² totales	56 dptos. 5.813 m ² totales	74 dptos. 6.888 m ² totales
Año construcción: 2005 - 06	Año construcción: 2004 - 05	Año construcción: 2003 - 04	Año construcción: 2003 - 04
Teresa Vial	Blanco Viel	Fontana del Sol I	La Marina II
60 dptos. 7.605 m ² totales	56 dptos. 6.533 m ² totales	90 dptos. 6.705 m ² totales	52 dptos. 4.993 m ² totales
Año construcción: 2002 - 03	Año construcción: 2000	Año construcción: 1999	Año construcción: 1998 - 99
Segunda Avenida	Cuarta Avenida	La Marina I	Atalaya
56 dptos. 5.770 m ² totales	60 dptos. 6.012 m ² totales	52 dptos. 4.993 m ² totales	56 dptos. 5.400 m ² totales
Año construcción: 1997 - 98	Año construcción: 1997	Año construcción: 1996 - 97	Año construcción: 1994 - 95

ANTOFAGASTA

Proyectos en desarrollo

Vista Parque	Atlántico	Amura	Aurora
196 Dptos. 37.964 m ² Totales	112 Dptos. 21.094 m ² Totales	152 Dptos. 19.500 m ² Totales	168 Dptos. 23.760 m ² Totales
Año Construcción: 2013-16	Año Construcción: 2013-16	Año Construcción: 2013-15	Año Construcción: 2012-15
Leblon	Copacabana		
133 Dptos. 23.789 m ² Totales	213 dptos. 21.566 m ² totales		
Año Construcción: 2012-15	Año construcción: 2011-14		

ANTOFAGASTA

Proyectos terminados

Ipanema 122 dptos. 21.469 m ² totales Año construcción: 2011-13	Áncora 150 dptos. 19.119 m ² totales Año construcción: 2011-13	Amancay 114 dptos. 17.439 m ² totales Año construcción: 2010 - 12	Náutico 118 dptos. 15.838 m ² totales Año construcción: 2010 - 12
Cascadas del Sur: Puyehue 149 dptos. 18.282 m ² totales Año construcción: 2009 - 11	Punta Angamos 211 dptos. 20.737 m ² totales Año construcción: 2009 - 11	Cascadas del Sur: Trancura 113 dptos. 16.736 m ² totales Año construcción: 2008 - 10	Cascadas del Sur: Laja 150 dptos. 16.239 m ² totales Año construcción: 2007 - 09
Cascadas del Sur: Petrohué 114 dptos. 18.973 m ² totales Año construcción: 2006 - 08	Alcazar del Mar III 66 dptos. 7.408 m ² totales Año construcción: 2005 - 07	Grecia 64 dptos. 9.065 m ² totales Año construcción: 2004 - 06	Mirador del Sur III 61 dptos. 6.208 m ² totales Año construcción: 2003 - 04
Alcázar del Mar II 54 dptos. 6.206 m ² totales Año construcción: 2002 - 03	Alcázar del Mar I 50 casas 6.358 m ² totales Año construcción: 2000	Mirador del Sur II 59 dptos. 5.966 m ² totales Año construcción: 1900 - 00	Mirador del Sur I 59 dptos. 5.966 m ² totales Año construcción: 1999
El Roble 62 dptos. 6.700 m ² totales Año construcción: 1997 - 98	Arrecife IV 58 dptos. 8.000 m ² totales Año construcción: 1997 - 98	El Nogal 62 dptos. 6.700 m ² totales Año construcción: 1996 - 97	Arrecife III 58 dptos. 8.000 m ² totales Año construcción: 1996 - 97
El Olivo 42 dptos. 4.200 m ² totales Año construcción: 1995 - 96	El Cedro 42 casas 4.200 m ² totales Año construcción: 1995 - 96	Arrecife II 45 dptos. 6.000 m ² totales Año construcción: 1995 - 96	El Castaño 42 dptos. 4.200 m ² totales Año construcción: 1995
Tamarugo 42 dptos. 4.200 m ² totales Año construcción: 1994 - 95	Arrecife I 45 dptos. 6.000 m ² totales Año construcción: 1994	Oceánico 30 Dptos. 4.700 m ² Totales Año Construcción: 1992-93	Marbella Club II 23 Dptos. 2.260 m ² Totales Año Construcción: 1991-92
Marbella Club I 23 Dptos. 2.260 m ² Totales Año Construcción: 1991-92	Miramar 30 Dptos. 4.160 m ² Totales Año Construcción: 1989-90		

CONCEPCIÓN

Proyectos en desarrollo

Chacabuco 1010

114 dptos.
11.699 m² totales

Año construcción: 2008 - 12

VIÑA DEL MAR

Proyectos en desarrollo

Terramar II

107 dptos.
14.682 m² totales

Año construcción: 2012 - 14

Liquidámbur

88 dptos.
17.908 m² totales

Año construcción: 2012 - 14

Proyectos terminados

Terramar

89 dptos.
13.516 m² totales

Año construcción: 2010 - 12

TEMUCO

Proyectos terminados

Jardín del Sol II

42 dptos.
6.600 m² totales

Año construcción: 1994 - 95

Jardín del Sol I

42 dptos.
6.600 m² totales

Año construcción: 1993 - 94

EL TABO

Proyectos terminados

Atardecer

46 dptos.
4.366 m² totales

Año construcción: 1996 - 97

Miramar

46 dptos.
4.328 m² totales

Año construcción: 1997

Terramar

38 dptos.
3.200 m² totales

Año construcción: 1995 - 96

Horizonte

38 dptos.
3.200 m² totales

Año construcción: 1995 - 96

SANTO DOMINGO

Proyectos terminados

Atalaya IV

34 dptos.
3.955 m² totales

Año construcción: 2003 - 04

Atalaya III

30 dptos.
4.394 m² totales

Año construcción: 2002

Atalaya II

24 dptos.
3.137 m² totales

Año construcción: 2001

Atalaya I

24 dptos.
3.137 m² totales

Año construcción: 2000



6

ALMAGRO EN EL 2013

Ventas

Nuevos Proyectos

Futuros Proyectos

Construcción

Personal

Dividendos repartidos

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 7% respecto del año 2012, mientras su valor promedio aumentó, lo que se traduce en un decrecimiento de las ventas medidas en unidades físicas de -13%.

