



PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS

Correspondiente al período de tres meses terminados al
31 de marzo 2019

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ÍNDICE

	Página Nº
I ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS	
ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO	7
ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN	9
ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	11
ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO	12
II NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS	13
1. INFORMACIÓN GENERAL	13
1.1. Descripción de la Sociedad	13
1.2. Segmentos operativos	13
2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES	15
2.1. Período contable	15
2.2. Bases de preparación de los estados financieros consolidados	15
2.3. Nuevas normas e interpretaciones emitidas y no vigentes	16
2.4. Bases de consolidación	20
2.5. Entidades subsidiarias	21
2.6. Transacciones en moneda extranjera	22
2.7. Información financiera por segmentos operativos	23
2.8. Propiedades, planta y equipo	23
2.9. Activos intangibles distintos de la plusvalía	24
2.10. Plusvalía	24
2.11. Costos por intereses	24
2.12. Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros	25
2.13. Activos financieros	25
2.14. Inventarios	25
2.15. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	26
2.16. Efectivo y equivalentes al efectivo	27
2.17. Capital social	27
2.18. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	27
2.19. Préstamos y otros pasivos financieros	27
2.20. Arrendamientos	28
2.21. Impuesto a la renta e impuestos diferidos	28
2.22. Beneficios a los empleados	29
2.23. Provisiones	29
2.24. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes	30
2.25. Reconocimiento de ingresos	30
2.26. Distribución de dividendos	31

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ÍNDICE

	Página N°
3. FACTORES DE RIESGO	31
3.1. Cambios en condiciones económicas y de mercado	31
3.2. Volatilidad de los mercados financieros	32
3.3. Naturaleza cíclica del ciclo del negocio	32
3.4. Liquidez requerida para desarrollar proyectos	33
3.5. Deuda, tasa de interés e inflación	33
3.6. Riesgo de tipo de cambio moneda extranjera	36
3.7. Covenants de deuda	37
3.8. Clasificación de riesgo de la Compañía	37
3.9. Fluctuación de valor y disponibilidad de suelo	38
3.10. Fluctuaciones de precios en materias primas y mano de obra	39
3.11. Restricciones en el mercado de financiamiento hipotecario	39
3.12. Cambios en normativas tributarias	40
3.13. Cambios legales y regulatorios	41
3.14. Calidad y servicio de post-venta	42
3.15. Competencia con otros desarrolladores inmobiliarios	42
3.16. Riesgos propios de la actividad de la construcción	43
3.17. Condiciones climáticas o desastres naturales	43
3.18. Mitigación de riesgos	43
4. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN	44
4.1. Estimación provisión grado de avance	44
4.2. Estimación provisión garantía legal	44
4.3. Impuestos diferidos	44
4.4. Pagos basados en acciones	44
5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	45
6. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, CORRIENTES	46
7. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES Y NO CORRIENTES	46
8. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES, Y DERECHOS POR COBRAR NO CORRIENTES	47
8.1. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	47
8.2. Derechos por cobrar, no corrientes	47
8.3. Estratificación de la cartera	49
8.4. Resumen de la estratificación de la cartera	50
8.5. Calidad crediticia	50
8.6. Operaciones de factoring	50

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ÍNDICE

	Página Nº
9. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS	51
9.1. Saldos y transacciones con entidades relacionadas	52
9.2. Directorio y gerencia de la Sociedad	54
10. INVENTARIOS	56
10.1. Inventarios, corrientes	56
10.2. Inventarios, no corrientes	57
11. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	58
12. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS	59
13. INVERSIONES CONTABILIZADAS UTILIZANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN	60
13.1. Composición del rubro	60
13.2. Información resumida de las inversiones en asociadas y negocios conjuntos contabilizadas por el método de la participación	61
14. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA	62
15. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	64
15.1. Composición del rubro	64
15.2. Vidas útiles técnicas para los bienes	64
15.3. Detalle de reconciliación de cambios en propiedades, planta y equipo por clases	65
16. IMPUESTOS DIFERIDOS	66
16.1. Activos por impuestos diferidos	66
16.2. Pasivos por impuestos diferidos	66
16.3. Movimientos de impuesto diferido del estado de situación financiera	66
16.4. Compensación de partidas	67
17. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES	67
17.1. Clases de otros pasivos financieros	67
17.2. Otros pasivos financieros - desglose de monedas y vencimientos, corrientes	68
17.3. Otros pasivos financieros - desglose de monedas y vencimientos, no corrientes	69
17.4. Otros pasivos financieros - tipo de interés y monedas, corrientes y no corrientes	70
18. DERECHOS DE USO Y PASIVOS POR ARRENDAMIENTO	70
18.1. Derechos de uso	70
18.2. Pasivos por arrendamiento	70

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ÍNDICE

	Página N°
19. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	71
19.1 Estratificación - vencimientos de proveedores	71
19.2 Operaciones de confirming	72
20. PROVISIONES	72
20.1 Provisiones	72
20.2 Movimiento de las provisiones	74
21. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS	75
22. PATRIMONIO NETO	75
22.1 Capital suscrito y pagado	75
22.2 Número de acciones suscritas y pagadas	75
22.3 Gestión de capital	75
22.4 Dividendos	76
22.5 Otras reservas	76
22.6 Distribución de accionistas	77
22.7 Participaciones no controladoras	77
22.8 Utilidad líquida distribuible	77
23. POLÍTICA DE PAGOS BASADOS EN ACCIONES	78
24. INGRESOS	80
24.1 Ingresos de actividades ordinarias	80
24.2 Otros ingresos por función	80
25. COMPOSICIÓN DE RESULTADOS RELEVANTES	81
25.1 Costo de ventas	81
25.2 Gastos de administración	81
26. RESULTADOS FINANCIEROS	82
27. OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)	82
28. RESULTADO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS	82
29. UTILIDAD POR ACCIÓN	83
30. INFORMACIÓN POR SEGMENTO	84
30.1 Estados de situación financiera	85
30.2 Estados de resultados	87
30.3 Cuadros de flujos	89

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS**ÍNDICE**

	Página N°
31. CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES	90
31.1. Contingencias	90
31.2. Compromisos y restricciones	91
31.3. Avaluos, fianzas y compromisos	91
31.4. Garantías	92
31.5. Sanciones administrativas	94
31.6. Cauiones obtenidas de terceros	94
32. DISTRIBUCIÓN DEL PERSONAL	94
33. MEDIO AMBIENTE	94
34. HECHOS POSTERIORES	95

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

Al 31 de marzo de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018

(Expresados en miles de pesos)

ACTIVOS	Nota	31-03-2019 M\$	31-12-2018 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	31.006.735	25.770.051
Otros activos financieros, corrientes	6	82.482	206.645
Otros activos no financieros, corrientes	7	15.789.644	16.872.236
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	8	21.924.601	23.203.261
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	9	14.606.456	23.021.807
Inventarios, corrientes	10	102.772.132	116.227.048
Activos por impuestos, corrientes	11	2.681.545	2.078.844
Total Activos Corrientes		188.863.595	207.379.892
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos no financieros, no corrientes	7	2.478.174	1.694.894
Derechos por cobrar, no corrientes	8	196.990	309.700
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	9	13.306.238	12.121.566
Inventarios, no corrientes	10	170.295.014	159.146.734
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	13	42.937.992	42.631.749
Activos intangibles distintos de la plusvalía	14	319.595	313.093
Propiedades, planta y equipo	15	748.064	709.253
Derechos de uso	18	4.177.525	0
Activos por impuestos diferidos	16	12.511.564	11.841.592
Total Activos No Corrientes		246.971.156	228.768.581
TOTAL ACTIVOS		435.834.751	436.148.473

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

Al 31 de marzo de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018

(Expresados en miles de pesos)

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	Nota	31-03-2019 M\$	31-12-2018 M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, corrientes	17	99.755.751	95.095.132
Pasivos por arrendamientos, corrientes	18	277.362	0
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	19	10.169.153	9.534.742
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	9	980.920	1.669.348
Otras provisiones, corrientes	20	9.111.970	10.332.468
Pasivos por impuestos, corrientes	11	1.847.352	358.429
Otros pasivos no financieros, corrientes	21	13.744.707	16.543.569
Total Pasivos Corrientes		135.887.215	133.533.688
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes	17	86.544.834	106.432.851
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	18	3.920.152	0
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	9	17.293.970	16.878.863
Otras provisiones, no corrientes	20	1.611.951	1.665.982
Otros pasivos no financieros, no corrientes	21	10.510.664	5.498.801
Total Pasivos No Corrientes		119.881.571	130.476.497
TOTAL PASIVOS		255.768.786	264.010.185
PATRIMONIO NETO			
Capital emitido	22	52.492.611	52.492.611
Ganancias (pérdidas) acumuladas		112.695.633	104.680.781
Primas de emisión		11.160.579	11.160.579
Otras reservas	22	(670.961)	(323.961)
Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora		175.677.862	168.010.010
Participaciones no controladoras	22	4.388.103	4.128.278
Patrimonio Total		180.065.965	172.138.288
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		435.834.751	436.148.473

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
Por los periodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2019 y 2018 (no auditados)
(Expresado en miles de pesos)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	01-01-2019 al 31-03-2019 M\$	01-01-2018 al 31-03-2018 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	24	43.357.355	38.177.002
Costo de ventas	25	(29.215.151)	(24.957.729)
Ganancia bruta		14.142.204	13.219.273
Otros ingresos, por función	24	16.495	62.717
Gasto de administración	25	(3.029.019)	(3.070.659)
Otras ganancias (pérdidas)	27	56.293	35.339
Ingresos financieros	26	203.713	145.467
Costos financieros	26	(169.906)	(314.625)
Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	13	(219.327)	(124.690)
Diferencias de cambio	26	5.283	(60.348)
Resultado por unidades de reajuste	26	(38.167)	5.278
GANANCIA ANTES DE IMPUESTO		10.967.569	9.897.752
Gasto por impuestos a las ganancias	28	(2.777.732)	(2.207.328)
GANANCIA		8.189.837	7.690.424
Ganancia (pérdida), atribuible a:			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		8.014.852	7.719.772
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras		174.985	(29.348)
GANANCIA		8.189.837	7.690.424
Ganancias por acción			
Ganancia por acción básica			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		28,28	27,24
Ganancia (pérdida) por acción básica		28,28	27,24
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas			
Ganancias (pérdida) diluida por acción		28,28	27,24
Ganancias (pérdida) diluida por acción		28,28	27,24

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
Por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2019 y 2018 (no auditados)
(Expresado en miles de pesos)

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL	Nota	01-01-2019 al 31-03-2019 M\$	01-01-2018 al 31-03-2018 M\$
Ganancia (Pérdida)		8.189.837	7.690.424
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del período, antes de impuestos			
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión		(347.000)	(602.308)
Otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del ejercicio		(347.000)	(602.308)
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		(347.000)	(602.308)
Total Otro Resultado Integral		(347.000)	(602.308)
Total Resultado Integral		7.842.837	7.088.116
Resultado integral atribuible a:			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		7.667.852	7.117.464
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		174.985	(29.348)
TOTAL RESULTADO INTEGRAL		7.842.837	7.088.116

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2019 y 2018 (no auditados)

(Expresado en miles de pesos)

2019										
Conceptos	Nota	Capital emitido	Primas de emisión	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Otras reservas varias	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio Total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01/01/2019		52.492.611	11.160.579	(161.459)	(162.502)	(323.961)	104.680.781	168.010.010	4.128.278	172.138.288
Ganancia (pérdida)		0	0	0	0	0	8.014.852	8.014.852	174.985	8.189.837
Otro resultado integral		0	0	(347.000)	0	(347.000)	0	(347.000)	0	(347.000)
Resultado integral		0	0	(347.000)	0	(347.000)	8.014.852	7.667.852	174.985	7.842.837
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		0	0	0	0	0	0	0	84.840	84.840
Total de cambios en patrimonio		0	0	(347.000)	0	(347.000)	8.014.852	7.667.852	259.825	7.927.677
Saldo final período actual 31/03/2019	22	52.492.611	11.160.579	(508.459)	(162.502)	(670.961)	112.695.633	175.677.862	4.388.103	180.065.965

2018										
Conceptos	Nota	Capital emitido	Primas de emisión	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Otras reservas varias	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio Total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01/01/2018		52.492.611	11.160.579	(2.328.796)	(162.502)	(2.491.298)	91.184.941	152.346.833	7.246.151	159.592.984
Ganancia (pérdida)		0	0	0	0	0	7.719.772	7.719.772	(29.348)	7.690.424
Otro resultado integral		0	0	(602.308)	0	(602.308)	0	(602.308)	0	(602.308)
Resultado integral		0	0	(602.308)	0	(602.308)	7.719.772	7.117.464	(29.348)	7.088.116
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		0	0	0	0	0	0	0	(3.294.888)	(3.294.888)
Total de cambios en patrimonio		0	0	(602.308)	0	(602.308)	7.719.772	7.117.464	(3.324.236)	3.793.228
Saldo final período actual 31/03/2018	22	52.492.611	11.160.579	(2.931.104)	(162.502)	(3.093.606)	98.904.713	159.464.297	3.921.915	163.386.212

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO

Por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2019 y 2018 (no auditados)
(Expresado en miles de pesos)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO	Nota	01-01-2019 al 31-03-2019 M\$	01-01-2018 al 31-03-2018 M\$
Estado de flujos de efectivo			
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		51.656.251	42.398.425
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(34.682.396)	(28.025.685)
Otros (pagos) por actividades de operación		(32.884)	(55.070)
Intereses pagados		(138.712)	(314.625)
Intereses recibidos		203.713	145.467
Impuestos a las ganancias (pagados)		(2.561.483)	(1.585.627)
Otras entradas de efectivo		139.856	1.176.958
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		14.584.345	13.739.843
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Flujos de efectivo por la venta de acciones que originó pérdida de control de subsidiarias u otros negocios		0	449.449
Flujo de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras	13	(831.657)	(1.000.000)
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	15	409	0
Compras de propiedades, planta y equipo	15	(129.623)	(47.347)
Compras de activos intangibles	14	(16.876)	(14.619)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		(977.747)	(612.517)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de préstamos de largo plazo		11.689.666	15.333.641
Total importes procedentes de préstamos		11.689.666	15.333.641
Préstamos de entidades relacionadas		938.522	2.172.235
Pagos de préstamos		(17.817.169)	(25.045.785)
Pagos por arrendamientos		(100.089)	0
Pagos de préstamos a entidades relacionadas		(3.080.844)	(5.898.512)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(8.369.914)	(13.438.421)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		5.236.684	(311.095)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes			
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		5.236.684	(311.095)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio		25.770.051	22.799.884
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio		31.006.735	22.488.789

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTE AL PERÍODO TERMINADO AL 31 DE MARZO DE 2019 (NO AUDITADO) Y AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Expresados en miles de pesos)

1. INFORMACIÓN GENERAL

Paz Corp S.A. es una sociedad anónima abierta con domicilio en Avda. Apoquindo 4501, Oficina 2104, Santiago, República de Chile (en adelante la “Sociedad”). La Sociedad se encuentra inscrita en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) ex Superintendencia de Valores y Seguros bajo el N° 944 y cotiza sus acciones en la Bolsa de Comercio de Santiago y la Bolsa Electrónica de Chile.

1.1 Descripción de la Sociedad

El objeto de Paz Corp S.A. comprende: (a) efectuar toda clase de inversiones en toda clase de bienes corporales e incorporeales, muebles o inmuebles, y en general, participar en sociedades de cualquier clase, naturaleza u objeto, chilenas o extranjeras, en comunidades y asociaciones; (b) el estudio, desarrollo, ejecución y explotación de inversiones y negocios inmobiliarios, para lo cual podrá adquirir, enajenar, negociar y disponer en cualquier forma y a cualquier título de bienes raíces urbanos o rurales, pudiendo efectuar loteos, urbanizaciones, construcciones de cualquier naturaleza y venderlas y/o explotarlas por cuenta propia o ajena, así como también, gestionar u otorgar financiamientos asociados a dichos negocios; y (c) prestar servicios de arquitectura, gestión inmobiliaria y gestión comercial entre otros.

Las prácticas de gobierno corporativo de Paz Corp S.A., sus subsidiarias y coligadas, se rigen por la Ley N° 18.046 sobre Sociedades Anónimas, el Reglamento de Sociedades Anónimas, los Estatutos Sociales de Paz Corp S.A., la Ley N° 18.045 de Mercado de Valores y por la normativa de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

Paz Corp S.A. es controlada por un grupo de accionistas que en conjunto detentan un 43,51%. Dicho grupo lo componen Inversiones Quantum Ltda. con un 12,24%, Inversiones Globus Ltda. con un 11,05%, Inversiones Brakers Ltda. con un 10,12%, Inversiones B y J Ltda. con un 9,58%, Ariel Magendzo Weinberger con un 0,27% y Benjamín Paz Tchiminó con un 0,25%.

Paz Corp S.A. es la Sociedad matriz del grupo Paz Corp S.A. Los estados financieros consolidados de Paz Corp S.A. y Subsidiarias correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018, fueron aprobados por su Directorio en sesión ordinaria celebrada el día 5 de marzo de 2019 y, posteriormente presentados a la Junta Ordinaria de Accionistas con fecha 24 de abril de 2019, quien aprobó los mismos.

1.2 Segmentos operativos

Para la gestión del negocio, la Administración utiliza el criterio de segmentación geográfica incluyendo “Negocios Conjuntos”, considerando los países en que la Sociedad tiene operaciones y están localizados sus activos. Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la Sociedad cuenta con operaciones en Chile, Perú y Brasil.

CHILE

La Sociedad desarrolla en Chile el negocio inmobiliario a través de sus distintas subsidiarias y coligadas las cuales desarrollan diversos proyectos inmobiliarios.

La ejecución de los proyectos inmobiliarios, ya sea por cuenta propia o con terceros, abarca entre otras actividades la investigación de mercado, la búsqueda y compra de terrenos, el diseño arquitectónico y de producto, la coordinación de los proyectos de especialidades, la construcción y comercialización de las viviendas y la post-venta.

En Chile, la Sociedad tiene una fuerte presencia en la Región Metropolitana y también desarrolla proyectos en las ciudades de Viña del Mar y Concepción. El enfoque de Paz Corp S.A. está orientado principalmente al desarrollo de proyectos de departamentos para los estratos medios y medios-altos de la población.

PERÚ

Paz Corp S.A. es un importante actor del mercado inmobiliario peruano, en donde participa a través de la sociedad Paz Centenario S.A. cuyos accionistas son Inversiones Paz Perú SPA (subsidiaria de Paz Corp S.A.) con un 50% e Inversiones Centenario S.A.A. también con un 50%.

Paz Centenario S.A. se enfoca en el desarrollo de vivienda vertical, y a través de su filial Villa Club S.A. desarrolla proyectos de vivienda horizontal. Su mercado está dirigido principalmente a la ciudad de Lima y a los segmentos medios de la población.

Los estados financieros de Paz Centenario S.A. no se consolidan proporcionalmente desde la entrada en vigencia de la NIIF 11 “Acuerdos Conjuntos”; sin embargo, la Administración utiliza el criterio de segmentación geográfica incluyendo Negocios Conjuntos, según se explica en Nota N° 29 “Información por Segmento”.

BRASIL

Paz Corp S.A. desarrolla el negocio inmobiliario en Brasil a través de su filial Paz Realty Empreendimentos e Participações Ltda., y a través de distintos joint ventures con operadores locales. Paz Realty Empreendimentos e Participações Ltda. se enfoca en la vivienda vertical y tiene presencia solo en la ciudad de Sao Paulo.

En Hecho Esencial publicado con fecha 5 de junio de 2015, se informó que el Directorio de la Sociedad aprobó iniciar un proceso de venta abierto a terceros de sus negocios inmobiliarios en Brasil, desarrollados actualmente a través de su filial Paz Realty Empreendimentos e Participações Ltda.

La Administración y el Directorio estiman que es incierto vender la filial Paz Realty Empreendimentos e Participações Ltda. durante el ejercicio 2019 debido al complejo escenario macroeconómico que presenta actualmente Brasil y a que a la fecha de emisión de los presentes estados financieros el proceso iniciado para encontrar a un comprador no ha resultado en ofertas de compra concretas sobre la Sociedad o sus activos. En consecuencia, la Sociedad ha decidido restringir su presencia en dicho país a la comercialización y venta de los proyectos actualmente existentes, suspendiendo futuras inversiones. Con esta decisión la Sociedad busca focalizar y potenciar sus negocios en los mercados de Chile y Perú.

En consideración a lo explicado en el párrafo anterior, se ha procedido a consolidar la filial Paz Realty Empreendimentos e Participações Ltda., sin realizar la reclasificación como un activo mantenido para la venta, debido a que no se cumple con las condiciones establecidas en IFRS 5 y por considerar que este registro representa de forma más adecuada la realidad actual del negocio.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros consolidados se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente en los ejercicios presentados. En los casos que existan cambios en los criterios y políticas contables aplicadas estos se encuentran debidamente informados y documentados.

2.1 Período contable

Los presentes estados financieros consolidados cubren los siguientes ejercicios:

- Estados de Situación Financiera al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018.
- Estado de Resultados Integrales por Función por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2019 y 2018.
- Estado de Cambio en el Patrimonio por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2019 y 2018.
- Estado de Flujos de Efectivo por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2019 y 2018.

2.2 Bases de preparación de los estados financieros consolidados

Los presentes estados financieros consolidados de Paz Corp S.A. y filiales al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Los presentes estados financieros consolidados al 31 de marzo de 2019, fueron aprobados por su Directorio en sesión ordinaria celebrada con fecha 7 de mayo de 2019.

Los estados financieros consolidados han sido preparados de acuerdo con el principio de costo histórico.

En la preparación de los estados financieros consolidados se han utilizado las políticas uniformes y homogéneas emanadas desde Paz Corp S.A. y aplicadas en todas las subsidiarias incluidas en la consolidación.

En la preparación de estos estados financieros consolidados se han utilizado determinadas estimaciones contables críticas para cuantificar algunos activos, pasivos, ingresos y gastos.

Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros consolidados se describen en la Nota N° 4 de Estimaciones y Juicios o Criterios críticos de la Administración.

Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en miles de pesos, siendo el peso chileno, la moneda funcional de la Sociedad. Todos los valores están redondeados a miles de pesos, excepto cuando se indique lo contrario.

2.3 Nuevas normas e interpretaciones emitidas y no vigentes

2.3.1 La siguiente nueva Normas, Interpretación y /o mejoras o modificaciones han sido adoptadas en estos estados financieros consolidados:

Normas	Contenido	Fecha de aplicación obligatoria (*)
IFRS 16	Arrendamientos	1 de enero de 2019
IFRIC 23	Tratamiento de posiciones fiscales inciertas	1 de enero de 2019
IFRS 3	Combinaciones de negocios – intereses previos mantenidos en una operación conjunta	1 de enero de 2019
IFRS 9	Instrumentos financieros – pagos con compensación negativa	1 de enero de 2019
IFRS 11	Acuerdos conjuntos – intereses previamente mantenidos en una operación conjunta	1 de enero de 2019
IAS 12	Impuestos a las ganancias – consecuencias fiscales de pagos relacionados con instrumentos financieros clasificados como patrimonio	1 de enero de 2019
IAS 23	Costos sobre préstamos – costos de préstamos elegibles para ser capitalizados	1 de enero de 2019
IAS 28	Inversiones en asociadas – inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos	1 de enero de 2019

2.3.1.1 IFRS 16 “Arrendamientos”

La IFRS 16 reemplaza a la IAS 17 Arrendamientos, la IFRIC 4 Determinación si un Acuerdo contiene un Arrendamiento, SIC-15 Arrendamientos Operativos-Incentivos y SIC-27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento. La norma establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los arrendamientos y requiere que los arrendatarios tengan en cuenta la mayoría de los arrendamientos en un solo modelo de balance. La contabilidad del arrendador según la IFRS 16 se mantiene sustancialmente sin cambios respecto a la IAS 17. Los arrendadores continuarán clasificando los arrendamientos como arrendamientos operativos o financieros utilizando principios similares a los de la IAS 17.

La administración de Paz Corp S.A. y Subsidiarias realizaron una evaluación detallada de los contratos de arriendos, concluyendo que el contrato asociado al arriendo de las oficinas en las que se emplaza el área administrativa y operativa del grupo se debe registrar según IFRS 16. La adopción impactó a los estados financieros consolidados en un monto no superior al 1% de los activos.

2.3.1.2 IFRIC 23 “Tratamiento de posiciones fiscales inciertas”

La administración de la Sociedad ha determinado que la adopción de la IFRIC 23, no tiene impacto en el reconocimiento de las posiciones fiscales inciertas.

2.3.1.3 IFRS 3 “Combinaciones de negocios – intereses previamente mantenidos en una operación conjunta”

Las enmiendas aclaran que, cuando una entidad obtiene el control de otra entidad que es una operación conjunta, aplican los requerimientos para una combinación de negocios por etapas, incluyendo los intereses previamente mantenidos sobre los activos y pasivos de una operación conjunta presentada al valor razonable.

2.3.1.4 IFRS 9 “Instrumentos financieros – pagos con compensación negativa”

Bajo IFRS 9 un instrumento de deuda se puede medir al costo amortizado o a valor razonable a través de otro resultado integral, siempre que los flujos de efectivo contractuales sean únicamente pagos de principal e intereses sobre el capital principal pendiente y el instrumento se lleva a cabo dentro del modelo de negocio para esa clasificación. Las enmiendas a la IFRS 9 pretenden aclarar que un activo financiero cumple el criterio de “solo pagos de principal más intereses” independientemente del evento o circunstancia que causa la terminación anticipada del contrato o de qué parte paga o recibe la compensación razonable por la terminación anticipada del contrato.

Las enmiendas a IFRS 9 deberán aplicarse cuando el prepago se aproxima a los montos no pagados de capital e intereses de tal forma que refleja el cambio en tasa de interés de referencia. Esto implica que los prepagos al valor razonable o por un monto que incluye el valor razonable del costo de un instrumento de cobertura asociado, normalmente satisfará el criterio solo pagos de principal más intereses solo si otros elementos del cambio en el valor justo, como los efectos del riesgo de crédito o la liquidez, no son representativos.

2.3.1.5 IFRS 11 “Acuerdos conjuntos – intereses previamente mantenidos en una operación conjunta”

La enmienda afecta a los acuerdos conjuntos sobre intereses previamente mantenidos en una operación conjunta. Una parte que participa, pero no tiene el control conjunto de una operación conjunta podría obtener control si la actividad de la operación conjunta constituye un negocio tal como lo define la IFRS 3. Las enmiendas aclaran que los intereses previamente mantenidos en esa operación conjunta no se vuelven a medir al momento de la operación.

2.3.1.6 IAS 12 “Impuestos a las Ganancias – consecuencias fiscales de pagos relacionados con instrumentos financieros clasificados como patrimonio”

Las enmiendas aclaran que el impuesto a las ganancias de los dividendos generados por instrumentos financieros clasificados como patrimonio está vinculado más directamente a transacciones pasadas o eventos que generaron ganancias distribuibles que a distribuciones a los accionistas. Por lo tanto, una entidad reconoce el impuesto a las ganancias a los dividendos en resultados, otro resultado integral o patrimonio según donde la entidad originalmente reconoció esas transacciones o eventos pasados.

2.3.1.7 IAS 23 “Costo por Préstamos - costos de préstamos elegibles para ser capitalizados”

Las enmiendas aclaran que una entidad trata como un préstamo general cualquier endeudamiento originalmente hecho para desarrollar un activo calificado cuando sustancialmente todas las actividades necesarias para culminar ese activo para su uso o venta están completos.

2.3.1.8 IAS 28 “Inversiones en Asociadas – inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos”

Las enmiendas aclaran que una entidad aplica la IFRS 9 Instrumentos Financieros para inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos para aquellas inversiones que no apliquen el método de la participación patrimonial pero que, en sustancia, forma parte de la inversión neta en la asociada o negocio conjunto. Esta aclaración es relevante porque implica que el modelo de pérdida de crédito esperado, descrito en la IFRS 9, se aplica a estos intereses a largo plazo.

Las enmiendas detalladas anteriormente desde el N° 2.3.1.3 al N° 2.3.1.8 son aplicables por primera vez en 2019, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la Sociedad.

2.3.2 Las normas e interpretaciones, así como las mejoras y modificaciones a IFRS 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, mejoras y modificaciones no vigentes

Normas	Contenido	Fecha de aplicación obligatoria (*)
Marco conceptual	Marco Conceptual (revisado)	1 de enero de 2020
IFRS 3	Combinaciones de Negocios – Definición de un negocio	1 de enero de 2020
IAS 1 e IAS 8	Presentación de Estados Financieros e IAS 8 Políticas Contables – Definición de material	1 de enero de 2020
IFRS 10 e IAS 28	Estados Financieros Consolidados – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	Por determinar

(*) Ejercicios iniciados a contar de la fecha indicada.

2.3.2.1 Marco conceptual (revisado)

El IASB emitió el Marco Conceptual (revisado) en marzo de 2018. Este incorpora algunos nuevos conceptos, provee definiciones actualizadas, criterios de reconocimiento para activos y pasivos y aclara algunos conceptos importantes.

Los cambios al Marco Conceptual pueden afectar la aplicación de IFRS cuando ninguna norma aplica a una transacción o evento particular. El Marco Conceptual revisado entra en vigencia para periodos que comienzan en o después del 1 de enero de 2020.

2.3.2.2 IFRS 3 “Combinaciones de Negocios - Definición de un negocio”

El IASB emitió enmiendas en cuanto a la definición de un negocio en IFRS 3 Combinaciones de Negocios, para ayudar a las entidades a determinar si un conjunto adquirido de actividades y activos es un negocio o no. El IASB aclara cuales son los requisitos mínimos para definir un negocio, elimina la evaluación respecto a si los participantes del mercado son capaces de reemplazar cualquier elemento faltante, incluye orientación para ayudar a las entidades a evaluar si un proceso adquirido es sustantivo, reduce las definiciones de un negocio y productos e introduce una prueba de concentración de valor razonable opcional.

Las enmiendas se tienen que aplicar a las combinaciones de negocios o adquisiciones de activos que ocurran en o después del comienzo del primer período anual de presentación de reporte que comience en o después del 1 de enero de 2020. En consecuencia, las entidades no tienen que revisar aquellas transacciones ocurridas en periodos anteriores. La aplicación anticipada está permitida y debe ser revelada. Las enmiendas también podrían ser relevantes en otras áreas de IFRS (por ejemplo, pueden ser relevantes cuando una controladora pierde el control de una subsidiaria y ha adoptado anticipadamente la venta o contribución de activos entre un inversor y su asociado o negocio conjunto) (Enmiendas a la IFRS 10 e IAS 28).

2.3.2.3 IAS 1 “Presentación de Estados Financieros e IAS 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores - Definición de material”

En octubre de 2018, el IASB emitió enmiendas a IAS 1 Presentación de Estados Financieros e IAS 8 Contabilidad Políticas, cambios en las estimaciones contables y errores, para alinear la definición de "material" en todas las normas y para aclarar ciertos aspectos de la definición. La nueva definición establece que, la información es material si omitirla, declararla erróneamente o esconderla razonablemente podría esperarse que influya en las decisiones que los usuarios primarios de los estados financieros de propósito general toman con base en esos estados financieros, los cuales proporcionan información financiera acerca de una entidad específica que reporta. Las enmiendas deben ser aplicadas prospectivamente. La aplicación anticipada está permitida y debe ser revelada.

Aunque no se espera que las enmiendas a la definición de material tengan un impacto significativo en los estados financieros de una entidad, la introducción del término “esconder” en la definición podría impactar la forma en que se hacen los juicios de materialidad en la práctica, elevando la importancia de cómo se comunica y organiza la información en los estados financieros.

2.3.2.4 IFRS 10 “ Estados financieros consolidados e IAS 28 Inversiones en Asociadas y Negocios conjuntos-venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto”

Las enmiendas a IFRS 10 Estados Financieros Consolidados e IAS 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos (2011) abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de IFRS 10 y los de IAS 28 (2011) en el tratamiento de la venta o la aportación de activos 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 enmiendas está por determinar debido a que el IASB está a la espera de los resultados de su proyecto de investigación sobre la contabilización según el método de participación patrimonial. Estas enmiendas deben ser aplicadas en forma retrospectiva y se permite la adopción anticipada, lo cual debe ser revelado.

La administración de la Sociedad estima que la adopción de las nuevas normas, mejoras y modificaciones antes descritas y que pudiesen aplicarse, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros.

2.4 Bases de consolidación

2.4.1 Subsidiarias o filiales

Subsidiarias o filiales son todas las entidades sobre las que Paz Corp S.A. tiene el control. El control se ejerce si, y solo si, se reúnen todos los elementos siguientes: (a) poder sobre la subsidiaria, (b) exposición o derecho a rendimientos variables de esas sociedades, (c) capacidad de utilizar su poder para influir en el monto de los rendimientos. El inversionista tiene poder sobre una subsidiaria cuando éste posee derechos que le otorgan la capacidad presente de dirigir las actividades relevantes, es decir, las actividades que afectan de forma significativa a los rendimientos de la subsidiaria.

Las subsidiarias se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo. Para contabilizar la adquisición de subsidiarias se utiliza el método de adquisición. El costo de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio.

Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable a la fecha de adquisición, con independencia del alcance de los intereses minoritarios. El exceso del costo de adquisición sobre el valor razonable de la participación de la Sociedad en los activos netos identificables adquiridos, se reconoce como menor valor o plusvalía comprada (goodwill). Si el costo de adquisición es menor que el valor razonable de los activos netos de la filial adquirida, la diferencia se reconoce directamente en el estado de resultados.

Los saldos y las ganancias no realizadas por transacciones entre entidades relacionadas se eliminan.

2.4.2 Transacciones en participaciones no controladoras

Paz Corp S.A. y Subsidiarias aplica la política de tratar las transacciones con el interés minoritario que no generan pérdida de control, como si fueran transacciones con accionistas de la Sociedad.

En el caso de adquisiciones de interés minoritario, la diferencia entre cualquier retribución pagada y la correspondiente participación en el valor en libros de los activos netos adquiridos de la subsidiaria se reconoce en el patrimonio. Las ganancias y pérdidas por bajas a favor del interés minoritario, mientras se mantenga el control, también se reconocen en el patrimonio.

2.4.3 Asociadas y negocios conjuntos

Asociadas son todas las entidades sobre las que Paz Corp S.A. y Subsidiarias ejerce influencia significativa pero no tiene control ni control conjunto, lo cual generalmente está acompañado por una participación inferior al 50% de los derechos de voto. Las inversiones en asociadas se contabilizan por el método de participación e inicialmente se reconocen por su costo. La inversión de Paz Corp S.A. en asociadas incluye el menor valor (goodwill o plusvalía comprada) identificado en la adquisición, neto de cualquier pérdida por deterioro acumulada. Por otra parte, se consideran acuerdos conjuntos aquellas entidades en las que el grupo ejerce control gracias al acuerdo con otros accionistas y conjuntamente con ellos, es decir, cuando las decisiones sobre sus actividades relevantes requieren el consentimiento unánime de las partes que comparten el control.

La participación de Paz Corp S.A. en las pérdidas o ganancias posteriores a la adquisición de las sociedades de control conjunto se reconocen en resultados y su participación en los movimientos patrimoniales posteriores a la adquisición que no constituyen resultados, se imputan a las correspondientes reservas de patrimonio (y se reflejan según corresponda en el estado de otros resultados integrales). Cuando la participación de Paz Corp S.A. y Subsidiarias en las pérdidas de una asociada o negocio conjunto es igual o superior a su participación en la misma, incluida cualquier otra cuenta a cobrar no asegurada, Paz Corp S.A. y Subsidiarias no reconoce pérdidas adicionales, a no ser que haya incurrido en obligaciones o realizado pagos en nombre de la asociada o negocio conjunto. Las ganancias no realizadas por transacciones entre Paz Corp S.A., asociadas y negocios conjuntos se eliminan en función del porcentaje de participación de la Sociedad en éstas. Las ganancias o pérdidas de dilución en asociadas y negocios conjuntos se reconocen en el estado de resultados.

2.5 Entidades subsidiarias

2.5.1 Entidades de consolidación directa

El siguiente es el detalle de las empresas subsidiarias incluidas en la consolidación al 31 de marzo de 2019:

PAIS	RUT	NOMBRE SOCIEDAD	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN	
			31-03-2019	31-12-2018
Chile	76.701.870-3	INMOBILIARIA PAZ SPA	100%	100%
Chile	76.659.200-7	CONSTRUCTORA PAZ SPA	100%	100%
Chile	76.420.950-8	PAZ SERVICIOS PROFESIONALES SPA	100%	100%
Chile	76.056.313-7	INVERSIONES PAZ PERÚ SPA	100%	100%
Chile	76.060.429-1	INVERSIONES PAZ BRASIL SPA	100%	100%

2.5.2 Entidades de consolidación indirecta

El siguiente es el detalle de las empresas subsidiarias al 31 de marzo de 2019:

NOMBRE DE LA SOCIEDAD
Inmobiliaria Paz SPA
Inmobiliaria PDV 70 SPA
Inmobiliaria PW 75 SPA
Inmobiliaria Vista Golf LD SPA
Inmobiliaria FP 75 SPA
Inmobiliaria P100 SPA
Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 60 S.A.
Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 70 SPA
Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 90 SPA
Inmobiliaria y Constructora SP 90 SPA
Inmobiliaria PK 67 S.A.
Inmobiliaria PB70 SPA
Constructora Paz SPA
Paz Servicios Profesionales SPA
Inversiones Paz Brasil SPA
Paz Realty Empreendimentos e Participações Ltda.
Tolstoy 1 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda.
Aricanduva Strip Center Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda.
José Kauer Paz-Epel 2 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda
Catumbi Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda.

2.6 Transacciones en moneda extranjera

2.6.1 Moneda funcional y de presentación

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

2.6.2 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.

2.6.3 Tipos de cambio

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

FECHA	CLP / US\$	CLP / U.F.	CLP / Nuevo Sol Peruano	CLP / Real Brasileño
31-03-2019	694,77	27.565,79	206,35	179,59
31-12-2018	614,75	26.798,14	189,68	185,64

2.6.4 Entidades de Paz Corp S.A. y Subsidiarias

Los resultados y la situación financiera de todas las entidades de Paz Corp S.A. (ninguna de las cuales opera en una economía hiperinflacionaria), que tienen una moneda funcional diferente de la moneda de presentación, se convierten a la moneda de presentación como sigue:

- Los activos y pasivos de cada estado de situación financiera presentado se convierten al tipo de cambio de cierre de cada período o ejercicio;
- Los ingresos y gastos de cada cuenta de resultados se convierten a los tipos de cambio promedio (a menos que este promedio no sea una aproximación razonable del efecto acumulativo de los tipos existentes en las fechas de la transacción, en cuyo caso los ingresos y gastos se convierten en la fecha de las transacciones);
- El patrimonio se mantiene a tipo de cambio histórico a la fecha de su adquisición o aportación, y al tipo de cambio medio a la fecha de generación para el caso de los estados acumulados; y
- Todas las diferencias de cambio resultantes se reconocen como un componente separado del patrimonio neto.

En la consolidación, las diferencias de cambio que surgen de la conversión de una inversión neta en entidades extranjeras (o nacionales con moneda funcional diferente de la matriz), se llevan al patrimonio neto a través del estado de otros resultados integrales. Cuando se vende o dispone la inversión, todo o parte de esas diferencias de cambio se reconocen en el estado de resultados como parte de la pérdida o ganancia en la venta o disposición.

Los ajustes al menor valor o plusvalía comprada (goodwill) y al valor razonable de activos y pasivos que surgen en la adquisición de una entidad extranjera (o entidad con moneda funcional diferente del de la matriz), se tratan como activos y pasivos de la entidad extranjera y se convierten al tipo de cambio de cierre del ejercicio o período, según corresponda.

2.7 Información financiera por segmentos operativos

La información por segmentos se presenta de manera consistente con los informes internos de gestión utilizados por la Administración para la toma de decisiones operativas relevantes. Dichos ejecutivos son los responsables de asignar los recursos y evaluar el rendimiento de los segmentos operativos, los cuales han sido identificados en forma geográfica como (i) Chile, (ii) Perú y (iii) Brasil. Esta información se detalla en Nota N° 30.

2.8 Propiedades, planta y equipo

Los activos de propiedades, planta y equipo de Paz Corp S.A. y Subsidiarias, tanto en su reconocimiento inicial como en su medición posterior son valorados a su costo de adquisición menos la correspondiente depreciación de acuerdo a NIC 16.

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 resto de reparaciones y mantenciones se cargan en el resultado del período o ejercicio en el que se incurren.

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

- Gastos financieros relativos a la financiación con entidades externas que sean directamente atribuibles a construcciones, tanto si es de carácter específica como genérica.
- Gastos de personal relacionado en forma directa y otros de naturaleza operativa, atribuibles a la construcción.

La depreciación de los activos fijos se calcula usando el método lineal para asignar sus costos o importes revalorizados a sus valores residuales sobre sus vidas útiles técnicas estimadas.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajustan si es necesario, en cada cierre de balance, de tal forma de tener una vida útil restante acorde con el valor de los activos. Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable, mediante la aplicación de pruebas de deterioro. Las pérdidas y ganancias por la venta de activo fijo, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados.

2.9 Activos intangibles distintos de la plusvalía

Los activos intangibles adquiridos separadamente son medidos al costo en el reconocimiento inicial. Los activos intangibles generados internamente, excluyendo los costos de desarrollo capitalizados, no son capitalizados y el gasto es reflejado en el estado de resultados en el ejercicio en el cual es incurrido.

Las vidas útiles de los activos intangibles son evaluadas como finitas o indefinidas. Los activos intangibles con vidas finitas son amortizados durante la vida útil económica y su deterioro es evaluado cada vez que existen indicadores que el activo intangible puede estar deteriorado.

El deterioro de activos intangibles con vidas útiles indefinidas es probado anualmente o individualmente o al nivel de unidad generadora de efectivo. Tales intangibles no son amortizados.

La vida útil de un activo intangible con vida útil indefinida es revisada anualmente para determinar si la evaluación de vida útil indefinida continúa siendo respaldable.

2.9.1 Programas informáticos

Las licencias para programas informáticos adquiridas, se capitalizan sobre la base de los costos en que se ha incurrido para adquirirlas y prepararlas para usar el programa específico. Estos costos se amortizan durante sus vidas útiles estimadas. Los gastos relacionados con el desarrollo o mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto cuando se incurre en ellos.

2.10 Plusvalía

El menor valor representa el exceso del costo de adquisición sobre el valor razonable de la participación de Paz Corp S.A. en los activos netos identificables de subsidiarias o filiales a la fecha de adquisición.

El menor valor relacionado con adquisiciones de subsidiarias se incluirá en el rubro plusvalía cuando corresponda.

El menor valor relacionado con adquisiciones de asociadas o coligadas se incluirá en inversiones en coligadas, y se someterá a pruebas por deterioro de valor, junto con el saldo total de la coligada.

El menor valor reconocido por separado se someterá a pruebas por deterioro de valor anualmente y se valora por su costo menos pérdidas acumuladas por deterioro. Las ganancias y pérdidas por la venta de una entidad incluyen el importe en libros del menor valor relacionado con la entidad vendida.

La plusvalía comprada se asignará a unidades generadoras de efectivo para efectos de realizar las pruebas de deterioro cuando corresponda. La distribución se efectúa entre aquellas unidades generadoras de efectivo o grupos de unidades generadoras de efectivo que se espera se beneficiarán de la combinación de negocios de la que surgió la plusvalía.

2.11 Costos por intereses

Los costos por intereses financieros y la reajustabilidad por unidades de reajuste asociados al financiamiento de la construcción de cualquier activo calificado se capitalizan durante el período de tiempo que es necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende. Otros costos por intereses se registran en resultados.

