



2015

MEMORIA ANUAL

IDENTIFICACIÓN BÁSICA

Nombre: Almagro S.A.
Domicilio Legal: Padre Mariano 277,
Providencia, Santiago
RUT: 88.452.300-1
Tipo de entidad: Sociedad Anónima
Auditores externos: EY Ltda.

DIRECCIÓN

Oficina Central: Padre Mariano 277,
Providencia, Santiago
Tel: (56-2) 2372 6666
Fax: (56-2) 2372 6600
Sitio web: www.almagro.cl
E-mail: info@almagro.cl



MEMORIA ALMAGRO
2 0 1 5





DEPTO CASA
CONDOMINIO EL TRANQUE PRIMERA ETAPA
Lo BARNECHEA

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 15.100 viviendas, lo que implica una superficie de más de 2.260.000 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.



COCINA INTEGRADA
EDIFICIO DU
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 2015

Ventas Futuros Proyectos Personal
Nuevos Proyectos Construcción Dividendos repartidos

43

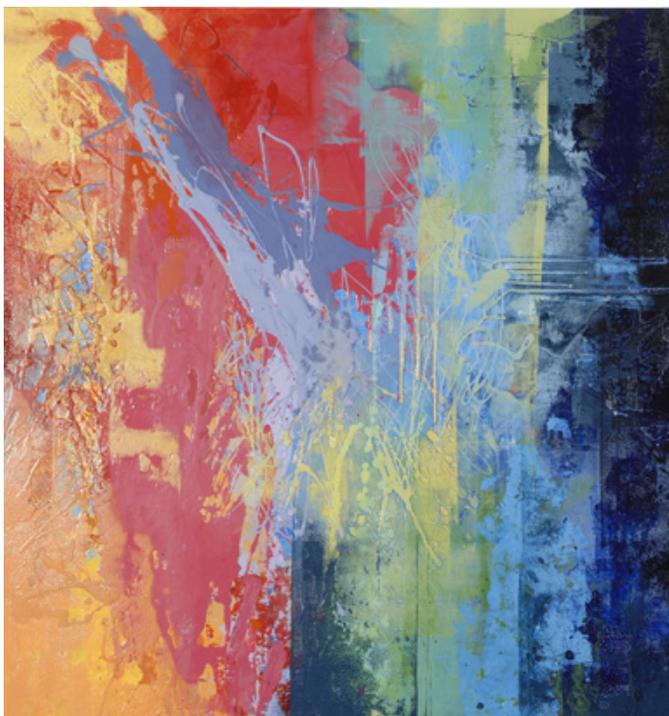
7. ESTADOS FINANCIEROS

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



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 2015 se realizaron exposiciones en Santiago, Antofagasta e Iquique. Se exhibieron en mayo, en los departamentos pilotos del edificio Atlántico en Antofagasta, las obras de los artistas locales Jaime Cabrera Cossio, Carolina Gasic, Alfredo Echezarreta y Jorge Lankiny. En octubre se realizó en Iquique el lanzamiento de

los pilotos del edificio Costa Cavanca con los artistas locales Camilo Ortega y Fernando Ossandón. En Santiago se realizó en octubre el lanzamiento de los pilotos del edificio Carlos Alvarado con la participación de las artistas Catalina Sclabos y Trinidad Bezanilla.

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 2015 Almagro continuó su apoyo a PAN, galería-taller y espacio cultural que hoy ocupa un lugar 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:

Ciclo de exposiciones 2015 (actividades gratuitas y abiertas a todo público)

- "Expo BLOC 2015", artistas del Programa Anual de Tutorías 2015, diciembre.
- "Triangulaciones", artista Milena Gröpper BLOC, noviembre.
- "Superficies mínimas", artista Verónica Colodro, octubre.
- Exposición de pinturas del artista Jorge Tacla, septiembre.
- "Orgánica vectorial", artista Matías



Valenzuela, agosto.

- "ADC / DAC", presentación sonora del músico Roberto Garretón, agosto.
- "Silvestre", artistas Francisca Martínez y Tomás Quezada, curador Cristián Silva S., julio.
- "15x15", artista Amalia Valdés, junio.
- "Retablos", artista Gerardo Pulido, mayo.
- "Color, dolor infernal", artistas Patricio de la O y Rodrigo Galecio, abril.
- "La fuente de la amistad de los pueblos", artista Pilar Quinteros, marzo.
- "Noche de gigantes: micro-maratón de video, arte digital y poesía sonora", varios artistas, músicos y poetas, enero.

Invitado internacional 2015

Además de exponer, el artista Jorge Tacla, chileno residente en Nueva York, realizó dos sesiones de tutorías (a los artistas del Programa Anual de Tutorías de BLOC) y una charla abierta a todo público. Jorge Tacla fue invitado especialmente por Taller BLOC.

Otros 2015

La artista Pilar Quinteros realizó una charla abierta a todo público sobre su obra en video "La fuente de la amistad de los pueblos" el 18 de marzo de 2015

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.

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 2015, 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 2015

	PCGA										IFRS				IFRS (****)			
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2009	2010	2011	2012	2012	2013	2014 (*****)	2015
Ventas físicas (unidades)	248	279	296	345	450	633	686	701	702	780	780	834	1.042	1.206	1.206	1.054	902	905
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	5.903
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	2.988
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	5.933
Resultado operacional (muf)	227	191	150	274	297	363	489	446	480	478	755	917	793	719	719	678	1.113	1.368
Utilidad del ejercicio (muf)	64	77	79	150	163	196	283	102	319	208	589	649	626	503	503	488	875	1.003
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	3.792
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	8.659
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	23,1
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	15,8
Resultado op./ Patrimonio (%)***	23,9	20,1	15,3	25,8	20,6	21,6	27,6	21,2	22,4	20,6	37,7	36,9	28,6	23,3	23,3	20,6	31,3	37,5
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	16,9
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	27,5
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	2,04

(*) 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.

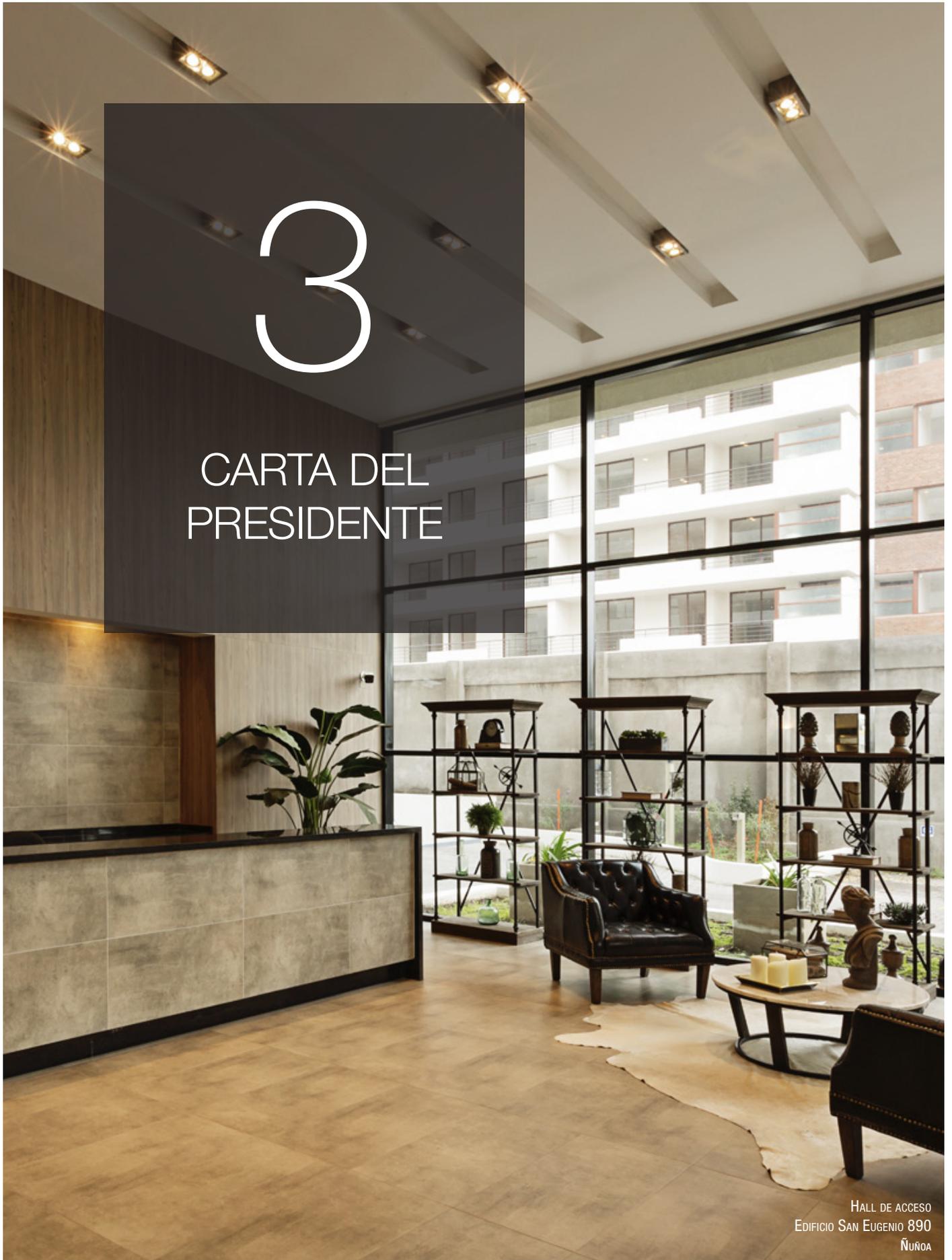
(***) El Patrimonio que se considera para efectos del cálculo de los índices financieros es el Patrimonio Promedio. Este se calcula como el promedio ponderado de los patrimonios mensuales considerando tanto la distribución de dividendos como ganancias y/o pérdidas generadas en cada mes.

(****) 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



HALL DE ACCESO
EDIFICIO SAN EUGENIO 890
ÑUÑO A

Estimado(a) accionista:

EL AÑO 2015

El 2015 fue un año especial para la industria inmobiliaria chilena. Efectivamente, mientras la economía local crecía a un magro 2.1%, la industria inmobiliaria tuvo un año particularmente bueno en ventas producto del impulso asociado a la reforma tributaria que grabó con IVA las ventas inmobiliarias pero dejando exentas las promesas que se firmaran antes del 31-12-15. Lo anterior provocó un fuerte aumento de las ventas expresadas en término de promesas, las que para la industria se incrementaron en más de un 20% en la ciudad de Santiago, y en cifras algo menores en el resto del país.

Almagro S.A. manteniendo su política de privilegiar márgenes y firmar promesas sólo cuando el porcentaje de pie financiado por el cliente fuera a lo menos entre 15 y 20% del precio de venta, también creció pero a una tasa menor llegando a un 8.5% respecto de las ventas del año anterior.

En términos de escrituraciones, por otra parte, la empresa también tuvo una

muy buena performance, llegando a un total de UF 5.8 millones cifra superior en 5.1% respecto al año anterior y marcando un record histórico para Almagro S.A.

Lo anterior también se tradujo en la obtención de excelentes resultados financieros, así la utilidad neta de la compañía superó ligeramente la suma de UF 1 millón lo que también representa un resultado nunca antes logrado por la empresa.