7%

crecieron las ventas
medidas en UF
respecto de año 2012

VENTAS ANUALES EN MILES DE UF 1999 – 2013 (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
2013	1.285	1.763	1.573	1.300	5.920

VENTAS ANUALES EN UNIDADES FÍSICAS 1999 – 2013 (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
2013	252	297	285	220	1.054

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 superiores en 18% a las del año 2012 y en términos de unidades, en 2%. Este año se alcanza por primera vez una facturación superior a los MMUF 4.

VENTAS ANUALES EN MILES DE UF 1999 – 2013 (BASE ESCRITURAS)

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
2013	291	358	995	2.368	4.013

VENTAS ANUALES EN UNIDADES FÍSICAS 1999 – 2013 (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
2013	71	77	234	436	818

DETALLE DE VENTAS 2013 POR COMUNAS

PROMESAS

COMUNA	UNIDADES	%	MUF	%
Las Condes	233	22,11%	1.787	30,18%
Antofagasta	275	26,09%	1.402	23,67%
Lo Barnechea	69	6,55%	775	13,10%
Nuñoa	100	9,49%	490	8,27%
Santiago Centro	161	15,28%	362	6,11%
Providencia	46	4,36%	333	5,62%
Viña del Mar	48	4,55%	291	4,92%
San Miguel	77	7,31%	247	4,17%
Concepción	37	3,51%	123	2,08%
Vitacura	2	0,19%	61	1,04%
Concón	6	0,57%	50	0,84%
TOTAL	1054	100,00%	5.920	100,00%

ESCRITURAS

COMUNA	UNIDADES	%	MUF	%
Lo Barnechea	102	12,47%	946	23,56%
Las Condes	91	11,12%	726	18,08%
Providencia	108	13,20%	632	15,74%
Antofagasta	129	15,77%	524	13,05%
Nuñoa	118	14,43%	476	11,86%
Santiago Centro	189	23,11%	362	9,01%
Viña del Mar	43	5,26%	226	5,62%
Concepción	36	4,40%	117	2,93%
San Miguel	2	0,24%	5	0,13%
Vitacura	0	0,00%	0,5	0,01%
TOTAL	818	100,00%	4.013	100,00%

NUEVOS PROYECTOS

PROYECTOS INICIADOS EN 2013

INICIO	PROYECTO	UBICACIÓN	UNIDADES	M ² TOTALES
mar	Amura	Cerro Paranal 350, Antofagasta	152	19.500
mar	Espoz 4300	Espoz 4300, Vitacura	24	12.882
mar	Parque Las Encinas Etapa III	El Taihuén 12.501, Lo Barnechea	32	8.140
jun	Condominio El Tranque Etapa I	Av. El Tranque 14.400, Lo Barnechea	18	9.381
nov	Los Castaños	Los Castaños 3455, San Miguel	102	11.796
nov	Lyon 1441	Austria 2170, Providencia	75	11.036
dic	Atlántico	Av. Jaime Guzmán E. 03850, Antofagasta	112	21.094
dic	Vista Parque	Av. Argentina 1665, Antofagasta	196	37.964
Total Proyectos		8	711	131.793

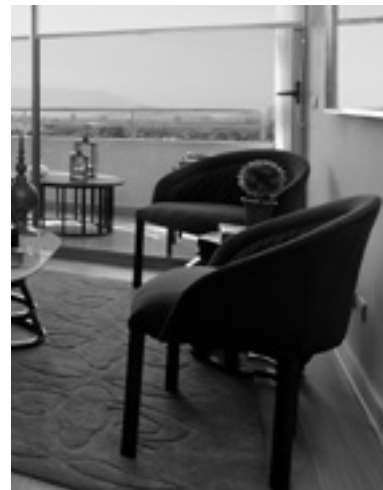
Durante el año 2013 se iniciaron 8 nuevos proyectos; si bien este número es inferior al de años anteriores, estos proyectos son los de mayor tamaño -en término de m² promedio- que Almagro haya desarrollado.

AÑO	PROYECTOS INICIADOS	Nº DEPTOS / CASAS	M ² TOTALES CONSTRUIDOS
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
2013	8	711	131.793

FUTUROS PROYECTOS

Para el año 2014 se espera iniciar la venta y construcción de 13 nuevos proyectos, de los cuales 10 se desarrollarán en Santiago y 3 en regiones.