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 y se someten anualmente a pruebas de pérdidas por deterioro del valor.

Los activos sujetos a depreciación o 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 hubiesen sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

2.13 Activos financieros

Paz Corp S.A. clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y disponibles para la venta.

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

La Sociedad y sus subsidiarias, al cierre de estos estados financieros consolidados, sólo presenta activos financieros clasificados en otros activos financieros y cuentas por cobrar, que se definen como activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Los activos financieros que se definan para la venta se contabilizan en base a su valor razonable (con contrapartida en patrimonio y resultados).

Los préstamos y cuentas por cobrar, y los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento se registran por su costo amortizado de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

Los activos financieros se dan de baja contablemente cuando los derechos a recibir flujos de efectivo derivados de los mismos han vencido o se han transferido y la Sociedad ha traspasado sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de su titularidad.

2.14 Inventarios

El costo de los inventarios es ajustado al menor valor entre el costo y el valor neto realizable. Se entiende por valor neto realizable el precio de venta estimado en el transcurso normal de los negocios, menos los costos estimados para realizar la venta. En aquellos casos que el valor neto realizable sea menor al costo se realizará una provisión de menor valor de existencia por la diferencia con cargo a resultados.

Las existencias según su naturaleza y grado de avance de construcción, se clasifican en inmuebles para la venta, obras en curso, terrenos destinados a proyectos, materiales de construcción y terrenos para la venta, y se presentan según su fecha de escrituración en corrientes y no corrientes.

- **Inmuebles para la venta**

Comprenden los inmuebles destinados para la venta, los cuales se encuentran valorizados a su valor de costo acumulado.

Los principales componentes del costo de un inmueble para la venta corresponden al terreno, el costo directo de construcción, honorarios de arquitectos, calculistas y otras especialidades, permisos y derechos municipales, costo de financiamiento y otros desembolsos relacionados directamente con la construcción, necesarios para la terminación del inmueble.

- **Obras en curso**

Corresponde a los inmuebles en proceso de construcción, e incluye todos los costos directos asociados según el grado de avance de la construcción, a su valor de adquisición.

- **Terrenos destinados a proyectos**

Corresponde al costo de adquisición de terrenos donde posteriormente se desarrollarán proyectos inmobiliarios y otros desembolsos asociados a lo anterior.

Los terrenos se encuentran debidamente inscritos a nombre de las subsidiarias y/o coligadas de la Sociedad, salvo aquellos terrenos con opción o promesa de compra con instituciones del mercado financiero.

- **Materiales de construcción**

Corresponde al stock de materiales comprados y aún no utilizados en el proceso de construcción, los cuales se registran al costo.

- **Terrenos para la venta**

Comprende el valor neto realizable de terrenos en que se ha determinado no desarrollar proyectos inmobiliarios y que por lo tanto, se esperan vender.

2.15 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 Paz Corp S.A. y Subsidiarias, no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar.

La provisión para incobrabilidad se determina caso a caso, conforme a un estudio individual de cada transacción.

El interés implícito se desagrega y reconoce como ingreso financiero a medida que se van devengando los intereses.

Esta categoría comprende principalmente cuentas por cobrar a los clientes que han adquirido inmuebles a la Sociedad y subsidiarias, las cuales se presentan en los activos corrientes con excepción de aquellos con vencimiento superior a doce meses desde la fecha de cierre de los estados financieros consolidados, los cuales son presentados en los activos no corrientes.

2.16 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen 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. En el estado de situación financiera, los sobregiros de existir se clasifican como préstamos en el pasivo corriente. Para los propósitos del estado de flujos de efectivo consolidado, el efectivo y efectivo equivalente consiste de disponible y efectivo equivalente de acuerdo a lo definido anteriormente.

2.17 Capital social

El capital social está representado por acciones ordinarias de una sola clase y otorga al accionista el derecho a un voto por acción.

Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones se presentan en el patrimonio neto como una deducción, neta de impuestos, de los ingresos obtenidos.

2.18 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable.

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corresponden principalmente a proveedores de materiales y servicios, retenciones de contratistas y cuentas por pagar asociadas a promesas de compraventa de terrenos.

2.19 Préstamos y otros pasivos financieros

Los préstamos 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 durante la vida de la deuda de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

Esta categoría comprende principalmente los créditos con bancos e instituciones financieras. Se clasifican como pasivos corrientes a menos que Paz Corp S.A. tenga el derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha de cierre de los estados financieros.

2.20 Arrendamientos

Los arrendamientos donde se tiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, la Sociedad reconoce los activos y pasivos derivados del contrato de arrendamiento con duración superior a 12 meses y de valor subyacente significativo en base a NIIF 16 “arrendamientos”. Como arrendatario reconocerá los activos por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento que representa la obligación de los pagos mínimos por este concepto, usando la opción de registrar el activo en un monto igual al pasivo según lo permitido por NIIF16 y también determinar la tasa de endeudamiento incremental en la fecha de la aplicación inicial de acuerdo con el plazo del arrendamiento y la naturaleza del activo de derecho de uso.

Las correspondientes obligaciones por arrendamiento, netas de cargas financieras, se incluyen en pasivos por arrendamientos corrientes y no corrientes clasificadas según los plazos de vencimientos. El interés del costo financiero se carga en el estado de resultados durante el período de arrendamiento. El activo adquirido en régimen de arrendamiento financiero se amortiza durante su vida útil o la duración del contrato, el menor de los dos.

Los arrendamientos de corto plazo, igual o inferior a un año, o arrendamiento de activos de bajo valor se exceptúan de la aplicación de los criterios de reconocimiento descritos anteriormente, registrando los pagos asociados con el arrendamiento como un gasto de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

2.21 Impuesto a la renta e impuestos diferidos

El gasto por impuesto a la renta del ejercicio comprende al impuesto a la renta corriente y al impuesto diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso, el impuesto también se reconoce en el patrimonio (a través del Estado de otros resultados integrales).

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula sobre la base de las leyes tributarias vigentes a la fecha del estado de situación financiera, en los países en que Paz Corp S.A. y Subsidiarias operan y generan renta gravable.

Los impuestos diferidos se calculan de acuerdo con el método del balance, sobre las diferencias que surgen entre las bases tributarias de los activos y pasivos, y sus importes en libros en los estados financieros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un pasivo o un activo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal, no se contabiliza.

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 poder compensar dichas diferencias.

El impuesto a la renta diferido se provisiona por las diferencias temporales que surgen de las inversiones en subsidiarias y en asociadas, excepto cuando la oportunidad en que se revertirán las diferencias temporales es controlada por la Sociedad y es probable que la diferencia temporal no se revertirá en un momento previsible en el futuro.

2.22 Beneficios a los empleados

2.22.1 Vacaciones del personal

La Sociedad reconoce el gasto por vacaciones del personal mediante el método del devengo. Este beneficio corresponde a todo el personal y equivale a un importe fijo según los contratos particulares de cada trabajador. Este beneficio es registrado a su valor nominal.

2.22.2 Indemnizaciones por años de servicio (IAS)

Paz Corp S.A. y Subsidiarias no tiene pactado IAS a todo evento o algún tipo de beneficios con su personal más allá de lo establecido legalmente.

2.22.3 Pagos basados en acciones

La Sociedad ha implementado un plan de compensación para el Gerente General, mediante el otorgamiento de opciones de compra sobre acciones de Paz Corp S.A. A su vez la Sociedad había implementado un plan de compensación similar para el anterior Presidente de la Sociedad (períodos abril 2012 – abril 2018) el cual a la fecha de estos estados financieros se encuentra totalmente pagado y finiquitado.

El costo de estos planes es medido a la fecha de cada estado financiero en referencia al valor justo de las opciones desde la fecha en la cual fueron otorgadas, de acuerdo a lo señalado en la NIIF 2 “Pagos basados en acciones”. El valor justo es determinado usando un modelo de valorización de opciones. La Sociedad medirá el pasivo en que haya incurrido al valor razonable. Hasta que el pasivo se liquide, la Sociedad volverá a medir el valor razonable del pasivo al final de cada período sobre el que se informa, así como en la fecha de liquidación, reconociendo cualquier cambio en el valor razonable en el resultado del período.

Actualmente, la Sociedad utiliza el modelo de Black-Scholes para estimar el valor razonable de las opciones de acciones otorgadas, según se detalla en Nota N° 4.4 Pagos basados en acciones y Nota N° 23 Política de pagos basados en acciones.

2.23 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad y subsidiarias tienen una obligación presente que es consecuencia de eventos pasados, y para la cual es probable que se utilicen recursos para liquidar la obligación y sobre la cual pueda hacer una estimación razonable del monto de la obligación. La cuantificación de las provisiones se realiza teniendo en consideración la mejor información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y se reestima con ocasión de cada cierre contable.

Las provisiones constituidas se utilizan para afrontar los riesgos específicos para los cuales fueron originalmente reconocidas, procediéndose a su revisión, total o parcial, cuando dichos riesgos cambian.

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 Administración.

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, como corrientes los con vencimiento igual o inferior a doce meses contados desde la fecha de corte de los estados financieros y como no corrientes, los mayores a ese período. En el caso que existan obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo se encuentre asegurado se clasifican como no corrientes. Adicionalmente, los proyectos inmobiliarios y las obligaciones financieras asociadas a dicho proyectos se clasifican según la fecha de escrituración, aquellos inferiores a doce meses, se clasifican en el activo corriente y pasivo corriente según corresponda.

2.25 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por la venta de bienes y servicios en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad. Los ingresos ordinarios se presentan netos de impuestos a las ventas, devoluciones, rebajas y descuentos.

Los ingresos de la Sociedad corresponden a la venta y arriendo de bienes inmobiliarios y a la prestación de servicios a sociedades relacionadas por concepto de servicios profesionales de arquitectura, administración y gestión de ventas inmobiliaria, supervisión de la construcción de proyectos inmobiliarios y construcción de proyectos inmobiliarios mediante contratos de suma alzada.

La Sociedad reconoce los ingresos en la medida en que satisfaga una obligación de desempeño contractual mediante la transferencia de los bienes o servicios comprometidos con el cliente. Un activo se transfiere cuando el cliente obtiene el control de ese activo. Los ingresos se reconocen en función al precio de la transacción que se asigna a esa obligación de desempeño a la cual la Sociedad espera tener derecho a cambio de transferir los bienes o servicios comprometidos con el cliente.

Para el reconocimiento de los ingresos y costos de explotación se utilizan los siguientes criterios: en el caso de las filiales Inmobiliaria Paz SPA, Inversiones Paz Perú e Inversiones Paz Brasil SPA así como sus subsidiarias y coligadas, que esencialmente corresponden a sociedades inmobiliarias, los ingresos y costos de explotación se reconocen en el momento de celebrar los contratos de escritura de compraventa de los inmuebles con los clientes. En el caso de Perú y Brasil, los ingresos y costos de explotación se reconocen en el momento de hacer entrega física de los bienes inmuebles a los compradores. Respecto de la subsidiaria Constructora Paz SPA, los ingresos y costos de explotación se reconocen de acuerdo con el método del grado de avance físico de las obras.

En Paz Corp S.A. se reconoce el resultado devengado, previa eliminación de resultados no realizados. Lo anterior implica que las transacciones y ganancias originadas con y entre empresas relacionadas son eliminadas, hasta que la utilidad sea realizada con un tercero no relacionado.

2.25.1 Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se generan por la inversión de excedentes de caja en instrumentos financieros como fondos mutuos y depósitos a plazo y se reconocen usando el método de la tasa de interés efectiva.

2.25.2 Ingresos por dividendos

Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho a recibir su pago.

2.26 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Sociedad se reconoce como un pasivo y su correspondiente disminución en el patrimonio neto en las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad en el ejercicio en que los dividendos son aprobados por la Junta de Accionistas de la Sociedad.

La Sociedad provisiona al cierre de cada ejercicio el 30% del resultado de acuerdo a la Ley N° 18.046 como dividendo mínimo, dado que dicha ley obliga la distribución de al menos el 30% del resultado financiero del ejercicio, a menos que la Junta de Accionistas disponga por unanimidad de las acciones emitidas con derecho a voto lo contrario.

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada el 26 de abril de 2018 se ratificó la política de distribución de dividendos de la Sociedad, la cual es distribuir anualmente una cantidad no inferior al 30% de las utilidades líquidas que arroje cada balance anual.

3. FACTORES DE RIESGO

La industria inmobiliaria y de la construcción es de naturaleza cíclica y puede verse afectada significativamente por cambios en las condiciones económicas locales y globales, normativas de la autoridad y otras variables que pueden impactar los costos y precios de las viviendas, así como la capacidad de nuestros clientes de adquirir viviendas, lo que a su vez podría reducir las ventas, utilidades y liquidez de la Compañía. Así mismo, la Compañía tiene inherentes una serie de riesgos producto de la manera en que ha estructurado sus negocios y su financiamiento. Estos riesgos también pueden impactar en las utilidades y la liquidez de la Compañía.

A continuación, se presenta un resumen de los principales factores de riesgo a los que está expuesta la Compañía y las políticas de mitigación que la administración desarrolla para abordar dichos riesgos.

3.1 Cambios en condiciones económicas y de mercado

La actividad de la industria inmobiliaria y de construcción está altamente correlacionada con los ciclos económicos de la economía. Para el sector edificación en general, la demanda depende principalmente de las expectativas de crecimiento de la economía, los niveles de desempleo, el acceso a financiamiento de largo plazo, y las estrategias comerciales de las compañías inmobiliarias y constructoras. Sin embargo, el efecto de cada una de estas variables varía entre los distintos segmentos de la población.

Cambios en las condiciones económicas y de mercado pueden resultar en ventas de viviendas con pérdidas o mantener un inventario de terrenos por más tiempo que el planificado, con el consiguiente aumento de costos.

La Compañía busca mitigar estos riesgos a través de una estrategia que busca diversificar la oferta con el fin de abarcar distintos segmentos de la población. Nuestra oferta se concentra principalmente en viviendas cuyo precio fluctúa entre las UF 2.000 a UF 5.000, cuya demanda por este tipo de inmuebles son los segmentos medios, o medios altos de la población.

Por otro lado, dentro de nuestro portfolio de proyectos, también ofrecemos viviendas de precios superiores con el propósito de abarcar los segmentos altos de la demanda para esta industria.

Además, una porción menor de nuestro stock de viviendas posee precios entre las UF 1.000 a UF 2.000, con el fin de ofrecer al mercado un producto que cumple con los requisitos y exigencias de los subsidios del estado para viviendas que cumplan con estas características.

Por otro lado, para mitigar los riesgos asociados a la naturaleza cíclica de la industria, mantenemos una posición conservadora respecto del stock de viviendas en oferta procurando tener en torno a 24 meses para agotar stock en nuestro portfolio de proyectos.

3.2 Volatilidad de los mercados financieros

La incertidumbre en los mercados financieros puede afectar nuestra liquidez y nuestra capacidad de conseguir financiamientos para la compra de terrenos y el desarrollo de nuevos proyectos.

Para mitigar este riesgo la Compañía mantiene una posición de caja conservadora que le permita hacer frente a este tipo de escenarios. La Compañía invierte su caja fundamentalmente en instrumentos de corto plazo tales como fondos mutuos y depósitos a plazo, inversiones de bajo riesgo, donde se privilegia mantener la opción de rápida liquidez de los activos.

Las inversiones se realizan siempre con instituciones de primera línea, tanto nacionales como extranjeras que cuenten con oficinas en los países donde la Sociedad opera.

Estas instituciones deben tener una calificación de riesgo adecuado al tipo de inversión, perspectivas positivas o estables por parte de las principales clasificadoras de riesgo, y contar con una amplia trayectoria en el sector bancario y/o financiero.

El desarrollo de nuestros proyectos inmobiliarios requiere normalmente de créditos para financiar la construcción y en algunos casos la compra de terrenos, por lo cual la incertidumbre en los mercados financieros podría afectar de manera adversa la liquidez y la capacidad de conseguir dichos financiamientos.

Dado lo anterior la Compañía aprueba el plan de inversión de cada proyecto, así como el financiamiento bancario necesario, antes del comienzo del proyecto, asegurándose de esta forma de contar con la totalidad de la necesidad de financiamiento hasta su término. Así mismo, la Compañía define en su plan de negocios, tomando en consideración las variables del mercado, la inversión requerida y el financiamiento necesario para cumplir con la compra de terrenos y desarrollo de proyectos, procurando mantener una posición de caja conservadora que permita administrar la volatilidad que puedan presentar los mercados financieros en el corto plazo.

3.3 Naturaleza cíclica del ciclo de negocio

Nuestro negocio es de naturaleza cíclica y nuestros resultados pueden ser fluctuantes. La construcción de inmuebles generalmente comienza algunos meses después del inicio de las ventas y dura normalmente entre 18 y 24 meses. Los resultados de la venta de los inmuebles se ven reflejados cuando comienza el período de escrituración y entrega de los inmuebles, lo que genera que éstos puedan fluctuar durante un año fiscal.

La Compañía tiene una política de lanzamientos de ventas e inicios de construcción que busca un equilibrio durante el año, de forma que proyectada en el tiempo logre niveles de ingresos y resultados homogéneos durante los trimestres. Adicionalmente, mantiene un control exhaustivo del cumplimiento de las fechas definidas en el plan de negocios con el fin de evitar oscilaciones entre las fechas de desarrollo de los proyectos durante el año. Sin embargo, por la naturaleza misma del negocio no es posible garantizar el cumplimiento de estos objetivos en su totalidad.

3.4 Liquidez requerida para desarrollar proyectos

El negocio inmobiliario y de construcción es intensivo en el uso de capital producto del tamaño de las inversiones y de los plazos involucrados para recuperar la inversión (típicamente 30 meses o más).

Debido a que no contamos con una línea de financiamiento permanente de capital de trabajo renovable, dependemos fundamentalmente de los flujos operacionales para cumplir con nuestras obligaciones financieras y cubrir nuestros costos y gastos operacionales.

En el caso que el mercado inmobiliario experimente condiciones desfavorables importantes, que impliquen menores ventas de inmuebles significativas, nuestros flujos de caja podrían no ser suficientes para cubrir todas nuestras obligaciones y podría obligarnos entre otras medidas a: i) reestructurar nuestra deuda, ii) reducir o suspender inversiones tales como compra de nuevos terrenos, iii) buscar nuevas fuentes de financiamiento, iv) realizar ventas de activos no esenciales, v) buscar capital adicional en terceros, o vi) forzar la venta de viviendas a menores precios.

En particular el no poder comprar terrenos adicionales podría afectar la capacidad de la Compañía de generar ingresos operacionales a futuro por ventas de inmuebles.

Para mitigar estos riesgos, es necesario tener un control riguroso sobre el ciclo de utilización y generación de caja. La Sociedad mantiene un control permanente del flujo de caja con un horizonte de corto, mediano y largo plazo a través de un detalle mensual y actualización de proyecciones trimestrales, con la finalidad de estimar las necesidades de caja futuras. Esto, además de una política de caja conservadora, permite proyectar escenarios que pudieran impactar a la Compañía, lo que nos permite tomar medidas para asegurar la disponibilidad de caja y llevar adelante nuestro plan de negocios.

Por otro lado, la Compañía realiza una activa gestión de inventarios, evitando tener altos niveles de stock en situaciones adversas. En este sentido, la estructura financiera de los proyectos permite contar con un margen de acción disminuyendo así las presiones de liquidación en condiciones adversas.

3.5 Deuda, tasa de interés e inflación

Debido a que nuestro negocio se lleva a cabo con deuda, cambios en tasas de interés o en la inflación pueden afectar de forma significativa los costos de dichas deudas, reduciendo el margen de los proyectos. A su vez, alzas en la inflación y/o alzas en las tasas de interés a largo plazo pueden influir en la postergación de decisiones de inversión o compra de viviendas por parte de nuestros clientes.

El financiamiento de los proyectos inmobiliarios que desarrolla la Compañía típicamente se financian con un 35% de capital propio, un 10% por ingresos de preventa y un 55% de financiamiento bancario.

El financiamiento bancario considera normalmente la hipoteca del terreno en construcción. El financiamiento para la construcción de proyectos opera con líneas de crédito de construcción y la forma de materializar dichos créditos es a través de pagarés de corto plazo que se renuevan hasta la fecha de vencimiento de la línea. Adicionalmente, si llegada la fecha de vencimiento de la línea no se ha amortizado el capital adeudado, existe una instancia de renovación del plazo sujeta a la evaluación comercial y de riesgo del proyecto por parte de la institución bancaria en cuestión.

El costo de endeudamiento es un factor incidente en los resultados de la Compañía. En Chile, la gran mayoría de los financiamientos bancarios de construcción se pactan en base a spreads fijos sobre la tasa TAB en Unidades de Fomento (Tasa Activa Bancaria) de 90, 180 ó 360 días, y por lo tanto alzas en las tasas TAB y/o en los niveles de inflación implican un aumento en el costo y gasto financiero de los proyectos.

Una vez que los proyectos están en condiciones de ser escriturados, es esencial acelerar al máximo dicho proceso de manera de generar los ingresos y así amortizar con rapidez la deuda de construcción. La Compañía ha invertido en sistemas de información y en personal para llevar a cabo un proceso de escrituración lo más expedito posible.

Además, se han firmado acuerdos con la mayoría de los bancos de la plaza de manera de recibir los pagos de los créditos hipotecarios en plazos preferentes. Todo lo anterior radica en una amortización de la deuda de construcción en plazos acotados lo que finalmente se traduce en menores gastos financieros y en una reducción en el riesgo asociado con alzas de tasas de interés y/o de inflación.

En Perú, a diferencia de Chile, los clientes firman las escrituras de compraventa (minutas de compraventa) durante el período de construcción teniendo como única condición suspensiva la entrega física de la vivienda.