EL AÑO 2016

Después de un año en que las ventas inmobiliarias se vieron artificialmente impulsadas por la perspectiva de que el precio de las viviendas subiría fuertemente por la aplicación del IVA a la venta de las mismas, el año 2016 se visualizaba difícil y efectivamente en los primeros tres meses del año se produjo una fuerte disminución de las ventas que según algunas mediciones alcanzó al 41% en el mercado inmobiliario del Gran Santiago. En el caso de Almagro, sin embargo, el impacto fue menor

llegando a una reducción de 23% de las ventas también en Santiago.

La cifra anterior merece ser analizada con detención.

Por una parte, la disminución de las ventas inmobiliarias era esperable atendido el hecho de que la anticipación de las ventas especialmente durante el segundo semestre del 2015 debería necesariamente traducirse en una reducción de las mismas en el período siguiente.

Por otra parte, el impacto negativo no ha sido el mismo en las distintas regiones del país. Efectivamente en la zona norte este descenso ha sido más acentuado lo que se explica fundamentalmente por la baja en el precio del cobre, lo que ha reducido fuertemente las inversiones en dicha zona provocando con ello una baja en el nivel de actividad y un aumento en la cesantía, factor este último muy gravitante en el ánimo de los compradores de viviendas.

En relación a las perspectivas macroeconómicas para Chile en el año 2016, éstas se presentan similares a las del año anterior, proyectándose un crecimiento del producto entre 1.5 % y 2%, una leve reducción de la tasa de inflación para llegar a niveles cercanos al 4%, una mantención en la tasa de interés tanto de corto como de largo plazo, y un aumento en los niveles de cesantía compatible con la reducción en el ritmo de crecimiento de la economía chilena. Esta proyección se basa en un crecimiento externo del PIB mundial del orden de 3% (muy similar al del año anterior), y un escenario económico interno también similar al año previo, con reducidos niveles de inversión y perspectivas económicas en terreno negativo por la falta de definiciones respecto a temas tan trascendentes como la reforma laboral, la educacional y la constitucional.

Con respecto a Almagro, proyectamos un año 2016 bueno en resultados pero no tanto en ventas (promesas).

Los buenos resultados financieros provendrán en buena parte de la escrituración de las promesas de compraventa generadas en años anteriores lo que permite proyectar un nivel de utilidad similar al del año 2015.

Las ventas expresadas en función de promesas se verán afectadas tanto por la anticipación producida en el año anterior como por la mantención de una economía ralentizada con niveles bajos en crecimiento.

Lo anterior obliga a mirar el futuro con especial atención en particular por la marcha de la economía en los próximos años, pues de persistir en el tiempo la situación de crecimiento reducido, ello podría expresarse en un debilitamiento en las ventas lo que haría entonces necesario disminuir los niveles de actividad para mantener incólumes los sanos equilibrios inmobiliarios que nuestra empresa ha conservado en años recientes.

El futuro se presenta desafiante, pero nuestra empresa y nuestro equipo están plenamente preparados para enfrentar los retos que depare el mañana.

Para terminar quiero agradecer a todos y cada uno de nuestros colaboradores incluyendo ejecutivos, profesionales, técnicos y trabajadores por la excelente gestión desarrollada durante el año 2015, lo que se plasmó en los óptimos resultados logrados. Una mención especial merece el equipo de la Alta Administración de Almagro, que actuando mancomunadamente pudieron sobrepasar problemas constructivos del pasado reciente, manejar acertadamente los precios de los distintos proyectos, y superar los problemas impuestos por la reforma tributaria logrando con su dedicación y esfuerzo continuar el proceso de agregar valor a la empresa en beneficio de sus trabajadores, de sus accionistas y de la comunidad toda.



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

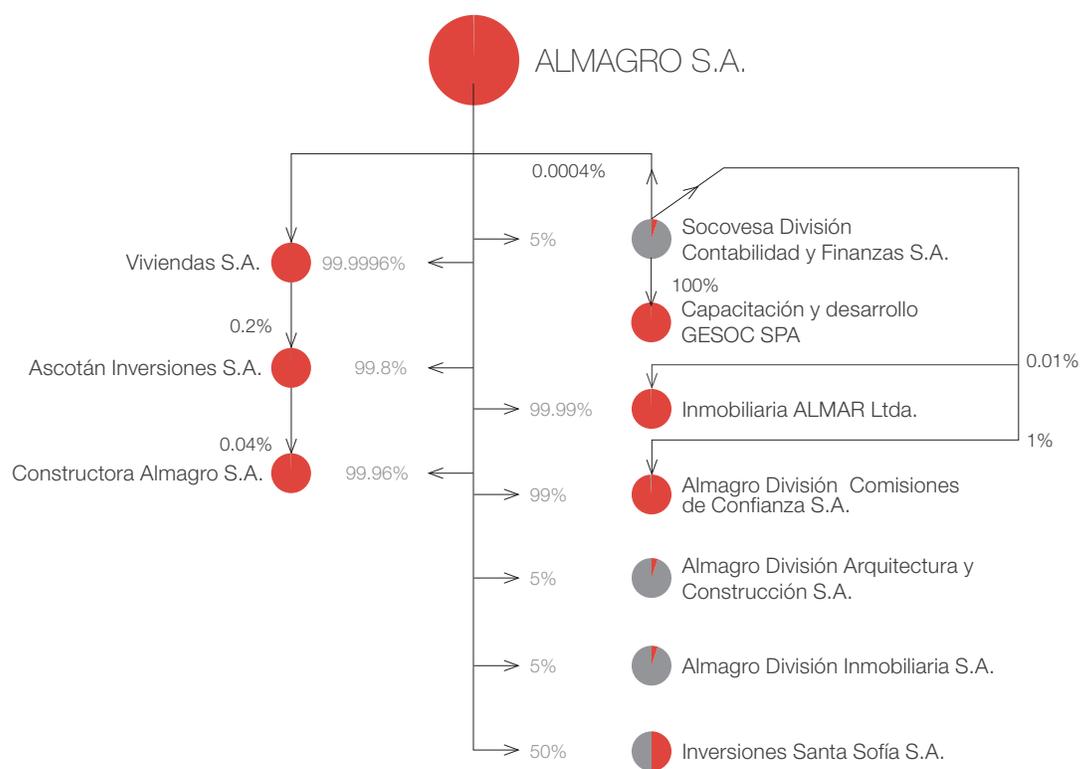
Almagro S.A. tiene una estructura organizacional separada en sociedades filiales, que le permite un mayor grado de control de gestión y una correcta implementación del sistema de participación de las utilidades sobre la base de resultados que es tradicional en nuestra empresa.

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

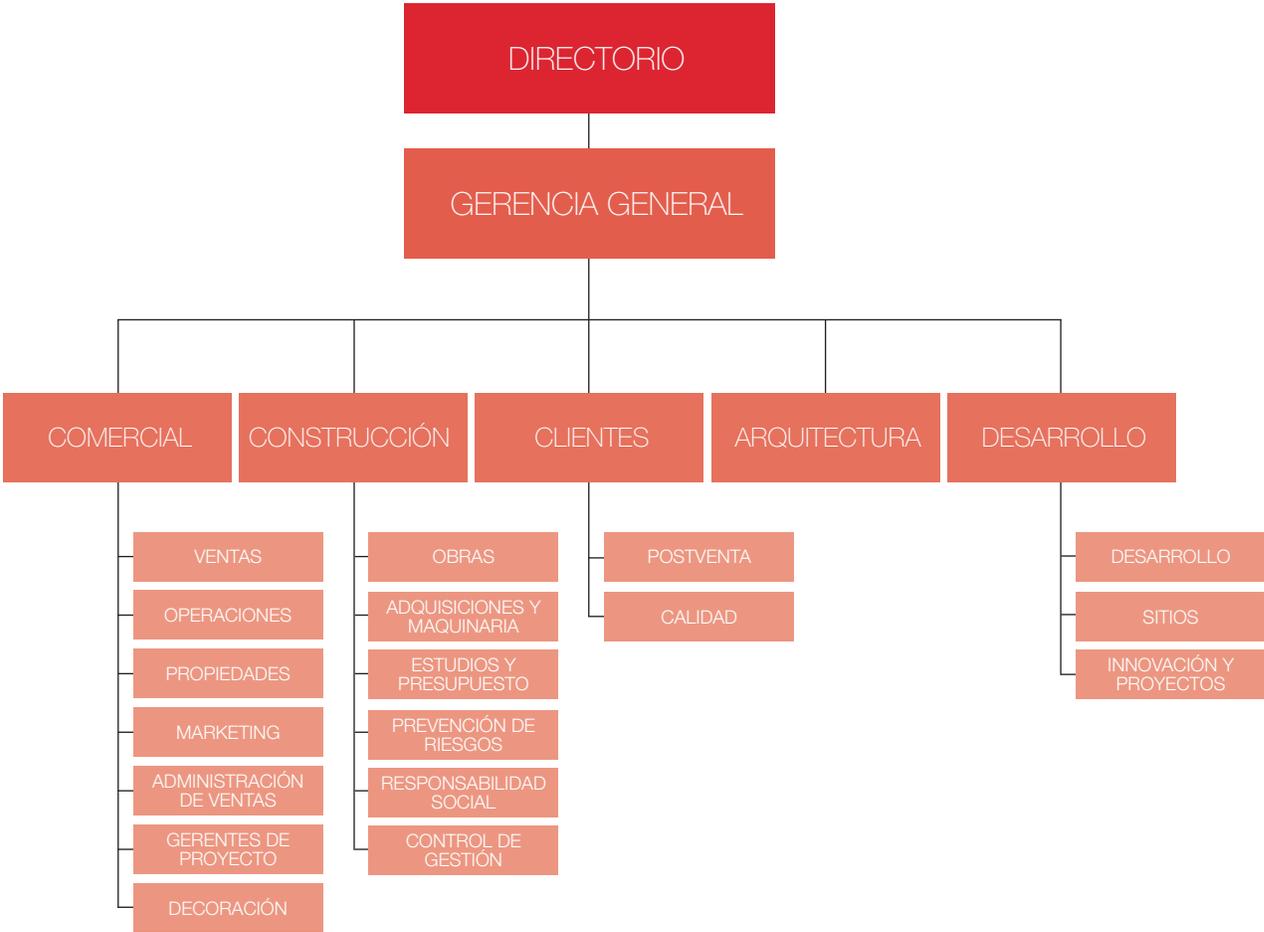
NOMBRE SOCIEDAD	ACTIVIDAD ECONÓMICA	% PARTICIPACIÓN CONSOLIDADA
Constructora Almagro S.A.	Construcción de viviendas	100,00
Ascotán Inversiones S.A.	Confección de muebles/ Arriendo maquinarias	100,00
Almagro División Comisiones de Confianza S.A.	Corretaje de propiedades / Inmobiliaria (inv. en bienes 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
Capacitación y Desarrollo GESOC SpA.	Prestación de servicios de capacitación laboral y ocupacional	100,00

