



almagro.

2014

MEMORIA ANUAL





MEMORIA ALMAGRO
2 0 1 4



PILOTO VIRTUAL EDIFICIO MARTÍN DE ZAMORA
LAS CONDES

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 14.600 viviendas, lo que implica una superficie de más de 2.200.000 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.



PILOTO EDIFICIO LYON 1441
PROVIDENCIA

5

0. CALIDAD POR DENTRO Y POR FUERA

9

1. ALMAGRO EN EL ARTE Y LA EDUCACIÓN

12

2. PROPIEDAD DE LA EMPRESA

Documentos constitutivos Distribución de la propiedad Ficha estadística resumida

15

3. CARTA DEL PRESIDENTE

18

4. ORGANIZACIÓN

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

24

5. NUESTROS PROYECTOS

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

34

6. ALMAGRO EN EL 2014

Ventas Futuros Proyectos Personal
Nuevos Proyectos Construcción Dividendos repartidos

43

7. ESTADOS FINANCIEROS

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

The background of the page features a close-up photograph of a sculpture. The sculpture's face is white and heavily cracked, with dark, possibly black, markings around the eyes and on the forehead. It has a prominent nose and dark lips. The sculpture is wearing a turtleneck garment with vertical black and white stripes. The lighting is soft, highlighting the texture of the cracks and the smoothness of the stripes.

1

ALMAGRO EN EL ARTE Y LA EDUCACIÓN



ALMAGRO EN EL ARTE Y LA EDUCACIÓN

Durante tres 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 2014 se realizaron 2 exposiciones en Antofagasta con artistas locales, en agosto en los departamentos pilotos del edificio Amura con el artista Manuel Ossandón y en noviembre en los departamentos pilotos del edificio Leblón con el artista Marko Franasovic Bojanovic. En Santiago se realizaron otras 2 exposiciones, en septiembre en el departamento piloto del edificio Espoz 4300, con el artista Matías

Vergara y en noviembre en el piloto del edificio El Tranque, con las artistas Teresa Ortúzar, Ximena Guzmán, Pilar Correa y Patricia Ossa.

Durante 2014 en el mes de junio, junto con la galería de arte La Sala, participamos en el proyecto "Bicicletas Recicladas" auspiciando al escultor Ignacio Gana quien junto a otros 14 artistas reciclaron bicicletas antiguas para así convertirlas en diferentes esculturas. La muestra estuvo en exhibición en el Hotel W, en el GAM y en diferentes lugares de Santiago.

En sus treinta 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.

Durante 2014 Almagro continuó su apoyo a PAN, galería-taller y espacio cultural que hoy constituye un espacio cultural 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 realizaron las siguientes actividades:

Exposiciones

- "Expo BLOC 2014": artistas del Programa Anual de Tutorías 2014
- "Taller Abierto Santiago": BLOC, junto a numerosos talleres en la ciudad, participa de la actividad organizada por dicha entidad



- Fernando Cesari, "Humble Geometry"
- Juan Treuquemil, "Fitruñ Llaufen"
- Raimundo Edwards, "La geometría encontrada"
- Muestra de José Agurto
- Fabiola Burgos, "Ni muy muy ni tan tan"
- Rodrigo Canala y Óscar Pérez, "Dibujos a Contratiempo"
- Paula Subercaseaux, "Ola de Piedras"
- Bernardita Bertelsen, Patricio Kind y Maite Zabala, "AM Amplitud Modulada"

Invitado internacional 2014

- El artista Pablo Siquier (Argentina) realizó tutorías, una charla y una obra (mural) en BLOC

- El artista Andrés Galeano (España) realizó una charla y una obra (performance) en BLOC

Otros 2014

- "Sábado Gigante. Micro maratón de música y poesía electrónica"
- Conversación con el artista Cristóbal Palma
- Conversación con la pintora Natalia Babarovic
- Proyección de documental Art21

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. 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. Adicionalmente durante 2014 algunos ejecutivos de la empresa hicieron charlas motivacionales en el colegio.

2

PROPIEDAD DE LA EMPRESA

Documentos constitutivos	13
Distribución de la propiedad	13
Ficha estadística resumida	14

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 2014, el capital de Almagro S.A. se divide en 183.147.890 acciones ordinarias, de una serie, sin valor nominal, íntegramente suscrita y pagada. A esa fecha los accionistas de la sociedad son los siguientes:

ACCIONISTA	SOCOVESA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.
N° de acciones suscritas	183.147.889	1
N° de acciones pagadas	183.147.889	1
% de propiedad	100%	0%

CONTROL DE LA SOCIEDAD

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

FICHA ESTADÍSTICA RESUMIDA

ESTADÍSTICAS AÑOS 2000 AL 2014

	PCGA										IFRS				IFRS (****)		
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2009	2010	2011	2012	2012	2013	2014 (*****)
Ventas físicas (unidades)	248	279	296	345	450	633	686	701	702	780	780	834	1.042	1.206	1.206	1.054	902
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	5.440
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	3.143
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	5.523
Resultado operacional (muf)	227	191	150	274	297	363	489	446	480	478	755	917	793	719	719	678	1.113
Utilidad del ejercicio (muf)	64	77	79	150	163	196	283	102	319	208	589	649	626	503	503	488	875
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	3.654
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	9.514
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	20,1
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	11,7
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	20,6	31,3
Ut. Ejercicio/ ing. Explotación (%)	5,3	6,2	5,9	6,9	7,2	7,7	9,24	3,21	9,06	5,50	15,92	16,13	16,0	13,8	13,8	12,0	15,8
Ut. Ejercicio/ patrimonio (%)***	6,7	8,1	8,0	14,2	11,3	11,7	16,0	4,8	14,9	9,0	29,4	26,1	22,6	16,3	16,3	14,8	24,6
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	2,62

(*) 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.

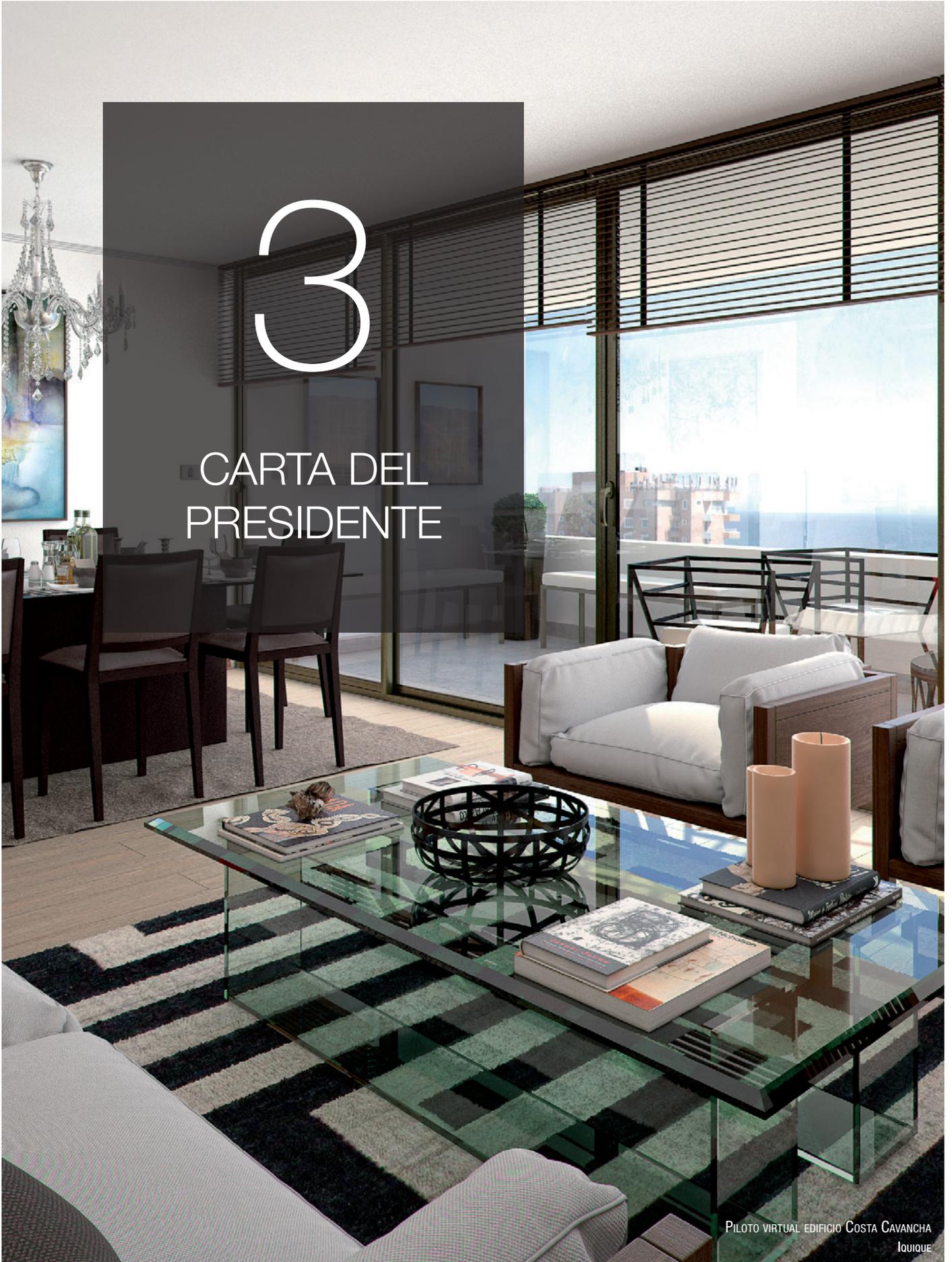
(***) El Patrimonio que se considera para efectos del cálculo de los índices financieros es el Patrimonio Promedio. Este se calcula como el promedio ponderado de los patrimonios mensuales considerando tanto la distribución de dividendos como ganancias y/o pérdidas generadas en cada mes.