De esta manera, los clientes reciben su crédito hipotecario durante el período de construcción una vez que hayan cumplido las condiciones de calificación de los bancos. El desembolso de los créditos hipotecarios al desarrollador inmobiliario se realiza de acuerdo al estado de avance de la obra. El desarrollador inmobiliario es garante del crédito hipotecario recibido hasta la entrega del bien y su correspondiente inscripción en los registros públicos. El financiamiento de los proyectos inmobiliarios típicamente se realiza con un 30% de capital propio y el saldo restante con anticipos de los clientes (ya sea por pagos de pie o desembolsos de créditos hipotecarios) y con líneas de créditos de construcción.

La Compañía generalmente financia la compra de sus terrenos con un 20% a 50% de capital propio y el saldo con financiamiento bancario. En los financiamientos de terrenos que son a más largo plazo (más de 12 meses) la Sociedad privilegia la aplicación de tasas fijas de manera de evitar incertidumbres sobre el comportamiento y evolución futura de los tipos de interés.

Al iniciar la construcción de los proyectos con capital propio, se procede a la cancelación de la deuda que financia el terreno con capital y luego se procede con el financiamiento del proyecto según la estructura descrita anteriormente.

Si bien la Compañía está expuesta a alzas en las tasas de interés y a la inflación, dado que la mayor parte de la deuda con que operamos es de corto plazo, el riesgo a alzas en las tasas de interés es más bien acotado ya que el *duration* de la deuda es bajo. Como se mencionó anteriormente, las tasas sobre deuda bancaria utilizadas para financiar la construcción por lo general se pacta a plazos menores de 360 días.

A continuación, se presenta un análisis de la exposición presente en la deuda, respecto del tipo de tasa y luego un análisis del efecto de la variación posible de la tasa de interés sobre los intereses por pagar al vencimiento de cada línea de crédito o bien montos no descontados según vencimiento. Es importante mencionar que este análisis del efecto de la variación de las tasas de interés no considera la deuda existente en Perú, dado que no se consolida producto de la entrada en vigencia de la NIIF 11.

La deuda se estructura según las siguientes tasas:

Tasas	31-03-2019 % Deuda	31-12-2018 % Deuda
Tasa de interés fijo	0%	0,2%
Tasa de interés variable	100%	99,8%
Total	100%	100%

Al efectuar un análisis de sensibilidad sobre la porción de deuda con tasa variable en un escenario en que las tasas fluctuaran de -0,5% y + 0,5%, podemos identificar que el efecto por dichas variaciones de tasas en los costos financieros, (los cuales son activados parcialmente en el rubro de inventarios, Nota N° 10.1.2) podría fluctuar de la siguiente manera:

Efecto en costos financieros por variación tasa	Escenario deuda tasa interés variable		
	Tasa-0,5% M\$	Tasa Cierre M\$	Tasa+0,5% M\$
Al 31-03-2019	5.108.858	6.065.827	7.022.796
Impacto económico	956.969		(956.969)
Al 31-03-2018	5.238.525	6.084.317	6.930.109
Impacto económico	845.792		(845.792)

La Sociedad no tiene una política de cobertura para pasar a una tasa fija las tasas de interés variables de corto plazo que rigen a la mayoría de los créditos que se utilizan para financiar las operaciones de la Sociedad.

A continuación, se muestra un análisis de sensibilidad sobre la porción de deuda que se encuentra expresada en Unidades de Fomento y los intereses por pagar al vencimiento de la línea de crédito o bien montos no descontados según vencimiento, aplicando un escenario de fluctuación de -0,5% y + 0,5%, podemos identificar que el efecto por dichas variaciones de UF en los costos financieros, (los cuales son activados parcialmente en el rubro de inventarios, Nota N° 10.1.2) podría fluctuar de la siguiente manera:

Efecto en costos financieros por variación UF	MUF	Escenario		
		UF-0,5% M\$	UF Cierre M\$	UF+0,5% M\$
Al 31-03-2019	6.943	190.436.825	191.393.794	192.350.763
Impacto económico		956.969		(956.969)
Al 31-12-2018	7.476	205.041.497	206.071.856	207.102.215
Impacto económico		1.030.359		(1.030.359)

Por otro lado, el efecto mostrado anteriormente se ve compensado debido a que gran parte de los flujos de ingresos que provienen de la venta de viviendas también se encuentran indexados a la Unidad de Fomento.

A continuación, se muestran los vencimientos de la deuda no descontada de Paz Corp S.A. y filiales. Para el cálculo de esta nota se considera el capital de los pagarés asociados a cada crédito y su tasa de interés respectiva, que está compuesta por la TAB del día de giro o renovación y el spread fijo; esto al vencimiento del crédito.

Al 31-03-2019							
Institución	Moneda	Capital e intereses					
		Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	1 hasta 2 años	2 a 3 años	Total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Banco Crédito e Inversiones	UF	0	0	18.082.132	1.816.418	8.156.444	28.054.994
Banco de Chile	UF	0	0	0	4.954.862	4.784.157	9.739.019
Banco Itaú Corpbanca	UF	0	0	0	18.621.560	6.201.759	24.823.319
Banco Santander Chile	UF	1.949.789	14.246.775	19.035.517	8.140.296	15.869.947	59.242.324
Banco Scotiabank Chile	UF	0	0	7.689.393	8.322.733	0	16.012.126
Banco del Estado de Chile	UF	1.105.833	4.724.485	33.972.466	6.715.736	7.003.492	53.522.012
Total		3.055.622	18.971.260	78.779.508	48.571.605	42.015.799	191.393.794

Al 31-12-2018							
Institución	Moneda	Capital e intereses					
		Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	1 hasta 2 años	2 a 3 años	Total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Banco BBVA	UF	0	0	0	6.157.407	0	6.157.407
Banco Crédito e Inversiones	UF	0	2.815.989	21.467.563	5.013.687	2.449.136	31.746.375
Banco de Chile	UF	0	0	0	6.268.775	3.484.293	9.753.068
Banco Itaú Corpbanca	UF	0	0	0	18.621.581	4.911.511	23.533.092
Banco Santander Chile	UF	4.878.607	7.695.704	29.566.512	17.679.829	5.546.033	65.366.685
Banco Scotiabank Chile	UF	0	0	5.003.968	11.103.270	2.174.430	18.281.668
Banco del Estado de Chile	UF	0	4.447.344	19.881.924	22.149.672	4.754.621	51.233.561
Total		4.878.607	14.959.037	75.919.967	86.994.221	23.320.024	206.071.856

3.6 Riesgo de tipo de cambio moneda extranjera

La Sociedad presenta negocios en Chile, Perú y Brasil, por lo que existe el riesgo de tipo de cambio producto de las potenciales fluctuaciones en los tipos de cambio de las monedas en las que están denominados los activos y pasivos de las inversiones internacionales.

En las operaciones dentro del país, el riesgo cambiario al que está expuesta la Sociedad es poco significativo, pues tanto los contratos, el financiamiento y los insumos están expresados casi en su totalidad en moneda nacional.

Para mitigar este riesgo se generan contratos de abastecimiento para los principales materiales, asegurando el precio y la entrega de los mismos. Dado que la venta se realiza en UF, la empresa tiene calzado los activos y los pasivos en iguales monedas.

En la operación que la Compañía tiene en Perú y Brasil, no existen riesgos cambiarios relevantes, toda vez que gran parte de los ingresos y financiamientos de los proyectos se encuentran en igual moneda. Sin embargo, se mantiene el riesgo cambiario de la inversión realizada. Las políticas de mitigación de riesgos son las mismas que Paz Corp S.A.

A continuación, se presenta un recuadro donde se observa la composición de la deuda y los intereses por pagar al vencimiento de la línea de crédito o bien montos no descontados según vencimiento, en el ejercicio actual y su referencia según el tipo de moneda.

Moneda	31-03-2019 % Deuda	31-12-2018 % Deuda
UF	100%	100%
Reales	0%	0%
Total	100%	100%

Los pasivos financieros presentados corresponden solo a Chile y Brasil, ya que la deuda de Perú no se consolida.

3.7 Covenants de deuda

Al 31 de marzo de 2019 la Compañía no presenta deudas con covenants asociados. Sin embargo, la existencia de covenants en algunas de nuestras deudas futuras, podrían producir restricciones en la operación de las filiales de la Compañía, así como la potencial aceleración en el pago de dichas deudas o pagos por multas por incumplimiento. Dichos covenants pueden prohibir o restringir ciertas actividades, como las distribuciones de caja y/o dividendos a los accionistas.

Además, existen y pueden existir restricciones respecto a que la Sociedad deba mantener la participación en las filiales relevantes o que ellas no puedan cambiar el giro principal de sus actividades, lo que puede afectar a sus operaciones o actividades. El incumplimiento de uno o más de los covenants de nuestra deuda, podría implicar que las instituciones financieras o acreedoras obliguen el pago anticipado de dichas deudas o el pago de multas.

3.8 Clasificación de riesgo de la Compañía

Nuestra capacidad de acceder a deudas en condiciones favorables es un factor clave en nuestra capacidad para financiar la construcción de nuestros proyectos los que a su vez permiten generar los flujos operacionales de la Compañía. Una disminución en la calificación de riesgo de la Compañía podría dificultar nuestro acceso a algunas fuentes de financiamiento, así como el costo de financiamiento asociado.

Una disminución en la calificación podría gatillarse como resultado de un deterioro significativo de las condiciones económicas locales o globales, por una contracción en las actividades de construcción y venta de inmuebles o por no tener éxito en nuestra estrategia de negocios, que impliquen un efecto negativo en los resultados de la Compañía.

Dado lo anterior, la Compañía está en constante evaluación de las variables del mercado que puedan afectar su capacidad para mantener o mejorar su clasificación de riesgo actual, manteniendo una constante comunicación con las clasificadoras de riesgo de la Sociedad.

A su vez se realiza un seguimiento permanente de cualquier evento, externo o interno, que pudiera afectar negativamente los negocios de la Compañía, de modo de resolver cualquier incidencia que pudiera tener impactos negativos en la clasificación de riesgo actual.

Al 31 de marzo de 2019, la clasificación de riesgo de solvencia de Paz Corp emitida por Feller Rate fue “BBB+” con tendencia “estable”, y la de ICR Clasificadora de Riesgo fue “BBB+” con tendencia “estable”.

3.9 Fluctuación de valor y disponibilidad de suelo

La industria inmobiliaria es altamente dependiente de la continua disponibilidad y acceso a terrenos adecuados a precios razonables para su desarrollo. La Compañía compite principalmente con otros desarrolladores de viviendas, así como desarrolladores de proyectos comerciales (oficinas, centros comerciales, strip malls, etc.) para la compra de terrenos atractivos.

A su vez, las restricciones impuestas por los planes reguladores y la zonificación para los usos de los terrenos pueden impactar la accesibilidad y uso de terrenos.

En la medida que las ciudades se van desarrollando, la competencia por acceder a terrenos con precios convenientes se va incrementando. Cambios en los planes reguladores pueden afectar no solo el tipo de inmuebles que se puede construir, sino también puede restringir los requerimientos de densidad, alturas, números mínimos de estacionamientos, entre otros, por lo que el número de inmuebles a construir sobre un determinado terreno se puede ver afectado potencialmente disminuyendo el monto de ingresos y ganancias de un proyecto. Para mitigar este riesgo, la Compañía tiene áreas de desarrollo enfocadas en la búsqueda de terrenos en los países en donde tiene operaciones. Cada área de desarrollo monitorea permanentemente los distintos planes reguladores, debido al alto impacto que pueden tener en el desarrollo de un proyecto.

La Compañía tiene acceso a una amplia red de corredores y bases de datos, y realizamos continuamente estudios y búsqueda de terrenos, evaluando acuciosamente los costos de las distintas alternativas que se presenten con el objetivo de disponer de un banco de terrenos que permita el desarrollo de nuestro plan de negocios.

Por política corporativa, no se realizan inversiones especulativas en terrenos y la mayoría de los terrenos son adquiridos con el objetivo de desarrollar un proyecto inmobiliario en el corto o mediano plazo. Dado lo anterior, procuramos tener un banco de terrenos con una venta potencial de viviendas equivalentes a 36 meses de venta, lo que nos permita desarrollar nuestro plan de negocios sin quedar con un stock excesivo de terrenos.

Adicionalmente, el riesgo de tener inventarios de terrenos puede ser importante para las empresas dedicadas a la construcción y ventas de inmuebles. El valor de mercado de los terrenos en nuestro banco de terrenos puede fluctuar significativamente como resultado de cambios en las condiciones económicas y de mercado. En el evento de cambios relevantes en dichas condiciones, que pueden generar una disminución en los precios de venta de nuestras viviendas, es posible que tengamos que mantener un inventario de terrenos por mayor tiempo al planificado o que decidamos vender terrenos con pérdidas.

En el caso de opciones de compra de terrenos, podríamos no ejercerlas, lo que implicaría incurrir en los costos asociados a no ejercer dichas opciones. Mantener un inventario de terrenos por mayor tiempo al planificado acarrea costos (financieros, impuestos territoriales, y de seguridad) que finalmente pueden producir un menor desempeño del esperado para los proyectos y la Compañía.

Históricamente en la industria inmobiliaria el costo de terrenos en el largo plazo ha mostrado una tendencia de ir mayormente al alza y por tal motivo, los terrenos que se encuentran registrados en nuestro banco de terrenos, generalmente han demostrado no perder valor al momento de ser desarrollados o enajenados. La Compañía registra los terrenos a costo histórico de adquisición, al menos que se decida la venta de un terreno, en cuyo caso se registra en base al valor de mercado del mismo determinado por tasaciones externas.

3.10 Fluctuaciones de precios en materias primas y mano de obra

Disponibilidad y fluctuaciones en precios de materias primas y de mano de obra pueden atrasar o aumentar los costos de la construcción y afectar negativamente a nuestros resultados. La industria de la construcción tiene períodos de escasez de materias primas y mano de obra. En estos períodos de escasez, se pueden producir fluctuaciones en los precios, lo que sumado a posibles retrasos en la construcción pueden producir aumentos en los costos totales de construcción.

En algunos casos, no es posible traspasar estos mayores costos asociados al valor de venta de las viviendas, por lo que pueden afectar negativamente los resultados de la Compañía.

Para mitigar estos riesgos la Compañía, en el caso de Chile, mantiene una constructora interna con equipos cohesionados que han trabajado en Paz por muchos años. Esto nos permite tener la capacidad de ejecutar la construcción de gran parte de nuestros proyectos, mitigando así las dificultades que se pueden presentar en la industria de la construcción cuando los ciclos están al alza.

Por otro lado, la Compañía, en Chile y Perú, es uno de los principales desarrolladores inmobiliarios con lo cual compramos materiales en volumen accediendo de esta manera a precios atractivos para la mayoría de los insumos de la construcción.

También hemos establecido relaciones de confianza con los principales proveedores y tenemos como política cumplir todas nuestras obligaciones contractuales y de pago en los plazos acordados. Esto permite mejores precios y fortalece las relaciones de largo plazo con nuestros proveedores.

En cuanto al proceso de compra de materiales, tenemos como política cotizar con el mayor número de proveedores posibles procurando obtener las mejores condiciones para todos nuestros proyectos. En algunos casos realizamos importaciones directas de materiales en aquellos casos que así lo ameriten.

3.11 Restricciones en el mercado de financiamiento hipotecario

Debido a que la mayoría de nuestros clientes requieren financiamiento hipotecario para la compra de sus viviendas, incrementos en las tasas de interés o mayores restricciones para la obtención de dichos créditos pueden limitar la asequibilidad a nuestros inmuebles, bajando la demanda por los mismos.

A fines del año 2015 la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras (SBIF) emitió una normativa sobre provisiones de créditos hipotecarios, en donde se menciona que se incrementarán las provisiones a las instituciones que otorguen financiamientos mayores al 80%. Con lo anterior, a contar del mes de junio de 2015, la política de la Compañía asociada al pie exigido para ventas en Chile se incrementó en la mayoría de los casos a un 15%. A su vez, cuando se trata de venta futura de viviendas (o venta en verde), los clientes son sometidos a un riguroso proceso de pre-evaluación de manera de disminuir el riesgo que no sean sujetos de crédito al momento de tener que escriturar las viviendas. La Compañía también tiene acuerdos comerciales con la mayoría de los bancos de manera que nuestros clientes tengan acceso a condiciones favorables en sus créditos hipotecarios.

3.12 Cambios en normativas tributarias

La disminución de beneficios tributarios (como los incluidos en el DFL-2, que la venta de inmuebles no esté gravada con IVA, el crédito especial de IVA a empresas constructoras, y la posibilidad de deducir de impuestos los gastos financieros de créditos hipotecarios, entre otros) o incrementos de impuestos asociados a ser propietario de un inmueble, podría afectar negativamente la demanda por viviendas y tener un impacto adverso en nuestro negocio y resultados financieros.

De hecho, el 29 de diciembre de 2014 se publicó la Ley N° 20.780 referente a la reforma tributaria. Con esta ley, entre otras cosas, se hacen modificaciones que impactan directamente a la industria inmobiliaria y construcción, y como se señaló anteriormente, podrían impactar negativamente nuestro negocio y resultados financieros.

Adicionalmente, el día 8 de febrero de 2016 se publicó la Ley N° 20.899, denominada Ley de simplificación, que introdujo una serie de ajustes a la Ley N° 20.780 de Reforma Tributaria publicada el 29 de septiembre de 2014.

En base a ambas Leyes citadas, el impacto de los cambios normativos en la industria inmobiliaria y de la construcción, tienen las siguientes implicancias en el negocio de la Compañía en Chile:

3.12.1 Impuestos indirectos

Aspectos vigentes desde Ley N° 20.780

- Ampliación de los sujetos gravados de IVA, siendo gravada toda venta de bienes inmuebles independiente de quien haya construido, incorporando a las empresas inmobiliarias a la cadena del IVA de forma permanente, resultando gravada:
 - La venta de bienes corporales inmuebles, excluyendo el valor del terreno incluido en la operación, y
 - Los contratos generales de construcción o de instalación o confección de especialidades.
- No constituye hecho gravado con IVA, la venta que se realice en razón de una promesa de venta válidamente celebrada hasta el 31 de diciembre de 2015, mediante escritura pública o instrumento protocolizado.
- Exención personal y permanente para quienes financien en todo o parte la compra de un inmueble con subsidio habitacional del MINVU.
- Reducción de los topes de costo de construcción para acceder al beneficio de crédito especial para empresas constructoras (CEEC), que antes de la reforma tenía un tope de UF 4.500, disminuyéndose gradualmente del siguiente modo:

A partir de	Monto máximo costo construcción (UF)	Monto máximo de crédito IVA (UF)
1 de enero del 2015	UF 4.000	UF 225
1 de enero del 2016	UF 3.000	UF 225
1 de enero del 2017	UF 2.000	UF 225

Modificaciones introducidas por Ley de simplificación N° 20.899

- A contar del 1 de enero de 2016 las promesas de venta de inmuebles, ya no son hechos gravados con IVA. Los pagos realizados contra promesa, serán liquidados y aplicado el impuesto por el precio total, al momento de la venta.
- Se amplió el derecho al crédito especial a empresas constructoras (CEEC), a viviendas financiadas con subsidio, en aquellos casos que éste se otorgue a viviendas de hasta 2.200 UF.
- Empresas constructoras que vendan viviendas con subsidio, y por tanto estén exentas de IVA, podrán utilizar igualmente el beneficio que establece el Decreto Ley N° 910/1975 (CEEC).
- Ampliación de la exención para proyectos con permiso de edificación al 1 de enero de 2016. Se extiende a proyectos que no teniendo dicho permiso a esa fecha, las respectivas solicitudes de recepción de obra definitiva se hayan ingresado a la Dirección de Obras Municipales correspondiente hasta el 31 de marzo de 2017, sin que sea relevante la fecha en que se vendan los inmuebles.

Impuestos de timbres y estampillas

- En el año 2016, el impuesto de timbres y estampillas se incrementó de un 0,4% a un 0,8% en términos anuales, lo cual afectó el costo asociado a los contratos de crédito para financiamiento de proyectos, así como a los créditos hipotecarios de nuestros clientes.

3.12.2 Impuestos directos

Cambios en la tributación por ganancias de capital en compra y venta de inmuebles

- De acuerdo a lo dispuesto en la Reforma Tributaria, a partir del 1° de enero de 2017 las personas naturales deberán pagar Impuesto Global Complementario, o adicional en su caso, por las ganancias de capital obtenidas en la venta de inmuebles, adquiridos desde el 1 de enero de 2004.

Para aplacar el efecto de esta situación, se otorgó la posibilidad para personas naturales residentes o con domicilio en Chile, de tributar con un impuesto único con tasa del 10% sobre la ganancia. Se considerará ingreso no renta el mayor valor obtenido hasta el límite de UF 8.000 por contribuyente. En el caso de inversionistas extranjeros, tributarán con impuesto adicional del 35% y opera sólo la posibilidad de acogerse a la cuota exenta de UF 8.000, beneficio incorporado para los no residentes por la Ley de Simplificación N° 20.899.

3.13 Cambios legales y regulatorios

Las empresas del rubro inmobiliario y construcción están sujetos a leyes y regulaciones que afectan principalmente la zonificación de terrenos, la protección del medio ambiente, el proceso de construcción, y las garantías de las viviendas vendidas, todo lo cual puede causar atrasos y costos asociados a dar cumplimiento a dichas regulaciones y que pueden restringir nuestra actividad en ciertas regiones o áreas. Estas leyes y regulaciones a menudo están sujetas a la facultad de discrecionalidad y prudencia de las autoridades administrativas, lo que puede retrasar o aumentar los costos de los desarrollos o construcciones relacionados con el negocio.

Adicionalmente, los gobiernos locales donde operamos podrían aprobar iniciativas de menor desarrollo inmobiliario para algunos sectores específicos, lo que podría impactar en forma negativa la posibilidad de compras de terrenos y de construcción en dichas áreas. Aprobaciones de este tipo de iniciativas podrían afectar nuestra capacidad de construir y vender inmuebles en los mercados afectados y/o podrían requerir cumplir con requerimientos adicionales, lo que podría afectar los plazos y costos de construir en dichos mercados, con el consiguiente impacto en ingresos y ganancias.