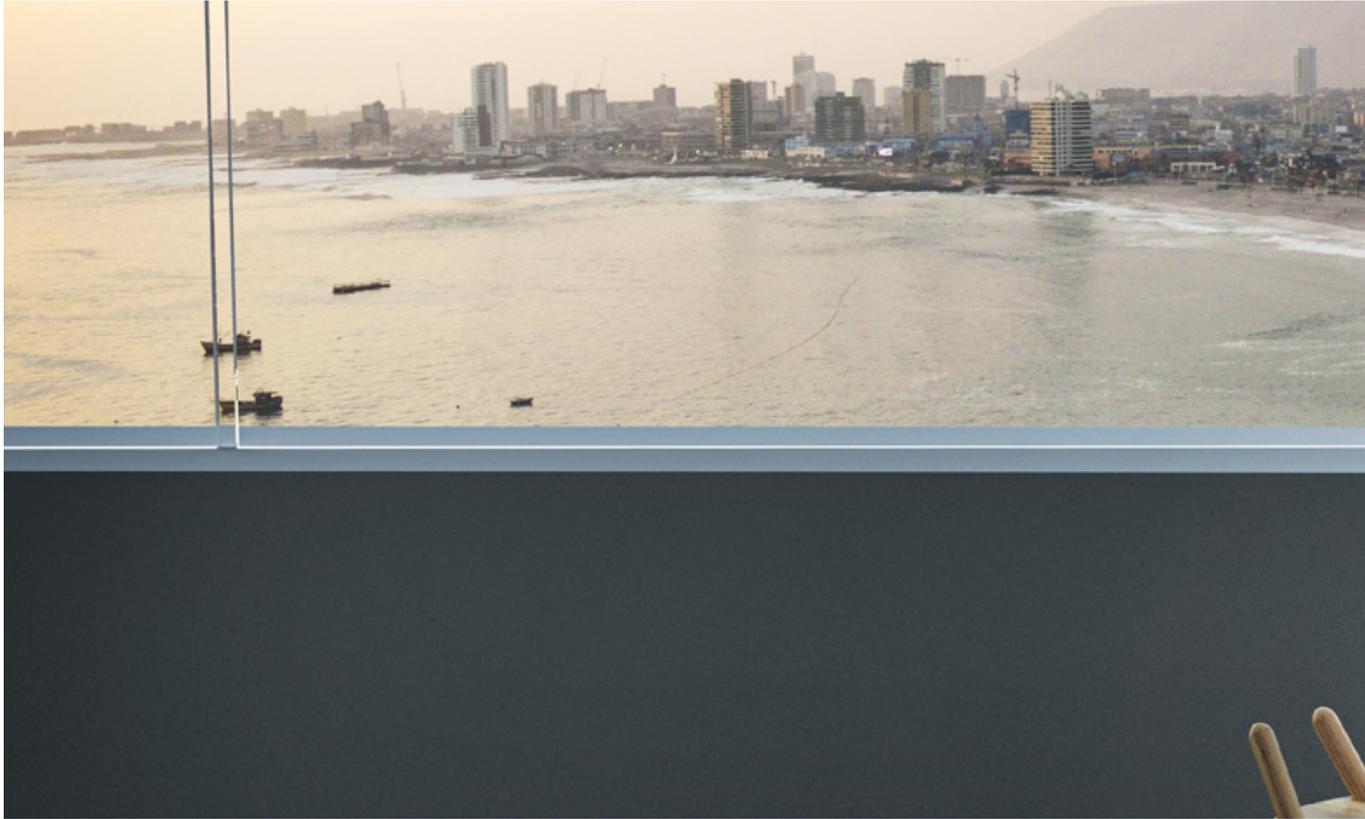
Todas las filiales y coligadas prestan servicios directa o indirectamente a Almagro S.A. con excepción de Almagro División Comisiones de Confianza S.A. que también presta servicios a clientes de Almagro S.A.

ESTRUCTURA SOCIETARIA



ORGANIGRAMA FUNCIONAL S.A.





DIRECTORIO

En conformidad con lo establecido en los estatutos de la empresa, con fecha 28 de abril de 2015 se celebró la Vigésimo Séptima 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



TERRAZA
EDIFICIO COSTA CAVANCHA
IQUIQUE

GERENCIA

La Gerencia de Almagro S.A. al 31 de diciembre de 2015 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	26
Vitacura	27
Providencia	28
Ñuñoa	29
La Reina	29
Santiago Centro	30
Ciudad Empresarial	30
Chicureo	30
Huechuraba	30
San Miguel	31
Antofagasta	31
Iquique	33
Concepción	33
Viña del Mar - Concón	33
Temuco	33
El Tabo	33
Santo Domingo	33

ESTAR COMEDOR
EDIFICIO SALESIANOS
SAN MIGUEL

LA DEHESA

Proyectos en desarrollo

Condominio El Tranque
etapa II

18 dptos.
9.008 m² totales

Año construcción: 2015 - 16

Proyectos terminados

Condominio El Tranque
etapa I

18 dptos.
9.381 m² totales

Año construcción: 2013 - 15

El Puente

59 dptos.
5.443 m² totales

Año construcción: 2012-13

Puente viejo:
Costanera

55 dptos.
6.490 m² totales

Año construcción: 2010 - 11

Puente viejo:
Calicanto

63 dptos.
13.105 m² totales

Año construcción: 2007 - 09

Mirador de los Trapenses

33 casas
9.155 m² totales

Año construcción: 2003 - 04

Parque la Dehesa

28 casas
3.974 m² totales

Año construcción: 1988 - 89

La Capellanía

6 casas
1.800 m² totales

Año construcción: 1984

Parque Las Encinas III

32 dptos.
8.140 m² totales

Año construcción 2013 - 15

Los Olivos de San Rafael

12 dptos.
8.855 m² totales

Año construcción: 2011-13

Jardines del Candil:
El Vigía

63 dptos.
10.990 m² totales

Año construcción: 2009 - 11

La Llavería III

27 casas
7.403 m² totales

Año construcción: 2006 - 07

Jardín De Los Trapenses II

39 casas
10.488 m² totales

Año construcción: 2002 - 04

Del Fundador

18 casas
2.780 m² totales

Año construcción: 1988

Parque Las Encinas II

32 dptos.
8.170 m² totales

Año construcción 2012 - 13

Parque Las Encinas

32 dptos.
8.453 m² totales

Año construcción: 2011-12

Jardines del Candil:
El Sereno

32 dptos.
9.757 m² totales

Año construcción: 2006 - 08

La Llavería II

42 casas
10.973 m² totales

Año construcción: 2005 - 06

Jardín de los Trapenses I

57 casas
14.924 m² totales

Año construcción: 2002 - 03

Del Comendador

28 casas
3.822 m² totales

Año construcción: 1987

El Peñón

59 dptos.
6.692 m² totales

Año construcción: 2011 - 13

Jardines del Candil:
El Alarife

32 dptos.
9.241 m² totales

Año construcción: 2009 - 11

Jardines del Candil:
El Comendador

64 dptos.
12.463 m² totales

Año construcción: 2006 - 08

La Llavería I

40 casas
11.227 m² totales

Año construcción: 2004 - 05

Del Marqués

16 casas
2.136 m² totales

Año construcción: 1990

El Candil

14 casas
1.911 m² totales

Año construcción: 1986

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	Bramante	Donatello II	Los Vikingos
26 dptos. 7.156 m ² totales	48 dptos. 9.032 m ² totales	85 dptos. 9.235 m ² totales	64 dptos. 12.031 m ² totales
Año construcción: 2012-14	Año construcción: 2012-14	Año construcción: 2012-14	Año construcción: 2012-14
Donatello	Nuestra Señora Del Rosario	Upsala 350	Miguel Ángel
84 dptos. 8.928 m ² totales	33 dptos. 8.744 m ² totales	55 dptos. 10.748 m ² totales	61 dptos. 15.375 m ² totales
Año construcción: 2012-13	Año construcción: 2011 - 13	Año construcción: 2012-13	Año construcción: 2012-13
Lorenzo de Medici	Buonarotti	Vivaldi	Verdi
76 dptos. 8.418 m ² totales	36 dptos. 21.009 m ² totales	36 dptos. 12.812 m ² totales	72 dptos. 22.530 m ² totales
Año construcción: 2010 - 12	Año construcción: 2007 - 09	Año construcción: 2009 - 11	Año construcción: 2007 - 11
Medici	Noruega 2445	Botticelli	Kennedy 7779
36 dptos. 15.246 m ² totales	48 dptos. 14.453 m ² totales	36 dptos. 16.926 m ² totales	28 dptos. 8.468 m ² totales
Año construcción: 2007 - 09	Año construcción: 2007 - 09	Año construcción: 2005 - 07	Año construcción: 2005 - 07
El Cid	Mirasol	Visviri II	El Prado II
52 dptos. 12.548 m ² totales	52 dptos. 8.901 m ² totales	90 dptos. 16.331 m ² totales	60 dptos. 14.063 m ² totales
Año construcción: 2006 - 07	Año construcción: 2005 - 07	Año construcción: 2005 - 07	Año construcción: 2004 - 05
Upsala	Noruega	Helsinki	Visviri
60 dptos. 13.307 m ² totales	34 dptos. 8.012 m ² totales	23 dptos. 8.235 m ² totales	90 dptos. 14.874 m ² totales
Año construcción: 2004 - 06	Año construcción: 2004 - 06	Año construcción: 2004 - 05	Año construcción: 2004 - 05
Oslo	Marco Polo	Zamora 4891	Jardín del Sol
39 dptos. 5.913 m ² totales	56 dptos. 11.391 m ² totales	102 dptos. 16.837 m ² totales	64 dptos. 12.989 m ² totales
Año construcción: 2004 - 05	Año construcción: 2004 - 06	Año construcción: 2004 - 05	Año construcción: 2003 - 04
Zamora 4909	Los Vikingos	Da Vinci	El Parque
60 dptos. 13.261 m ² totales	27 dptos. 9.409 m ² totales	42 dptos. 16.878 m ² totales	84 dptos. 13.375 m ² totales
Año construcción: 2002 - 04	Año construcción: 2002 - 04	Año construcción: 2001 - 02	Año construcción: 2001 - 02

LAS CONDES

Proyectos terminados

Sol del Norte 60 dptos. 12.610 m ² totales Año construcción: 2001 - 03	Amanecer 84 dptos. 14.908 m ² totales Año construcción: 2000 - 02	Sol del Alba 63 dptos. 12.982 m ² totales Año construcción: 2000 - 01	El Prado 60 dptos. 10.240 m ² totales Año construcción: 2000 - 01
Cordillera 56 dptos. 7.567 m ² totales Año construcción: 2000 - 01	El Galeón 90 dptos. 14.006 m ² totales Año construcción: 1999 - 00	Calatrava 56 dptos. 5.931 m ² totales Año construcción: 1999	Kennedy 7447 84 dptos. 21.677 m ² totales Año construcción: 1998 - 99
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 dptos. 7.876 m ² totales Año construcción: 2014 - 2016

Proyectos terminados

Espoz 4300 24 dptos. 12.882 m ² totales Año construcción: 2013 - 2015	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
---	---	--	---

VITACURA

Proyectos terminados

Espoz 3300 (etapa I)

78 dptos.
21.863 m² totales

Año construcción: 2006 - 08

PROVIDENCIA

Proyectos en desarrollo

Lyon 2440

65 dptos.
10.997 m² totales

Año construcción: 2015-17

Darío Urzúa

50 dptos.
8.684 m² totales

Año construcción: 2014-16

PROVIDENCIA

Proyectos terminados

Lyon 1441

75 dptos.
11.036 m² totales

Año construcción: 2013-15

Las Flores II

42 dptos.
6.687 m² totales

Año construcción: 2011-13

Silvina Hurtado

71 dptos.
10.064 m² totales

Año construcción: 2011-13

Hernando de Aguirre

35 dptos.
6.945 m² totales

Año construcción: 2011-12

Las Flores

48 dptos.
6.411 m² totales

Año construcción: 2009 - 11

Ramón Sotomayor 2980

44 dptos.
7.243 m² totales

Año construcción: 2008 - 10

Pérez Valenzuela 1209

96 dptos.
7.000 m² totales

Año construcción: 2008 - 10

Campanario

76 dptos.
11.378 m² totales

Año construcción: 2007 - 08

Suecia 939

96 dptos.
13.380 m² totales

Año construcción: 2006 - 08
Fundadores:

Don Diego

43 dptos.
9.391 m² totales

Año construcción: 2007 - 08
Fundadores:

Don Hernando

43 dptos.
10.425 m² totales

Año construcción: 2006 - 08

Barros Errázuriz

81 dptos.
8.465 m² totales

Año construcción: 2006 - 08

Andorra

76 dptos.
11.321 m² totales

Año construcción: 2006 - 07

Biarritz 1919

54 dptos.
8.807 m² totales

Año construcción: 2005 - 07

Lyon 889

48 dptos.
8.561 m² totales

Año construcción: 2003 - 04

Lyon 1280

24 dptos.
5.232 m² totales

Año construcción: 1998 - 99

California

39 dptos.
5.867 m² totales

Año construcción: 1996 - 97

Lyon 1717

40 dptos.
5.200 m² totales

Año construcción: 1995 - 96

Plaza Suecia

32 dptos.
4.800 m² totales

Año construcción: 1993 - 94

Plaza Real

56 dptos.
8.062 m² totales

Año construcción: 1992 - 93

Almería

24 dptos.
2.090 m² totales

Año construcción: 1991 - 92

Atalaya

12 dptos.
2.235 m² totales

Año construcción: 1991 - 92

ÑUÑO A

Proyectos en desarrollo

Nero	Francisco de Villagra 327: Castilla y Cataluña	San Eugenio 890
83 dptos. 10.792 m ² totales	120 dptos. 19.078 m ² totales	87 dptos. 9.617 m ² totales
Año construcción: 2015-17	Año construcción: 2014-16	Año construcción: 2014-16

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

Portugal 810

259 dptos.
21.415 m² totales

Año construcción: 2014-16

Proyectos terminados

Carrera

148 dptos.
10.610 m² totales

Año construcción: 2014-15

Altamira II

160 dptos.
10.935 m² totales

Año construcción: 2012-14

Altamira

234 dptos.
16.573 m² totales

Año construcción: 2011-13

Blanco Encalada II

218 dptos.
16.095 m² totales

Año construcción: 2008 - 10

Blanco Encalada I

285 dptos.
20.939 m² totales

Año construcción: 2006 - 08

CIUDAD EMPRESARIAL

Proyectos terminados

Jardín de la Ciudad:
Burgos

61 dptos.
11.025 m² totales

Año construcción: 2006 - 07

Jardín de la Ciudad:
Alcántara

83 dptos.
11.530 m² totales

Año construcción: 2005 - 07

Jardín de la Ciudad:
Málaga

60 dptos.
10.608 m² totales

Año construcción: 2003-04

CHICUREO

Proyectos terminados

Brisas Norte II

24 casas
4.585 m² totales

Año construcción: 2005 - 07

Valle Norte II

37 casas
5.962 m² totales

Año construcción: 2005 - 07

Valle Norte

36 casas
6.348 m² totales

Año construcción: 2003 - 04

Brisas Norte I

20 casas
4.578 m² totales

Año construcción: 2003-04

HUECHURABA

Proyectos terminados

Las Patahuas de
Huechuraba IV

17 casas
2.085 m² totales

Año construcción: 2004 - 05

Las Patahuas de
Huechuraba III

22 casas
2.698 m² totales

Año construcción: 2003 - 04

Las Patahuas de
Huechuraba II

12 casas
1.490 m² totales

Año construcción: 2002 - 03

Las Patahuas de
Huechuraba I

20 casas
3.303 m² totales

Año construcción: 2001 - 02

SAN MIGUEL

Proyectos en desarrollo

Salesianos 1166

141 dptos.
12.607m² totales

Año construcción: 2015-17

Proyectos terminados

Los Castaños

102 dptos.
11.796 m² totales

Año construcción: 2013-15

Plaza del Rey:
El Pardo

120 dptos.
12.369 m² totales

Año construcción: 2012-14

Plaza del Rey:
Aranjuez

162 dptos.
16.976 m² totales

Año construcción: 2009-11

Florenxia

52 dptos.
9.648 m² totales

Año construcción: 2007-09

Venecia

143 dptos.
16.997 m² totales

Año construcción: 2007 - 09

Plaza del Rey:
Versailles

66 dptos.
11.015 m² totales

Año construcción: 2005 - 07

Plaza del Rey:
El Escorial

131 dptos.
14.772 m² totales

Año construcción: 2005 - 06

Primera Avenida

52 dptos.
5.447 m² totales

Año construcción: 2004 - 05

Tercera Avenida

56 dptos.
5.813 m² totales

Año construcción: 2003 - 04

Fontana del Sol II

74 dptos.
6.888 m² totales

Año construcción: 2003 - 04

Teresa Vial

60 dptos.
7.605 m² totales

Año construcción: 2002 - 03

Blanco Viel

56 dptos.
6.533 m² totales

Año construcción: 2000

Fontana del Sol I

90 dptos.
6.705 m² totales

Año construcción: 1999

La Marina II

52 dptos.
4.993 m² totales

Año construcción: 1998 - 99

Segunda Avenida

56 dptos.
5.770 m² totales

Año construcción: 1997 - 98

Cuarta Avenida

60 dptos.
6.012 m² totales

Año construcción: 1997

La Marina I

52 dptos.
4.993 m² totales

Año construcción: 1996 - 97

Atalaya

56 dptos.
5.400 m² totales

Año construcción: 1994 - 95

ANTOFAGASTA

Proyectos en desarrollo

Vista Parque B

168 dptos.
17.569 m² totales

Año Construcción: 2015-17

Bahía

210 dptos.
21.684 m² totales

Año Construcción: 2014-16

Portofino

137 dptos.
21.086 m² totales

Año Construcción: 2014-17

Vista Parque

196 dptos.
37.964 m² totales

Año Construcción: 2013-16

Atlántico

112 dptos.
21.094 m² totales

Año Construcción: 2013-16

ANTOFAGASTA

Proyectos terminados

Amura 152 dptos. 19.500 m ² totales Año Construcción: 2013-15	Aurora 168 dptos. 23.760 m ² totales Año Construcción: 2012-15	Leblón 133 dptos. 23.789 m ² totales Año Construcción: 2012-15	Copacabana 213 dptos. 21.566 m ² totales Año construcción: 2011-14
Ipanema 122 dptos. 21.469 m ² totales Año construcción: 2011-13	Áncora 150 dptos. 19.119 m ² totales Año construcción: 2011-13	Amancay 114 dptos. 17.439 m ² totales Año construcción: 2010 - 12	Náutico 118 dptos. 15.838 m ² totales Año construcción: 2010 - 12
Cascadas del Sur: Puyehue 149 dptos. 18.282 m ² totales Año construcción: 2009 - 11	Punta Angamos 211 dptos. 20.737 m ² totales Año construcción: 2009 - 11	Cascadas del Sur: Trancura 113 dptos. 16.736 m ² totales Año construcción: 2008 - 10	Cascadas del Sur: Laja 150 dptos. 16.239 m ² totales Año construcción: 2007 - 09
Cascadas del Sur: Petrohué 114 dptos. 18.973 m ² totales Año construcción: 2006 - 08	Alcazar del Mar III 66 dptos. 7.408 m ² totales Año construcción: 2005 - 07	Grecia 64 dptos. 9.065 m ² totales Año construcción: 2004 - 06	Mirador del Sur III 61 dptos. 6.208 m ² totales Año construcción: 2003 - 04
Alcázar del Mar II 54 dptos. 6.206 m ² totales Año construcción: 2002 - 03	Alcázar del Mar I 50 dptos. 6.358 m ² totales Año construcción: 2000	Mirador del Sur II 59 dptos. 5.966 m ² totales Año construcción: 1999 - 00	Mirador del Sur I 59 dptos. 5.966 m ² totales Año construcción: 1999
El Roble 62 dptos. 6.700 m ² totales Año construcción: 1997 - 98	Arrecife IV 58 dptos. 8.000 m ² totales Año construcción: 1997 - 98	El Nogal 62 dptos. 6.700 m ² totales Año construcción: 1996 - 97	Arrecife III 58 dptos. 8.000 m ² totales Año construcción: 1996 - 97
El Olivo 42 dptos. 4.200 m ² totales Año construcción: 1995 - 96	El Cedro 42 dptos. 4.200 m ² totales Año construcción: 1995 - 96	Arrecife II 45 dptos. 6.000 m ² totales Año construcción: 1995 - 96	El Castaño 42 dptos. 4.200 m ² totales Año construcción: 1995
Tamarugo 42 dptos. 4.200 m ² totales Año construcción: 1994 - 95	Arrecife I 45 dptos. 6.000 m ² totales Año construcción: 1994	Oceánico 30 dptos. 4.700 m ² Totales Año Construcción: 1992-93	Marbella Club II 23 dptos. 2.260 m ² Totales Año Construcción: 1991-92
Marbella Club I 23 dptos. 2.260 m ² Totales Año Construcción: 1991-92	Miramar 30 dptos. 4.160 m ² Totales Año Construcción: 1989-90		

IQUIQUE

Proyectos en desarrollo

Costa Cavanca

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 terminados

Terramar II

107 dptos.
14.682 m² totales

Año construcción: 2012 - 14

Liquidámbar

88 dptos.
17.908 m² totales

Año construcción: 2012 - 15

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 2015

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

ESTAR COMEDOR
EDIFICIO CARLOS ALVARADO
LAS CONDES

VENTAS

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

Las ventas medidas en UF tuvieron un crecimiento de 8% respecto del año 2014, mientras las ventas medidas en unidades se mantuvieron en el mismo nivel, siguiendo la tendencia de aumento de precio promedio de los años anteriores.

VENTAS ANUALES EN MILES DE UF 1999 – 2015 (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
2015	1.182	1.510	1.820	1.390	5.903

VENTAS ANUALES EN UNIDADES FÍSICAS 1999 – 2015 (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
2015	200	240	256	209	905

Nota: Las ventas del año 2015 incluyen 5 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 5% a las del año 2014 y marcaron un nuevo máximo. En términos de unidades las escrituras decrecieron en -13%, siguiendo la tendencia de aumento de los precios promedio de los últimos años también observada en las promesas de compraventa.

VENTAS ANUALES EN MILES DE UF 1999 – 2015 (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
2015	654	1.360	1.703	2.087	5.804

VENTAS ANUALES EN UNIDADES FÍSICAS 1999 – 2015 (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
2015	125	196	230	336	887

DETALLE DE VENTAS 2015 POR COMUNAS

PROMESAS

COMUNA	UNIDADES	%	MUF	%
Antofagasta	254	28,07%	1.286	21,79%
Ñuñoa	141	15,58%	736	12,47%
Vitacura	30	3,31%	687	11,64%
Las Condes	58	6,41%	581	9,85%
Lo Barnechea	15	1,66%	563	9,54%
Viña del Mar - Concón	81	8,95%	546	9,26%
Providencia	61	6,74%	542	9,19%
Santiago Centro	168	18,56%	494	8,36%
San Miguel	77	8,51%	314	5,31%
Iquique	20	2,21%	152	2,58%
TOTAL	905	100,00%	5.903	100,00%

Nota: Las ventas del año 2015 incluyen 5 locales comerciales en Antofagasta.