(****) 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.

(*****) En el año 2014 no existe información acerca del patrimonio al cierre de los meses de octubre y noviembre. Dado lo anterior se calculó el patrimonio promedio usando la información disponible y, para los meses de octubre y noviembre, el patrimonio promedio de los meses de septiembre y diciembre.

3

CARTA DEL PRESIDENTE



PILOTO VIRTUAL EDIFICIO COSTA CAVANCHA
IQUIQUE

Estimado(a) accionista:

EL AÑO 2014

El 2014 fue ciertamente un año especial para Almagro S.A., pues a pesar de enfrentar un escenario económico no auspicioso para la industria inmobiliaria chilena, nuestra empresa tuvo un desempeño notable.

Entre los aspectos positivos del entorno económico estuvieron una baja tasa de interés real de largo plazo y una tasa de desocupación que también se mantuvo baja.

Entre los aspectos negativos tuvimos una fuerte caída de la tasa de crecimiento de la economía (PGB) y un aumento en la tasa de inflación que llegó a alcanzar 5.7% anual en octubre de ese año, guarismo muy en exceso de los objetivos de política monetaria del Banco Central.

En ese escenario que podría suponerse neutro o incluso negativo para la industria inmobiliaria, Almagro S.A. tuvo, tal como lo dijimos, un rendimiento extraordinariamente positivo.

Así, los ingresos contables en términos reales medidos en función de las escrituras de compraventa perfeccionadas durante el año subieron en un 43% hasta alcanzar la cifra de MM\$ 136.018, lo que impulsó la utilidad de la empresa la cual creció en un 89.3% respecto del año anterior

para llegar a la suma de MM\$ 21.554. Este importante incremento en las utilidades se sustentó además de la expansión en las ventas, en un alza del margen operacional acompañado de un crecimiento proporcionalmente menor de los gastos de administración y ventas y de los gastos financieros de la compañía.

Producto de todo lo anterior la rentabilidad sobre el patrimonio de la empresa (medida en términos reales sobre el patrimonio inicial ajustado por el reparto de dividendos) subió desde un 15% en el año 2013 hasta un 27% en el 2014.

Los parámetros anteriores de ventas contables y rentabilidad sobre patrimonio del período constituyen cifras solo comparables con las mejores empresas de la industria inmobiliaria chilena, mientras que la utilidad del período es un resultado nunca antes logrado en la historia de Almagro S.A.

EL AÑO 2015

Para el año 2015 las expectativas respecto del entorno económico internacional son similares a las del año 2014, es decir crecimiento económico cercano al 3.5%, un dólar relativamente más fuerte, y las amenazas conocidas relacionadas con dudas sobre el crecimiento de

China, el manejo de la liquidez por parte de los bancos centrales de los países del G-3, la situación de Grecia, el precio del petróleo, etc. Con este escenario externo, las perspectivas para la economía chilena en el 2015 son también parecidas a las del año anterior, es decir, reducido crecimiento económico, débil nivel de cesantía (con tendencia creciente), bajas tasas de interés y una inflación tendiente al 3% coincidente con la tasa media del rango meta del Banco Central.

En ese contexto, las proyecciones de la empresa para este año 2015 son las de tener una performance ligeramente inferior a la lograda en el año previo, con la expectativa de que redoblando esfuerzos y habida consideración del impulso positivo de corto plazo que ciertas modificaciones de la reforma tributaria a la ley del IVA podrían tener para la industria inmobiliaria chilena (anticipando ventas), podríamos llegar a igualar los excelentes resultados obtenidos el año previo, tanto en ventas como utilidades.

No obstante lo anterior, la situación que enfrenta Chile en general y la industria inmobiliaria chilena en particular, hacen conveniente efectuar algunas reflexiones sobre el futuro a objeto de afinar la perspectiva y anticipar algunos efectos que pueden tener negativos resultados.

El conjunto de cambios estructurales que ha venido propiciando el Gobierno chileno desde el año 2013 se ha materializado a la fecha en una reforma tributaria ya promulgada, una reforma educacional y otra laboral en pleno proceso legislativo, y una anunciada reforma constitucional cuyos alcances son aún desconocidos.

Lo anterior ciertamente genera un ambiente de incertidumbre por la falta de reglas del juego conocidas para los efectos de tomar decisiones dentro de las empresas. Eso conduce a la postergación de proyectos de inversión y por ende a menores tasas de crecimiento de la economía.

En el caso de la industria inmobiliaria la situación es similar en cuanto a la incertidumbre pero más negativa considerando una serie de circunstancias que la están afectando.

En primer lugar está la implantación del IVA a la venta de inmuebles. Dado que ese efecto fue anunciado previo a la entrada en vigencia de la norma, ello implicará un efecto positivo en las ventas de los años 2015 y 2016, pero afectará negativamente a partir del 2017 por el incremento de precio que implicará para los adquirentes.

Ese efecto se suma a la eliminación del beneficio que las constructoras de viviendas tienen para la construcción

de unidades habitacionales con costos inferiores a UF 4.000. La eliminación de ese beneficio será gradual para llegar a que solo se mantendrá para viviendas de costo no superior a UF 2.000 a partir del año 2017. Esto implicará un aumento de costo que las inmobiliarias necesariamente deberán traspasar a los compradores, nuevamente con el alza de precios correspondiente.

Por otra parte sabido es que las autoridades municipales de las distintas comunas del Gran Santiago, especialmente las del sector centro y oriente, están impulsando cambios en los planos reguladores tendientes a reducir la altura y por ende la constructibilidad en esos barrios. Lo anterior implica que ante la eventual mantención del precio de venta de los sitios necesarios para construir, se encarece el costo final de las unidades a vender, lo que en definitiva implica nuevamente un alza de precios para los compradores.

Además está en marcha una iniciativa de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras la cual propende a castigar las colocaciones hipotecarias realizadas por los bancos que presten con un pie inferior a 20% del valor de la vivienda a adquirir. Esto generará un alza en la tasa de dichos préstamos dificultando así la obtención de ellos por parte de los compradores.

Todo lo anteriormente señalado indica que a futuro se encontrarán dificultades de mercado para toda la industria inmobiliaria que se expresarán básicamente en incrementos de costos que al ser llevados a precio, reducirán la demanda más aún si la economía continúa creciendo a tasas reducidas. Esa circunstancia genera desafíos que en Almagro S.A. trataremos de transformar en nuevas oportunidades de crecimiento y desarrollo. Nuestro equipo de ejecutivos, profesionales, técnicos, administrativos y trabajadores de obra está preparado para ello y juntos sabremos encontrar la senda de éxito que hemos recorrido en el pasado.

Para terminar, deseo felicitar calurosamente a todos quienes laboran en Almagro S.A. por el excelente trabajo realizado durante el año 2014, rompiendo récords de utilidad y estableciendo parámetros de crecimiento en las ventas y en la rentabilidad muy difíciles de superar. Especial mención merece el equipo ejecutivo superior de la empresa que ha sido el pilar de los logros alcanzados y en los cuales descansa nuestra confianza de lograr nuestro objetivo permanente de agregar valor a la empresa en beneficio de sus trabajadores, de sus accionistas y de la comunidad entera.



Hugo Ovando Z.
Presidente del Directorio

4

ORGANIZACIÓN

Organizaciones filiales y coligadas	19
Estructura societaria	20
Organigrama funcional S.A.	21
Directorio	22
Gerencia	23

ORGANIZACIONES FILIALES Y COLIGADAS

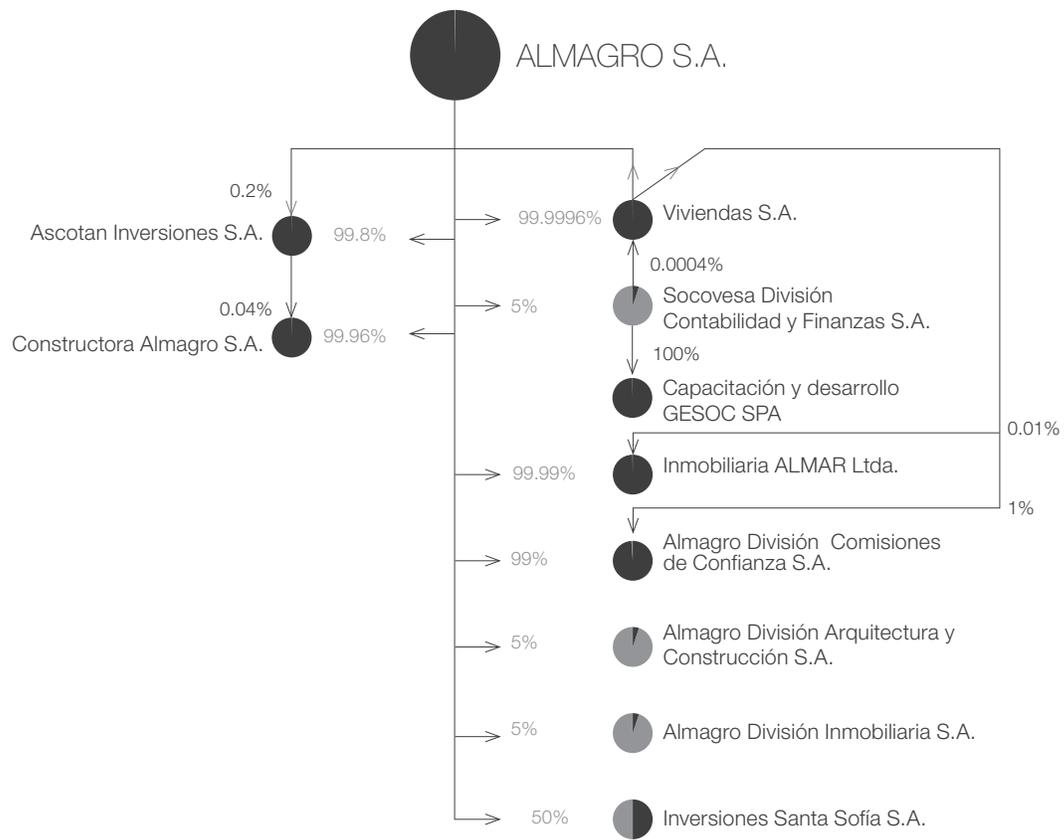
Almagro S.A. tiene una estructura organizacional separada en sociedades filiales, que le permite un mayor grado de control de gestión y una correcta implementación del sistema de participación de las utilidades sobre la base de resultados que es tradicional en nuestra empresa.