También estamos sujetos a una variedad de leyes y regulaciones concernientes a la protección de la salud y del medio ambiente. En particular, las leyes y regulaciones sanitarias y medioambientales que se aplican a una comunidad o sector pueden variar significativamente. Cumplir con estas regulaciones puede resultar en atrasos o en restricciones o prohibiciones que pueden afectar al desarrollo de los proyectos y por ende los resultados y la liquidez de la Compañía.

La Compañía tiene como política sólo comprar terrenos que ya cuenten con una zonificación definida y que no tengan potenciales conflictos con las leyes medioambientales o sanitarias.

3.14 Calidad y servicio de post-venta

Nuestra estrategia de negocios se basa fuertemente en ofrecer productos de calidad y en lograr una experiencia del cliente superior. Tenemos una especial preocupación respecto del diseño (interior y exterior) de nuestros proyectos y en el control de calidad del proceso constructivo de manera de minimizar defectos y por ende reclamos de clientes y costos de post-venta.

Así mismo, el proceso de revisión, recepción y entrega a clientes de las viviendas se lleva con el más alto nivel de rigurosidad, y contamos con departamentos de post-venta y servicio al cliente cuyo personal está entrenado para dar un servicio de primer nivel con el objetivo de solucionar problemas de construcción en el más breve plazo posible. Sin embargo, no podemos asegurar que esta estrategia de negocios siempre funcione según lo planificado y por lo tanto estamos expuestos a reclamos, costos de reparación, y daño a nuestra imagen corporativa.

3.15 Competencia con otros desarrolladores inmobiliarios

Competimos en diferentes niveles con otras compañías que pueden tener mayores ventas y recursos financieros que nuestra Compañía, lo que puede afectar nuestro éxito comercial y nuestra posición competitiva.

Competimos no sólo por los posibles compradores de viviendas, sino que también por propiedades y terrenos deseables para desarrollar proyectos, así como por materias primas y mano de obra calificada. Lo anterior puede impactar nuestros costos y márgenes.

La Compañía tiene una posición de mercado importante y una marca bien posicionada en todos los mercados donde compete, lo cual permite mitigar el riesgo de competencia con otros desarrolladores inmobiliarios.

3.16 Riesgos propios de la actividad de la construcción

La actividad de la construcción es de naturaleza riesgosa y por lo tanto requiere operar bajo estrictas medidas de seguridad y prevención. A pesar de las medidas de seguridad, siempre existe la posibilidad de que ocurran siniestros que afecten la integridad física de los trabajadores, personas que se encuentren en las cercanías de las obras, así como de las obras en construcción o ya terminadas.

La Compañía impone altos estándares de seguridad a todo nuestro personal interno así como a nuestros sub-contratistas. Contamos con un departamento de prevención de riesgo que está preocupado permanentemente que se apliquen estas medidas de seguridad y que se cumpla con la regulación vigente en esta materia. A su vez se realizan programas de capacitación en medidas de prevención y seguridad al personal de obra.

Para proteger nuestros principales activos y cubrir potenciales contingencias contratamos seguros de responsabilidad civil y TRC (Todo Riesgo de Construcción). Los seguros de responsabilidad civil cubren posibles daños que se ocasionen a terceros, tanto a trabajadores como a terceros, así como daños a propiedades de terceros que pudieran ser ocasionados por la ejecución de las obras. El seguro TRC cubre el activo en construcción (incluyendo equipos, maquinarias, existencias en bodega, mobiliario, etc.) de potenciales daños que pudieran ocurrir producto de sismos, incendios, robos y actos terroristas entre otros.

3.17 Condiciones climáticas o desastres naturales

Condiciones climáticas o desastres naturales, como terremotos, incendios u otras condiciones ambientales pueden perjudicar el mercado local de la construcción y venta de inmuebles. A modo de ejemplo, el terremoto de febrero de 2010 que afectó fuertemente a la zona Centro-Sur de Chile (principalmente Santiago, Rancagua, Talca y Concepción) impactó significativamente en la menor demanda por departamentos que existió en el período posterior al terremoto, además de aumentar gastos por reparaciones necesarias para los edificios afectados más allá de las provisiones normales de garantía.

3.18 Mitigación de riesgos

En opinión de la Administración, la Sociedad cuenta con los debidos controles de gestión, administrativos y financieros para asegurar que sus operaciones se realicen en concordancia con las políticas, normas y procedimientos establecidos por Paz Corp S.A.

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN

Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias. Paz Corp S.A. y Subsidiarias efectúan estimaciones y supuestos respecto de contingencias futuras. Es razonable esperar que las estimaciones contables resultantes muy pocas veces serán iguales a los resultados reales.

4.1 Estimación provisión grado de avance

Paz Corp S.A. y Subsidiarias utiliza en las empresas constructoras el método del grado de avance físico de sus contratos de construcción, reconociendo la parte de los ingresos totales que se encuentran facturados y previamente aprobados por el mandante de acuerdo a un programa de avance y facturación que se incluyen en los respectivos contratos. Este proceso está en directa relación con el progreso de la actividad de cada contrato.

4.2 Estimación provisión garantía legal

En cumplimiento con la Ley General de Urbanismo y Construcción (Título I, capítulo III, artículo 18), Paz Corp S.A. y Subsidiarias constituye una provisión por concepto de garantía sobre eventuales desperfectos a las viviendas vendidas al público. Esta provisión está constituida directamente en las sociedades constructoras que construyeron los bienes inmuebles que se escrituraron.

La provisión de garantía legal utiliza supuestos basados principalmente en el comportamiento histórico de desperfectos que ha debido cubrir la Sociedad por las unidades vendidas, según se explica en Nota N° 20.

4.3 Impuestos diferidos

Se reconocen impuestos diferidos por todas las pérdidas tributarias no utilizadas, en la medida que sea probable que en el futuro se generen utilidades fiscales contra las cuales puedan ser utilizadas. La estimación de las utilidades fiscales se hace utilizando proyecciones de operación.

4.4 Pagos basados en acciones

La Sociedad determina el valor justo de las opciones sobre acciones entregadas a sus ejecutivos. Dicho valor es estimado usando un modelo “Black-Scholes”, tomando en consideración los términos y las condiciones bajo los cuales los instrumentos fueron otorgados.

Al 31 de marzo de 2019 y 2018, se reconoció un cargo en resultado por M\$ 330.464 y por M\$ 495.833, respectivamente, según se detalla en Nota N° 23.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a plazo en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

La composición del rubro correspondiente al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es la siguiente:

Clases de efectivo y equivalentes al efectivo	31-03-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Efectivo en caja	104	107
SalDOS en bancos	184.132	592.535
Depósitos a corto plazo	2.005.580	0
Fondos mutuos	28.807.590	25.168.145
Otro efectivo y equivalentes al efectivo	9.329	9.264
Efectivo y equivalentes al efectivo	31.006.735	25.770.051

El efectivo y equivalentes al efectivo incluido en los estados de situación financiera al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, no difieren del presentado en sus respectivos Estados de Flujos de Efectivo.

Los depósitos a plazo vencen y fondos mutuos se liquidan en un plazo inferior a tres meses desde su fecha de adquisición y devengan el interés de mercado para este tipo de inversiones. No existen restricciones a la disposición de efectivo y equivalentes al efectivo.

La composición del rubro por tipo de monedas al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es la siguiente:

Información del efectivo y equivalentes al efectivo por moneda	Moneda	31-03-2019 M\$	31-12-2018 M\$
	CLP	30.653.853	25.597.635
Monto del efectivo y equivalentes al efectivo	USD	533	825
	Real Brasileño	352.349	171.591
Total de efectivo y equivalentes al efectivo		31.006.735	25.770.051

El detalle de los fondos mutuos al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

Rut	Sociedad	31-03-2019 M\$	31-12-2018 M\$
96.815.680-2	BBVA Asset Management AGF S.A. - Corporativo V	3.284.345	3.874.993
96.530.900-4	BCI Asset Management AGF S.A. - Competitiva-Serie E	2.012.255	0
96.530.900-4	BCI Asset Management AGF S.A. - Competitiva G	936.326	4.119.646
96.836.390-5	Banco Estado S.A. AGF - Solvente	8.504.457	3.816.895
96.980.650-9	Itaú Chile AGF S.A. - Select	0	631.001
96.667.040-1	Santander Asset Management S.A. AGF - Money Market	526.572	1.266.729
96.667.040-1	Santander Asset Management S.A. AGF - Money Market Corporativo	1.618.597	5.947.435
96.667.040-1	Santander Asset Management S.A. AGF - Monetario Corporativo	6.086.135	0
96.667.040-1	Santander Asset Management S.A. AGF - Money Market Universal	0	4.001
96.634.320-6	Scotia AGF Chile S.A. - Scotia Clipper B	5.526.366	5.346.070
0-E	Itaú Corp Renda Fixa Referenciado DI - FICFI	0	85.402
0-E	Caixa Fic Maxi Renda Fixa Cred Priv	312.537	75.973
Total		28.807.590	25.168.145

Los valores razonables de los fondos mutuos señalados son comercializados en un mercado activo y su valor justo lo determina la cuota del fondo mutuo a la fecha de rescate.

El detalle de los depósitos a plazo correspondiente al 31 de marzo de 2019, es el siguiente:

Rut	Sociedad	31-03-2019 M\$
97.006.000-6	Banco de Crédito e Inversiones	2.005.580
Total		2.005.580

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, no existen importes pagados por operaciones de confirming.

Durante el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, no existen operaciones de factoring y/o confirming con y sin responsabilidad.

6. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, CORRIENTES

La composición del rubro al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es la siguiente:

Otros activos financieros, corrientes			31-03-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Rut	Nombre	Tipo de instrumento		
61.808.000-5	Aguas Andinas S.A.	Pagaré	0	98.018
96.809.310-K	Aguas Cordillera S.A	Pagaré	0	48.140
0-E	Caixa Económica Federal	Retención Bancaria (1)	82.482	60.487
Total otros activos financieros, corrientes			82.482	206.645

(1) Corresponde a retenciones bancarias por operaciones de clientes de las filiales de Brasil, los cuales son liberados por la Caixa Económica Federal al momento que se registra la venta y la hipoteca respectiva.

7. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES Y NO CORRIENTES

La composición del rubro correspondiente al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es la siguiente:

Otros activos no financieros	Corrientes		No Corrientes	
	31-03-2019 M\$	31-12-2018 M\$	31-03-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Documentos en garantía (1)	899.384	837.921	374.937	247.120
Valores en garantía (2)	0	447.283	0	0
Iva crédito fiscal	9.121.408	11.291.238	2.103.237	1.447.774
Anticipo proveedores	5.728.985	4.295.794	0	0
Crédito empresas constructoras	39.867	0	0	0
Total	15.789.644	16.872.236	2.478.174	1.694.894

- (1) Corresponden a garantías propias del negocio inmobiliario entregadas a terceros (principalmente municipalidades y Serviu), para garantizar trabajos de construcción, según se detalla en Nota N° 31.4.1.
- (2) El saldo al 31 de diciembre de 2018, corresponde a dos boletas de garantía bancaria que garantizan el fiel cumplimiento de dos promesas de compra venta de terrenos suscritas por Inmobiliaria Paz SPA.

8. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES, Y DERECHOS POR COBRAR NO CORRIENTES

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la composición de este rubro es la siguiente:

8.1 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes, neto	31-03-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Instrucciones notariales (1)	821.315	7.337.591
Cientes escriturados neto (2)	20.163.147	15.112.467
Documentos por cobrar	48.042	2.881
Fondos por rendir	298.827	247.049
Otros clientes neto	33.232	34.333
Otras cuentas por cobrar (3)	560.038	468.940
Total	21.924.601	23.203.261

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes, bruto	31-03-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Instrucciones notariales	821.315	7.337.591
Cientes escriturados bruto	20.311.260	15.253.303
Documentos por cobrar	48.042	2.881
Fondos por rendir	298.827	247.049
Otros clientes bruto	36.304	37.507
Otras cuentas por cobrar	560.038	468.940
Total	22.075.786	23.347.271

8.2 Derechos por cobrar, no corrientes

Derechos por cobrar, no corrientes	31-03-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Otras cuentas por cobrar (3)	196.990	309.700
Total	196.990	309.700

(1) Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, los montos por M\$ 821.315 y M\$ 7.337.591, respectivamente, corresponden a instrucciones notariales por la compra de terrenos ubicados en la Región Metropolitana, los cuales se encuentran en proceso de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.

(2) Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, los montos por M\$ 20.163.147 y M\$ 15.112.467 corresponden a la escrituración y venta de inmuebles pendientes de ser cobrados.

(3) El ítem “Otras cuentas por cobrar corrientes”, se compone al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018 por el saldo de precio por cobrar producto de la venta de la inversión en la Sociedad Hipotecaria la Construcción Leasing S.A. efectuada el 14 de marzo de 2013, que asciende a M\$ 443.335 y M\$ 438.378, y otros conceptos por M\$ 116.703 y M\$ 30.562, respectivamente. En el ítem Otras cuentas por cobrar no corrientes por M\$ 196.990 y M\$ 309.700, se presenta la porción no corriente relacionada con esta venta, cuyo vencimiento es el 1 de septiembre de 2020.

El detalle del deterioro de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corriente correspondiente al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

Importe en libros de deudores comerciales, otras cuentas por cobrar deteriorados	31-03-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Cientes escriturados (1)	(148.113)	(140.836)
Otros clientes (1)	(3.072)	(3.174)
Total	(151.185)	(144.010)

(1) Corresponden a provisión de clientes incobrables de filiales en Brasil por venta de departamentos.

El valor justo de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes no difiere significativamente del valor de libros presentado.

Asimismo, el valor libro de los deudores y clientes por cobrar representan una aproximación razonable al valor justo de los mismos, y consideran una provisión de deterioro, cuando existe evidencia objetiva de que la Sociedad no será capaz de cobrar el importe que se le adeuda. La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha de reporte es el valor en libros de cada clase de cuenta por cobrar mencionada. Por la naturaleza de las cuentas por cobrar, la Sociedad no solicita colaterales en garantía.

8.3 Estratificación de la cartera de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes, y derechos por cobrar no corrientes

La estratificación de la cartera correspondiente al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es la siguiente:

Morosidad											
	Al día	1-30 días	31-60 días	61-90 días	91-120 días	121-150 días	151-180 días	Mayor a 181 días	Total Corrientes	Total No Corrientes	Total Corrientes y No Corrientes
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
31-03-2019											
Deudores comerciales neto	20.206.404	1.404	459	13	76	708	0	2.125	20.211.189	0	20.211.189
Otras cuentas por cobrar neto (1)	1.689.038	0	0	0	670	348	578	22.778	1.713.412	196.990	1.910.402
Total	21.895.442	1.404	459	13	746	1.056	578	24.903	21.924.601	196.990	22.121.591
	Al día	1-30 días	31-60 días	61-90 días	91-120 días	121-150 días	151-180 días	Mayor a 181 días	Total Corrientes	Total No Corrientes	Total Corrientes y No Corrientes
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
31-12-2018											
Deudores comerciales neto	15.105.788	5.615	1.059	0	985	0	661	1.241	15.115.349	0	15.115.349
Otras cuentas por cobrar neto (1)	8.062.732	693	358	597	237	445	231	22.619	8.087.912	309.700	8.397.612
Total	23.168.520	6.308	1.417	597	1.222	445	892	23.860	23.203.261	309.700	23.512.961

(1) Este ítem incluye: (i) instrucción notarial por la compra y venta de terrenos, (ii) fondos por rendir, (iii) otros clientes, y (iv) otras cuentas por cobrar.

8.4 Resumen de la estratificación de la cartera de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes, y derechos por cobrar no corrientes

El resumen de la estratificación de la cartera es el siguiente:

Tramo de morosidad al 31 de marzo de 2019	Clientes de cartera Nº	Total cartera neta M\$
Al día	503	22.092.432
Entre 1 y 30 días	7	1.404
Entre 31 y 60 días	4	459
Entre 61 y 90 días	2	13
Entre 91 y 120 días	6	746
Entre 121 y 150 días	4	1.056
Entre 151 y 180 días	3	578
Mayor a 181 días	66	24.903
Total	595	22.121.591

Tramo de morosidad al 31 de diciembre de 2018	Clientes de cartera Nº	Total cartera neta M\$
Al día	241	23.478.220
Entre 1 y 30 días	11	6.308
Entre 31 y 60 días	7	1.417
Entre 61 y 90 días	3	597
Entre 91 y 120 días	4	1.222
Entre 121 y 150 días	2	445
Entre 151 y 180 días	2	892
Mayor a 181 días	64	23.860
Total	334	23.512.961

La totalidad de la cartera para ambos ejercicios no contiene clientes repactados. Los saldos incluidos en esta cartera consideran deudores comerciales y otras cuentas por cobrar y derechos por cobrar.

8.5 Calidad crediticia

La Sociedad no tiene riesgo de crédito significativo dado que el porcentaje mayor del precio de venta de las viviendas lo recibe de entidades financieras quienes financian a los compradores de viviendas y la diferencia del precio se cobra anticipadamente, previo a la entrega física del bien.

8.6 Operaciones de factoring

Paz Corp S.A. no registra saldos de cuentas por cobrar en factoring correspondiente al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018. De igual modo no se registran operaciones de factoring para los mismos períodos señalados.

9. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los saldos por cobrar y pagar con entidades relacionadas presentadas por Paz Corp S.A. correspondiente al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, en el corriente, corresponden a cuentas mercantiles simples expresadas en pesos y en unidades de fomento.

Estos saldos tienen acuerdo de pago según disponibilidad de fondos, en un plazo, habitualmente, no superior a 90 días.

En el no corriente, al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, se presentan aportes a empresas relacionadas para constituir capital de trabajo, saldos que se encuentran expresados en UF.

Las transacciones comerciales con entidades relacionadas al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, corresponden a servicios prestados principalmente por las filiales a sociedades relacionadas. Estos servicios corresponden principalmente a contratos de construcción y servicios de gestión de venta y publicidad, de gestión inmobiliaria y de arquitectura.

El costo de estos servicios es traspasado a las inmobiliarias mediante la facturación realizada en base a los contratos de servicios definidos por las partes.

Por los servicios prestados a empresas relacionadas y que aún no se han realizado a terceros, la Sociedad registra utilidades no realizadas, las que constituyen un cargo a resultados.

Las transacciones comerciales con empresas relacionadas han sido pactadas en condiciones de mercado, y son permanentemente revisadas por la Administración y el Comité de Directores. Estas operaciones se ajustan a lo establecido en los artículos N° 44 y N° 89 de la Ley N° 18.046 sobre Sociedades Anónimas.

Paz Corp S.A., tiene como política informar todas las transacciones que efectúa con partes relacionadas durante el ejercicio, con excepción de los dividendos pagados y aportes de capital recibidos, los cuales no se entienden como transacciones.

El criterio de exposición de las transacciones con entidades relacionadas es incluir todas las transacciones por montos superiores a UF 100 efectuadas en el ejercicio que cubren los estados financieros informados.

9.1 Saldos y transacciones con entidades relacionadas

9.1.1 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

La composición del rubro correspondiente al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es la siguiente:

Cuentas por cobrar a entidades relacionadas						Corrientes		No Corrientes	
Rut	Sociedad	País de origen	Descripción de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	31-03-2019 M\$	31-12-2018 M\$	31-03-2019 M\$	31-12-2018 M\$
76.435.779-5	Inmobiliaria PC 50 SPA	Chile	Cuenta corriente mercantil	Negocio Conjunto	CLP	1.551.405	797.476	0	0
76.820.547-7	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 50 SPA	Chile	Cuenta corriente mercantil	Negocio Conjunto	CLP	0	0	1.092.734	1.092.736
76.442.267-8	Inmobiliaria Arboleda SPA	Chile	Cuenta corriente mercantil	Negocio Conjunto	CLP	9.401.494	18.569.893	12.213.504	11.028.830
76.810.960-5	Inmobiliaria Deisa Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	12.140	12.140	0	0
76.960.193-7	Inmobiliaria y Constructora Deisa Providencia SPA	Chile	Cuenta corriente mercantil	Operación Conjunta	CLP	3.597.942	3.597.942	0	0
0-E	Paz Centenario S.A.	Perú	Cuenta corriente mercantil	Negocio Conjunto	Nuevo Sol Peruano	43.475	44.356	0	0
Total						14.606.456	23.021.807	13.306.238	12.121.566

9.1.2 Cuentas por pagar a entidades relacionadas

La composición del rubro correspondiente al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es la siguiente:

Cuentas por pagar a entidades relacionadas						Corrientes		No Corrientes	
Rut	Sociedad	País de origen	Descripción de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	31-03-2019 M\$	31-12-2018 M\$	31-03-2019 M\$	31-12-2018 M\$
96.828.280-8	Elyon S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	6.546.495	6.270.845
76.435.779-5	Inmobiliaria PC 50 SPA	Chile	Cuenta corriente mercantil	Negocio Conjunto	CLP	828.028	1.120.439	0	0
76.810.960-5	Inmobiliaria Deisa Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	902.744	763.537
76.119.788-6	Constructora D & V Corp Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	426.158	0	0
76.442.267-8	Inmobiliaria Arboleda SPA	Chile	Cuenta corriente mercantil	Negocio Conjunto	CLP	27.910	0	0	0
78.341.130-K	Inversiones Buenaventura Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	1.608.135	1.608.137
76.910.360-0	Constructora Santolaya Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista Común	CLP	20.220	20.220	0	0
76.391.905-6	Kineret SPA	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	4.148.596	4.148.600
79.991.280-5	Inversiones Santa Fidelmira S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	2.480.455	2.480.458
76.432.527-3	Inversiones D & A Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	1.607.545	1.607.286
0-E	Paz Centenario S.A.	Perú	Cuenta corriente mercantil	Negocio Conjunto	Nuevo Sol Peruano	104.762	102.531	0	0
Total						980.920	1669.348	17.293.970	16.878.863

9.1.3 Transacciones con relacionadas y sus efectos en resultados

Se presentan las operaciones y sus efectos en resultados para los períodos terminados al 31 de marzo de 2019 y 2018.