CIUDAD	COMUNA	NOMBRE	TOTAL UNIDADES	MIX	RANGO DE M ²
Antofagasta		Bahía	210	1, 2 y 3 dormitorios	37 – 97
Antofagasta		Portofino	143	2, 3 y 4 dormitorios	79 – 131
Iquique		Costa Cavanha	79	2 y 3 dormitorios + sala de estar	88 – 133
Santiago	Santiago Centro	Carrera	148	Estudios, 1, 2 y 3 dormitorios	26 – 81
Santiago	Santiago Centro	Portugal	259	Estudios, 1, 2 y 3 dormitorios	29 – 85
Santiago	Nuñoa	Castilla	60	2, 3 y 3 dormitorios + sala de estar	77 – 122
Santiago	Nuñoa	Cataluña	60	2, 3 y 3 dormitorios + sala de estar	77 – 122
Santiago	Nuñoa	San Eugenio 890	87	1, 2 y 3 dormitorios	37 – 89
Santiago	Vitacura	Paderewski	38	2 y 3 dormitorios	75 – 130
Santiago	Las Condes	Carlos Alvarado	38	3 y 3 dormitorios + sala de estar	130 – 150
Santiago	Las Condes	Martín de Zamora	108	1, 2 y 3 dormitorios	61– 165
Santiago	Providencia	Darío Urzúa	50	1, 2, 3 dormitorios + sala de estar	55 - 140
Santiago	Lo Barnechea	Los Olivos de San Rafael II	12	3 dormitorios + sala de estar	400 -620



Living comedor | Edificio El Pardo | San Miguel

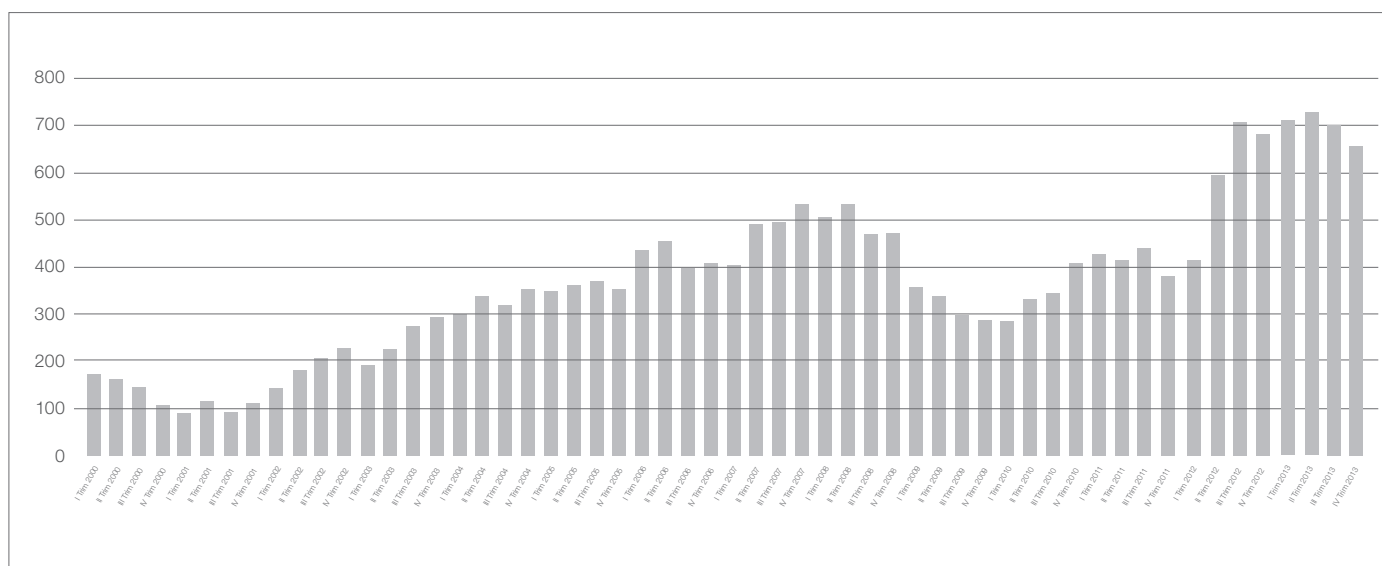
CONSTRUCCIÓN

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 17% en el año 2013 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
2013	2.793.510

ESTADOS DE PAGO TRIMESTRALES AÑOS 2000 AL 2013



PERSONAL

ALMAGRO Y FILIALES

La cantidad de personas trabajando en forma directa para Almagro S.A. observó un aumento en el promedio del año 2013 de 19% 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	2013
Promedio mensual	784	732	1.087	1.512	1.680	1.842	2.214	2.341	2.287	1.671	1.853	2.072	2.847	3.390
Mínimo	642	686	844	1.256	1.547	1.669	2.128	2.099	2.009	1.482	1.585	1.920	2.377	3.297
Máximo	931	792	1.256	1.772	1.785	2.054	2.301	2.496	2.463	1.947	2.091	2.275	3.207	3.560

DISTRIBUCIÓN DEL PERSONAL (AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013)

	MATRIZ	FILIALES	CONSOLIDADO
Ejecutivos principales	3	3	6
Gerentes	3	18	21
Profesionales y técnicos	102	200	302
Trabajadores	126	2.985	3.111
Total	234	3.206	3.440

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 2013, 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
2013	5.390.900		5.390.900	231.274	1,263



Cocina | Edificio Bernini | Las Condes

7

ESTADOS FINANCIEROS

Informe de los auditores
independientes

Estados consolidados de
situación financiera

Estados consolidados de

resultados integrales

Estados consolidados de
flujo de efectivos

Estados de cambio en el
patrimonio neto

Notas a los estados
financieros consolidados

Análisis razonado

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES PARA AFILIADAS DIRECTAS

Señores Accionistas y Directores
Socovesa S.A. y Filiales

Como auditores externos de Socovesa S.A. y Filiales, hemos auditado sus estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2013, sobre los que emitimos nuestra opinión, sin salvedades, con fecha 28 de marzo de 2014. Los estados financieros consolidados de Socovesa S.A. y Filiales, por el año terminado al 31 de diciembre de 2012, fueron auditados por otros auditores, en cuyo informe de fecha 5 de marzo de 2013, expresaron una opinión sin salvedad sobre los estados financieros consolidados auditados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera. Los estados financieros consolidados 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 auditado.