ESCRITURAS

COMUNA	UNIDADES	%	MUF	%
Antofagasta	360	40,59%	1.768	30,46%
Lo Barnechea	42	4,74%	957	16,49%
Viña del Mar	112	12,63%	763	13,15%
Vitacura	24	2,71%	743	12,79%
San Miguel	139	15,67%	545	9,40%
Ñuñoa	86	9,70%	514	8,85%
Providencia	29	3,27%	233	4,01%
Santiago Centro	85	9,58%	218	3,76%
Las Condes	10	1,13%	63	1,09%
TOTAL	887	100,00%	5.804	100,00%

NUEVOS PROYECTOS

PROYECTOS INICIADOS EN 2015

INICIO	PROYECTO	UBICACIÓN	UNIDADES	M ² TOTALES
feb	El Tranque 10.400 II	Av. El Tranque 14.400, Lo Barnechea	18	9.008
jul	Salesianos 1166	Salesianos 1166, San Miguel	141	12.607
jul	Lyon 2440	Lyon 2440, Providencia	65	10.997
ago	Nero	Julio Prado 1646, Ñuñoa	83	10.792
nov	Vista Parque B	Av. Argentina 1665, Antofagasta	168	17.569
	Total Proyectos	5	475	60.973

Durante el año 2015 se iniciaron 5 nuevos proyectos en algunas de las comunas más relevantes para 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
2015	5	475	60.973

FUTUROS PROYECTOS

Para el año 2016 se espera iniciar la construcción de 8 nuevos proyectos en Santiago.

CIUDAD	COMUNA	NOMBRE	TOTAL UNIDADES	PROGRAMA	RANGO DE M ²
Santiago	Las Condes	Francisco Cook 800	42	3 y 4 dormitorios	135 - 160
Santiago	Las Condes	Nansen 801	85	2 y 3 dormitorios	100 - 155
Santiago	Las Condes	Rosario - Las Malvas	74	2 y 3 dormitorios	92 - 148
Santiago	Ñuñoa	Suárez Mujica 363	98	1, 2 y 3 dormitorios	35 - 90
Santiago	Ñuñoa	Bustamante 772	224	Estudios, duplex, 1, 2 y 3 dormitorios	26 - 85
Santiago	Ñuñoa	Artigas - H. Cortés	64	1, 2 y 3 dormitorios	41 - 122
Santiago	Providencia	Los Estanques	36	1, 2 y 3 dormitorios	54 - 132
Santiago	Santiago Centro	General Mackenna 1555	340	Estudios, duplex, 1 y 2 dormitorios	26 - 62



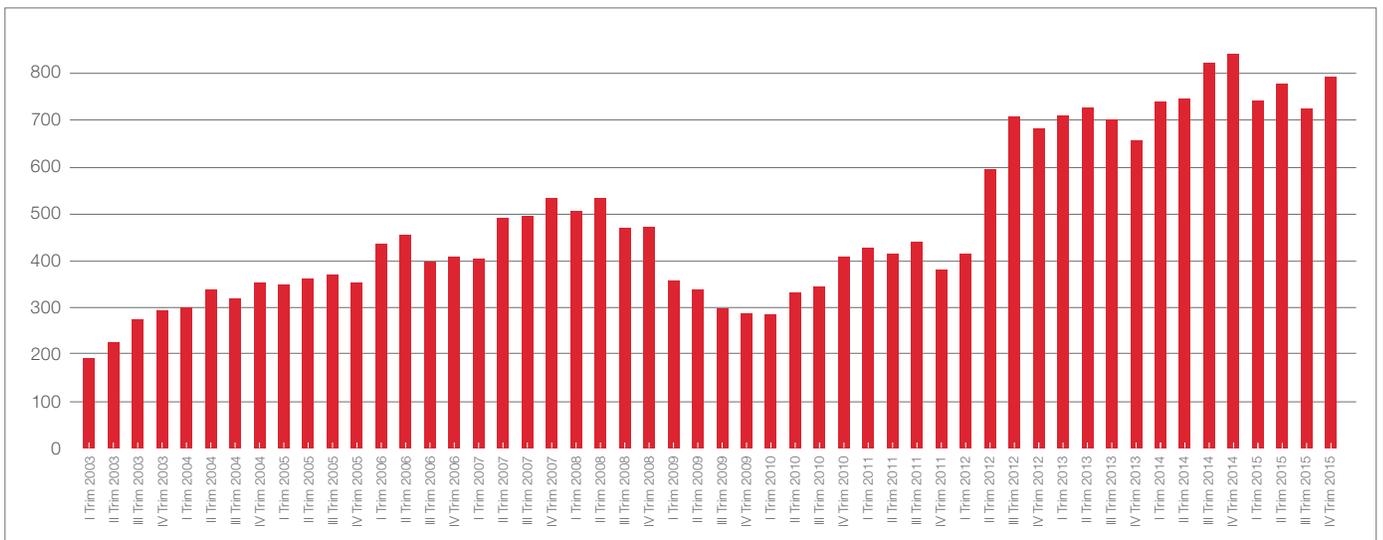
CONSTRUCCIÓN

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 una disminución de -3% en el año 2015 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
2015	3.043.492

ESTADOS DE PAGO TRIMESTRALES AÑOS 2003 AL 2015



PERSONAL

ALMAGRO Y FILIALES

La cantidad de personas trabajando en forma directa para Almagro S.A. observó una disminución en el promedio del año 2015 de 18% respecto del año anterior, tal como se aprecia en el cuadro

PERSONAL ALMAGRO Y FILIALES

AÑO	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
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	2.654
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	2.481
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	3.013

DISTRIBUCIÓN DEL PERSONAL (AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015)

	MATRIZ	FILIALES	CONSOLIDADO
Ejecutivos principales	1	0	1
Gerentes	6	22	28
Profesionales y técnicos	95	235	330
Trabajadores	108	2.014	2.122
TOTAL	210	2.271	2.481



PISCINA PANORÁMICA
EDIFICIO ATLÁNTICO
ANTOFAGASTA

DIVIDENDOS REPARTIDOS

El cuadro siguiente muestra los dividendos repartidos desde 1998 en adelante.

AÑO	DEFINITIVO M\$	PROVISORIO M\$	TOTAL M\$	DIVIDENDO POR ACCIÓN \$
1998		965.098	965.098	8,79
1999		893.393	893.393	8,14
2000		946.247	946.247	8,62
2001		975.619	975.619	8,89
2002	502.792	501.327	1.004.119	9,15
2003	254.440	824.524	1.078.964	9,36
2004	286.443	1.384.817	1.671.260	10,44
2005	448.070	2.134.424	2.582.494	16,14
2006	642.390	2.370.436	3.012.826	18,83
2007	807.682	1.606.329	2.414.011	13,18
2008	1.178.100		1.178.100	6,43
2009	2.419.152		2.419.152	13,21
2010	1.744.020		1.744.020	9,52
2011	4.359.870		4.359.870	23,81
2012	3.367.661		3.367.661	18,39
2013	5.390.900		5.390.900	29,43
2014	11.385.362		11.385.362	62,16
2015	17.415.238		17.415.238	95,09

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

JARDÍN EN 4TO PISO
PILOTO VIRTUAL EDIFICIO GENERAL MACKENNA
SANTIAGO CENTRO

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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 2015 y 2014, sobre los que informamos con fecha 11 de marzo de 2016. Los estados financieros en forma resumida, preparados de acuerdo con lo establecido en la Norma de Carácter General (NCG) N° 30 (actualizada), Sección II.2.1, párrafo A.4.2, emitida por la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS), de la filial Almagro S.A., y filiales 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 filiales adjuntos, corresponden con aquellos que fueron utilizados en el proceso de consolidación llevado a cabo por Socovesa S.A. al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

Los estados financieros en forma resumida de la filial Almagro S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2015 y 2014,

para efectos de consolidación con su matriz de 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.

Sin embargo, no obstante que fueron preparados sobre las mismas bases de contabilización, los estados consolidados de resultados integrales y la conformación de los correspondientes estados consolidados de cambios en el patrimonio por los años terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014, en lo referido al registro de diferencias de activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos, no son comparativos de acuerdo a lo explicado en el párrafo anterior.

Este informe ha sido preparado teniendo presente lo requerido en la NCG N° 30 (actualizada), 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, 11 de marzo de 2016

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE
DICIEMBRE DE
2015 Y 2014

(Expresado en miles de pesos - M\$)

ACTIVOS	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes al efectivo	2.779.540	3.901.352
Otros activos financieros, corrientes	142.746	4.721
Otros activos no financieros, corrientes	451.734	486.895
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	43.919.057	33.382.938
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	45.418.203	91.155.386
Inventarios, corrientes	128.263.480	103.960.626
Activos por impuestos corrientes, corrientes	952.441	1.406.024
Total de activos corrientes	221.927.201	234.297.942
Activos no corrientes		
Otros activos financieros, no corrientes	1.171.408	1.076.509
Inventarios, no corrientes	41.325.012	72.670.815
Activos intangibles distintos de la plusvalía	832.562	884.392
Propiedades, plantas y equipos	4.571.039	4.747.053
Propiedades de inversión	23.721.908	11.226.088
Activos por impuestos diferidos	2.305.651	1.837.492
Total de activos no corrientes	73.927.580	92.442.349
Total de activos	295.854.781	326.740.291

PATRIMONIO Y PASIVOS	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Pasivos		
Pasivos corrientes		
Otros pasivos financieros, corrientes	113.615.247	158.480.175
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	57.249.572	50.204.444
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	1.209.608	927.140
Otras provisiones, corrientes	638.159	487.321
Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	1.094.723	2.174.357
Otros pasivos no financieros, corrientes	1.300	350
Total de pasivos corrientes	173.808.609	212.273.787
Pasivos no corrientes		
Otros pasivos financieros, no corrientes	23.945.550	23.961.812
Otras provisiones, no corrientes	904.827	525.962
Pasivo por impuestos diferidos	11.003	0
Total de pasivos no corrientes	24.861.380	24.487.774
Total de pasivos	198.669.989	236.761.561
Patrimonio		
Capital emitido	32.813.626	32.813.626
Ganancias (pérdidas) acumuladas	46.484.808	39.437.913
Otras reservas	17.489.986	17.489.986
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	96.788.420	89.741.525
Participaciones no controladoras	396.372	237.205
Patrimonio total	97.184.792	89.978.730
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS	295.854.781	326.740.291

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Expresado en miles de pesos - M\$)

ESTADO DE RESULTADOS POR FUNCIÓN		ACUMULADO 1.1.2015 31.12.2015 M\$	ACUMULADO 1.1.2014 31.12.2014 M\$
Estado de Resultados			
Ingresos de actividades ordinarias		152.052.021	136.017.944
Costos de ventas		(103.126.487)	(96.236.330)
Ganancia bruta		48.925.534	39.781.614
Otros ingresos, por función		2.908.331	1.798.087
Gastos de administración		(14.720.850)	(12.935.707)
Otros gastos, por función		(52.739)	(57.086)
Ingresos financieros		3.556.707	7.776.319
Costos financieros		(4.962.167)	(8.088.471)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación		(184.077)	(201.149)
Diferencias de cambio		(37)	2.080
Resultados por unidades de reajuste		(415.244)	(673.683)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		35.055.458	27.402.004
(Gasto) Ingreso por impuesto a las ganancias		(6.986.054)	(4.568.588)
Ganancia (pérdida) procedentes de operaciones continuadas		28.069.404	22.833.416
Ganancia (pérdida)		28.069.404	22.833.416
Ganancia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		25.708.682	21.553.512
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras		2.360.722	1.279.904
Ganancia (pérdida)		28.069.404	22.833.416
Ganancias por acción			
Ganancia por acción básica			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	\$/acción	140,3712	117,6836
Ganancias por acción diluidas			
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas	\$/acción	140,3712	117,6836