Transacciones									
Rut	Sociedad	País de origen	Naturaleza de la Relación	Descripción de la Transacción	Moneda	Movimiento	Efecto en resultados (Cargo)/ Abono	Movimiento	Efecto en resultados (Cargo)/ Abono
						01-01-2019 al 31-03-2019	01-01-2018 al 31-03-2018	01-01-2018 al 31-03-2018	01-01-2018 al 31-03-2018
						M\$	M\$	M\$	M\$
76.119.788-6	Constructora D & V Corp Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	426.158	0	0	0
76.119.788-6	Constructora D & V Corp Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	0	0	250.954	0
96.828.280-8	Elyon S.A.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	275.650	0	0	0
96.828.280-8	Elyon S.A.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	0	0	18.532	0
76.810.960-5	Inmobiliaria Deisa Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	139.207	0	15.835	0
76.910.440-2	Inmobiliaria Las Pataguas Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	0	0	260	0
76.435.779-5	Inmobiliaria PC 50 SPA	Chile	Negocio Conjunto	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	1.046.340	13.722	0	0
76.435.779-5	Inmobiliaria PC 50 SPA	Chile	Negocio Conjunto	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	0	0	1.273.738	0
76.442.267-8	Inmobiliaria Arboleda SPA	Chile	Negocio Conjunto	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	8.011.635	11.656	0	0
76.082.959-5	Inversiones Camber S.A.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	0	0	90.479	0
78.341.130-k	Inversiones Buenaventura Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	0	0	38.545	0
76.084.835-2	Inversiones Avenir Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	0	0	90.479	0
76.432.527-3	Inversiones D&A Limitada	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	0	0	0	0
79.991.280-5	Inversiones Santa Fidelmira S.A.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	0	0	15.818	0
76.820.547-7	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 50 SPA	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	0	0	3.882	0
76.391.905-6	Kineret SPA	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	0	0	356.054	0
76.477.494-9	Holding Insigne S.A.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	0	0	630.312	0
0-E	Paz Centenario S.A.	Perú	Negocio Conjunto	Cuenta Corriente mercantil Cargo	Nuevo Sol Peruano	0	0	6.823	0
0-E	Paz Centenario S.A.	Perú	Negocio Conjunto	Servicios Profesionales (Abono)	Nuevo Sol Peruano	3.112	0	0	0

9.2 Directorio y gerencia de la Sociedad

El Directorio de la Sociedad lo componen siete miembros, los cuales permanecen por un período de 3 años en sus funciones, pudiendo estos reelegirse.

El equipo gerencial de Paz Corp S.A. lo compone su Gerente General y un equipo de 6 ejecutivos.

9.2.1 Remuneración del directorio

Según lo establecido en el Artículo N° 33 de la Ley N° 18.046 sobre Sociedades Anónimas, la Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 26 de abril de 2018 (en adelante la “JOA 2018”) fijó los siguientes montos para la remuneración del Directorio hasta la próxima junta ordinaria:

- Directorio

Componente fijo

Dieta bruta fija mensual para cada Director de 90 Unidades de Fomento y de 300 Unidades de Fomento para el presidente del Directorio, la que se pagará independientemente de la cantidad de sesiones a las que asistan en el mes.

Componente variable

Se aprobó un componente variable anual para el presidente del Directorio por una suma equivalente al 0,55% de las utilidades líquidas anuales de la Sociedad, la que se otorgará siempre y cuando el porcentaje del retorno sobre patrimonio de la Compañía, según conste en los estados financieros auditados al 31 de diciembre del año 2018 (que se calcula dividiendo la Ganancia atribuible a los Propietarios de la Controladora sobre el Patrimonio atribuible a los Propietarios de la Controladora) sea mayor o igual a un 5%; y un componente variable anual para los demás directores que se otorgará siempre y cuando la utilidad anual de la compañía supere los MM\$25.000 (veinticinco mil millones de pesos), según conste en los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2018. Esta compensación se calculará de manera que cada director reciba el equivalente a 1 dieta mensual adicional de UF90 por cada MM\$1.000 (mil millones de pesos) o fracción proporcional de utilidad que excedan los MM\$25.000 (veinticinco mil millones de pesos) mencionados precedentemente. Esta última compensación no podrá exceder UF540 anuales, para cada director.

- Comité de Directores

El presupuesto de gastos del Comité de Directores y la remuneración de sus miembros fue establecida por la junta ordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada con fecha 26 de abril de 2018, fijándose una remuneración fija mensual de UF 30 para cada miembro del Comité, independientemente de la cantidad de veces que sesione el comité y de la asistencia de sus miembros a dichas sesiones.

Adicionalmente, se aprobó en la JOA 2018 el otorgamiento de una remuneración bruta fija mensual ascendente a UF30 para cada director que sea miembro de algún comité directivo de la Sociedad definido por el Directorio, distinto al Comité de Directores del artículo 50 bis de la Ley, aclarando en todo caso que dicha remuneración no es acumulativa y en consecuencia se pagará una sola vez aun cuando el director participe en dos o más comités de directores.

El detalle de los montos devengados por los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2019 y 2018 a los señores directores, es el siguiente:

Retribución directorio		01-01-2019 al 31-03-2019		01-01-2018 al 31-03-2018	
Nombre	Cargo	Directorio	Comité de directores	Directorio	Comité de directores
		M\$	M\$	M\$	M\$
Enrique Bone Soto	Presidente (1)	24.801	2.480	7.264	2.421
Salvador Valdés Correa	Director	7.440	2.480	7.264	2.421
Francisco León Délano	Director	7.440	2.480	7.264	2.421
Ricardo Paz Daniels	Director	7.440	2.480	7.264	2.421
Karen Ergas Segal	Director (2)	7.440	2.480	0	0
Jennifer Soto Urrea	Director (2)	7.440	2.480	0	0
Roberto Zahler Mayanz	Director (2)	7.440	2.480	0	0
Juan Pablo Armas Mac Donald	Presidente (3)	0	0	24.215	4.843
Hermann Von Mühlenbrock Soto	Director (3)	0	0	7.264	2.421
Nicolás Majluf Sapag	Director (3)	0	0	7.264	2.421
Total		69.441	17.360	67.799	19.369

(1) Electo como presidente de la Sociedad con fecha 26 de abril de 2018

(2) Electos como director de la Sociedad con fecha 26 de abril de 2018

(3) Cargos vigentes hasta el 26 de abril de 2018.

Al 31 de diciembre de 2018, se provisionó el 0,55% de las utilidades líquidas anuales de la Sociedad para el Presidente del Directorio según lo dispuesto en la “JOA 2018” por M\$ 121.425.

En la Junta Ordinaria de Accionista celebrada el 27 de abril de 2016, se aprobó el Plan de Incentivo 2016-2020, otorgado al expresidente de la Sociedad Juan Pablo Armas, el que generó un cargo en resultado de M\$ 309.261 al 31 de marzo de 2018, monto debidamente provisionado. Al 31 de marzo de 2019, no existen saldos pendientes por provisionar y/o pagar referente a este incentivo.

Dado lo anterior, los montos devengados con cargo en resultados para los períodos terminados al 31 de marzo de 2019 y 2018, por el concepto de remuneraciones al directorio, incluyendo el Plan de Incentivo antes señalados, ascienden a M\$ 86.801 y M\$ 396.429, respectivamente.

9.2.2 Remuneración del equipo gerencial

Las remuneraciones con cargo a resultado del equipo gerencial de Paz Corp S.A. ascienden a M\$ 471.966 y M\$ 440.864 por los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2019 y 2018, considerando 7 ejecutivos. Paz Corp S.A. y Subsidiarias tienen establecido un plan de incentivo por cumplimiento de objetivos individuales para sus principales ejecutivos. Estos incentivos contemplan un rango mínimo y máximo de remuneraciones brutas, los cuales se cancelan durante el primer trimestre de cada año.

Adicionalmente, para los ejecutivos principales de la Sociedad se ha establecido un bono de retención cuyo cargo a resultado es por M\$ 177.243 y M\$ 86.774 al 31 de marzo de 2019 y 2018.

Con fecha 6 de septiembre de 2016, la Sociedad acordó otorgar a su Gerente General un nuevo plan de incentivos para el período comprendido entre el 6 de septiembre de 2016 y el 6 de septiembre de 2020, el cual está basado en 7.040.480 acciones de la Sociedad. Al 31 de marzo de 2019 y 2018, se ha generado un cargo a resultado por este concepto de M\$ 330.464 y M\$ 186.572, respectivamente según se detalla en Nota N° 23.

10. INVENTARIOS

Las existencias son principalmente bienes raíces que según su naturaleza y grado de avance de construcción, se clasifican en inmuebles para la venta, obras en curso, o terrenos para la venta. El criterio definido para las existencias en corrientes y no corrientes se efectúa de acuerdo a la fecha de inicio de escrituración de cada proyecto.

Para todos aquellos proyectos cuya fecha de inicio de escrituración es menor o igual a 12 meses se considera las existencias de las mismas en el corriente y para aquellos proyectos donde la fecha de inicio de escrituración es superior a 12 meses se consideran las existencias en el no corriente.

10.1 Inventarios, corrientes

La composición del rubro correspondiente al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es la siguiente:

Clases de inventarios	31-03-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Inmuebles para la venta	47.631.542	47.840.459
Obras en curso	52.515.870	66.738.983
Terrenos para la venta	319.082	319.082
Materiales de construcción	2.305.638	1.328.524
Total	102.772.132	116.227.048

10.1.1 Información adicional de inventarios

Detalle	01-01-2019 al 31-03-2019 M\$	01-01-2018 al 31-03-2018 M\$
Costos de inventarios antes de unidades de reajustes y gastos financieros	25.772.854	22.467.624
Importe de resultados por unidades de reajustes de unidades escrituradas	962.971	547.030
Gastos financieros incluidos en costo de venta de unidades escrituradas	851.161	617.599
Total costos de inventarios reconocidos como gastos (ver Nota N° 25.1)	27.586.986	23.632.253

10.1.2 Costos financieros capitalizados

El siguiente es el detalle de costos financieros correspondiente a los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018.

Detalle	01-01-2019 al 31-03-2019 M\$	01-01-2018 al 31-03-2018 M\$
Importe de los costos por intereses capitalizados en existencias	870.744	855.488
Importe por unidades de reajuste de préstamos bancarios capitalizados en existencias	6.049	1.136.865
Importe por unidades de reajuste por anticipo de clientes capitalizados en existencias	(4.239)	137.964
Total costos financieros capitalizados	872.554	2.130.317
Tasa de capitalización(costos financieros/inventarios)	0,32%	0,7%

10.2 Inventarios, no corrientes

El detalle del rubro es el siguiente:

Clases de inventarios	31-03-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Obras en curso	73.510.248	77.003.320
Terrenos destinados a proyectos	95.915.616	81.245.464
Terrenos Brasil Sao Paulo (1)	869.150	897.950
Total	170.295.014	159.146.734

(1) Con fecha 14 de septiembre de 2017, Paz Realty Empreendimentos e Participações Ltda., suscribió un documento de transacción mediante el cual Paz Realty se compromete a vender, el 100% de las cuotas de participación que Paz Realty posee en la sociedad Barueri Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda. (en adelante “Barueri”). El precio de la compraventa antes señalado se estableció en R\$ 5.000.000 el cual se pagará en 36 cuotas de MR\$138,8 (las cuales se reajustan por inflación brasilera en base al índice IGPM), venciendo la última el 15 de septiembre de 2021. La compraventa de las cuotas de participación en Barueri se realizará cuando Paz Realty haya recibido el pago del 50% del precio antes señalado, lo cual se espera que ocurra en febrero de 2020.

Dado que el único activo de Barueri corresponde a un terreno de 3.288,40 m2 ubicado en Rua Rondônia, 155- Aldeia, ciudad de Barueri, Estado de São Paulo (en adelante el “Terrero Barueri”) se ha procedido a registrar el valor de dicho terreno a valor justo en función del precio de la compraventa antes señalado.

A su vez, Barueri adeudaba el equivalente a M\$ 645.101 a la sociedad Santa Thereza Empreendimentos Imobiliários Ltda. producto de la compra del Terreno Barueri. Como parte del documento de transacción, dicha sociedad acordó darse por pagada del saldo de precio antes señalado.

10.2.1 Terrenos destinados a proyectos

País	31-03-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Chile	95.915.616	81.245.464
Total	95.915.616	81.245.464

11. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición de los rubros correspondientes al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, son los siguientes:

Activos por impuestos, corrientes	31-03-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Pagos provisionales mensuales	5.595.245	4.557.841
Crédito al impuesto	13.341	12.620
Excedentes por recuperar	331.237	331.237
Impuesto a la renta de primera categoría	(3.258.278)	(2.822.854)
Activos por impuestos, corrientes	2.681.545	2.078.844

Pasivos por impuestos, corrientes	31-03-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Pagos provisionales mensuales	10.352.414	8.861.009
Crédito al impuesto	369.819	369.604
Excedentes por recuperar	545.888	545.888
Impuesto a la renta de primera categoría	(13.115.473)	(10.134.930)
Pasivos por impuestos, corrientes	(1.847.352)	(358.429)

12. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS

La información resumida de las inversiones en subsidiarias con participaciones no controladoras significativas (para lo cual se ha considerado participaciones no controladoras superiores o iguales al 25%) al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es la siguiente:

Al 31 de marzo de 2019												
Rut	Inversiones en subsidiarias	% Participación	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos subsidiaria	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos subsidiaria	Ingresos ordinarios	Gastos ordinarios	Ganancia (Pérdida) neta	Dividendos
			M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.131.199-9	Inmobiliaria PDV 70 SPA	65,00%	15.763.996	11.826.637	27.590.633	12.624.762	15.037.439	27.662.201	48.641	(80.205)	(31.564)	0
76.701.900-9	Inmobiliaria PK 67 S.A.	66,67%	35.050.276	19.337.899	54.388.175	27.844.222	23.338.090	51.182.312	3.261.573	(2.694.065)	567.508	0
76.361.372-0	Inmobiliaria PW75 SPA	75,00%	11.057.731	496.246	11.553.977	16.736	9.921.459	9.938.195	1.140.704	(1.039.299)	101.405	0
76.218.467-2	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 60 S.A.	60,00%	17.673	0	17.673	1.170	0	1.170	0	(247)	(247)	0
76.321.343-9	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 70 SPA	70,00%	2.686.887	30.983	2.717.870	147.608	0	147.608	318.277	(283.249)	35.028	0
76.594.657-3	Inmobiliaria Vista Golf LD SPA	75,00%	23.449.329	304.784	23.754.113	15.142.460	0	15.142.460	32.925	(99.418)	(66.493)	0
76.748.842-4	Inmobiliaria FP75 SPA	75,00%	5.512.039	32.477.735	37.989.774	5.027.769	33.561.211	38.588.980	61.967	(151.564)	(89.597)	0
76.039.317-7	Inmobiliaria PB70 S.A.	66,67%	11.382.932	705.848	12.088.780	7.965.223	4.401.182	12.366.405	34.204	(108.981)	(74.777)	0
TOTALES			104.920.863	65.180.132	170.100.995	68.769.950	86.259.381	155.029.331	4.898.291	(4.457.028)	441.263	0

Al 31 de diciembre de 2018												
Rut	Inversiones en subsidiarias	% Participación	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos subsidiaria	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos subsidiaria	Ingresos ordinarios	Gastos ordinarios	Ganancia (Pérdida) neta	Dividendos
			M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.131.199-9	Inmobiliaria PDV 70 SPA	65,00%	15.697.470	11.534.764	27.232.234	12.926.534	14.345.704	27.272.238	473.924	(718.021)	(244.097)	0
76.701.900-9	Inmobiliaria PK 67 S.A.	66,67%	39.152.731	11.821.734	50.974.465	28.021.227	20.314.883	48.336.110	17.500.165	(15.395.675)	2.104.490	0
76.361.372-0	Inmobiliaria PW75 SPA	75,00%	11.041.937	487.336	11.529.273	93.426	9.921.469	10.014.895	5.548.953	(5.741.378)	(192.425)	0
76.218.467-2	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 60 S.A.	60,00%	17.921	0	17.921	1.170	0	1.170	147	(6.794)	(6.647)	0
76.321.343-9	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 70 SPA	70,00%	2.873.824	33.095	2.906.919	247.639	0	247.639	1.483.495	(1.299.479)	184.016	0
76.594.657-3	Inmobiliaria Vista Golf LD SPA	75,00%	21.037.633	187.472	21.225.105	13.129.958	0	13.129.958	204.216	(206.085)	(1.869)	0
76.748.842-4	Inmobiliaria FP75 SPA	75,00%	7.123.133	29.572.429	36.695.562	9.597.155	27.608.015	37.205.170	237.090	(715.517)	(478.427)	0
76.039.317-7	Inmobiliaria PB70 S.A.	66,67%	2.071.573	8.292.144	10.363.717	846.662	9.719.905	10.566.567	6.910.171	(5.733.404)	1.176.767	0
TOTALES			99.016.222	61.928.974	160.945.196	64.863.771	81.909.976	146.773.747	32.358.161	(29.816.353)	2.541.808	0

13. INVERSIONES CONTABILIZADAS UTILIZANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

13.1 Composición del rubro

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la información relacionada es la siguiente:

Al 31 de marzo de 2019												
Movimientos en inversiones	Naturaleza de la relación	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 01/01/2019 M\$	Adiciones (Disminuciones)	Participación en Ganancia (Pérdida)	Dividendos recibidos	Diferencia de conversión	Otro Incremento (Decremento)	Saldo al 31/03/2019
Paz Centenario S.A.	Negocio Conjunto	Perú	CLP	50,00%	50,00%	33.877.664	0	(142.477)	0	(310.883)	0	33.424.304
Inmobiliaria PC 50 SPA (1)	Negocio Conjunto	Chile	CLP	50,00%	50,00%	4.917.300	137.000	(24.345)	0	0	0	5.029.955
Inmobiliaria Arboleda SPA (2)	Negocio Conjunto	Chile	CLP	50,00%	50,00%	3.836.785	0	(47.730)	0	0	0	3.789.055
Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 50 SPA (3)	Negocio Conjunto	Chile	CLP	50,00%	50,00%	0	0	(4.796)	0	0	4.796	0
Inmobiliaria y Constructora Deisa Providencia SPA (4)	Operación Conjunta	Chile	CLP	70,00%	0%	0	694.657	21	0	0	0	694.678
TOTAL						42.631.749	831.657	(219.327)	0	(310.883)	4.796	42.937.992

Al 31 de diciembre de 2018												
Movimientos en inversiones	Naturaleza de la relación	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 01/01/2018 M\$	Adiciones (Disminuciones)	Participación en Ganancia (Pérdida)	Dividendos recibidos	Diferencia de conversión	Otro Incremento (Decremento)	Saldo al 31/12/2018
Paz Centenario S.A. (5)	Negocio Conjunto	Perú	CLP	50,00%	50,00%	31.706.797	(638.879)	132.815	0	2.676.931	0	33.877.664
Inmobiliaria PC 50 SPA (1)	Negocio Conjunto	Chile	CLP	50,00%	50,00%	3.468.226	1.460.000	(10.926)	0	0	0	4.917.300
Inmobiliaria Arboleda SPA (2)	Negocio Conjunto	Chile	CLP	50,00%	50,00%	0	3.976.238	(139.453)	0	0	0	3.836.785
Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 50 SPA (3)	Negocio Conjunto	Chile	CLP	50,00%	50,00%	0	0	(31.807)	0	0	31.807	0
TOTAL						35.175.023	4.797.359	(49.371)	0	2.676.931	31.807	42.631.749

- (1) Durante los ejercicios 2019 y 2018, los accionistas de la sociedad Inmobiliaria PC 50 SPA, han pagado parte de las acciones suscritas por M\$ 274.000 y M\$ 2.920.000, respectivamente.

Lo anterior, implicó un aumento de la inversión de la filial Inmobiliaria Paz SPA en Inmobiliaria PC50 SPA al 31 de marzo de 2019 en M\$ 137.000 y al 31 de diciembre de 2018 en M\$ 1.460.000, correspondiente al 50% de participación que mantiene Inversiones Paz Inmobiliaria SPA en Inmobiliaria PC 50 SPA.

- (2) El 27 de marzo de 2018, Inmobiliaria Paz SPA vende a terceros el 10% de su participación en Inmobiliaria Arboleda SPA. Producto de lo anterior, al 31 de diciembre de 2018, Inmobiliaria Paz SPA mantiene una participación del 50% en Inmobiliaria Arboleda SPA.
- (3) A contar del 9 de febrero de 2018, Inmobiliaria Paz SPA posee el 50% de participación en Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 50 SPA, sociedad que fue constituida el 6 de diciembre de 2017.
- (4) El 19 de marzo de 2019, Inmobiliaria Paz SPA, aporta M\$ 694.657, a Inmobiliaria y Constructora Deisa Providencia SPA, Sociedad con la cual posee un contrato de asociación o cuentas de participación, es un contrato de operación conjunta que no permite la consolidación al no tener control.

- (5) El 28 de febrero 2018, se disminuye el capital de Paz Centenario en M\$ 1.277.758. Lo anterior, implicó una disminución de la inversión de la filial Inversiones Paz Perú SPA en Paz Centenario S.A al 31 de diciembre de 2018 en M\$ 638.879, correspondiente al 50% de participación que mantiene Inversiones Paz Perú SPA en Paz Centenario S.A.