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 29 de abril de 2014 se celebró la Vigésimo Sexta 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
Pontificia Universidad Católica de Chile
MBA Universidad de Chicago

VICEPRESIDENTE

René Castro Delgado

Ingeniero Civil Universidad de Chile

DIRECTORES

Javier Gras Rudloff

Factor de Comercio

Christian Dabovich Gras

Factor de Comercio

Mauricio Varela Labbé

Ingeniero Comercial
Pontificia Universidad Católica de Chile
MBA New York University



GERENCIA

La Gerencia de Almagro S.A. al 31 de diciembre de 2014 estaba compuesta por los siguientes miembros:

Gerente General

Enrique Quevedo Luarte
Ingeniero Comercial
Pontificia Universidad Católica de Chile

Gerente Comercial

Pablo Hachim Guzmán
Ingeniero Civil Industrial
Pontificia Universidad Católica de Chile
MBA Pontificia Universidad Católica de Chile

Gerente de Construcción

José Ignacio Tirado Krüger
Constructor Civil
Pontificia Universidad Católica de Chile

Gerente de Arquitectura

Daniel Álamos Ovejeros
Arquitecto Universidad Católica de Valparaíso

Gerente de Desarrollo

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

Gerente de Clientes

Claudio Bravo González
Constructor Civil
Pontificia Universidad Católica de Valparaíso

5

NUESTROS PROYECTOS

La Dehesa	25
Las Condes	25
Vitacura	27
Providencia	28
Ñuñoa	28
La Reina	29
Santiago Centro	29
Ciudad Empresarial	30
Chicureo	30
Huechuraba	30
San Miguel	30
Antofagasta	31
Iquique	32
Concepción	33
Viña del Mar - Concón	33
Temuco	33
El Tabo	33
Santo Domingo	33

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

Carlos Alvarado	Martín de Zamora
38 dptos. 9.203 m ² totales	108 dptos. 19.993 m ² totales
Año construcción: 2014-16	Año construcción: 2014-17

LAS CONDES

Proyectos terminados

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

LAS CONDES

Proyectos terminados

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
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

Paderewski 1544 38 deptos. 7.876 m ² totales Año construcción: 2014 - 2016	Espoz 4300 24 deptos. 12.882 m ² 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

Darío Urzúa	Lyon 1441
50 dptos. 8.684 m ² totales	75 dptos. 11.036 m ² totales
Año construcción: 2014-16	Año construcción: 2013-16

Proyectos terminados

Las Flores II	Silvina Hurtado	Hernando de Aguirre	Las Flores
42 dptos. 6.687 m ² totales	71 dptos. 10.064 m ² totales	35 dptos. 6.945 m ² totales	48 dptos. 6.411 m ² totales
Año construcción: 2011-13	Año construcción: 2011-13	Año construcción: 2011-12	Año construcción: 2009 - 11
Ramón Sotomayor 2980	Pérez Valenzuela 1209	Campanario	Suecia 939
44 dptos. 7.243 m ² totales	96 dptos. 7.000 m ² totales	76 dptos. 11.378 m ² totales	96 dptos. 13.380 m ² totales
Año construcción: 2008 - 10	Año construcción: 2008 - 10	Año construcción: 2007 - 08	Año construcción: 2006 - 08
Fundadores: Don Diego	Fundadores: Don Hernando	Barros Errázuriz	Andorra
43 dptos. 9.391 m ² totales	43 dptos. 10.425 m ² totales	81 dptos. 8.465 m ² totales	76 dptos. 11.321 m ² totales
Año construcción: 2007 - 08	Año construcción: 2006 - 08	Año construcción: 2006 - 08	Año construcción: 2006 - 07
Biarritz 1919	Lyon 889	Lyon 1280	California
54 dptos. 8.807 m ² totales	48 8.561 m ² totales	24 dptos. 5.232 m ² totales	39 dptos. 5.867 m ² totales
Año construcción: 2005 - 07	Año construcción: 2003 - 04	Año construcción: 1998 - 99	Año construcción: 1996 - 97
Lyon 1717	Plaza Suecia	Plaza Real	Almería
40 dptos. 5.200 m ² totales	32 dptos. 4.800 m ² totales	56 dptos. 8.062 m ² totales	24 dptos. 2.090 m ² totales
Año construcción: 1995 - 96	Año construcción: 1993 - 94	Año construcción: 1992 - 93	Año construcción: 1991 - 92
Atalaya			
12 dptos. 2.235 m ² totales			
Año construcción: 1991 - 92			

ÑUÑO A

Proyectos en desarrollo

Francisco de Villagra 327: Castilla y Cataluña	San Eugenio 890
120 dptos. 19.078 m ² totales	87 dptos. 9.617 m ² totales
Año construcción: 2014-16	Año construcción: 2014-16

ÑUÑO A

Proyectos terminados

Francisco de Villagra 327: Andalucía	Palqui	Francisco de Villagra 327 Asturias	Sucre 1911 Peumo
96 dptos. 19.131 m ² totales	97 dptos. 10.657 m ² totales	119 dptos. 16.753 m ² totales	68 dptos. 9.373 m ² totales
Año construcción: 2012-14	Año construcción: 2011-13	Año construcción: 2011-12	Año construcción: 2009 - 11
Sucre 1911 Quillay	3 Antonios 377	Atalaya	Quirihue
36 dptos. 4.929 m ² totales	73 dptos. 8.322 m ² totales	168 dptos. 22.390 m ² totales	78 dptos. 10.800 m ² totales
Año construcción: 2009 - 11	Año construcción: 2007 - 09	Año construcción: 2007 - 09	Año construcción: 2004 - 05
Campanario II	Campanario I	El Roble	El Nogal
30 dptos. 3.250 m ² totales	30 dptos. 3.250 m ² totales	25 dptos. 2.410 m ² totales	25 dptos. 2.410 m ² totales
Año construcción: 1993 - 94	Año construcción: 1993 - 94	Año construcción: 1991 - 92	Año construcción: 1991
El Ciruelo	El Aromo	El Hidalgo	Puerta de Hierro
25 dptos. 2.410 m ² totales	25 dptos. 2.040 m ² totales	20 dptos. 2.040 m ² totales	32 dptos. 2.601 m ² totales
Año construcción: 1991	Año construcción: 1988 - 89	Año construcción: 1988 - 89	Año construcción: 1986
Puerta del Sol	Cañada del Sol	La Fuente	La Portada
32 dptos. 2.830 m ² totales	48 dptos. 3.721 m ² totales	24 dptos. 1.957 m ² totales	32 dptos. 2.360 m ² totales
Año construcción: 1985	Año construcción: 1983 - 84	Año construcción: 1982	Año construcción: 1981
Don Diego			
12 dptos. 1.006 m ² totales			
Año construcción: 1979 - 80			

LA REINA

Proyectos terminados

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

SANTIAGO CENTRO

Proyectos en desarrollo

Carrera	Portugal 810
148 dptos. 10.610 m ² totales	259 dptos. 21.415 m ² totales
Año construcción: 2014-15	Año construcción: 2014-16

SANTIAGO CENTRO

Proyectos terminados

Altamira II	Altamira	Blanco Encalada II	Blanco Encalada I
160 dptos. 10.935 m ² totales	234 dptos. 16.573 m ² totales	218 dptos. 16.095 m ² totales	285 dptos. 20.939 m ² totales
Año construcción: 2012-14	Año construcción: 2011-13	Año construcción: 2008 - 10	Año construcción: 2006 - 08

CIUDAD EMPRESARIAL

Proyectos terminados

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

CHICUREO

Proyectos terminados

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

HUECHURABA

Proyectos terminados

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

SAN MIGUEL

Proyectos en desarrollo

Los Castaños
102 dptos. 11.796 m ² totales
Año construcción: 2013-15

Proyectos terminados

Plaza del Rey: El Pardo	Plaza del Rey: Aranjuez	Florencia	Venecia
120 dptos. 12.369 m ² totales	162 dptos. 16.976 m ² totales	52 dptos. 9.648 m ² totales	143 dptos. 16.997 m ² totales
Año construcción: 2012-14	Año construcción: 2009-11	Año construcción: 2007-09	Año construcción: 2007 - 09

SAN MIGUEL

Proyectos en desarrollo

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

ANTOFAGASTA

Proyectos en desarrollo

Bahía	Portofino	Vista Parque	Atlántico
210 Dptos. 21.684 m ² totales	137 Dptos. 21.086 m ² totales	196 Dptos. 37.964 m ² totales	112 Dptos. 21.094 m ² totales
Año Construcción: 2014-16	Año Construcción: 2014-17	Año Construcción: 2013-16	Año Construcción: 2013-16
Amura	Aurora	Leblón	
152 Dptos. 19.500 m ² totales	168 Dptos. 23.760 m ² totales	133 Dptos. 23.789 m ² totales	
Año Construcción: 2013-15	Año Construcción: 2012-15	Año Construcción: 2012-15	