De acuerdo con lo requerido por el Oficio Circular No. 823 de la Superintendencia de Valores y Seguros, informamos que los estados financieros consolidados básicos y su nota de "criterios contables aplicados" de Almagro S.A. y Filiales adjuntos, auditados por nuestra firma en 2013, corresponden a aquellos que fueron utilizados en el proceso de consolidación llevado a cabo por Socovesa S.A. y Filiales al 31 de diciembre de 2013. La preparación de tales estados financieros consolidados que incluye los criterios contables aplicados, es responsabilidad de la Administración de Socovesa S.A. y Filiales.

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.



Fernando Zavala C.

ERNST & YOUNG LTDA.

Santiago, 28 de marzo de 2014

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE
DICIEMBRE DE
2013 Y 2012

(Expresado en miles de pesos - M\$)

	31.12.2013 M\$	31.12.2012 M\$
ACTIVOS		
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes al efectivo	3.701.930	1.536.985
Otros activos financieros. corrientes	176.623	5.724
Otros activos no financieros. corrientes	398.311	517.273
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar. corrientes	40.860.316	37.637.468
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas. corrientes	89.550.839	58.841.613
Inventarios	103.146.541	76.223.434
Activos por impuestos. corrientes	2.710.352	885.583
Total de activos corrientes	240.544.912	175.648.080
Activos no corrientes		
Otros activos financieros. no corrientes	1.211.003	1.138.430
Inventarios, no corrientes	71.779.309	64.149.372
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación		7.133
Activos intangibles distintos de la plusvalía	600.364	172.753
Propiedades. plantas y equipos	4.826.390	4.952.804
Propiedades de inversión	1.748.793	1.379.343
Activos por impuestos diferidos	449.337	2.030.470
Total de activos no corrientes	80.615.196	73.830.305
Total de activos	321.160.108	249.478.385

	31.12.2013	31.12.2012
PATRIMONIO Y PASIVOS	M\$	M\$
Pasivos		
Pasivos corrientes		
Otros pasivos financieros, corrientes	188.835.445	111.622.640
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	48.059.712	31.538.160
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	117.269	56.399
Otras provisiones, corrientes	408.094	359.492
Pasivos por impuestos, corrientes	75.691	412.031
Total de pasivos corrientes	237.496.211	143.988.722
Pasivos no corrientes		
Otros pasivos financieros, no corrientes	643.433	23.703.353
Otras cuentas por pagar, no corrientes	0	3.517.476
Otras provisiones, no corrientes	376.278	235.487
Pasivo por impuestos diferidos	0	1.502.734
Total de pasivos no corrientes	1.019.711	28.959.050
Total de pasivos	238.515.922	172.947.772
Patrimonio		
Capital emitido	32.813.626	32.813.626
Ganancias (pérdidas) acumuladas	32.240.314	26.214.730
Otras reservas	17.489.986	17.489.986
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	82.543.926	76.518.342
Participaciones no controladoras	100.260	12.271
Patrimonio total	82.644.186	76.530.613
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS	321.160.108	249.478.385

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Expresado en miles de pesos - M\$)

Estado de Resultados por Función		Acumulado 01.01.2013 31.12.2013 M\$	Acumulado 01.01.2012 31.12.2012 M\$
Estado de Resultados			
Ingresos de actividades ordinarias		95.121.872	83.465.542
Costos de ventas		(69.668.079)	(59.766.084)
Ganancia bruta		25.453.793	23.699.458
Otros ingresos, por función		2.020.734	2.589.655
Gastos de administración		(9.849.959)	(8.923.789)
Otros gastos, por función		(545.875)	(225.004)
Ingresos financieros		5.115.528	3.537.562
Costos financieros		(6.310.979)	(4.359.882)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación		(36.784)	95.717
Resultados por unidades de reajuste		(38.404)	(1.032)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		15.808.054	16.412.685
(Gasto) Ingreso por impuesto a las ganancias		(2.781.213)	(2.852.301)
Ganancia (pérdida) prodecentes de operaciones continuadas		13.026.841	13.560.384
Ganancia (Pérdida)		13.026.841	13.560.384
Ganacia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		11.385.362	11.489.331
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras		1.641.479	2.071.053
Ganancia (pérdida)		13.026.841	13.560.384
Ganancias por acción			
Ganancia por acción básica			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	\$/acción	62,1649	62,7325
Ganancias por acción diluidas			
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas	\$/acción	62,1649	62,7325

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJO DE EFECTIVO POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Expresado en miles de pesos - M\$)

Estado de Flujo de Efectivo Directo	31.12.2013	31.12.2012
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	M\$	M\$
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	100.980.604	85.504.327
Otros cobros por actividades de operación	(3.195.722)	(4.721.785)
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(70.077.989)	(71.688.743)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(36.782.205)	(28.786.725)
Dividendos pagados	(6.944.389)	(5.447.670)
Intereses pagados	(9.171.448)	(6.263.512)
Intereses recibidos	45.866	64.389
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	1.532.773	4.318.575
Otras entradas (salidas) de efectivo	(46.058)	(8.264)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(23.658.568)	(27.029.408)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Préstamos a entidades relacionadas		(3.009.075)
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos	82.384	403.211
Compras de propiedades, plantas y equipos	(547.090)	(466.268)
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	1.088	
Compras de activos intangibles	(495.438)	(80.133)
Otras entradas (salidas) de efectivo		63.797
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(959.056)	(3.088.468)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	206.065.766	72.516.169
Total importes procedentes de préstamos	206.065.766	72.516.169
Préstamos de entidades relacionadas	44.291.098	33.799.771
Pagos de préstamos	(153.166.373)	(34.155.904)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	(258.627)	(253.289)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(70.149.295)	(42.914.558)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	26.782.569	28.992.189
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	2.164.945	(1.125.687)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	2.164.945	(1.125.687)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	1.536.985	2.662.672
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	3.701.930	1.536.985