13.2 Información resumida de las inversiones en asociadas y negocios conjuntos contabilizadas por el método de la participación

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la información relacionada es la siguiente:

Al 31 de marzo de 2019												
Rut	Inversiones	Naturaleza de la relación	% Participación	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos asociada	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos asociada	Ingresos ordinarios	Gastos ordinarios	Ganancia (Pérdida) neta
				M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.435.779-5	Inmobiliaria PC50 SPA	Negocio Conjunto	50,00%	1.485.311	29.306.312	30.791.623	1.580.265	19.151.449	20.731.714	21.175	(69.865)	(48.690)
76.442.267-8	Inmobiliaria Arboleda SPA	Negocio Conjunto	50,00%	53.860.283	24.196.568	78.056.851	46.820.945	23.657.797	70.478.742	42.769	(138.230)	(95.461)
76.820.547-7	Inmobiliaria y Constructora Santolaya 50 SPA	Negocio Conjunto	50,00%	218.038	6.855.647	7.073.685	5.036.459	2.100.429	7.136.888	5.077	(14.667)	(9.590)
0-E	Paz Centenario S.A. y Filial	Negocio Conjunto	50,00%	52.058.833	31.521.276	83.580.109	16.358.038	373.464	16.731.502	4.087.253	(4.372.209)	(284.956)
76.960.193-7	Inmobiliaria y Constructora Deisa Providencia SPA	Operación Conjunta	70,00%	3.609.995	3.620.770	7.230.765	6.403.808	825.158	7.228.966	79	(49)	30
TOTALES				111.232.460	95.500.573	206.733.033	76.199.515	46.108.297	122.307.812	4.156.353	(4.595.020)	(438.667)

Al 31 de diciembre de 2018												
Rut	Inversiones	Naturaleza de la relación	% Participación	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos asociada	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos asociada	Ingresos ordinarios	Gastos ordinarios	Ganancia (Pérdida) neta
				M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.435.779-5	Inmobiliaria PC50 SPA	Negocio Conjunto	50,00%	1.287.995	26.936.314	28.224.309	844.866	17.544.844	18.389.710	166.603	(188.455)	(21.852)
76.442.267-8	Inmobiliaria Arboleda SPA	Negocio Conjunto	50,00%	52.363.906	24.204.077	76.567.983	55.549.975	13.344.437	68.894.412	221.549	(493.679)	(272.130)
76.820.547-7	Inmobiliaria y Constructora Santolaya 50 SPA	Negocio Conjunto	50,00%	281.551	6.792.317	7.073.868	23.982	7.103.498	7.127.480	25.552	(89.165)	(63.613)
0-E	Paz Centenario S.A. y Filial	Negocio Conjunto	50,00%	56.031.903	26.537.915	82.569.818	14.499.430	315.061	14.814.491	30.077.194	(29.811.565)	265.629
TOTALES				109.965.355	84.470.623	194.435.978	70.918.253	38.307.840	109.226.093	30.490.898	(30.582.864)	(91.966)

14. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA

El detalle de los activos intangibles corresponde principalmente a programas informáticos.

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

Clases de activos intangibles distintos de la plusvalía, neto	31-03-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Programas informáticos, neto	319.595	313.093
Activos intangibles distintos de la plusvalía	319.595	313.093
Clases de activos intangibles distintos de la plusvalía, bruto	31-03-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Programas informáticos, bruto	3.637.408	3.621.735
Activos intangibles, bruto	3.637.408	3.621.735
Amortización acumulada y deterioro del valor, activos intangibles distintos a la plusvalía	31-03-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Amortización acumulada y deterioro de valor, programas informáticos	(3.317.813)	(3.308.642)
Amortización acumulada y deterioro del valor, activos intangibles, total	(3.317.813)	(3.308.642)

El valor neto de los activos intangibles de vida útil finita y el detalle de vidas útiles aplicadas en el presente rubro correspondiente al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

Vida clases de activos intangibles distintos a la plusvalía	31-03-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Activos intangibles de vida finita, neto	319.595	313.093
Activos intangibles, neto	319.595	313.093
Vidas útiles estimadas o tasas de amortización utilizadas	Vida Mínima	Vida Máxima
Vida o tasa para programas informáticos	5	7

El movimiento de intangibles para el 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

Al 31 de marzo de 2019		
Movimientos en activos intangibles identificables	Programas informáticos, neto M\$	Activos intangibles identificables, neto M\$
Saldo inicial al 01/01/2019	313.093	313.093
Adiciones	16.876	16.876
Amortización	(10.282)	(10.282)
(Disminución) en el cambio de moneda extranjera	(92)	(92)
Cambios, total	6.502	6.502
Saldo final activos intangibles identificables al 31/03/2019	319.595	319.595

Al 31 de diciembre de 2018

Movimientos en activos intangibles identificables	Programas informáticos, neto M\$	Activos intangibles identificables, neto M\$
Saldo inicial al 01/01/2018	539.895	539.895
Adiciones	175.850	175.850
Amortización	(397.467)	(397.467)
Retiro	(4.921)	(4.921)
(Disminución) en el cambio de moneda extranjera	(264)	(264)
Cambios, total	(226.802)	(226.802)
Saldo final activos intangibles identificables al 31/12/2018	313.093	313.093

El cargo a resultados por amortización de intangibles correspondiente a los períodos terminados al 31 de marzo de 2019 y 2018, es el siguiente:

Línea de partida en el estado de resultados que incluye amortización de activos intangibles identificables	31-03-2019 M\$	31-03-2018 M\$
Gastos de administración	(10.282)	(105.846)
Total	(10.282)	(105.846)

15. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

15.1 Composición del rubro

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

Clases de propiedades, planta y equipo, neto	31-03-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Planta y equipo (<i>maquinarias y equipos</i>)	32.217	32.565
Equipamiento de tecnología de la información	116.240	113.310
Instalaciones fijas y accesorios (<i>muebles y útiles</i>)	518.811	473.371
Vehículos de motor	80.796	90.007
Total de propiedades, planta y equipo, neto	748.064	709.253

Clases de propiedades, planta y equipo, bruto	31-03-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Planta y equipo (<i>maquinarias y equipos</i>)	165.276	161.075
Equipamiento de tecnología de la información	943.072	927.191
Instalaciones fijas y accesorios (<i>muebles y útiles</i>)	2.048.967	1.954.537
Vehículos de motor	222.841	222.841
Total de propiedades, planta y equipo, bruto	3.380.156	3.265.644

Depreciación acumulada y deterioro del valor, propiedades, planta y equipo	31-03-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Planta y equipo (<i>maquinarias y equipos</i>)	(133.059)	(128.510)
Equipamiento de tecnología de la información	(826.832)	(813.881)
Instalaciones fijas y accesorios (<i>muebles y útiles</i>)	(1.530.156)	(1.481.166)
Vehículos de motor	(142.045)	(132.834)
Total depreciación acumulada y deterioro del valor, propiedades, planta y equipo	(2.632.092)	(2.556.391)

15.2 Vidas útiles técnicas para los bienes

Método utilizado para la depreciación de propiedades, planta y equipo (vida)	Vida Mínima	Vida Máxima
Vida para planta y equipo	2	10
Vida para equipamiento de tecnologías de la información	1	6
Vida para instalaciones fijas y accesorios	2	10
Vida para vehículos de motor	2	7

Al 31 de marzo de 2019, no hay indicadores de deterioro ni restricciones sobre bienes de propiedades, planta y equipo.

15.3 Detalle de reconciliación de cambios en propiedades, planta y equipo por clases

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

Movimiento año 2019		Planta y equipo, neto	Equipamiento de tecnologías de la información, neto	Instalaciones fijas y accesorios, neto	Vehículos de motor, neto	Propiedades, planta y equipo, neto
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2019		32.565	113.310	473.371	90.007	709.253
Cambios	Adiciones	5.922	17.061	106.640	0	129.623
	Retiros	(250)	(119)	(40)	0	(409)
	Gasto por depreciación	(5.964)	(13.967)	(60.824)	(9.211)	(89.966)
	Incremento (decremento) en el cambio de moneda extranjera	(56)	(45)	(336)	0	(437)
	Total cambios	(348)	2.930	45.440	(9.211)	38.811
Saldo final al 31 de marzo de 2019		32.217	116.240	518.811	80.796	748.064

Movimiento año 2018		Planta y equipo, neto	Equipamiento de tecnologías de la información, neto	Instalaciones fijas y accesorios, neto	Vehículos de motor, neto	Propiedades, planta y equipo, neto
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2018		40.995	80.709	710.351	141.160	973.215
Cambios	Adiciones	17.386	82.755	156.178	0	256.319
	Desapropiaciones por venta de acciones de filial	0	0	(164.408)	0	(164.408)
	Retiros	(327)	(11)	(372)	0	(710)
	Gasto por depreciación	(25.412)	(50.079)	(227.869)	(51.153)	(354.513)
	Incremento (decremento) en el cambio de moneda extranjera	(77)	(64)	(509)	0	(650)
	Total cambios	(8.430)	32.601	(236.980)	(51.153)	(263.962)
Saldo final al 31 de diciembre de 2018		32.565	113.310	473.371	90.007	709.253

16. IMPUESTOS DIFERIDOS

Con fecha 1 de febrero de 2016, fue promulgada la Ley N° 20.899 “reforma a la reforma” la cual simplifica la reforma tributaria e indica que el sistema de renta semi integrado, será el régimen general en el cual deberán tributar las sociedades anónimas.

El origen de los impuestos diferidos registrados correspondientes al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

16.1 Activos por impuestos diferidos

Activos por impuestos diferidos	31-03-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Activos por impuestos diferidos relativos a acumulaciones (o devengos)	122.161	141.290
Activos por impuestos diferidos relativos a provisiones	9.130.140	8.957.475
Activos por impuestos diferidos relativos a pérdidas fiscales	1.186.515	832.778
Activos por impuestos diferidos relativos a corrección monetaria de existencias	5.841.850	5.884.325
Activos por impuestos diferidos relativos a otros	100.492	120.080
Activos por impuestos diferidos	16.381.158	15.935.948

La recuperación de los saldos de activos por impuestos diferidos requiere de la obtención de utilidades tributarias suficientes en el futuro. La Administración estima que las proyecciones futuras de utilidades cubrirán la recuperación de estos activos.

16.2 Pasivos por impuestos diferidos

Pasivos por impuestos diferidos	31-03-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Pasivos por impuestos diferidos relativos a acumulaciones (o devengos)	3.869.594	4.094.356
Pasivos por impuestos diferidos	3.869.594	4.094.356

16.3 Movimientos de impuesto diferido del estado de situación financiera

Movimientos en activos por impuestos diferidos	31-03-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Activos por impuestos diferidos, saldo inicial	15.935.948	12.436.716
Incremento (decremento) en activos impuestos diferidos	445.210	3.499.232
Cambios en activos por impuestos diferidos, total	445.210	3.499.232
Activos por impuestos diferidos, saldo final	16.381.158	15.935.948
Movimientos en pasivos por impuestos diferidos	31-03-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Pasivos por impuestos diferidos, saldo inicial	4.094.356	4.143.195
(Decremento) incremento en pasivo por impuestos diferidos	(224.762)	(48.839)
Cambios en pasivos por impuestos diferidos, total	(224.762)	(48.839)
Pasivos por impuestos diferidos, saldo final	3.869.594	4.094.356

16.4 Compensación de partidas

Los impuestos diferidos de activos y pasivos se compensan cuando existe derecho legalmente ejecutable de compensar los activos tributarios corrientes contra los pasivos tributarios corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos y pasivos están relacionados con el impuesto a la renta que grava la misma autoridad tributaria a la misma entidad gravada o a diferentes entidades gravadas por las que existe la intención de liquidar los saldos sobre bases netas.

Conciliación entre saldos de balance y cuadros de impuesto diferido:

Estado de situación financiera	31-03-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Activo por impuestos diferidos	12.511.564	11.841.592
Posición neta impuestos diferidos	12.511.564	11.841.592

Nota impuestos diferidos	31-03-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Activo por impuestos diferidos	16.381.158	15.935.948
Pasivo por impuestos diferidos	(3.869.594)	(4.094.356)
Posición neta impuestos diferidos	12.511.564	11.841.592

17. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El detalle de este rubro al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

17.1 Clases de otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros	31-03-2019		31-12-2018	
	Corrientes M\$	No Corrientes M\$	Corrientes M\$	No Corrientes M\$
Préstamos bancarios	99.755.751	86.544.834	94.647.751	106.432.851
Boletas en garantía	0	0	447.381	0
Total	99.755.751	86.544.834	95.095.132	106.432.851

17.2 Otros pasivos financieros - desglose de monedas y vencimientos, corrientes

17.2.1 Préstamos bancarios, corrientes

31 de marzo de 2019													
Rut Empresa Deudora	Nombre Empresa Deudora	País donde está establecida la Empresa Deudora	Rut Banco o Institución Financiera Acreedora	Nombre Banco o Institución Financiera Acreedora	Moneda	Tipo Amortización	Tasa Efectiva Anual	Tasa Nominal Anual	Garantía	Corriente Vencimientos			Total Corriente al 31-03-2019
										Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	
										M\$	M\$	M\$	
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	1,84%	1,84%	Con Garantía	1.671.565	11.143.764	7.852.825	20.668.154
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank Chile	U.F.	Al vencimiento	2,04%	2,04%	Con Garantía	0	0	7.609.968	7.609.968
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	U.F.	Al vencimiento	1,74%	1,74%	Con Garantía	1.105.758	4.709.627	21.821.349	27.636.734
76.131.199-9	Inmobiliaria PDV 70 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	1,85%	1,85%	Con Garantía	278.128	3.059.408	4.775.053	8.112.589
76.701.900-9	Inmobiliaria PK 67 S.A.	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	U.F.	Al vencimiento	1,96%	1,96%	Con Garantía	0	0	15.141.698	15.141.698
76.594.657-3	Inmobiliaria Vista Golf LD SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	U.F.	Al vencimiento	1,84%	1,84%	Con Garantía	0	0	11.722.026	11.722.026
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	U.F.	Al vencimiento	1,55%	1,55%	Con Garantía	0	0	2.798.093	2.798.093
76.039.317-7	Inmobiliaria PB 70 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	2,06%	2,06%	Con Garantía	0	0	6.066.489	6.066.489
Total										3.055.451	18.912.799	77.787.501	99.755.751

31 de diciembre de 2018													
Rut Empresa Deudora	Nombre Empresa Deudora	País donde está establecida la Empresa Deudora	Rut Banco o Institución Financiera Acreedora	Nombre Banco o Institución Financiera Acreedora	Moneda	Tipo Amortización	Tasa Efectiva Anual	Tasa Nominal Anual	Garantía	Corriente Vencimientos			Total Corriente al 31-12-2018
										Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	
										M\$	M\$	M\$	
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	2,44%	2,44%	Con Garantía	832.412	2.774.706	23.680.194	27.287.312
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank Chile	U.F.	Al vencimiento	2,12%	2,12%	Con Garantía	0	0	4.942.463	4.942.463
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	U.F.	Al vencimiento	1,86%	1,86%	Con Garantía	0	4.436.592	9.495.432	13.932.024
76.131.199-9	Inmobiliaria PDV 70 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	1,84%	1,84%	Con Garantía	0	2.295.679	5.706.813	8.002.492
76.701.900-9	Inmobiliaria PK 67 S.A.	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	U.F.	Al vencimiento	1,89%	1,89%	Con Garantía	0	0	15.050.104	15.050.104
76.701.900-9	Inmobiliaria PK 67 S.A.	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	1,54%	1,54%	Con Garantía	3.598.418	2.609.021	0	6.207.439
76.594.657-3	Inmobiliaria Vista Golf LD SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	U.F.	Al vencimiento	1,79%	1,79%	Con Garantía	0	0	10.200.700	10.200.700
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	U.F.	Al vencimiento	1,57%	1,57%	Con Garantía	0	2.812.094	0	2.812.094
76.777.428-1	Inmobiliaria y Constructora SP 90 SPA	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	U.F.	Al vencimiento	1,88%	1,88%	Con Garantía	0	0	6.213.123	6.213.123
Total										4.430.830	14.928.092	75.288.829	94.647.751

17.2.2 Préstamos contingentes (boletas en garantía), corrientes

31 de diciembre de 2018													
Rut Empresa Deudora	Nombre Empresa Deudora	País donde está establecida la Empresa Deudora	Rut Banco o Institución Financiera Acreedora	Nombre Banco o Institución Financiera Acreedora	Moneda	Tipo Amortización	Tasa Efectiva Anual	Tasa Nominal Anual	Garantía	Corriente Vencimientos			Total Corriente al 31-12-2018
										Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	
										M\$	M\$	M\$	
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	0,80%	0,80%	Con Garantía	447.381	0	0	447.381
Total										447.381	0	0	447.381

17.3 Otros pasivos financieros - desglose de monedas y vencimientos, no corrientes

17.3.1 Préstamos bancarios, no corrientes

31 de marzo de 2019													
Rut Empresa Deudora	Nombre Empresa Deudora	País donde está establecida la Empresa Deudora	Rut Banco o Institución Financiera Acreedora	Nombre Banco o Institución Financiera Acreedora	Moneda	Tipo Amortización	Tasa Efectiva Anual	Tasa Nominal Anual	Garantía	No Corriente Vencimientos			Total No Corriente al 31-03-2019
										1 hasta 2 años	2 a 3 años	3 a 5 años	
										M\$	M\$	M\$	
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	U.F.	Al vencimiento	1,66%	1,66%	Con Garantía	1.782.530	5.486.937	0	7.269.467
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.004.000-5	Banco de Chile	U.F.	Al vencimiento	1,89%	1,89%	Con Garantía	4.783.521	0	0	4.783.521
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.023.000-9	Banco Itaú Corpbanca	U.F.	Al vencimiento	2,45%	2,45%	Con Garantía	17.893.689	4.503.022	0	22.396.711
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	2,35%	2,35%	Con Garantía	7.875.067	1.292.442	0	9.167.509
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank Chile	U.F.	Al vencimiento	1,61%	1,61%	Con Garantía	8.090.137	0	0	8.090.137
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	U.F.	Al vencimiento	2,03%	2,03%	Con Garantía	6.573.082	2.138.801	0	8.711.883
76.131.199-9	Inmobiliaria PDV 70 SPA	Chile	97.023.000-9	Banco Itaú Corpbanca	U.F.	Al vencimiento	2,17%	2,17%	Con Garantía	0	1.213.294	0	1.213.294
76.131.199-9	Inmobiliaria PDV 70 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	2,17%	2,17%	Con Garantía	0	3.444.570	0	3.444.570
76.701.900-9	Inmobiliaria PK 67 S.A.	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	U.F.	Al vencimiento	1,58%	1,58%	Con Garantía	0	2.289.641	0	2.289.641
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	97.004.000-5	Banco de Chile	U.F.	Al vencimiento	1,26%	1,26%	Con Garantía	0	4.606.655	0	4.606.655
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	2,29%	2,29%	Con Garantía	0	2.633.063	0	2.633.063
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	U.F.	Al vencimiento	2,18%	2,18%	Con Garantía	0	4.391.052	0	4.391.052
76.777.428-1	Inmobiliaria y Constructora SP 90 SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	1,85%	1,85%	Con Garantía	0	7.547.331	0	7.547.331
Total										46.998.026	39.546.808	0	86.544.834

31 de diciembre de 2018													
Rut Empresa Deudora	Nombre Empresa Deudora	País donde está establecida la Empresa Deudora	Rut Banco o Institución Financiera Acreedora	Nombre Banco o Institución Financiera Acreedora	Moneda	Tipo Amortización	Tasa Efectiva Anual	Tasa Nominal Anual	Garantía	No Corriente Vencimientos			Total No Corriente al 31-12-2018
										1 hasta 2 años	2 a 3 años	3 a 5 años	
										M\$	M\$	M\$	
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.032.000-8	Banco BBVA	U.F.	Al vencimiento	1,82%	1,82%	Con Garantía	6.032.826	0	0	6.032.826
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	U.F.	Al vencimiento	1,73%	1,73%	Con Garantía	4.877.996	2.360.782	0	7.238.778
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.004.000-5	Banco de Chile	U.F.	Al vencimiento	1,86%	1,86%	Con Garantía	6.065.589	3.358.225	0	9.423.814
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.023.000-9	Banco Itaú Corpbanca	U.F.	Al vencimiento	2,56%	2,56%	Con Garantía	17.787.811	4.475.719	0	22.263.530
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	2,38%	2,38%	Con Garantía	9.883.404	1.283.663	0	11.167.067
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank Chile	U.F.	Al vencimiento	1,99%	1,99%	Con Garantía	10.814.514	2.062.432	0	12.876.946
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	U.F.	Al vencimiento	1,76%	1,76%	Con Garantía	21.708.901	974.193	0	22.683.094
76.131.199-9	Inmobiliaria PDV 70 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	2,26%	2,26%	Con Garantía	0	3.971.791	0	3.971.791
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	2,07%	2,07%	Con Garantía	2.672.205	0	0	2.672.205
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	U.F.	Al vencimiento	2,30%	2,30%	Con Garantía	0	3.529.275	0	3.529.275
76.039.317-7	Inmobiliaria PB 70 SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	2,06%	2,06%	Con Garantía	4.573.525	0	0	4.573.525
Total										84.416.771	22.016.080	0	106.432.851

17.4 Otros pasivos financieros - tipo de interés y monedas, corrientes y no corrientes

En el siguiente cuadro se presenta la distribución de los otros pasivos financieros por tipo de interés y moneda:

Tipo moneda	Tipo de interés			
	31-03-2019		31-12-2018	
	Fija M\$	Variable M\$	Fija M\$	Variable M\$
UF	0	186.300.585	447.381	201.080.602
Total	0	186.300.585	447.381	201.080.602

18. DERECHOS DE USO Y PASIVOS POR ARRENDAMIENTO

La Sociedad a partir del 1 de enero de 2019, ha aplicado la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) 16 “Arrendamientos”.

18.1 Derechos de uso

En este rubro se presenta de acuerdo a la NIIF 16, el derecho de uso por el contrato de arriendo de las oficinas en las que se emplaza el área administrativa y operativa del grupo, contrato con vencimiento el 31 de diciembre de 2030.