ANTOFAGASTA

Proyectos terminados

Copacabana	Ipanema	Áncora	Amancay
213 dptos. 21.566 m ² totales	122 dptos. 21.469 m ² totales	150 dptos. 19.119 m ² totales	114 dptos. 17.439 m ² totales
Año construcción: 2011-14	Año construcción: 2011-13	Año construcción: 2011-13	Año construcción: 2010 - 12

ANTOFAGASTA

Proyectos terminados

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

IQUIQUE

Proyectos en desarrollo

Costa Cavanha

79 dptos.
12.621 m² totales

Año construcción: 2014 - 16

CONCEPCIÓN

Proyectos terminados

Chacabuco 1010

114 dptos.
11.699 m² totales

Año construcción: 2008 - 12

VIÑA DEL MAR - CONCÓN

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 - 15

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 2014

Ventas	35
Nuevos Proyectos	38
Futuros Proyectos	39
Construcción	40
Personal	41
Dividendos repartidos	42

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 decrecimiento de -8% respecto del año 2013, mientras las ventas medidas en unidades físicas decayeron en -14%, siguiendo la tendencia de aumento de precio promedio de los años anteriores.

VENTAS ANUALES EN MILES DE UF 1999 – 2014 (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
2014	1.257	1.476	1.444	1.263	5.440

VENTAS ANUALES EN UNIDADES FÍSICAS 1999 – 2014 (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
2014	230	232	256	184	902

Nota: Las ventas del año 2014 incluyen 4 locales comerciales.

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 37% a las del año 2013 y en términos de unidades, en 24%. Este año se alcanza por primera vez una facturación superior a los MMUF5.

VENTAS ANUALES EN MILES DE UF 1999 – 2014 (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
2014	1.064	1.495	1.132	1.830	5.521

VENTAS ANUALES EN UNIDADES FÍSICAS 1999 – 2014 (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
2014	191	265	219	339	1.014

Nota: Las ventas del año 2014 incluyen 4 locales comerciales.

DETALLE DE VENTAS 2014 POR COMUNAS

PROMESAS

COMUNA	UNIDADES	%	MUF	%
Antofagasta	286	31,71%	1.497	27,51%
Las Condes	87	9,65%	820	15,07%
Lo Barnechea	40	4,43%	784	14,40%
Ñuñoa	83	9,20%	438	8,06%
San Miguel	111	12,31%	410	7,53%
Santiago Centro	158	17,52%	389	7,15%
Vitacura	22	2,44%	331	6,08%
Providencia	36	3,99%	297	5,46%
Viña del Mar - Concón	56	6,21%	336	6,18%
Iquique	11	1,22%	85	1,57%
Concepción	12	1,33%	53	0,97%
TOTAL	902	100,00%	5.440	100,00%

Nota: Las ventas del año 2014 incluyen 2 locales comerciales en Antofagasta y 2 en Santiago Centro.

ESCRITURAS

COMUNA	UNIDADES	%	MUF	%
Las Condes	342	33,73%	2.534	45,90%
Antofagasta	265	26,13%	1.287	23,31%
Lo Barnechea	67	6,61%	630	11,42%
Santiago Centro	178	17,55%	385	6,98%
San Miguel	83	8,19%	267	4,84%
Viña del Mar	47	4,64%	262	4,75%
Concepción	14	1,38%	61	1,10%
Ñuñoa	11	1,08%	47	0,85%
Providencia	7	0,69%	47	0,84%
Vitacura	-	0,00%	0	0,01%
TOTAL	1.014	100,00%	5.521	100,00%

Nota: Las ventas del año 2014 incluyen 2 locales comerciales en Antofagasta y 2 en Santiago Centro.

NUEVOS PROYECTOS

PROYECTOS INICIADOS EN 2014

INICIO	PROYECTO	UBICACIÓN	UNIDADES	M ² TOTALES
ene	Carrera	José Miguel Carrera 298, Santiago Centro	148	10.610
mar	Castilla y Cataluña	Francisco de Villagra 327, Ñuñoa	120	19.078
mar	San Eugenio 890	San Eugenio 890, Ñuñoa	87	9.617
abr	Costa Cavancha	Capitán Roberto Pérez 775, Iquique	79	12.621
jun	Paderewski 1544	Paderewski 1544, Vitacura	38	7.876
jul	Portugal 810	Portugal 810, Santiago Centro	259	21.415
jul	Carlos Alvarado 5487	Carlos Alvarado 5487, Las Condes	38	9.203
jul	Bahía	Bernardo O'Higgins 1670, Antofagasta	210	21.684
oct	Darío Urzúa	Darío Urzúa 2161, Providencia	50	8.684
dic	Portofino	Avda. Cerro Paranal 380, Antofagasta	137	21.086
dic	Martín de Zamora	Martín de Zamora 5031, Las Condes	108	19.993
	Total Proyectos	11	1.274	161.867

Durante el año 2014 se iniciaron 11 nuevos proyectos con 1.274 unidades, el mayor número de departamentos iniciados en un año en la historia de Almagro.

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
2014	11	1.274	161.867

FUTUROS PROYECTOS

Para el año 2015 se espera iniciar la venta y construcción de 10 nuevos proyectos, de los cuales 7 se desarrollarán en Santiago y 3 en Antofagasta.

CIUDAD	COMUNA	NOMBRE	TOTAL UNIDADES	PROGRAMA	RANGO DE M ²
Antofagasta		Índico	148	2 y 3 dormitorios	80 - 97
Antofagasta		Rapallo	218	2 y 3 dormitorios	72 - 93
Antofagasta		Vista Parque II	168	1, 2 y 3 dormitorios	38 - 86
Santiago	Las Condes	Francisco Cook 800	42	2 y 3 dormitorios	134 - 167
Santiago	Las Condes	Nansen 801	85	3 dormitorios	110 - 189
Santiago	Lo Barnechea	El Tranque 10.400 II	18	3 y 4 dormitorios	296 - 445
Santiago	Ñuñoa	Julio Prado	83	Studios, 1, 2 y 3 dormitorios	36 - 162
Santiago	Providencia	Lyon 2440	65	1, 2 y 3 dormitorios	48 - 135
Santiago	San Miguel	Salesianos	141	1, 2 y 3 dormitorios	34 - 83
Santiago	Santiago	General Mackenna I	341	Studios, 1 y 2 dormitorios	26 - 64

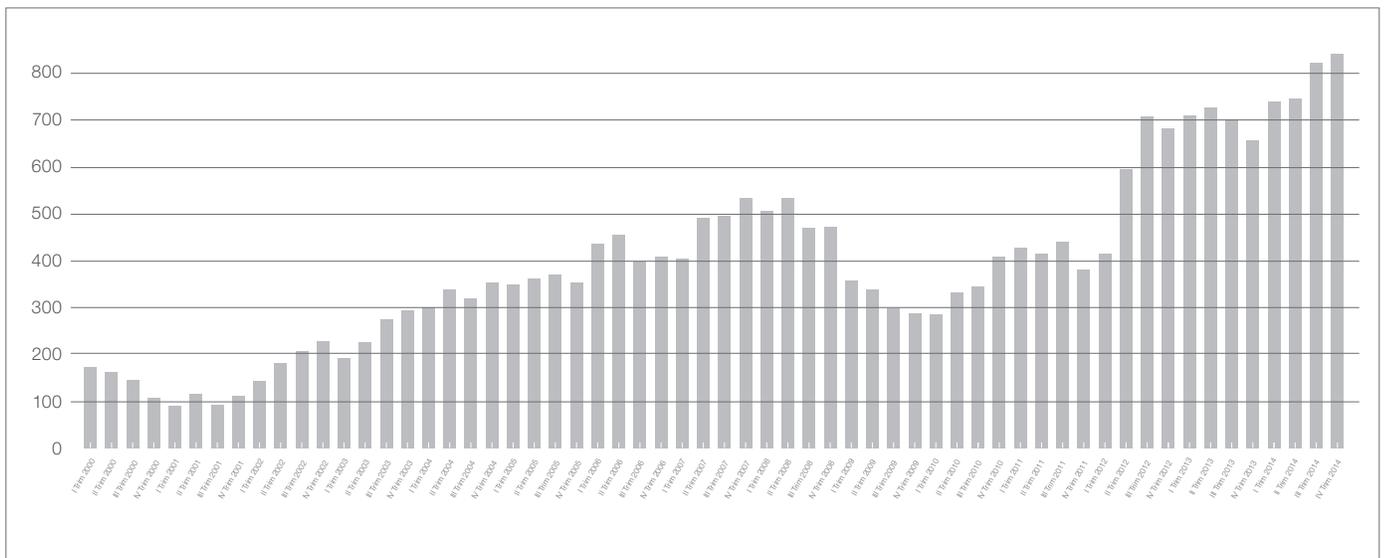
CONSTRUCCIÓN

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 13% en el año 2014 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
2014	3.143.442

ESTADOS DE PAGO TRIMESTRALES AÑOS 2000 AL 2014



PERSONAL

ALMAGRO Y FILIALES

La cantidad de personas trabajando en forma directa para Almagro S.A. observó una disminución en el promedio del año 2014 de 5% 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	2014
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	3.233
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	2.990
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	3.426

DISTRIBUCIÓN DEL PERSONAL (AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014)

	MATRIZ	FILIALES	CONSOLIDADO
Ejecutivos principales	1	0	1
Gerentes	5	23	28
Profesionales y técnicos	114	149	263
Trabajadores	103	2.595	2.698
TOTAL	223	2.767	2.990

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 2014, 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
2014	6.466.054		6.466.054	262.558	1,434

7

ESTADOS FINANCIEROS

Informe de los auditores independientes	44
Estados consolidados de situación financiera	45
Estados consolidados de resultados integrales	47
Estados consolidados de flujo de efectivos	48
Estados de cambio en el patrimonio neto	49
Notas a los estados financieros consolidados	50
Análisis razonado	68

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES PARA AFILIADAS DIRECTAS

Señores Accionistas y Directores
Socovesa S.A.