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO POR LOS AÑOS TERMINADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Expresado en miles de pesos - M\$)

Por el año terminado al 31.12.2013	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 Periodo Actual 01.01.2013	32.813.626	17.489.986	17.489.986	26.214.730	76.518.342	12.271	76.530.613
Saldo Inicial Reexpresado	32.813.626	17.489.986	17.489.986	26.214.730	76.518.342	12.271	76.530.613
Cambios en patrimonio							
Resultado Integral							
Ganancia (pérdida)				11.385.362	11.385.362	1.641.479	13.026.841
Resultado integral				11.385.362	11.385.362	1.641.479	13.026.841
Dividendos				(5.359.710)	(5.359.710)		(5.359.710)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios				(68)	(68)	(1.553.490)	(1.553.558)
Total de cambios en patrimonio				6.025.584	6.025.584	87.989	6.113.573
Saldo Final al 31.12.2013	32.813.626	17.489.986	17.489.986	32.240.314	82.543.926	100.260	82.644.186

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 Periodo 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
Cambios en patrimonio							
Resultado Integral							
Ganancia (pérdida)				11.489.331	11.489.331	2.071.053	13.560.384
Resultado integral				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)
Total de cambios en patrimonio		6.198.712	6.198.712	2.665.166	8.863.878	(8.959)	8.854.919
Saldo Final al 31.12.2012	32.813.626	17.489.986	17.489.986	26.214.730	76.518.342	12.271	76.530.613

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE
DICIEMBRE DE 2013 Y 2012.

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 incorporeales 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, su domicilio comercial se encuentra ubicado en Padre Mariano 277, Comuna de Providencia. El Rol Único Tributario de la Sociedad es N° 88.452.300-1.

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 incorporeales, especialmente acciones, bonos, debentures, efectos de comercio, cuotas o derechos en todo tipo de sociedades, ya sean comerciales o civiles, comunidades o asociaciones y en toda clase de títulos o valores mobiliarios; la constitución de sociedades o asociaciones de cualquier tipo; el ingreso a ellas, sea en calidad de socio o accionista, su modificación y la administración de las mismas.

UNIDADES DE NEGOCIOS DE 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 arrendamientos y/o plusvalía, adicionalmente existen bienes inmuebles para obtener rentas de arrendamiento.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1. ESTADOS FINANCIEROS

En la preparación de los Estados Financieros Consolidados de Almagro S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2013, 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 2012 presentados a la Superintendencia de Valores y Seguros fueron aprobados en el Directorio de fecha 5 de marzo de 2013, posteriormente fueron presentados y aprobados definitivamente en la Junta General de Accionistas celebrada con fecha 18 de abril de 2013.

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 2013 y 2012.
- Estados de Resultados por función por los años terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012.
- Estados Consolidados de Resultados Integrales por los años terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012.
- Estados Consolidados de Flujo de Efectivo por los años terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto por los años terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012.

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 2013 y 2012, 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 2013 y 2012, respectivamente, fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 28 de marzo de 2014.

Nuevos pronunciamientos contables:

Las mejoras y modificaciones a las NIIF, así como las interpretaciones que han sido publicadas en el periodo se encuentran detalladas a continuación. A la fecha de estos estados financieros estas normas aún no entran en vigencia y la Sociedad no ha aplicado en forma anticipada:

	NUEVAS NORMAS	FECHA DE APLICACIÓN OBLIGATORIA
CINIIF 21	Gravámenes	1 de Enero 2014
NIIF 9	Instrumentos Financieros	por determinar

CINIIF 21 "Gravámenes"

CINIIF 21 es una interpretación de NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes que fue emitida en mayo de 2013. NIC 37 establece los criterios para el reconocimiento de un pasivo, uno de los cuales es el requisito de que la entidad debe tener una obligación presente como resultado de un evento pasado. La interpretación aclara que este evento pasado que da origen a la obligación de pago de un gravamen es la actividad descrita en la legislación pertinente que desencadena el pago del gravamen. CINIIF 21 es efectiva para los períodos anuales que comiencen el o después del 1 de enero de 2014.

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

NIIF 9 "Instrumentos Financieros"

Esta Norma introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos y pasivos financieros y para la contabilidad de coberturas. Originariamente el IASB decidió que la fecha de aplicación mandataria es el 1 de enero de 2015. Sin embargo, el IASB observó que esta fecha no da suficiente tiempo a las entidades de preparar la aplicación, por lo cual decidió de publicar la fecha efectiva cuando el proyecto esté más cerca a completarse. Por eso, su fecha de aplicación efectiva está por determinar; se permite la adopción inmediata.

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

	Mejoras y Modificaciones	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 10	Estados Financieros Consolidados	1 de Enero 2014
NIIF 12	Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades	1 de Enero 2014
NIC 27	Estados Financieros Separados	1 de Enero 2014
NIC 32	Instrumentos Financieros: Presentación	1 de Enero 2014
NIC 36	Deterioro del Valor de los Activos	1 de Enero 2014
NIC 39	Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición	1 de Enero 2014
NIC 19	Beneficios a los Empleados	1 de Julio 2014
NIIF 3	Combinaciones de Negocios	1 de Julio 2014
NIC 40	Propiedades de Inversión	1 de Julio 2014

NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”, NIIF 12 “Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades”, NIC 27 “Estados Financieros Separados”

Las modificaciones a NIIF 10 Estados Financieros Consolidados, NIIF 12 Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades e NIC 27 Estados Financieros Separados proceden de propuestas del Proyecto de Norma Entidades de Inversión publicado en agosto de 2011. Las modificaciones definen una entidad de inversión e introducen una excepción para consolidar ciertas subsidiarias pertenecientes a entidades de inversión. Estas modificaciones requieren que una entidad de inversión registre esas subsidiarias al valor razonable con cambios en resultados de acuerdo con la NIIF 9 Instrumentos Financieros en sus estados financieros consolidados y separados. Las modificaciones también introducen nuevos requerimientos de información a revelar relativos a entidades de inversión en NIIF 12 e NIC 27. Se requiere que las entidades apliquen las modificaciones a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2014. Se permite su aplicación anticipada.