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES		ACUMULADO 1.1.2015 31.12.2015 M\$	ACUMULADO 1.1.2014 31.12.2014 M\$
Ganancia (pérdida)		28.069.404	22.833.416
Resultado integral total		28.069.404	22.833.416
Resultado integral atribuible a			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		25.708.682	21.553.512
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		2.360.722	1.279.904
Resultado integral total		28.069.404	22.833.416

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJO DE EFECTIVO POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Expresado en miles de pesos - M\$)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO	31.12.2015	31.12.2014
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	146.447.655	146.389.284
Otros cobros por actividades de operación	(3.847.584)	(5.397.444)
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(77.579.108)	(78.782.213)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(36.941.545)	(39.453.686)
Dividendos pagados	(19.614.488)	(12.533.816)
Intereses pagados	(8.128.122)	(10.575.773)
Intereses recibidos	140.230	62.782
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(4.024.925)	2.294.096
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(3.547.887)	2.003.230
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	M\$	M\$
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	1.000
Flujos de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras	0	(1.000)
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos	171.100	86.499
Compras de propiedades, plantas y equipos	(347.547)	(517.846)
Compras de activos intangibles	(79.350)	(356.353)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(106.818)	(15.693)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(362.615)	(803.393)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	M\$	M\$
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	25.488.908	44.473.865
Préstamos de entidades relacionadas	48.793.756	36.790.671
Pagos de préstamos	(71.444.975)	(54.636.511)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	(48.999)	(920.898)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	0	(26.707.542)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	2.788.690	(1.000.415)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(1.121.812)	199.422
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(1.121.812)	199.422
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	3.901.352	3.701.930
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	2.779.540	3.901.352

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Expresado en miles de pesos - M\$)

Por el año terminado al 31.12.2015	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 01.01.2015	32.813.626	17.489.986	17.489.986	39.437.913	89.741.525	237.205	89.978.730
Saldo Inicial Reexpresado	32.813.626	17.489.986	17.489.986	39.437.913	89.741.525	237.205	89.978.730
Cambios en patrimonio							
Resultado Integral							
Ganancia (pérdida)				25.708.682	25.708.682	2.360.722	28.069.404
Resultado integral	0	0	0	25.708.682	25.708.682	2.360.722	28.069.404
Dividendos				(18.661.787)	(18.661.787)	0	(18.661.787)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	0				0	(2.201.555)	(2.201.555)
Total de cambios en patrimonio	0	0	0	7.046.895	7.046.895	159.167	7.206.062
Saldo Final al 31.12.2015	32.813.626	17.489.986	17.489.986	46.484.808	96.788.420	396.372	97.184.792

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE
DICIEMBRE DE 2015 Y 2014.

1. INFORMACIÓN GENERAL

Almagro S. A. (en adelante “Almagro”, la “Compañía” o “la Sociedad”) se constituyó por escritura pública de fecha 10 de noviembre de 1981 y su objetivo es la compra, venta, comercialización, explotación, administración de todo tipo de bienes corporales inmuebles, la inversión en toda clase de bienes corporales e incorporeales muebles, su administración y explotación, el diseño, desarrollo, implementación y comercialización en cualesquiera de sus formas de todo tipo de loteo, edificaciones, su administración y explotación, y efectuar estudios de mercado y/o asesorías en el desarrollo de proyectos inmobiliarios, su domicilio comercial se encuentra ubicado en Padre Mariano 277, Comuna de Providencia. El Rol Único Tributario de la Sociedad es N° 88.452.300-1.

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

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

La Sociedad es controlada por Socovesa S.A..

DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

La Sociedad tiene como objeto realizar la ejecución, por cuenta propia o ajena, de toda clase de construcciones, obras y edificaciones, tales como viviendas, edificios, la urbanización y dotación de inmuebles, urbanos o rurales; la prestación de toda clase de servicios y asesorías en materias y negocios inmobiliarios; pudiendo asesorar, proyectar, planificar, organizar, dirigir y administrar todo tipo de obras; la realización de inversiones en toda clase de bienes

inmuebles, sean urbanos o rurales; la planificación, desarrollo y ejecución de loteos, conjuntos habitacionales, deportivos, turísticos, recreacionales o sociales y de toda clase de proyectos inmobiliarios; la compra, venta, arrendamiento y la comercialización en general de toda clase de bienes inmuebles o de derechos en ellos, el desarrollo y promoción, por cuenta propia o ajena, de negocios inmobiliarios; la inversión en toda clase de bienes muebles, corporales e incorporeales, especialmente acciones, bonos, debentures, efectos de comercio, cuotas o derechos en todo tipo de sociedades, ya sean comerciales o civiles, comunidades o asociaciones y en toda clase de títulos o valores mobiliarios; la constitución de sociedades o asociaciones de cualquier tipo; el ingreso a ellas, sea en calidad de socio o accionista, su modificación y la administración de las mismas.

UNIDADES DE NEGOCIOS DE LA SOCIEDAD

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

PRINCIPALES ACTIVOS

La Sociedad tiene dos grandes activos identificables:

Inventarios: Corresponde a los terrenos que tienen definido un plan de construcción para un período de dos años, las obras en ejecución, las viviendas terminadas, las viviendas recibidas en parte de pago y los inventarios de materiales.

Propiedades de inversión: Corresponden principalmente a los terrenos y urbanizaciones sobre los cuales no se espera construir viviendas en el período de dos años y se mantiene en espera de obtener principalmente rentas de arrendamientos y/o plusvalía, adicionalmente existen bienes inmuebles para obtener rentas de arrendamiento.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1. ESTADOS FINANCIEROS

En la preparación de los Estados Financieros Consolidados de Almagro S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2015, 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.

Los Estados Financieros Consolidados de Almagro S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2014 presentados a la Superintendencia de Valores y Seguros fueron aprobados en el Directorio de fecha 26 de marzo de 2015, posteriormente fueron presentados y aprobados definitivamente en la Junta General de Accionistas celebrada con fecha 28 de abril de 2015.

2.2. PERÍODO CONTABLE

Los presentes Estados Financieros Consolidados cubren lo siguiente:

- Estados Consolidados de Situación Financiera por los años terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014.
- Estados Consolidados de Resultados por Función por los años terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014.
- Estados Consolidados de Resultados Integrales por los años terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014.
- Estados Consolidados de Flujo de Efectivo por los años terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014.
- Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto por los años terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

2.3. BASES DE PREPARACIÓN

Los presentes estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2015 y 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, conforme se explica a continuación:

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. 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 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 2015 y 2014, 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 2015, respectivamente y fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 11 de marzo de 2016.

Nuevos pronunciamientos contables:

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

	NUEVAS NORMAS	FECHA DE APLICACIÓN OBLIGATORIA
NIIF 9	Instrumentos Financieros	1 de Enero de 2018
NIIF 14	Cuentas Regulatorias Diferidas	1 de Enero de 2016
NIIF 15	Ingresos procedentes de Contratos con Clientes	1 de Enero de 2018
NIIF 16	Arrendamientos	1 de Enero de 2019

NIIF 9 “Instrumentos Financieros”

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

La Sociedad 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. La norma será de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada.

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

NIIF 16 “Arrendamientos”

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

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

	Mejoras y Modificaciones	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 19	Beneficios a los Empleados	1 de Enero de 2016
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 Por determinar
NIIF 10	Estados Financieros Consolidados	1 de Enero de 2016 Por determinar
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
NIC 34	Información Financiera Intermedia	1 de Enero de 2016
NIIF 12	Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades	1 de Enero de 2016
NIC 1	Presentación de Estados Financieros	1 de Enero de 2016

NIC 19 “Beneficios a los Empleados”

“Annual Improvements cycle 2012–2014”, emitido en septiembre de 2014, clarifica que profundidad del mercado de los bonos corporativos de alta calidad crediticia se evalúa en base a la moneda en que está denominada la obligación, en vez del país donde se encuentra la obligación. Cuando no exista un mercado profundo para estos bonos en esa moneda, se utilizará bonos emitidos por el gobierno en la misma moneda y plazos. 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 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 toda la ganancia o pérdida generada. Se reconoce una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso cuando los activos se encuentran en una filial. La fecha de aplicación obligatoria de estas modificaciones está por determinar debido a que el IASB planea una investigación profunda que pueda resultar en una simplificación de contabilidad de asociadas y negocios conjuntos. Se permite la adopción inmediata.

La Sociedad 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 Discontinuas”

“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 referencias 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.

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

NIC 1 “Presentación de Estados Financieros”

En diciembre de 2014 el IASB publicó las enmiendas a NIC 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. BASES DE CONSOLIDACIÓN

Filiales (Subsidiarias) son todas las entidades sobre las cuales la Sociedad 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 discontinúa su consolidación desde la fecha en la que el control cesa.

La Sociedad usa el método de adquisición para contabilizar la compra de una filial. Este costo se determina al valor razonable de los activos, instrumentos de

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

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

2.5. SOCIEDADES FILIALES (SUBSIDIARIAS)

RUT	NOMBRE SOCIEDAD	N°	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN			
			31.12.2015			31.12.2014
			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
76364485-5	Capacitación y Desarrollo GESOC SpA.			100,0000	100,0000	100,0000

(1) En 2015 y 2014 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 NIIF10, debido a que posee, entre otros, el control sobre la gestión financiera, administración, operaciones, definición y diseño del proyecto, servicios de venta, postventa, determinación de una estructura de financiación o la obtención de financiación, establecimiento de decisiones operativas y de capital de la entidad participada, incluidos los presupuestos. También el nombramiento, retribución o terminar el empleo de los proveedores de servicios de una entidad participada o personal clave de la gerencia, control de imagen y marketing, procesos contables y procesos operacionales. El poder se describe como los derechos presentes que dan la capacidad actual de dirigir aquellas actividades de la participada que afectan de manera significativa a los retornos de la misma (actividades relevantes).

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.

2.6. TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA:

Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de cada una de las entidades incluidas en los estados financieros de la Sociedad se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera ("moneda funcional"). La moneda funcional 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:

FECHA	31.12.2015 \$	31.12.2014 \$
Unidad de Fomento	25.629,09	24.627,10
Dólar	710,16	606,75

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.

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

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

2.7 ENTIDADES ASOCIADAS

Son entidades sobre las que la Sociedad ejerce influencia significativa pero no tiene control que, generalmente, viene acompañado por una participación de entre un 20% y un 50% de los derechos de voto.

Las inversiones en entidades asociadas se contabilizan por el método de participación e inicialmente se reconocen por su costo. La inversión de la Sociedad en asociadas incluye la plusvalía (neta de cualquier pérdida de deterioro acumulada) 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.

2.8. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS

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

El resto de los activos fijos, tanto en su reconocimiento inicial como en su medición posterior, son valorados a su costo histórico menos la correspondiente depreciación y las pérdidas por deterioro.

Los costos posteriores (reemplazo de componentes, mejoras, ampliaciones, crecimientos, etc.) se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos del activo fijo vayan a fluir a la Sociedad y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. El valor del componente sustituido se da de baja contablemente. El resto de reparaciones y mantenciones se cargan en el resultado del ejercicio o período en el que se incurren.

Las construcciones u obras en curso, incluyen los siguientes conceptos devengados únicamente durante el período de construcción:

- Gastos financieros relativos a la financiación externa que sean directamente atribuibles a las construcciones, tanto si es de carácter específica como genérica. En relación con la financiación genérica, los gastos financieros activados se obtienen aplicando el costo promedio ponderado de financiación a la inversión promedio acumulada susceptible de activación.
- Gastos de personal relacionado en forma directa y otros de naturaleza operativa, atribuibles a la construcción.
- Gastos estimados necesarios para un futuro desmantelamiento, retiro o rehabilitación del lugar sobre el cual se construye el activo.