Como auditores externos de Socovesa S.A., hemos auditado sus estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2014 y 2013, sobre los que informamos con fecha 26 de marzo de 2015. Los estados financieros en forma resumida, preparados de acuerdo con lo establecido en la Norma de Carácter General (NCG) N° 346, Sección II.2.1, párrafo A.4.2, emitida por la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS) con fecha 3 de mayo de 2013, de la afiliada Almagro S.A. y afiliadas y sus notas de "criterios contables aplicados" y "transacciones con partes relacionadas", adjuntos, son consistentes, en todos sus aspectos significativos, con la información contenida en los estados financieros consolidados que hemos auditado.

La preparación de tales estados financieros en forma resumida que incluye los criterios contables aplicados y las transacciones con partes relacionadas, es responsabilidad de la Administración de Socovesa S.A.

Informamos que los mencionados estados financieros en forma resumida y sus notas de "criterios contables aplicados" y "transacciones con partes relacionadas" de Almagro S.A. y afiliadas adjuntos, corresponden con aquellos que fueron utilizados en el proceso de consolidación llevado a cabo por Socovesa S.A. al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

Los estados financieros en forma resumida de la afiliada Almagro S.A. y afiliadas al 31 de diciembre de 2014, para efectos de consolidación con su matriz Socovesa S.A., como se indica en Nota 2.3, han sido preparados de acuerdo con instrucciones y normas de la SVS, considerando el Oficio Circular N° 856 el cual instruye registrar en el ejercicio respectivo contra patrimonio las diferencias de activos y pasivos por impuestos diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento de tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780, cambiando el marco de preparación de información financiera aplicado hasta el año anterior.

Este informe ha sido preparado teniendo presente lo requerido en la NCG 346, Sección II.2.1, párrafo A.4.2 de la SVS y se relaciona exclusivamente con Socovesa S.A., 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.


Juan Pablo Hess I.

EY LTDA.

Santiago, 26 de marzo de 2015

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE
DICIEMBRE DE
2014 Y 2013

(Expresado en miles de pesos - M\$)

ACTIVOS	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes al efectivo	3.901.352	3.701.930
Otros activos financieros, corrientes	4.721	176.623
Otros activos no financieros, corrientes	486.895	398.311
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	33.382.938	40.860.316
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	91.155.386	89.550.839
Inventarios	103.960.626	103.146.541
Activos por impuestos, corrientes	1.406.024	2.710.352
Total de activos corrientes	234.297.942	240.544.912
Activos no corrientes		
Otros activos financieros, no corrientes	1.076.509	1.211.003
Inventarios, no corrientes	72.670.815	71.779.309
Activos intangibles distintos de la plusvalía	884.392	600.364
Propiedades, plantas y equipos	4.747.053	4.826.390
Propiedades de inversión	11.226.088	1.748.793
Activos por impuestos diferidos	1.837.492	449.337
Total de activos no corrientes	92.442.349	80.615.196
Total de activos	326.740.291	321.160.108

PATRIMONIO Y PASIVOS	31.12.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Pasivos		
Pasivos corrientes		
Otros pasivos financieros, corrientes	158.480.175	188.835.445
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	50.204.444	48.059.712
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	927.140	117.269
Otras provisiones, corrientes	487.321	408.094
Pasivos por impuestos, corrientes	2.174.357	75.691
Otros pasivos no financieros, corrientes	350	0
Total de pasivos corrientes	212.273.787	237.496.211
Pasivos no corrientes		
Otros pasivos financieros, no corrientes	23.961.812	643.433
Otras provisiones, no corrientes	525.962	376.278
Total de pasivos no corrientes	24.487.774	1.019.711
Total de pasivos	236.761.561	238.515.922
Patrimonio		
Capital emitido	32.813.626	32.813.626
Ganancias (pérdidas) acumuladas	39.437.913	32.240.314
Otras reservas	17.489.986	17.489.986
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	89.741.525	82.543.926
Participaciones no controladoras	237.205	100.260
Patrimonio total	89.978.730	82.644.186
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS	326.740.291	321.160.108

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en miles de pesos - M\$)

ESTADO DE RESULTADOS POR FUNCIÓN		ACUMULADO 1.1.2014 31.12.2014 M\$	ACUMULADO 1.1.2013 31.12.2013 M\$
Estado de Resultados			
Ingresos de actividades ordinarias		136.017.944	95.121.872
Costos de ventas		(96.236.330)	(69.668.079)
Ganancia bruta		39.781.614	25.453.793
Otros ingresos, por función		1.798.087	2.020.734
Gastos de administración		(12.935.707)	(9.849.959)
Otros gastos, por función		(57.086)	(545.875)
Ingresos financieros		7.776.319	5.115.528
Costos financieros		(8.088.471)	(6.310.979)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación		(201.149)	(36.784)
Diferencias de cambio		2.080	0
Resultados por unidades de reajuste		(673.683)	(38.404)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		27.402.004	15.808.054
(Gasto) Ingreso por impuesto a las ganancias		(4.568.588)	(2.781.213)
Ganancia (pérdida) prodecentes de operaciones continuadas		22.833.416	13.026.841
Ganancia (pérdida)		22.833.416	13.026.841
Ganancia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		21.553.512	11.385.362
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras		1.279.904	1.641.479
Ganancia (pérdida)		22.833.416	13.026.841
Ganancias por acción			
Ganancia por acción básica			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	\$/acción	117,6836	62,1649
Ganancias por acción diluidas			
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas	\$/acción	117,6836	62,1649

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES		ACUMULADO 1.1.2014 31.12.2014 M\$	ACUMULADO 1.1.2013 31.12.2013 M\$
Ganancia (pérdida)	22.833.416	13.026.841	13.026.841
Resultado integral total	22.833.416	13.026.841	13.026.841
Resultado integral atribuible a			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	21.553.512	11.385.362	11.385.362
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	1.279.904	1.641.479	1.641.479
Resultado integral total	22.833.416	13.026.841	13.026.841

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJO DE EFECTIVO POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en miles de pesos - M\$)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO	31.12.2014	31.12.2013
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	146.389.284	100.980.604
Otros cobros por actividades de operación	(5.397.444)	(3.195.722)
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(78.782.213)	(70.077.989)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(39.453.686)	(36.782.205)
Dividendos pagados	(12.533.816)	(6.944.389)
Intereses pagados	(10.575.773)	(9.171.448)
Intereses recibidos	62.782	45.866
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	2.294.096	1.532.773
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	(46.058)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	2.003.230	(23.658.568)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	1.000	0
Flujos de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras	(1.000)	0
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos	86.499	82.384
Compras de propiedades, plantas y equipos	(517.846)	(547.090)
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	1.088
Compras de activos intangibles	(356.353)	(495.438)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(15.693)	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(803.393)	(959.056)
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	44.473.865	206.065.766
Total importes procedentes de préstamos	44.473.865	206.065.766
Préstamos de entidades relacionadas	36.790.671	44.291.098
Pagos de préstamos	(54.636.511)	(153.166.373)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	(920.898)	(258.627)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(26.707.542)	(70.149.295)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(1.000.415)	26.782.569
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	199.422	2.164.945
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	199.422	2.164.945
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	3.701.930	1.536.985
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	3.901.352	3.701.930

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en miles de pesos - M\$)

Por el año terminado al 31.12.2014	Capital emitido	Otras reservas varias	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
Saldo Inicial Período Actual 01.01.2014	32.813.626	17.489.986	17.489.986	32.240.314	82.543.926	100.260	82.644.186
Saldo Inicial Reexpresado	32.813.626	17.489.986	17.489.986	32.240.314	82.543.926	100.260	82.644.186
Cambios en patrimonio							
Resultado Integral							
Ganancia (pérdida)				21.553.512	21.553.512	1.279.904	22.833.416
Resultado integral	0			21.553.512	21.553.512	1.279.904	22.833.416
Dividendos				(14.435.806)	(14.435.806)	0	(14.435.806)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	0			79.893	79.893	(1.142.959)	(1.063.066)
Total de cambios en patrimonio	0	0	0	7.197.599	7.197.599	136.945	7.334.544
Saldo Final al 31.12.2014	32.813.626	17.489.986	17.489.986	39.437.913	89.741.525	237.205	89.978.730

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 Período 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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE
DICIEMBRE DE 2014 Y 2013.

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 POLITICAS CONTABLES

2.1. ESTADOS FINANCIEROS

En la preparación de los Estados Financieros Consolidados de Almagro S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2014, 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 2013 presentados a la Superintendencia de Valores y Seguros fueron aprobados en el Directorio de fecha 28 de marzo de 2014, posteriormente fueron presentados y aprobados definitivamente en la Junta General de Accionistas celebrada con fecha 29 de abril de 2014.