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

NIC 32 “Instrumentos Financieros: Presentación”

Las modificaciones a NIC 32, emitidas en diciembre de 2011, están destinadas a aclarar diferencias en la aplicación relativa a la compensación de saldos y así reducir el nivel de diversidad en la práctica actual. Las modificaciones son aplicables a contar del 1 de enero de 2014 y su adopción anticipada es permitida.

La Sociedad evaluó los impactos generados por la mencionada modificación, concluyendo que no afectará

significativamente los estados financieros.

NIC 36 “Deterioro del Valor de los Activos”

Las modificaciones a NIC 36, emitidas en mayo de 2013, están destinadas a la revelación de la información sobre el importe recuperable de los activos deteriorados, si este importe se basa en el valor razonable menos los costos de disposición. Estas modificaciones están en relación a la emisión de NIIF 13 Medición del Valor Razonable. Las enmiendas deben ser aplicadas retrospectivamente por periodos anuales que comiencen el o después del 1 de enero de 2014. La aplicación anticipada está permitida cuando la entidad ya ha aplicado NIIF 13.

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

NIC 39 “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición”

Las modificaciones a NIC 39, emitidas en junio de 2013, proporcionan una excepción al requerimiento de suspender la contabilidad de coberturas en situaciones en los que los derivados extrabursátiles designados en relaciones de cobertura son directamente o indirectamente novados a una entidad de contrapartida central, como consecuencia de leyes o reglamentos, o la introducción de leyes o reglamentos. Se requiere que las entidades apliquen las modificaciones a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2014. Se permite su aplicación anticipada.

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

NIC 19 “Beneficios a los Empleados”

Las modificaciones a NIC 19, emitidas en noviembre de 2013, se aplican a las aportaciones de empleados o terceros a planes de beneficios definidos. El objetivo de las enmiendas es la simplificación de la contabilidad de aportaciones que están independientes de los años de servicio del empleado; por ejemplo, aportaciones de empleados que se calculan de acuerdo a un porcentaje fijo del salario. Las modificaciones son aplicables a contar del 1 de julio de 2014. Se permite su aplicación anticipada.

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

NIIF 3 “Combinaciones de Negocios”

“Annual Improvements cycle 2010–2012”, emitido en diciembre de 2013, clarifica algunos aspectos de la contabilidad de consideraciones contingentes en una combinación de negocios.

El IASB nota que NIIF 3 Combinaciones de Negocios requiere que la medición subsecuente de una consideración contingente debe realizarse al valor razonable y por lo cual elimina las referencias a NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes u otras NIIF que potencialmente tienen otros bases de valorización que no constituyen el valor razonable. Se deja la referencia a NIIF 9 Instrumentos Financieros; sin embargo, se modifica NIIF 9 Instrumentos Financieros aclarando que una consideración contingente, sea un activo o pasivo financiero, se mide al valor razonable con cambios en resultados u otros resultados integrales dependiendo de los requerimientos de NIIF 9 Instrumentos Financieros. Las modificaciones son aplicables a contar del 1 de julio de 2014. Se permite su aplicación anticipada.

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

NIC 40 “Propiedades de Inversión”

“Annual Improvements cycle 2011–2013”, emitido en diciembre de 2013, clarifica que se requiere juicio en determinar si la adquisición de propiedad de inversión es la adquisición de un activo, un grupo de activos o una combinación de negocios dentro del alcance de NIIF 3 Combinaciones de Negocios y que este juicio está basado en la guía de NIIF 3 Combinaciones de Negocios. Además el IASB concluye que NIIF 3 Combinaciones de Negocios y NIC 40 Propiedades de

Inversión no son mutuamente excluyentes y se requiere juicio en determinar si la transacción es sólo una adquisición de una propiedad de inversión o si es la adquisición de un grupo de activos o una combinación de negocios que incluye una propiedad de inversión. Las modificaciones son aplicables a contar del 1 de julio de 2014. Se permite su aplicación anticipada.

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

2.4. BASES DE CONSOLIDACIÓN

Filiales (Subsidiarias) son todas las entidades sobre las cuales el Grupo de Empresas Socovesa tiene el control, entendiendo por tal, la capacidad de reunir en conjunto los siguientes elementos: poder sobre la participada, exposición o derecho a rendimientos variables, procedentes de su participación en la participada y la capacidad de utilizar su poder sobre la participada para influir en importe de los rendimientos del inversor. Se considera que un inversionista tiene poder sobre una participada cuando el inversionista tiene derechos existentes que le otorgan la capacidad presente de dirigir las actividades relevantes, esto es, las actividades que afectan de manera significativa retornos de la participada.

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

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 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			
			31.12.2013			31.12.2012
			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) En 2013 y 2012 estas sociedades se incluyen en la consolidación porque se materializa el concepto de control por administración de acuerdo a la normativa vigente (NIIF).

Para que exista control sobre una participada, el inversor tiene que estar expuesto a, o tener derecho sobre, los retornos variables de su involucración en la participada. Los retornos pueden ser positivos, negativos o ambos y no se limitan a los retornos habituales derivados de la tenencia de acciones.