La depreciación de los activos fijos se calcula usando el método lineal y considera los valores residuales sobre sus vidas útiles estimadas.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajustan si es necesario, en cada cierre de balance, de tal forma de tener una vida útil restante acorde con el valor de los activos.

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.

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.

2.9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Se incluyen principalmente los terrenos y sus urbanizaciones, que se mantienen con el propósito de obtener ganancias en futuras ventas (fuera del curso ordinario de los negocios), plusvalías, o bien explotarlos bajo un régimen de arrendamientos y no serán ocupados antes de dos años en proyectos de construcción por la Sociedad.

Las propiedades de inversión se registran inicialmente

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

2.10. 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

2.11. 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”.

2.12. 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.

2.13. 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 el vencimiento se incluyen en "Otros activos financieros no corrientes", excepto aquellos con vencimiento inferior a 12 meses a partir de la fecha del balance, que se clasifican como "Otros activos financieros corrientes".

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 2015 y 2014, 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 2015 no hay indicadores que muestren que existe deterioro observable.

2.14. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS Y ACTIVIDAD DE COBERTURA

Los contratos suscritos por la Sociedad se reconocen inicialmente al valor razonable en la fecha en que se ha efectuado el contrato de derivados y posteriormente se vuelven a valorar a su valor razonable. El método para reconocer la pérdida o ganancia resultante depende de si el derivado se ha designado como un instrumento de cobertura y, si es así, de la naturaleza de la partida que está cubriendo. La Sociedad designa determinados derivados como:

- Coberturas del valor razonable de pasivos reconocidos (cobertura del valor razonable);
- Coberturas de un riesgo concreto asociado a un pasivo reconocido o a una transacción prevista altamente probable (cobertura de flujos de efectivo); o
- Coberturas de una inversión neta en una entidad del extranjero o cuya moneda funcional es diferente a la de la matriz (cobertura de inversión neta).

La Sociedad documenta al inicio de la transacción la relación existente entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, así como sus objetivos para la gestión del riesgo y la estrategia para manejar varias transacciones de cobertura. La Sociedad también documenta su evaluación, tanto al inicio como sobre una base continua, de si los derivados que se utilizan en las transacciones de cobertura son altamente efectivos para compensar los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de las partidas cubiertas.

El valor razonable total de los derivados de cobertura se clasifica como un activo o pasivo no corriente si el vencimiento restante de la partida cubierta es superior a 12 meses y como un activo o pasivo corriente si el vencimiento restante de la partida cubierta es inferior a 12 meses.

El resultado no realizado se reconoce en el período en que los contratos son realizados o dejan de cumplir el objetivo para el cual fueron suscritos.

La Sociedad aplica la valorización y registro dispuesta en la NIC 39, para este tipo de instrumentos financieros. Al cierre de los presentes estados financieros no existen instrumentos de este tipo.

Coberturas de valor razonable

Los cambios en el valor razonable de los derivados que son designados y califican como coberturas de valor razonable se registran en el estado de resultados, junto con cualquier cambio en el valor razonable del activo o del

pasivo cubierto atribuible al riesgo cubierto. La ganancia o pérdida relacionadas con la porción efectiva de permutas de interés ("swaps") que cubren préstamos a tasas de interés fijas se reconoce en el estado de ganancias y pérdidas como "gastos financieros". La ganancia o pérdida relacionada con la porción inefectiva se reconoce también en el estado de resultados como "otras ganancias/ (pérdidas) -neto". Los cambios en el valor razonable de los préstamos a tasa de interés fija cubiertos atribuibles al riesgo de tasa de interés se reconocen en el estado de resultados como "gastos financieros".

Si la cobertura deja de cumplir con los criterios para ser reconocida a través del tratamiento contable de coberturas, el ajuste en el valor en libros de la partida cubierta, para la cual se utiliza el método de la tasa de interés efectiva, se amortiza en resultados en el período remanente hasta su vencimiento.

Derivados a valor razonable a través de ganancias y pérdidas

Ciertos instrumentos financieros derivados no califican para ser reconocidos a través del tratamiento contable de coberturas y se registran a su valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Cualquier cambio en el valor razonable de estos derivados se reconoce inmediatamente en el estado de ganancias y pérdidas en el rubro "otras ganancias/ (pérdidas) neto".

Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, es decir, de presentación en el estado de situación financiera por su importe neto, sólo cuando las entidades dependientes tienen tanto el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos en los citados instrumentos, como la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea.

2.15. INVENTARIOS

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

Inventario corriente

Bajo el rubro de inventarios corrientes son activos:

- Mantenidos para ser vendidos en el curso normal de la operación;

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

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

Los inventarios de la Sociedad corresponden principalmente a:

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

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

La Sociedad mide sus inventarios al menor valor resultante entre el costo y el valor neto realizable. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, 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 sólo 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 provisiones son reconocidas cuando la Sociedad tiene una obligación presente como resultado de un suceso pasado; es probable que requiera una salida de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación; y puede hacerse una estimación fiable del monto de la obligación.

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 financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como “Corrientes” aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como “No Corriente” los de vencimiento superior a dicho periodo.

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.

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 consolidados la Sociedad posee arriendos operativos que principalmente corresponden a arriendos 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 sólo hasta el límite de los costos del contrato incurridos que sea probable que se recuperarán. Cuando el resultado de un contrato de construcción puede estimarse de forma fiable y es probable que el contrato vaya a ser rentable, los ingresos del contrato se reconocen durante el período del contrato. Cuando sea probable que los costos del contrato vayan a exceder el total de los ingresos del mismo, la pérdida esperada se reconoce inmediatamente como un gasto.

Los contratos de construcción desarrollados por la compañía son ejecutados principalmente a precio fijo.

Los ingresos y costos para cada tipo de contrato se tratan como sigue:

- Contratos a Precio Fijo: Los ingresos contabilizados en el estado de resultado están representados por los avances de obra presentados a cobro y aprobados por el mandante, en relación al grado de avance físico de la obra. Los costos cargados a resultado están asociados a cada estado de pago de acuerdo a las estimaciones individuales de cada uno de estos y que representan la relación porcentual

entre el ingreso total y los costos totales estimados del contrato.

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

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

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

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

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

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

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

- Que los sobrecostos asociados al incumplimiento no han podido ser recuperados por la vía de negociación directa, pero son recuperables por la vía de acciones judiciales, en cuyo caso la demanda respectiva se informa como contingencia en los estados financieros del periodo de interposición de la demanda (nota ad-hoc) y se provisiona - con el consiguiente efecto en los resultados - una vez que se obtiene la sentencia de primera instancia.

2.28. 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 trasposos 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 2,05% a diciembre de 2015 (2,76% a diciembre de 2014).

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

El detalle de identificación de vínculo entre controladora y subsidiarias al 31 de diciembre de 2015 y 2014 se encuentra en Nota 2.5 a los estados financieros consolidados "Sociedades filiales".

3.1. CUENTAS POR COBRAR A ENTIDADES RELACIONADAS

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2015 y 2014, es la siguiente:

CUENTAS POR COBRAR A ENTIDADES RELACIONADAS						
R.U.T	Sociedad	Descripción de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	31.12.2015 Corrientes M\$	31.12.2014 Corrientes M\$
94.840.000-6	Socovesa S.A.	Préstamo	Matriz	UF	38.437.046	84.024.861
76.126.149-5	Inversiones Santa Sofía S.A.	Préstamo	Asociada	UF	6.105.825	5.867.114
96.757.030-3	Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	Facturas emitidas	Matriz Común	CLP	450.221	828.397
76.026.047-9	Inmobiliaria Pileares S.A.	Trasp.de fondos	Matriz Común	CLP	203.390	158.197
76.113.822-7	Socovesa Desarrollos Comerciales S.A.	Cuentas por cobrar	Matriz Común	CLP	74.045	39.787
96.791.150-k	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Facturas emitidas	Matriz Común	CLP	54.033	132.932
76.092.183-1	Socovesa Montajes S.A.	Facturas emitidas	Accionista Relacionado	CLP	31.416	44.363
76.161.943-8	Inmobiliaria Nueva Santa María	Cuentas por cobrar	Accionista Relacionado	CLP	17.210	7.595
76.349.710-0	Inmobiliaria Los Bravos S.A.	Facturas emitidas	Accionista Relacionado	CLP	14.706	18.268
76.081.565-9	Inversiones Conar	Cuentas por cobrar	Accionista comunes en filial	CLP	11.727	8.983
76.081.567-5	Inversiones Inmob	Cuentas por cobrar	Accionista comunes en filial	CLP	8.026	5.659
76.081.562-4	Inversiones Confin	Cuentas por cobrar	Accionista comunes en filial	CLP	3.697	1.829
96.531.570-5	Inversiones San Miguel Ltda.	Facturas emitidas	Relacionada con Director	CLP	3.621	1.399
99.590.570-1	Agrícola Mollendo S.A.	Cuentas por cobrar	Relacionada con Director	CLP	2.440	2.886
99.558.680-0	Constructora Socovesa Santiago S.A.	Facturas emitidas	Relacionada	CLP	800	0
76.127.973-4	Socovesa División Inmobiliaria S.A.	Facturas emitidas	Accionista Relacionado	CLP	0	9.010
76.139.484-3	Inmobiliaria Socovesa Bullrock	Cuentas por cobrar	Accionista Relacionado	CLP	0	4.106
TOTAL					45.418.203	91.155.386

3.2. CUENTAS POR PAGAR A ENTIDADES RELACIONADAS

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2015 y 2014, es la siguiente:

CUENTAS POR PAGAR A ENTIDADES RELACIONADAS						
R.U.T	Sociedad	Descripción de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	31.12.2015 Corrientes M\$	31.12.2014 Corrientes M\$
76.349.710-0	Inmobiliaria Los Bravos S.A.	Cuentas por pagar	Accionista Relacionado	CLP	367.099	367.732
96.757.030-3	Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	Cuentas por pagar	Matriz Común	CLP	776.366	425.000
76.127.973-4	Socovesa División Inmobiliaria S.A.	Cuentas por pagar	Matriz Común	CLP	54.095	53.605
99.558.680-0	Constructora Socovesa Santiago S.A.	Cuentas por pagar	Relacionada	CLP	11.405	0
76.239.420-0	Socovesa División Arquitectura y Construcción S.A.	Cuentas por pagar	Matriz Común	CLP	423	0
96.655.110-0	Agrícola San Jose De Peralillo S.A.	Fact. Servicios	Relacionada con director	CLP	220	0
94.840.000-6	Socovesa S.A.	Préstamo	Matriz	UF	0	80.803
TOTAL					1.209.608	927.140

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 2015 y 2014.