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 2014 y 2013.
- Estados Consolidados de Resultados por función por los años terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013.
- Estados Consolidados de Resultados Integrales por los años terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013.
- Estados Consolidados de Flujo de Efectivo por los años terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013.
- Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto por los años terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

2.3. BASES DE PREPARACIÓN

Los presentes estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2014 han sido formulados de acuerdo a instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros ("SVS"), las cuales se componen de las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") y por lo establecido en el Oficio Circular N° 856 del 17 de octubre de 2014 que instruye a las entidades fiscalizadas, registrar en el ejercicio respectivo contra patrimonio las diferencias en activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780 más Normas específicas dictadas por la SVS. Consecuentemente, estos estados financieros no han sido preparados de acuerdo a las NIIF.

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
IFRS 9	Instrumentos Financieros	1 de Enero de 2018
IFRS 14	Cuentas Regulatorias Diferidas	1 de Enero de 2016
IFRS 15	Ingresos procedentes de Contratos con Clientes	1 de Enero de 2017

IFRS 9 "Instrumentos Financieros"

En julio de 2014 fue emitida la versión final de NIIF 9 Instrumentos Financieros, reuniendo todas las fases del proyecto del IASB para reemplazar NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición. Esta norma incluye nuevos requerimientos basados en principios para la clasificación y medición, introduce un modelo "más prospectivo" de pérdidas crediticias esperadas para la contabilidad del deterioro y un enfoque sustancialmente reformado para la contabilidad de coberturas. Las entidades también tendrán la opción de aplicar en forma anticipada la contabilidad de ganancias y pérdidas por cambios de valor justo relacionados con el "riesgo crediticio propio" para los pasivos financieros designados al valor razonable con cambios en resultados, sin aplicar los otros requerimientos de NIIF 9. La norma será de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada.

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

NIIF 14 "Cuentas Regulatorias Diferidas"

NIIF 14 Cuentas Regulatorias Diferidas, emitida en enero de 2014, es una norma provisional que pretende mejorar la comparabilidad de información financiera de entidades que están involucradas en actividades con precios regulados. Muchos países tienen sectores industriales que están sujetos a la regulación de precios (por ejemplo gas, agua y electricidad), la cual puede tener un impacto significativo en el reconocimiento de ingresos (momento y monto) de la entidad.

Esta norma permite a las entidades que adoptan por primera vez NIIF seguir reconociendo los montos relacionados con la regulación de precios según los requerimientos del PCGA anterior, sin embargo, mostrándolos en forma separada. Una entidad que ya presenta estados financieros bajo NIIF no debe aplicar esta norma. Su aplicación es efectiva a contar del 1 de enero de 2016 y se permite la aplicación anticipada.

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

NIIF 15 “Ingresos procedentes de Contratos con Clientes”

NIIF 15 Ingresos procedentes de Contratos con Clientes,

emitida en mayo de 2014, es una nueva norma que es aplicable a todos los contratos con clientes, excepto arrendamientos, instrumentos financieros y contratos de seguros. Se trata de un proyecto conjunto con el FASB para eliminar diferencias en el reconocimiento de ingresos entre NIIF y US GAAP. Esta nueva norma pretende mejorar las inconsistencias y debilidades de NIC 18 y proporcionar un modelo que facilitará la comparabilidad de compañías de diferentes industrias y regiones. Proporciona un nuevo modelo para el reconocimiento de ingresos y requerimientos más detallados para contratos con elementos múltiples. Además requiere revelaciones más detalladas. Su aplicación es efectiva a contar del 1 de enero de 2017 y se permite la aplicación anticipada.

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

	Mejoras y Modificaciones	Fecha de aplicación obligatoria
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
NIC 16	Propiedades, Planta y Equipo	1 de enero de 2016
NIC 38	Activos Intangibles	1 de enero de 2016
NIC 41	Agricultura	1 de enero de 2016
NIIF 11	Acuerdos Conjuntos	1 de enero de 2016
NIC 27	Estados Financieros Separados	1 de enero de 2016
NIC 28	Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos	1 de enero de 2016
NIIF 10	Estados Financieros Consolidados	1 de enero de 2016
NIIF 5	Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas	1 de enero de 2016
NIIF 7	Instrumentos Financieros: Información a Revelar	1 de enero de 2016
NIIF 12	Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades	1 de enero de 2016
NIC 34	Información Financiera Intermedia	1 de enero de 2016
NIC 1	Presentación de Estados Financieros	1 de enero de 2016

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 solo 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.

NIC 16 “Propiedades, Planta y Equipo”, NIC 38 “Activos Intangibles”

NIC 16 y NIC 38 establecen el principio de la base de depreciación y amortización siendo el patrón esperado del consumo de los beneficios económicos futuros de un activo. En sus enmiendas a NIC 16 y NIC 38 publicadas en mayo de 2014, el IASB clarificó que el uso de métodos basados en los ingresos para calcular la depreciación de un activo no es adecuado porque los ingresos generados por una actividad que incluye el uso de un activo generalmente reflejan factores distintos del consumo de los beneficios económicos incorporados al activo. El IASB también aclaró que los ingresos generalmente presentan una base inadecuada para medir el consumo de los beneficios económicos incorporados de un activo intangible. Sin embargo, esta suposición puede ser rebatida en ciertas circunstancias limitadas. Las modificaciones son aplicables a contar del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

La Sociedad evaluó los impactos generados por la

mencionada modificación, concluyendo que no afectará significativamente los estados financieros.

NIC 16 “Propiedades, Planta y Equipo”, NIC 41 “Agricultura”

Las modificaciones a NIC 16 y NIC 41 establecen que el tratamiento contable de las plantas portadoras debe ser igual a propiedades, planta y equipo, debido a que sus operaciones son similares a las operaciones de manufactura. Las modificaciones son aplicables a contar del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

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

NIIF 11 “Acuerdos Conjuntos”

Las modificaciones a NIIF11, emitidas en mayo de 2014, se aplican a la adquisición de una participación en una operación conjunta que constituye un negocio. Las enmiendas clarifican que los adquirentes de estas partes deben aplicar todos los principios de la contabilidad para combinaciones de negocios de NIIF 3 Combinaciones de Negocios y otras normas que no estén en conflicto con las guías de NIIF 11 Acuerdos Conjuntos. Las modificaciones son aplicables a contar del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

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

NIC 27 “Estados Financieros Separados”

Las modificaciones a NIC 27, emitidas en agosto de 2014, restablecen la opción de utilizar el método de la participación para la contabilidad de las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en los estados financieros separados. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

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

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

Las enmiendas a NIIF 10 Estados Financieros

Consolidados y NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos (2011) abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de NIIF 10 y los de NIC 28 (2011) en el tratamiento de la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Las enmiendas, emitidas en septiembre de 2014, establecen que cuando la transacción involucra un negocio (tanto cuando se encuentra en una filial o no) se reconoce una ganancia o una pérdida completa. Se reconoce una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso cuando los activos se encuentran en una filial. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

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

NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”, NIIF 12 “Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades”, NIIF 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos”

Las modificaciones a NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28 introducen clarificaciones menores acerca de los requerimientos para la contabilización de entidades de inversión. Además, estas enmiendas proporcionan un alivio en ciertas circunstancias, lo que reducirá el costo de aplicar estas normas. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

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

NIIF 5 “Activos no Corrientes Mantenedidos para la Venta y Operaciones Discontinuadas”

“Annual Improvements cycle 2012–2014”, emitido en septiembre de 2014, clarifica que si la entidad reclasifica un activo (o grupo de activos para su disposición) desde mantenido para la venta directamente a mantenido para distribuir a los propietarios, o desde mantenido para distribuir a los propietarios directamente a mantenido para la venta, entonces el cambio en la clasificación es considerado una continuación en el plan original de venta. El IASB aclara que en estos casos no se aplicarán los requisitos de contabilidad para los cambios en un plan de venta. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria

para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

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

NIIF 7 “Instrumentos Financieros: Información a Revelar”

“Annual Improvements cycle 2012–2014”, emitido en septiembre de 2014, clarifica que los acuerdos de servicio pueden constituir implicación continuada en un activo transferido para los propósitos de las revelaciones de transferencias de activos financieros. Generalmente esto será el caso cuando el administrador tiene un interés en el futuro rendimiento de los activos financieros transferidos como consecuencia de dicho contrato. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

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

NIC 34 “Información Financiera Intermedia”

“Annual Improvements cycle 2012–2014”, emitido en septiembre de 2014, clarifica que las revelaciones requeridas deben estar o en los estados financieros interinos o deben ser indicadas con referenciadas cruzadas entre los estados financieros interinos y cualquier otro informe que lo contenga. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

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

IAS 1 “Presentación de Estados Financieros”

En diciembre de 2014 el IASB publicó las enmiendas a IAS 1 “Iniciativa de Revelaciones”. Estas modificaciones a NIC 1 abordan algunas preocupaciones expresados sobre los requerimientos de presentación y revelación, y aseguran que las entidades tienen la posibilidad de ejercer juicio cuando apliquen NIC 1. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. 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. CAMBIO CONTABLE

La Superintendencia de Valores y Seguros (SVS), en virtud de sus atribuciones, con fecha 17 de octubre de 2014 emitió el Oficio Circular N°856 instruyendo a las entidades fiscalizadas a registrar en el ejercicio respectivo contra patrimonio, las diferencias en activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780. Lo anterior cambió el marco de preparación y presentación de información financiera adoptado hasta esa fecha, dado que el marco anterior (NIIF) requiere ser adoptado de manera integral, explícita y sin reservas.

Al 31 de diciembre de 2014 y por el año terminado en esa fecha la cuantificación del cambio del marco contable significó un menor cargo/abono a los resultados de M\$ 85.389.

Estos Estados Consolidados de Situación Financiera reflejan fielmente la situación financiera de Almagro S.A. y Filiales al 31 de diciembre de 2014 y 2013, 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 2014 y 2013, respectivamente, fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 26 de marzo de 2015.