Aun cuando el porcentaje de participación que posee Socovesa S.A. en esas sociedades, sea igual o inferior

a un 50%, se concluye que cumple con la definición de control establecida en IFRS10, debido a que posee, entre otros, el control sobre la gestión financiera, administración, operaciones, definición y diseño del proyecto, servicios de venta, postventa, determinación de una estructura de financiación o la obtención de financiación, establecimiento de decisiones operativas y de capital de la entidad participada, incluidos los presupuestos. También el nombramiento, retribución o terminar el empleo de los proveedores de servicios de una entidad participada o personal clave de la gerencia, control de imagen y marketing, procesos contables y procesos operacionales. El poder se describe como los derechos presentes que dan la capacidad actual de dirigir aquellas actividades de la participada que afectan de manera significativa a los retornos de la misma (actividades relevantes).

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	31.12.2013 \$	31.12.2012 \$
Unidad de Fomento	23.309,56	22.840,75
Dólar	524,61	479,96

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.

Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales son revisadas al menos anualmente. A continuación se presenta una descripción de las estimaciones de vidas útiles para los rubros de Propiedad, planta y equipos:

ACTIVOS	VIDA ÚTIL O TASA DE DEPRECIACIÓN (AÑOS)	
	MÍNIMA	MÁXIMA
Edificaciones	20	60
Máquinarias y Equipos	2	20
Activos en Leasing	8	20
Muebles de oficina	3	7
Maquinaria de oficina	3	7

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. A continuación se presenta una descripción de las estimaciones de vidas útiles para los rubros de Propiedad, planta y equipos:

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 el Grupo (ver nota 24 a los estados financieros consolidados).

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

2.8. ACTIVOS INTANGIBLES

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.

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".

A continuación se presenta una descripción de las estimaciones de vidas útiles para el rubro de Activos Intangibles.

VIDAS ÚTILES ESTIMADAS O TASAS DE AMORTIZACIÓN UTILIZADAS	AÑOS DE VIDA MÍNIMA	AÑOS DE VIDA MÁXIMA
Programas Informáticos (licencias software)	6	6

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 mantenidos hasta el vencimiento y;
- Activos financieros disponibles para la venta.

La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La Administración de la Sociedad determina la clasificación de sus activos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

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 el vencimiento

La Sociedad clasifica dentro de este rubro los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento, representados principalmente por los aportes reembolsables (pagarés) efectuados a las empresas de servicios sanitarios. Estos activos financieros se valorizan a su costo amortizado con efectos en resultado.

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la administración de la Sociedad tiene la intención positiva y la capacidad de mantener hasta el vencimiento. Estos activos financieros mantenidos hasta 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.

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 2013 y 2012, 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 2013 no hay indicadores que muestren que existe deterioro observable.

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.

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.

2.12. INVENTARIO

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

Inventario corriente

Bajo el rubro de inventarios corrientes son activos:

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

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

Los inventarios de la Sociedad corresponden principalmente a:

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

disponibles para la venta, las cuales se valorizan al costo.

- Inventario de materiales: corresponde al stock de materiales comprados y aún no utilizados en el proceso de construcción, éstos se registran al costo.

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

La Sociedad mide sus inventarios al menor valor resultante entre el costo y el valor neto realizable. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, se realizaron pruebas del valor neto realizable, no encontrándose valorizaciones en libros que superen el valor neto de realización.

Inventario no corriente

La Sociedad presenta bajo el rubro "Inventarios, no corrientes", todas las obras en ejecución cuya fecha de recepción; y los terrenos cuya fecha de inicio de la obra, se espera sea mayor a doce meses a la fecha de cierre de los estados financieros.

2.13. 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.

La Sociedad valoriza y registra los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar de acuerdo a lo dispuesto por la IASB.

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

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

2.14. 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.

2.15. 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.

2.16. 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.

2.17. 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.

2.18. 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.

2.19. 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).

2.20. 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.

2.21. CLASIFICACIÓN DE SALDOS EN CORRIENTES Y NO CORRIENTES

En el Estado de Situación Financiero, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como Corriente aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como No Corriente los de vencimiento superior a dicho ejercicio.

Hasta el ejercicio 2012 la sociedad había definido su ciclo normal de operaciones en 24 meses. A partir del ejercicio 2013 se ha analizado y redefinido el ciclo de negocios a 12 meses, dado que resulta en una clasificación más identificable. Para efectos comparativos y mejorar la comparabilidad de los estados financieros, las cifras del ejercicio 2012 se han reclasificado en M\$ 64.149.372 desde el rubro existencias corrientes a inventarios, no corrientes.

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.

2.22. RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

Los ingresos de la Sociedad corresponden principalmente al valor razonable de las ventas de bienes y servicios generados por las actividades comerciales, neto de impuestos y descuentos.

Previo al reconocimiento de los ingresos, la sociedad considera los siguientes criterios:

- **Venta de bienes:** - Los ingresos son reconocidos cuando todos los riesgos y beneficios significativos de la propiedad de los bienes han sido traspasados al comprador.

- **Intereses:** Los ingresos provenientes de intereses se reconocen utilizando el método de interés efectivo.

- **Servicios:** Los ingresos por servicios se reconocen sobre base devengada.

- **Ingresos por dividendos:** Los ingresos por dividendos de inversiones se reconocen cuando se haya establecido el derecho de recibir el pago.

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.

- **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.

2.23. 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.

2.24. 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 de estos y que representan la relación porcentual entre el ingreso total y los costos totales estimados del contrato.

- **Contratos de Margen Sobre el Costo:** Los ingresos asociados a estos contratos son contabilizados en función de las rendiciones presentadas a cobro y aprobadas por el mandante, siendo los costos equivalentes a dicho ingreso. La utilidad o beneficio asociado a estos contratos representan los honorarios o comisión por la ejecución de las mismas, que son reconocidas una vez facturadas.