RUT	SOCIEDAD	NATURALEZA DE LA RELACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LA TRANSACCION	31.12.2015 M\$	Efecto en resultados (cargo/abono)	31.12.2014 M\$	Efecto en resultados (cargo/abono)
94.840.000-6	Socovesa S.A.	Matriz	Intereses devengados	0	0	2.381.902	2.381.902
			Reajustes devengados	0	0	4.858.043	4.858.043
			Abono préstamo	(69.211.988)	0	(36.396.068)	0
			Préstamo	23.792.074	0	26.828.000	0
			Facturación de servicios emitidas	109.226	109.226	923.534	0
			Pago de facturación emitida	(167.060)	0	(854.030)	0
			Facturación recibida	(63.263)	(53.162)	(212.469)	0
			Pago de facturación recibida	40.830	0	161.849	0
			Cuentas por pagar abonos	(1.559)	0	(167.643)	0
Cuentas por pagar cargos	26.546	0	208.341	0			
Cuentas por cobrar abonos	(31.817)	0	(207)	0			
76.126.149-5	Inversiones Santa Sofia	Asociada	Reajustes devengados	258.217	0	303.770	303.770
			Préstamo	(19.505)	0	2.716.588	0
76.113.822-7	Socovesa Desarrollos Comerciales S.A.	Matriz Común	Trasposos de fondos abonos	0	0	(7.595)	0
			Trasposos de fondos cargos	6.810	0	13.951	0
			Facturación de servicios emitidas	27.448	0	184.753	0
			Pago de facturación emitida	0	0	(160.250)	0
76.026.047-9	Inmobiliaria Pllares S.A.	Matriz Común	Facturación de servicios emitidas	107.774	0	255.332	0
			Pago de facturación emitida	(69.332)	0	(133.448)	0
			Gastos comunes cargos	6.750	0	3.164	0
			Gastos comunes abonos	0	0	(3.662)	0
76.139.484-3	Inmobiliaria Socovesa Bullock S.A	Accionista Relacionado	Trasposos de fondos abonos	(7.844)	0	(3.490)	0
			Trasposos de fondos cargos	3.738	0	7.596	0
76.161.943-8	Inmobiliaria Nueva Santa María S.A	Accionista Relacionado	Trasposos de fondos abonos	0	0	(7.595)	0
			Trasposos de fondos cargos	9.615	0	15.190	0
76.089.395-1	Inmobiliaria Almagro Ombu S.A.	Accionista Relacionado	Trasposos de fondos abonos	0	0	0	0
99.590.570-1	Agrícola Mollendo S.A.	Relacionada con Director	Trasposos de fondos cargos	223	0	0	0
			Trasposos de fondos abonos	0	0	(1.780)	0
			Facturación de servicios emitidas	23.636	0	16.925	0
			Pago de facturación emitida	(24.305)	0	(15.408)	0
76.092.183-1	Socoicsa Montajes S.A.	Accionista Relacionado	Facturación de servicios emitidas	13.181	0	270.800	0
			Pago de facturación emitida	(26.129)	0	(340.902)	0
76.092.182-3	Inmobiliaria el Descubridor S.A.	Accionista Relacionado	Pago de facturación emitida	0	0	0	0
96.791.150-k	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Matriz Común	Facturación de servicios emitidas	436.697	0	498.016	0
			Pago de facturación emitida	(515.596)	0	(402.515)	0
96.757.030-3	Inmob. Socovesa Santiago S.A.	Matriz Común	Facturación de servicios emitidas	305.771	0	1.618.484	0
			Pago de facturación emitida	(685.023)	0	(1.002.533)	0
			Trasposos de fondos abonos	(350.292)	0	(425.000)	0
76.34.9710-0	Inmob. Los Bravos S.A.	Accionista Relacionado	Facturación de servicios emitidas	10.875	0	18.268	0
			Pago de facturación emitida	(14.437)	0	(5.659)	0
			Trasposos de fondos cargos	632	0	0	0
			Trasposos de fondos abonos	0	0	(367.732)	0
76.239.420-0	Socovesa Div. Arquitectura y Construcción. S.A.	Accionista Relacionado	Facturación de servicios emitidas	531	0	0	0
			Trasposos de fondos cargos	180	0	0	0
			Trasposos de fondos abonos	(1.131)	0	0	0
76.127.973-4	Socovesa Div. Inmob. S.A.	Accionista Relacionado	Facturación de servicios emitidas	3.639	0	35.362	0
			Pago de facturación emitida	(5.980)	0	(26.352)	0
			Facturación recibida	33.007	0	(142.051)	0
			Trasposos de fondos abonos	609	0	0	0
			Pago de facturación recibida	(40.777)	0	129.668	0
96.531.570-5	Inversiones San Miguel Ltda.	Relacionada con Director	Facturación de servicios emitidas	16.381	0	15.864	0
			Pago de facturación emitida	(14.159)	0	(15.711)	0
99.558.680-0	Constructora Socovesa Santiago S.A.	Matriz Común	Trasposos de fondos abonos	(10.855)	0	(343)	0
			Facturación de servicios emitidas	871	0	0	0
			Pago de facturación emitida	(621)	0	0	0
79.806.660-9	Barros Errázuriz Abogados Ltda.	Relacionada con Director	Pago de facturación recibida	138.872	0	(4.699)	0
			Trasposos de fondos abonos	0	0	(6.876)	0
			Facturación recibida	(134.289)	0	0	0
			Trasposos de fondos cargos	217	0	0	0
76.081.565-9	Inversiones Conar	Accionista comunes en filial	Trasposos de fondos cargos	2.744	0	8.983	0
76.081.562-4	Inversiones Confin	Accionista comunes en filial	Trasposos de fondos cargos	1.865	0	1.829	0
76.081.567-5	Inversiones Inmob	Accionista comunes en filial	Trasposos de fondos cargos	2.368	0	5.659	0
96.655.110-0	Agrícola San José De Perallilo S.A.	Relacionada con director	Facturación recibida	(220)	0	0	0



ANÁLISIS RAZONADO

1. RESUMEN EJECUTIVO

A diciembre de 2015, Almagro S.A. y filiales logró ingresos de explotación, que miden las ventas en términos contables (escrituras), por M\$152.052.021, lo que corresponde a un crecimiento de 12% con respecto al año 2014. Asimismo las ventas en base a promesas de compraventa del mismo período fueron de MUF5.903, un 8% más que a diciembre de 2014.

El nivel de endeudamiento sobre el patrimonio disminuyó de 2,63 veces a diciembre de 2014 a 2,04 veces a igual fecha de 2015. Dicha disminución se produjo por una disminución de 16% en el total de pasivos y un aumento de 8% en el patrimonio total.

Respecto a las ganancias atribuibles a los propietarios de la controladora, éstas alcanzaron la cifra de M\$25.708.682, cifra superior en 19% 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 27,6%, 7,6 puntos por sobre la obtenida en 2014.

2. BALANCE GENERAL

Los activos totales de la compañía alcanzaron los M\$295.854.781 al 31 de diciembre de 2015, lo que representa una disminución de 9% con respecto al año anterior. Los activos corrientes disminuyeron 5% mientras que los activos no corrientes lo hicieron en 20%.

El pasivo total fue de M\$198.669.989 al 31 de diciembre de 2015, con una caída de 16% con respecto al año anterior. Esta disminución fue liderada principalmente por la caída de 28% de los Otros pasivos financieros corrientes.

El patrimonio total llegó a la cifra de M\$97.184.792 al 31 de diciembre de 2015, aumentando 8% con respecto al cierre del año 2015.



SALÓN
EDIFICIO DU
PROVIDENCIA

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 2015, asciende a M\$25.708.682, lo que representa un aumento con respecto al año 2014 de 19%. Este fuerte incremento se sustenta en un aumento de 12% en los ingresos de actividades ordinarias y en el alza de 3,0 puntos en el margen bruto (ganancia bruta), de 29,2% alcanzado el 2014 a 32,2% en el 2015.

Por otra parte, los gastos de administración subieron en 14%, mientras que los costos financieros disminuyeron en 39%.

Todo lo anterior lleva a una ganancia antes de impuestos de M\$35.055.458 superior en un 28% a la del año 2014.

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

El flujo procedente de actividades de operación muestra un saldo negativo de M\$3.547.887, con importantes alzas con respecto al año 2014 en los montos pagados en dividendos e impuestos a las ganancias.

El flujo procedente de actividades de inversión muestra un saldo negativo por un monto de M\$362.615, cuyo aumento con respecto al año anterior se explica principalmente por aumentos en compras de propiedades, plantas y equipos y en compras de activos intangibles.

El flujo procedente de actividades de financiación muestra un saldo positivo por un monto de M\$2.788.690, cuyo aumento con respecto a 2014 se explica básicamente por el aumento en el monto de préstamos de entidades relacionadas y la disminución en el monto de pagos de préstamos a entidades relacionadas.

Finalmente Almagro S.A. y filiales quedó con un saldo de efectivo y equivalentes al efectivo por un total de M\$2.779.540, con una disminución neta del año 2015 de M\$1.121.812.

5. ANÁLISIS FINANCIERO DEL BALANCE GENERAL

Liquidez	31-dic-2015	31-dic-2014
Liquidez Corriente	1,28	1,10
Razón Ácida	0,27	0,18
Endeudamiento		
Razón de Endeudamiento	2,04	2,63
Deuda C.P. / Deuda Total	0,87	0,90
Deuda L.P. / Deuda Total	0,13	0,10
Cobertura Gastos Financieros	8,06	4,39
Actividad		
Rotación Inventario	0,8882	0,9293
Permanencia de Inventario	405,33	387,37
Resultados (M\$)		
Ingresos de Explotación	152.052.021	136.017.944
Costos de Explotación	-103.126.487	-96.236.330
Resultado Operacional	48.925.534	39.781.614
Gastos Financieros	-4.962.167	-8.088.471
RAIIDAIE	40.017.625	35.490.475
Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora	25.708.682	21.553.512
Rentabilidad		
Rentabilidad del Patrimonio	27,6%	25,0%
Rentabilidad del Activo	8,3%	6,7%
Rendimiento Activos Op.	30,8%	27,4%

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.

En 2015 la industria inmobiliaria tuvo un año particularmente bueno en ventas producto del impulso asociado a la reforma tributaria que grabó con IVA las ventas inmobiliarias, pero dejando exentas las promesas que se firmaran antes del 31 de Diciembre de 2015. Lo anterior provocó un fuerte aumento de la firma de promesas de compraventa, lo que se tradujo en un crecimiento de entre 50% y 60% de las ventas de departamentos nuevos en la Región Metropolitana.

La competencia del mercado, más que estar reflejada en el número de proyectos que se encuentran actualmente

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

8. ANÁLISIS DE RIESGO DEL MERCADO

Los principales factores de riesgo operativo que enfrenta la Compañía son los ciclos económicos, la Tasa de interés 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 sólo nos afecta indirectamente a través de la compra de insumos importados, que son un porcentaje bajo de nuestros costos. Por último, el precio de los commodities no tiene efecto directo en el riesgo al que está expuesta la empresa.

Respecto a los pasivos, se hace un seguimiento

permanente de las tasas ante los distintos plazos, para elegir aquellos que optimizan la situación de la empresa. Adicionalmente Almagro S.A. recibe mutuos y letras hipotecarias como pago por la venta de los inmuebles que vende; la venta de estos instrumentos no produce efectos en resultados, ya que cualquier diferencia respecto a su valor par, es de cargo o a favor del comprador. También la empresa tiene como política cubrir cualquier riesgo de tipo de cambio en aquellas operaciones hechas en moneda extranjera.

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

Los proyectos que construimos, en los cuales se concentra la mayor fuente de riesgos, se aseguran con póliza de "Todo Riesgo Construcción" desde el momento en que se inicia la construcción de un edificio, hasta el momento en que la propiedad es recepcionada; cambiándose luego a un seguro de "Incendio" hasta el momento en que es transferida al futuro propietario. Estos seguros están pensados para cubrir todos los riesgos asociados a la industria de la construcción, por lo que consideramos que estamos razonablemente cubiertos. A finales del año 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.