2.5. BASES DE CONSOLIDACIÓN

Filiales (Subsidiarias) son todas las entidades sobre las cuales el Grupo de Empresas Socovesa tiene el control, entendiéndose 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.

2.6. SOCIEDADES FILIALES (SUBSIDIARIAS)

RUT	NOMBRE SOCIEDAD	N°	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN			
			31.12.2014			31.12.2013
			DIRECTO	INDIRECTO	TOTAL	TOTAL
96853810-1	Almagro División 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
86356400-K	Constructora Almagro S.A.		99,9600	0,0400	100,0000	100,0000
95345000-3	Ascotán 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 División Arquitectura y Construcción S.A.	1	5,0000	0,0000	5,0000	5,0000
96853800-4	Socovesa División Contabilidad y Finanzas S.A.	1	5,0000	0,0000	5,0000	5,0000
96853790-3	Almagro División Inmobiliaria S.A.	1	5,0000	0,0000	5,0000	5,0000

(1) En 2014 y 2013 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 Almagro 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.

2.7. 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.

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: siguientes valores de cierre respectivamente:

FECHA	31.12.2014 \$	31.12.2013 \$
Unidad de Fomento	24.627,10	23.309,56
Dólar	606,75	524,61

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.

2.8 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.

2.9. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS

Los terrenos de la Sociedad, se reconocen inicialmente a su costo. La medición posterior de los mismos se realiza de acuerdo a NIC 16 mediante el método del costo, menos las pérdidas acumuladas por deterioro del valor, si las hubiere. 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, solo 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.

2.10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Se incluyen principalmente los terrenos y sus urbanizaciones, que se mantienen con el propósito de obtener ganancias en futuras ventas (fuera del curso ordinario de los negocios), plusvalías, o bien explotarlos bajo un régimen de arrendamientos o para ser ocupados en

proyectos de construcción por la Sociedad.

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

2.11. 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	10

2.12. 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".

2.13. PÉRDIDAS POR DETERIORO DEL VALOR DE LOS ACTIVOS NO FINANCIEROS

Los activos que tienen una vida útil indefinida no están sujetos a amortización, se someten anualmente a pruebas de pérdidas por deterioro del valor. Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del importe en libros del activo sobre su importe recuperable.

El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costos para la venta o el valor de uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros, distintos del menor valor (Goodwill), que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones anuales por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

2.14. ACTIVOS FINANCIEROS

Los activos financieros, de acuerdo a las normas del IASB se clasifican en las siguientes categorías:

- Valor razonable con cambios en resultados,
- Préstamos y cuentas por cobrar,
- Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento y;
- Activos financieros disponibles para la venta.

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

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

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 2014 y 2013, 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 2014 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, solo 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.

2.15. INVENTARIO

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

Inventario corriente

Bajo el rubro de inventarios corrientes son activos:

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

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

Los inventarios de la Sociedad corresponden principalmente a:

- Terrenos para la construcción: estos terrenos fueron adquiridos o traspasados de Propiedades de Inversión con la intención de ser utilizados bajo un plan de construcción 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 2014 y 2013, 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.

2.16. 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.

2.17. 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.

2.18. 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 solo tiene emitidas acciones de serie única.

2.19. 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.

2.20. 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.

2.21. 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.

2.22. 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).

2.23. 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.

2.24. 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.

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.

2.25. 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.

2.26. 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 vigentes.

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 arrendamientos operativos que principalmente corresponden a arrendamientos de activos necesarios para el desarrollo de operaciones.

2.27. 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 solo 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 período en que se presenta dicha situación. Mediante lo anterior los ingresos por percibir quedan ajustados a los costos comprometidos del contrato.

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

a) Durante el período de ejecución de la obra, los sobrecostos asociados a incumplimientos del Mandante son contabilizados como una Cuenta por Cobrar.

b) Al término de la ejecución de la obra, se efectúa una evaluación de los incumplimientos contractuales junto a nuestros asesores legales internos. De dicho análisis pueden surgir 3 alternativas:

- Que los sobrecostos asociados a los incumplimientos son de difícil recuperación, en cuyo caso se llevan a resultados a la fecha de recepción definitiva de cada obra;

- Que los sobrecostos asociados al incumplimiento son recuperables por la vía de negociación directa con el respectivo Mandante, en cuyo caso tales sobrecostos se mantienen contabilizados en Cuentas por Cobrar durante el período que dura la negociación;

- Que los sobrecostos asociados al incumplimiento no han podido ser recuperados por la vía de negociación directa, pero son recuperables por la vía de acciones judiciales, en cuyo caso la demanda respectiva se informa como contingencia en los estados financieros del período 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.

2.28. DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

De acuerdo con los requisitos de la Ley N° 18.046, la Sociedad deberá distribuir un dividendo mínimo en efectivo equivalente a 30% de las utilidades. Para propósitos de NIIF, se deberá devengar, para reconocer la correspondiente disminución en el patrimonio a cada fecha de balance general. Los dividendos a pagar a los accionistas de la Sociedad se reconocen como un pasivo.

Cuando la Sociedad obtiene utilidades, provisiona al cierre de cada ejercicio el 30% de dicha utilidad.

3. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Las transacciones con empresas relacionadas son de pago/cobro inmediato y no están sujetas a condiciones especiales. Estas operaciones se ajustan a lo establecido en los artículos N° 44, 146 y 147 de la Ley N° 18.046, sobre Sociedades Anónimas.

Los traspasos de fondos desde y hacia la Sociedad, que no correspondan a cobro o pago de servicios, se estructuran bajo la modalidad de cuenta corriente mercantil, estableciéndose para el saldo mensual acumulado una tasa de interés variable promedio anual en UF de un 2,76% a

diciembre de 2014 (4,96% a diciembre de 2013), a excepción de Cía. de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A. e Inmobiliaria FCG Ltda. que se aplicó una tasa fija anual en UF de un 1% a diciembre de 2014 y 2013.

La Sociedad tiene como política informar las principales transacciones que efectúa con partes relacionadas durante el ejercicio excluyendo las filiales directas e indirectas que se exponen en Nota 2.6 a los estados financieros consolidados.

El detalle de identificación de vínculo entre controladora y subsidiarias al 31 de diciembre de 2014 y 2013 se encuentra en Nota 2.6 a los estados financieros consolidados "Sociedades filiales".

3.1. CUENTAS POR COBRAR A ENTIDADES RELACIONADAS

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es la siguiente:

CUENTAS POR COBRAR A ENTIDADES RELACIONADAS					31.12.2014	31.12.2013
R.U.T	Sociedad	Descripción de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	Corrientes M\$	Corrientes M\$
94840000-6	Socovesa S.A.	Préstamo	Matriz	UF	84.024.861	86.283.686
76126149-5	Inversiones Santa Sofía S.A.	Préstamo	Asociada	UF	5.867.114	2.846.755
96757030-3	Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	Facturas emitidas	Matriz Común	CLP	828.397	212.447
76026047-9	Inmobiliaria Pílares S.A.	Trasp.de fondos	Matriz Común	CLP	158.197	37.072
96791150-K	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Facturas emitidas	Matriz Común	CLP	132.932	37.431
76092183-1	Socoicsa Montajes S.A.	Facturas emitidas	Accionista Relacionado	CLP	44.363	114.465
76113822-7	Socovesa Desarrollos Comerciales S.A.	Cuentas por cobrar	Matriz Común	CLP	39.787	8.928
76349710-0	Inmobiliara Los Bravos S.A.	Facturas emitidas	Accionista Relacionado	CLP	18.268	5.659
76127973-4	Socovesa División Inmobiliaria S.A.	Facturas emitidas	Accionista Relacionado	CLP	9.010	0
76161943-8	Inmobiliaria Nueva Santa María	Cuentas por cobrar	Accionista Relacionado	CLP	7.595	0
76139484-3	Inmobiliaria Socovesa Bullrock	Cuentas por cobrar	Accionista Relacionado	CLP	4.106	0
99590570-1	Agrícola Mollendo S.A.	Cuentas por cobrar	Relacionada con Director	CLP	2.886	3.150
96531570-5	Inversiones San Miguel Ltda.	Facturas emitidas	Relacionada con Director	CLP	1.399	1.246
76081565-9	Inversiones Conar	Cuentas por cobrar	Accionista comunes en filial	CLP	8.983	0
76081562-4	Inversiones Confin	Cuentas por cobrar	Accionista comunes en filial	CLP	1.829	0
76081567-5	Inversiones Inmob	Cuentas por cobrar	Accionista comunes en filial	CLP	5.659	0
TOTAL					91.155.386	89.550.839

3.2. CUENTAS POR PAGAR A ENTIDADES RELACIONADAS

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es la siguiente:

CUENTAS POR COBRAR A ENTIDADES RELACIONADAS					31.12.2014	31.12.2013
R.U.T	Sociedad	Descripción de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	Corrientes M\$	Corrientes M\$
94840000-6	Socovesa S.A.	Préstamo	Matriz	UF	80.803	76.048
76127973-4	Socovesa División Inmobiliaria S.A.	Cuentas por pagar	Matriz Común	CLP	478.605	41.221
76349710-0	Inmobiliara Los Bravos S.A.	Cuentas por pagar	Accionista Relacionado	CLP	367.732	0
TOTAL					927.140	117.269

3.3. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS Y SUS EFECTOS EN RESULTADOS

Se presentan las operaciones y sus efectos en resultados al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