En relación a los pagos recibidos como anticipos del mandante (que corresponden generalmente a capital de trabajo), son reconocidos como una cuenta por pagar, la cual va disminuyendo en la medida que se presenta a cobro cada estado de pago. Los costos incurridos por etapas más avanzadas en una obra respecto de su programa de construcción, forman parte de las existencias de la compañía.

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

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

- a) Durante el período de ejecución de la obra, los sobre costos 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 sobre costos 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 sobre costos asociados al incumplimiento son recuperables por la vía de negociación directa con el respectivo Mandante, en cuyo caso tales sobre costos se mantienen contabilizados en Cuentas por Cobrar durante el período que dura la negociación;

- Que los sobre costos 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.

2.25. 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.



Kitchennette | Edificio Donatello | Las Condes

ANÁLISIS RAZONADO

1. RESUMEN EJECUTIVO

A diciembre de 2013, Almagro S.A. y Filiales muestra ventas en base a promesas de compraventa por MUF 5.920, un 7% más que a diciembre de 2012. Los ingresos de explotación, que miden las ventas en términos contables (escrituras), alcanzan los M\$ 95.121.872, que corresponde a un crecimiento de 14% comparadas a las de diciembre del año 2012.

El nivel de endeudamiento sobre el patrimonio aumentó variando de 2,26 veces a diciembre de 2012 a 2,89 veces a igual fecha de 2013. 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\$ 11.385.362, similar a la alcanzada el año anterior.

2. BALANCE GENERAL

Los Activos Totales de la compañía alcanzaron los M\$ 321.160.108 al 31 de diciembre de 2013, lo que representa un aumento de 29% con respecto al año anterior. Este aumento se ve explicado fundamentalmente en los siguientes movimientos: el aumento de las Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas Corrientes en 52% y el aumento de los Inventarios en 35%.

El Pasivo Total fue de M\$ 238.515.922 al 31 de diciembre de 2013, con un aumento de 38% con respecto al año anterior. Este aumento se explica principalmente por el aumento en 69% de Otros Pasivos Financieros Corrientes. El Pasivo No Corriente disminuyó en 96% en igual período.

El Patrimonio Total llegó a la cifra de M\$ 82.644.186 al 31 de diciembre de 2013, aumentando 8% con respecto al cierre del año 2012. Esto debido al aumento de las Ganancias Acumuladas en 23%.

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 2013, asciende a M\$ 11.385.362, lo que representa una caída con respecto al año 2012 de 0,9%.

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

El aumento neto del Efectivo y Equivalentes al Efectivo del año 2013 fue de M\$ 2.164.945.-

El flujo procedente de Actividades de Operación muestra un saldo negativo de M\$ 23.658.568, 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\$ 959.056 que se explica principalmente por Compras de Propiedades, Plantas y Equipos y Compras de Activos Intangibles.

El flujo procedente de Actividades de Financiación muestra un saldo positivo por un monto de M\$ 26.782.569 que se explica básicamente por Importes Procedentes de Préstamos de Corto Plazo, 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\$ 3.701.930.-

5. ANÁLISIS FINANCIERO DEL BALANCE GENERAL

A contar del año 2013 se clasifican como inventarios no corrientes todas las obras en ejecución cuya fecha de recepción; y los terrenos cuya fecha de inicio de la obra, se espera sea mayor a doce meses a la fecha de cierre de los estados financieros. Hasta el ejercicio 2012 la

sociedad había definido su ciclo normal de operaciones en 24 meses.

El cambio contable antes mencionado implica una fuerte variación en los índices de liquidez corriente, rotación y permanencia de inventario, y rendimiento de los activos operacionales.

Liquidez	31/dic/2013	31/dic/2012
Liquidez Corriente	1,01	1,66
Razón Ácida	0,19	0,28
Endeudamiento		
Razón de Endeudamiento	2,89	2,26
Deuda C. P. / Deuda Total	1,00	0,83
Deuda L. P. / Deuda Total	0,00	0,17
Cobertura Gastos Financieros	3,50	4,76
Actividad		
Rotación Inventario	0,7768	0,4850
Permanencia de Inventario	463,43	742,25
Resultados (M\$)		
Ingresos de Explotación	95.121.872	83.465.542
Costos de Explotación	-69.668.079	-59.766.084
Resultado Operacional	25.453.793	23.699.458
Gastos Financieros	-6.310.979	-4.359.882
RAIIDAIE	22.119.033	20.772.567
Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora	11.385.362	11.489.331
Rentabilidad		
Rentabilidad del Patrimonio	14,3%	15,9%
Rentabilidad del Activo	4,0%	5,2%
Rendimiento Activos Op.	19,3%	14,9%

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.

Durante el año 2013 hubo un empeoramiento del entorno económico en el cual se movió la industria inmobiliaria nacional.

Se mantuvo la tendencia positiva en el mercado laboral, lo que se tradujo en escasez de mano de obra y una reducción de la eficiencia de la misma, con los consiguientes retrasos en la entrega de proyectos y en un incremento de los costos de las obras.

A esto se sumaron la disminución en la tasa de crecimiento del PGB y una huelga generalizada de las municipalidades chilenas durante parte del último trimestre del 2013, la que ocasionó demoras en la recepción municipal de variados proyectos, implicando un retraso significativo de las escrituraciones.

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 terminaciones y 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.

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 de casas y edificios, 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 o casas, 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 2013 hicimos una licitación de Corredores de Seguros, saliendo elegida la empresa Willis Insurance Services, compañía de gran prestigio a nivel internacional, la cual se encarga de la búsqueda de las pólizas que se adecúan mejor a las necesidades de la empresa, como también de asesorarnos activamente en la gestión de los siniestros.