RUT	SOCIEDAD	NATURALEZA DE LA RELACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LA TRANSACCION	31.12.2014 MS	Efecto en resultados (cargo/abono)	31.12.2013 MS	Efecto en resultados (cargo/abono)
94.840.000-6	Socovesa S.A.	Matriz	Intereses devengados	2.381.902	2.381.902	3.225.139	3.225.139
			Reajustes devengados	4.858.043	4.858.043	1.520.550	1.520.550
			Abono préstamo	-36.396.068	0	-22.800.760	0
			Préstamo	26.828.000	0	45.980.872	0
			Facturación de servicios emitidas	923.534	0	401.367	0
			Pago de facturación emitida	-854.030	0	-412.535	0
			Facturación recibida	-212.469	0	-116.924	0
			Pago de facturación recibida	161.849	0	114.777	0
			Cuentas por pagar abonos	-167.643	0	56.004	0
			Cuentas por pagar cargos	208.341	0	-121.270	0
			Cuentas por cobrar cargos	0	0	207	0
			Cuentas por cobrar abonos	-207	0	0	0
76.126.149-5	Inversiones Santa Sofia	Asociada	Reajustes devengados	303.770	303.770	36.600	36.600
			Préstamo	2.716.588	0	2.678.193	0
76.113.822-7	Socovesa Desarrollos Comerciales S.A.	Matriz Común	Trasposos de fondos abonos	(7.595)	0	0	0
			Trasposos de fondos cargos	13.951	0	0	0
			Facturación de servicios emitidas	184.753	0	138.876	0
			Pago de facturación emitida	(160.250)	0	(138.522)	0
76.026.047-9	Inmobiliaria Pílares S.A.	Matriz Común	Facturación de servicios emitidas	255.332	0	356.533	0
			Pago de facturación emitida	(133.448)	0	(344.508)	0
			Gastos comunes cargos	3.164	0	1.448	0
			Gastos comunes abonos	(3.662)	0	(689)	0
76.139.484-3	Inmobiliaria Socovesa Bullrock S.A	Accionista Relacionado	Trasposos de fondos abonos	(3.490)	0	0	0
			Trasposos de fondos cargos	7.596	0	0	0
76.161.943-8	Inmobiliaria Nueva Santa María S.A	Accionista Relacionado	Trasposos de fondos abonos	(7.595)	0	0	0
			Trasposos de fondos cargos	15.190	0	0	0
76.089.395-1	Inmobiliaria Almagro Ombu S.A.	Accionista Relacionado	Trasposos de fondos abonos	0	0	(4.229)	0
99.590.570-1	Agrícola Mollendo S.A.	Relacionada con Director	Trasposos de fondos cargos	0	0	1.780	0
			Trasposos de fondos abonos	(1.780)	0	0	0
			Facturación de servicios emitidas	16.925	0	1.370	0
			Pago de facturación emitida	(15.408)	0	0	0
76.092.183-1	Socoicsa Montajes S.A.	Accionista Relacionado	Facturación de servicios emitidas	270.800	0	676.495	0
			Pago de facturación emitida	(340.902)	0	(590.922)	0
76.092.182-3	Inmobiliaria el Descubridor S.A.	Accionista Relacionado	Pago de facturación emitida	0	0	(28.892)	0
96.791.150-k	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Matriz Común	Facturación de servicios emitidas	498.016	0	539.492	0
			Pago de facturación emitida	(402.515)	0	(585.355)	0
96.757.030-3	Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	Matriz Común	Facturación de servicios emitidas	1.618.484	0	1.503.863	0
			Pago de facturación emitida	(1.002.533)	0	(1.454.052)	0
			Trasposos de fondos abonos	(425.000)	0	0	0
76.34.9710-0	Inmob. Los Bravos S.A.	Accionista Relacionado	Facturación de servicios emitidas	18.268	0	28.885	0
			Pago de facturación emitida	(5.659)	0	(23.226)	0
			Trasposos de fondos abonos	(367.732)	0	0	0
76.127.973-4	Socovesa Div. Inmob. S.A.	Accionista Relacionado	Facturación de servicios emitidas	35.362	0	0	0
			Pago de facturación emitida	(26.352)	0	0	0
			Facturación recibida	(142.051)	0	(162.105)	0
			Pago de facturación recibida	129.668	0	168.648	0
96.531.570-5	Inversiones San Miguel Ltda.	Relacionada con Director	Facturación de servicios emitidas	15.864	0	1.246	0
			Pago de facturación emitida	(15.711)	0	0	0
99.558.680-0	Constructora Socovesa Santiago S.A.	Matriz Común	Trasposos de fondos abonos	(343)	0	0	0
79.806.660-9	Barros Errázuriz Abogados Ltda.	Relacionada con Director	Pago de facturación recibida	(4.699)	0	0	0
			Trasposos de fondos abonos	(6.876)	0	0	0

ANÁLISIS RAZONADO

1. RESUMEN EJECUTIVO

A diciembre de 2014, Almagro S.A. y Filiales logró ingresos de explotación, que miden las ventas en términos contables (escrituras), por M\$136.017.944, lo que corresponde a un crecimiento de 43% con respecto al año 2013. Sin embargo las ventas en base a promesas de compraventa del mismo período fueron de MUF5.440, un 8,1% menos que a diciembre de 2013.

El nivel de endeudamiento sobre el patrimonio disminuyó de 2,89 veces a diciembre de 2013 a 2,63 veces a igual fecha de 2014. Dicha disminución se produjo fundamentalmente por un aumento en el Patrimonio total de 8,9%.

Respecto a las ganancias atribuibles a los propietarios de la controladora, éstas alcanzaron la cifra de M\$21.553.512, cifra superior en 89% a la alcanzada el año anterior. La rentabilidad del patrimonio (medido como el promedio entre el patrimonio inicial y el patrimonio final del período) fue de 25,0%, cifra muy superior al 14,3% obtenido en 2013.

2. BALANCE GENERAL

Los Activos Totales de la compañía alcanzaron los M\$326.740.291 al 31 de diciembre de 2014, lo que representa un aumento de 1,7% con respecto al año anterior. Este aumento se ve explicado fundamentalmente en el crecimiento de 542% de las Propiedades de inversión.

El Pasivo Total fue de M\$236.761.561 al 31 de diciembre de 2014, con una caída de 0,7% con respecto al año anterior. Esta disminución fue liderada principalmente por la caída de 16,1% de los Otros pasivos financieros corrientes, compensada por un incremento de los Otros pasivos financieros no corrientes de 3.624%.

El Patrimonio Total llegó a la cifra de M\$89.978.730 al 31 de diciembre de 2014, aumentando 8,9% con respecto al cierre del año 2013, debido al aumento de 22,3% de la cuenta de Ganancias (pérdidas) acumuladas.

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 2014, asciende a M\$21.553.512, lo que representa un aumento con respecto al año 2013 de 89%. Este fuerte incremento se sustenta en un aumento de 43% en los Ingresos de actividades ordinarias compensado por un alza de los Costos de venta de un 38%, todo lo cual genera un aumento en el margen bruto (ganancia bruta) de 56%.

Por otra parte, los Gastos de administración subieron en 31%, mientras que los Resultados por unidades de reajuste se incrementaron en 1.654% producto del aumento de la inflación durante el año.

Todo lo anterior lleva a una Ganancia antes de impuestos de M\$27.402.004 superior en un 73% a la del año 2013.

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

El flujo procedente de Actividades de Operación muestra un saldo positivo de M\$2.003.230, con un importante aumento con respecto al año 2013 que se debió principalmente al aumento en los Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios, compensado en parte por un incremento en los Dividendos pagados y los Intereses pagados.

El flujo procedente de Actividades de Inversión muestra un saldo negativo por un monto de M\$803.393 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 negativo por un monto de M\$1.000.415 que se explica básicamente por Pagos de Préstamos y Pagos de Préstamos a Entidades Relacionadas, compensados por Importes Procedentes de Préstamos de Corto Plazo y Préstamos de entidades relacionadas.

Finalmente Almagro S.A. y filiales quedó con un saldo de Efectivo y Equivalentes al Efectivo por un total de M\$3.901.352, con un aumento neto del año 2014 de M\$199.422.

5. ANÁLISIS FINANCIERO DEL BALANCE GENERAL

	31-dic-2014	31-dic-2013
Liquidez		
Liquidez Corriente	1,10	1,01
Razón Ácida	0,18	0,19
Endeudamiento		
Razón de Endeudamiento	2,63	2,89
Deuda C.P. / Deuda Total	0,90	1,00
Deuda L.P. / Deuda Total	0,10	0,00
Cobertura Gastos Financieros	4,39	3,50
Actividad		
Rotación Inventario	0,9293	0,7768
Permanencia de Inventario	387,37	463,43
Resultados (M\$)		
Ingresos de Explotación	136.017.944	95.121.872
Costos de Explotación	-96.236.330	-69.668.079
Resultado Operacional	39.781.614	25.453.793
Gastos Financieros	-8.088.471	-6.310.979
RAIIDAIE	35.490.475	22.119.033
Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora	21.553.512	11.385.362
Rentabilidad		
Rentabilidad del Patrimonio	25,0%	14,3%
Rentabilidad del Activo	6,7%	4,0%
Rendimiento Activos Op.	27,4%	19,3%

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

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

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

El entorno económico del año 2014 fue neutro o incluso negativo para la industria inmobiliaria. Entre los aspectos positivos estuvieron una baja tasa de interés real de largo plazo y una tasa de desocupación que también se mantuvo baja. En contraposición tuvimos una fuerte caída de la tasa de crecimiento de la economía (PGB) y un aumento en la tasa de inflación.

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 solo algunos sean competencia real. Por otro lado, la ubicación donde 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 tanto de corto como de largo plazo, 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 solo 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.