Al 31 de marzo de 2019, en el rubro se presenta lo siguiente:

Detalle	Derecho de uso		Gasto por amortización	
	31-03-2019	01-01-2019	31-03-2019	01-01-2019
	M\$	M\$	M\$	M\$
Arriendo de oficinas	4.177.525	4.267.961	88.884	0
Total	4.177.525	4.267.961	88.884	0

18.2 Pasivos por arrendamiento

Los pagos futuros derivados del contrato reconocido como arrendamiento financiero, son los siguientes:

Pasivos por arrendamiento, corrientes		31-03-2019	01-01-2019
		M\$	M\$
Hasta un año		277.362	276.088
Total		277.362	276.088
Pasivos por arrendamiento, no corrientes		31-03-2019	01-01-2019
		M\$	M\$
Más de 1 hasta 2 años		288.883	283.833
Más de 2 hasta 3 años		305.972	303.818
Más de 3 hasta 4 años		318.479	313.109
Más 4 hasta 5 años		337.587	335.436
Más de 5 años		2.669.231	2.755.677
Total		3.920.152	3.991.873

19. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS PAGAR

El detalle de este rubro al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	Corrientes	
	31-03-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Proveedores de materiales y servicios	6.593.267	6.274.755
Retenciones de contratistas	879.614	1.013.531
Retenciones (AFP, impuestos trabajadores, etc.)	689.568	347.750
Provisión de vacaciones	460.294	529.587
Impuestos por pagar	1.077.621	940.255
Otras cuentas por pagar	468.789	428.864
Total	10.169.153	9.534.742

19.1 Estratificación - vencimientos de proveedores

Proveedores pagos al día

Al 31 de marzo de 2019								
Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago en M\$						Total M\$	Período promedio de pago (días)
	Hasta 30 días	31- 60 días	61-90 días	91-120 días	121-180 días	Más-180 días		
Materiales y equipos	1.907.674	973	973	487	973	11.102	1.922.182	33,87
Servicios	3.441.763	16.659	0	4.374	60.346	28.385	3.551.527	13,03
Otros	8.569	0	0	0	0	0	8.569	8,96
Total	5.358.006	17.632	973	4.861	61.319	39.487	5.482.278	

Al 31 de diciembre de 2018								
Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago en M\$						Total M\$	Período promedio de pago (días)
	Hasta 30 días	31- 60 días	61-90 días	91-120 días	121-180 días	Más-180 días		
Materiales y equipos	1.965.278	1.045	1.006	1.006	2.011	12.978	1.983.324	33,02
Servicios	3.092.311	13.768	60.704	4.519	0	34.644	3.205.946	13,15
Otros	3.716	0	0	0	0	0	3.716	6,95
Total	5.061.305	14.813	61.710	5.525	2.011	47.622	5.192.986	

Proveedores plazos vencidos

Al 31 de marzo de 2018

Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago M\$			Total M\$
	Hasta 30 días	31-60 días	91-120 días	
Materiales y equipos	567.078	0	0	567.078
Servicios	539.760	0	2.501	542.261
Otros	1.650	0	0	1.650
Total	1.108.488	0	2.501	1.110.989

Al 31 de diciembre de 2018

Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago M\$			Total M\$
	Hasta 30 días	31-60 días	61-90 días	
Materiales y equipos	439.041	0	0	439.041
Servicios	632.899	0	2.501	635.400
Otros	7.328	0	0	7.328
Total	1.079.268	0	2.501	1.081.769

19.2 Operaciones de confirming

La Sociedad no registra saldos de cuentas por pagar de confirming al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018.

20. PROVISIONES

El detalle de este rubro correspondiente al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

20.1 Provisiones

Provisiones	Corrientes		No Corrientes	
	31-03-2019	31-12-2018	31-03-2019	31-12-2018
	M\$	M\$	M\$	M\$
Dividendo provisorio	6.623.209	6.623.209	0	0
Provisión de garantía legal	620.292	691.346	616.042	731.890
Participación en utilidades, bonos	950.059	1.963.265	370.091	359.325
Pagos basados en acciones	774.177	910.795	409.858	347.668
Provisiones por juicio y contingencias	43.386	39.109	215.960	227.099
Otras provisiones	100.847	104.744	0	0
Total	9.111.970	10.332.468	1.611.951	1.665.982

20.1.1 Dividendo provisorio

Se presenta en este ítem al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el registro del 30% de las utilidades liquidas distribuibles del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018, por un monto de M\$ 6.623.209.

20.1.2 Provisión de garantía legal

En cumplimiento con la Ley General de Urbanismo y Construcción (Título I, Capítulo III, Artículo 18), Paz Corp S.A. y Subsidiarias, ha constituido una provisión por concepto de garantía sobre eventuales desperfectos a las viviendas vendidas al público.

Los plazos para la utilización de esta provisión se enmarcan dentro de los mismos plazos que establece la norma, diez años, en el caso de fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble, cinco años, cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones, tres años, si hubiesen fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras. La provisión de garantía legal se constituye al momento de realizada la recepción municipal del bien raíz y ésta se va amortizando en función a una metodología de uso en el tiempo según el tipo de garantía.

20.1.3 Participación en utilidades y bonos (remuneración variable, bonos anuales)

La provisión de remuneración variable de los empleados de la Sociedad se registra mensualmente de acuerdo al cumplimiento de metas y desempeño de la Sociedad. Esta remuneración es pagada anualmente, en el año siguiente de evaluación, una vez aprobada por el Comité de Directores de la Sociedad. Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la provisión por este concepto asciende a M\$ 523.199 y M\$ 1.702.884, respectivamente.

Adicionalmente, al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018 se presenta en este ítem una provisión en el pasivo corriente por bonos de retención para algunos ejecutivos principales por M\$ 426.860 y M\$ 260.381, respectivamente. En el pasivo no corriente esta provisión asciende a M\$ 370.091 y M\$ 359.325, respectivamente.

20.1.4 Pagos basados en acciones

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, se presenta un monto en el pasivo corriente de M\$ 774.177 y M\$ 910.795, respectivamente y en el pasivo no corriente al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018 se presenta un monto de M\$ 409.858 y M\$ 347.668, respectivamente, por planes de incentivos a favor del Gerente General de la Sociedad, según se detalla en Nota N° 23.

20.1.5 Provisión de juicios y contingencias

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, se registró provisión por M\$ 43.386 y M\$ 39.109 respectivamente, correspondiente a litigios judiciales pendientes entre algunas inmobiliarias pertenecientes a la Sociedad y terceros, según se detalle en Nota N° 31.1.

Adicionalmente, al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, se presenta en el pasivo no corriente contingencias con organismos fiscalizadores laborales de la filial Paz Realty Empreendimentos e Participações Ltda. (Brasil) por M\$ 215.960 y M\$ 227.099, respectivamente.

20.1.6 Otras provisiones

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la filial Paz Realty Empreendimentos e Participações Ltda. (Brasil) en este ítem presenta M\$ 100.847 y M\$ 104.744 por provisiones de gastos por cuotas impagas de clientes relacionadas con compraventas de inmuebles que aún no han sido entregados a dichos clientes.

20.2 Movimiento de las provisiones

Al 31 de marzo de 2019

Movimiento en provisiones	Corrientes							No corrientes				
	Dividendo provisorio	Por garantías	Por participación en utilidades y bonos	Pagos basados en acciones	Por juicio y contingencias	Otras provisiones	Total	Por garantías	Por participación en utilidades y bonos	Pagos basados en acciones	Por juicio y contingencias	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial 01/01/2019	6.623.209	691.346	1.963.265	910.795	39.109	104.744	10.332.468	731.890	359.325	347.668	227.099	1.665.982
Incremento en provisiones existentes	0	0	245.277	268.274	9.945	0	523.496	0	83.345	62.190	0	145.535
(Decrementos) en provisiones existentes	0	(186.883)	(98.353)	0	(5.668)	(539)	(291.443)	(4)	0	0	(3.855)	(3.859)
Provisión utilizada	0	0	(1.232.709)	(404.892)	0	0	(1.637.601)	0	0	0	0	0
Incremento (decremento) en el cambio de moneda extranjera	0	0	0	0	0	(3.358)	(3.358)	(15)	0	0	(7.284)	(7.299)
Trasposos al corriente (no corriente)	0	115.829	72.579	0	0	0	188.408	(115.829)	(72.579)	0	0	(188.408)
Cambios en provisiones, total	0	(71.054)	(1.013.206)	(136.618)	4.277	(3.897)	(1.220.498)	(115.848)	10.766	62.190	(11.139)	(54.031)
Provisión total, saldo final 31/03/2019	6.623.209	620.292	950.059	774.177	43.386	100.847	9.111.970	616.042	370.091	409.858	215.960	1.611.951

Al 31 de diciembre de 2018

Movimiento en provisiones	Corrientes							No Corrientes				
	Dividendo provisorio	Por garantías	Por participación en utilidades y bonos	Pagos basados en acciones	Por juicio y contingencias	Otras provisiones	Total	Por garantías	Por participación en utilidades y bonos	Pagos basados en acciones	Por juicio y contingencias	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial 01/01/2018	6.542.762	784.909	1.775.097	1.325.986	75.728	83.897	10.588.379	844.914	282.147	1.068.956	241.988	2.438.005
Incremento en provisiones existentes	6.623.209	208.767	2.010.220	1.384.243	24.437	23.583	10.274.459	396.355	299.560	332.259	0	1.028.174
(Decrementos) en provisiones existentes	0	(811.200)	(489.243)	0	(61.056)	(2.262)	(1.363.761)	(477)	(53.608)	(420.794)	(7.239)	(482.118)
Provisión utilizada	(6.542.762)	0	(1.501.583)	(2.432.187)	0	0	(10.476.532)	0	0	0	0	0
Incremento (decremento) en el cambio de moneda extranjera	0	0	0	0	0	(474)	(474)	(32)	0	0	(7.650)	(7.682)
Trasposos al corriente (no corriente)	0	508.870	168.774	632.753	0	0	1.310.397	(508.870)	(168.774)	(632.753)	0	(1.310.397)
Cambios en provisiones, total	80.447	(93.563)	188.168	(415.191)	(36.619)	20.847	(255.911)	(113.024)	77.178	(721.288)	(14.889)	(772.023)
Provisión total, saldo final 31/12/2018	6.623.209	691.346	1.963.265	910.795	39.109	104.744	10.332.468	731.890	359.325	347.668	227.099	1.665.982

21. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

El detalle de este rubro correspondiente al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

Detalle de pasivos no financieros corrientes y no corrientes	31-03-2019		31-12-2018	
	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes
	M\$	M\$	M\$	M\$
Anticipos de clientes por promesas de compraventa	13.744.707	9.477.354	16.543.569	4.769.352
Ingreso anticipado para futura garantía legal	0	847.953	0	620.363
Ingreso anticipado de filial Brasil	0	185.357	0	109.086
Total	13.744.707	10.510.664	16.543.569	5.498.801

El movimiento de este rubro al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

Pasivos no financieros corrientes y no corrientes	31-03-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Saldo pasivos no financieros corrientes y no corrientes	22.042.370	21.039.804
Adiciones	6.782.027	17.757.027
Imputación a resultados	(4.569.026)	(16.754.461)
Total	24.255.371	22.042.370

22. PATRIMONIO NETO

22.1 Capital suscrito y pagado

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el capital suscrito y pagado de Paz Corp S.A. asciende a M\$52.492.611 y está representado por 283.369.203 acciones sin valor nominal.

22.2 Número de acciones suscritas y pagadas

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el detalle es el siguiente:

Número de acciones suscritas y pagadas	31-03-2019	31-12-2018
Saldo inicial	283.369.203	283.369.203
Total	283.369.203	283.369.203

22.3 Gestión de capital

El patrimonio de la Sociedad corresponde a la suma del capital emitido, ganancias (pérdidas) acumuladas, primas de emisión y otras reservas. Si a lo anterior se le suma el patrimonio de las participaciones no controladoras se obtiene el patrimonio total.

La gestión de capital tiene como fin asegurar y mantener el crecimiento del valor económico de la Sociedad de forma sostenible en el tiempo, con el fin de maximizar la rentabilidad a los accionistas y lograr que la Sociedad sea percibida como una buena alternativa de inversión del sector inmobiliario en Chile.

La Sociedad gestiona su estructura de capital y realiza cambios en función de las condiciones económicas y definiciones estratégicas al largo plazo. Para mantener o ajustar la estructura de capital, la Sociedad puede modificar el porcentaje del pago de dividendos a los accionistas y/o emitir nuevas acciones.

No se realizaron cambios en los objetivos, políticas o procedimientos relacionados con la estructura de capital durante los períodos 2019 y 2018.

22.4 Dividendos

Al 31 de diciembre de 2018, se registró como dividendo provisorio un monto de M\$ 6.623.209 equivalente al 30% de las utilidades líquidas distribuibles.

En Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada el 26 de abril de 2018, se acordó distribuir como dividendo una suma equivalente a \$ 30 por acción. Lo anterior significa la distribución de un dividendo definitivo equivalente al 38,98% de la utilidad líquida distribuible del ejercicio 2017, que ascendió a M\$ 21.809.208, lo que equivale a un dividendo total de M\$ 8.501.076. El referido dividendo fue puesto a disposición de los accionistas a contar del día 25 de mayo de 2018. El mayor dividendo aprobado significó un cargo en el patrimonio de la Sociedad en abril de 2018 por M\$ 1.958.314.

22.5 Otras reservas

Al 31 de marzo de 2019

Estado de cambio en el patrimonio	Reservas por diferencia de cambio por conversión M\$	Otras reservas varias M\$	Total otras reservas M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2019	(161.459)	(162.502)	(323.961)
Diferencia de cambio de conversión, Perú	(310.882)	0	(310.882)
Diferencia de cambio de conversión, Brasil	(36.118)	0	(36.118)
Total cambios en patrimonio del ejercicio	(347.000)	0	(347.000)
Saldo final período actual 31/03/2019	(508.459)	(162.502)	(670.961)

Al 31 de marzo de 2018

Estado de cambio en el patrimonio	Reservas por diferencia de cambio por conversión M\$	Otras reservas varias M\$	Total otras reservas M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2018	(2.328.796)	(162.502)	(2.491.298)
Diferencia de cambio de conversión, Perú	(446.460)	0	(446.460)
Diferencia de cambio de conversión, Brasil	(155.848)	0	(155.848)
Total cambios en patrimonio del ejercicio	(602.308)	0	(602.308)
Saldo final período actual 31/03/2018	(2.931.104)	(162.502)	(3.093.606)

22.6 Distribución de accionistas

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, los principales accionistas se detallan a continuación:

Razón Social	31-03-2019		31-12-2018	
	Cantidad de acciones	% propiedad	Cantidad de acciones	% propiedad
BTG Pactual Small Cap Chile Fondo de Inversión	37.691.354	13,30%	34.664.729	12,23%
Inversiones Quantum Ltda.	34.673.254	12,24%	34.673.254	12,24%
Inversiones Globus Ltda.	31.322.369	11,05%	31.322.369	11,05%
Inversiones Brakers Ltda.	28.663.544	10,12%	28.663.544	10,12%
Compass Small Cap Chile Fondo de Inversiones	28.525.377	10,07%	29.390.159	10,37%
Siglo XXI Fondo de Inversión	27.681.951	9,77%	27.681.951	9,77%
Inversiones B y J Ltda.	27.150.280	9,58%	27.150.280	9,58%
Fondo de Inversión Santander Small Cap	11.946.894	4,22%	11.380.437	4,02%
Chile Fondo de Inversiones Small Cap	8.847.296	3,12%	11.015.222	3,89%
Banco de Chile por cuenta de terceros no residentes	6.342.157	2,24%	6.185.144	2,18%
BCI Small Cap Chile Fondo de Inversión	5.757.380	2,03%	5.757.380	2,03%
Fondo Mutuo BTG Pactual Chile Acción	4.836.866	1,71%	0	0%

22.7 Participaciones no controladoras

Rut	Nombre de la subsidiaria	País de origen	Porcentaje de participación no controlados	Participaciones no controladoras			
				31-03-2019	01-01-2019 al 31-03-2019	31-12-2018	01-01-2018 al 31-03-2018
				Patrimonio M\$	Resultados M\$	Patrimonio M\$	Resultados M\$
76.029.672-4	Inmobiliaria PDV 70 SPA.	Chile	35,00%	(25.049)	(11.047)	(14.001)	3.050
76.039.317-7	Inmobiliaria PK 67 S.A.	Chile	33,33%	1.068.514	189.151	879.364	(10.312)
76.218.467-2	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 60 S.A.	Chile	40,00%	6.601	(99)	6.700	(381)
76.321.336-6	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 90 S.A.	Chile	10,00%	4.968	(377)	5.345	(2.118)
76.321.343-9	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 70 S.A.	Chile	30,00%	771.079	10.508	797.784	5.195
76.361.372-0	Inmobiliaria PW 75 SPA	Chile	25,00%	403.946	25.351	378.594	(12.785)
76.594.657-3	Inmobiliaria Vista Golf LD SPA	Chile	25,00%	2.152.913	(16.623)	2.023.787	3.334
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	25,00%	(149.800)	(22.399)	(127.401)	(23.402)
76.777.428-1	Inmobiliaria y Constructora SP 90 SPA	Chile	10,00%	(17.499)	(2.317)	(15.182)	(261)
0-E	Aricanduva Strip Center Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda.	Brasil	20,00%	172.430	2.837	193.288	8.332
Total participaciones no controladoras				4.388.103	174.985	4.128.278	(29.348)

22.8 Utilidad líquida distribuable

Conforme a lo dispuesto por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), en Circular N° 1983 de fecha 30 de julio de 2010, y en consideración a que Paz Corp S.A. decidió adoptar las normas internacionales de información financiera por primera vez, el Directorio de la Sociedad, con fecha 5 de octubre de 2010 decidió adoptar la política de realizar ajustes a la Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora para efectos de la determinación de la utilidad líquida distribuable. Como política para el cálculo de la utilidad líquida distribuable, la Sociedad deducirá del ítem “Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora”, presentado en el Estado de Resultados Integrales, aquellas variaciones significativas del valor razonable de los activos y pasivos que no estén realizadas.

23. POLÍTICA DE PAGOS BASADOS EN ACCIONES

Plan 1 (2012-2016)

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, los planes de retención e incentivos otorgados al Gerente General y al expresidente del Directorio para el período 2012-2016, se encuentran totalmente ejecutados no habiendo saldos por devengar.

Plan 2 (2016-2020)

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el plan de retención e incentivo otorgado al expresidente del Directorio para el período 2016-2020 se encuentra totalmente ejecutado no habiendo saldos por devengar.

Con fecha 6 de septiembre de 2016 el Directorio de la Sociedad, acordó otorgar al Gerente General un nuevo plan de retención e incentivos para el período 2016-2020 (plan 2) que consiste en el otorgamiento de un plan basado en acciones para suscribir hasta 7.040.480 acciones de la Sociedad a un precio de ejercicio de \$ 367,37, precio promedio ponderado de la acción durante los 60 días calendarios comprendidos entre el 26 de junio y 24 de agosto de 2016. Este plan se devengará en parcialidades iguales (lotes) de 1.760.120 acciones cada una, el 6 de septiembre de los años 2017, 2018, 2019 y 2020.

Respecto de este plan 2, al 31 de marzo de 2019 y 2018, se reconoció en resultado un cargo por M\$ 330.464 y M\$ 495.833, respectivamente, según el siguiente detalle:

Detalle	31-03-2019 M\$	31-03-2018 M\$
Plan 2 (expresidente del Directorio)	0	(309.261)
Plan 2 (Gerente General)	(330.464)	(186.572)
Total	(330.464)	(495.833)

La determinación de los cargos a resultados indicados precedentemente se realiza en función de (i) la valorización utilizando el modelo de Black & Scholes de aquellos lotes que aún no se hayan ejercido y (ii) el pago efectivo de aquellos lotes que se ejercieron durante el período.

Los principales supuestos utilizados para la determinación del valor justo de los lotes no ejercidos son los siguientes:

Detalle	Plan Gerente General
Rendimiento de dividendo (%)	3,00%
Volatilidad esperada (%)	31,97%
Tasa de interés libre de riesgo (%)	4,10%
Precio acción medio ponderado (de 60 días: desde el 31-01-19 al 31-03-19) (\$)	\$1.028
Plazo remanente para el devengamiento completo del Plan 2	525 días (6-09-2020)
Fecha final de ejercicio plan 2	31-12-2021
Nombre del modelo	Black & Scholes

El modelo de Black & Scholes utiliza los parámetros indicados precedentemente lo cual no es necesariamente indicativo ni considera patrones de ejercicios que podrían ocurrir en la práctica. La volatilidad esperada refleja la suposición que la volatilidad histórica es indicativa de tendencias futuras, que también puede no necesariamente ser el resultado real.

A su vez la Sociedad utiliza un método simplificado de valorización estimando las probabilidades que los beneficiarios de los planes de incentivo estén prestando servicios a la Sociedad en las fechas de devengamiento de cada uno de los lotes que conforman el plan de incentivo respectivo.

El detalle del plan 2 del Gerente General al 31 de marzo de 2019 es el siguiente:

Detalle (Acciones)	Saldo al 31-12-2018	Movimientos 01-01-2019 al 31-03-2019	Saldo al 31-03-2019
Devengadas y ejercidas	2.920.240	600.000	3.520.240
Devengadas por ejercer	600.000	(600.000)	0
Por devengar	3.520.240	0	3.520.240
Total	7.040.480	0	7.040.480

El detalle de las acciones al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018 y los respectivos pagos, relacionados con los contratos suscritos por el expresidente del Directorio y el Gerente General es el siguiente:

2019

Ejecutivo	N° ejercidas	Precio ejercicio (\$)	Precio medio ponderado (\$)	Diferencia (\$)	Total M\$
Gerente General (plan 2)	600.000	367,37	1.042,19	674,82	404.892
Total	600.000				404.892

2018

Ejecutivos	N° ejercidas	Precio ejercicio (\$)	Precio medio Ponderado (\$)	Diferencia (\$)	Total M\$
Gerente General (plan 2)	1.160.120	367,37	1.038,28	670,906	778.332
Expresidente del Directorio (plan 2)	2.934.656	385,06	948,62	563,560	1.653.855
Total	4.094.776				2.432.187

La Sociedad utiliza la siguiente jerarquía para determinar y revelar el valor razonable de los pasivos financieros asociados a estos pagos basados en acciones:

- Nivel 1: Los precios cotizados en un mercado para activos y pasivos idénticos.
- Nivel 2: Supuestos diferentes a los precios cotizados que se incluyen en el nivel 1 y que son observables para activos o pasivos, ya sea directamente (como precio) o indirectamente (es decir, derivado de un precio).
- Nivel 3: Supuestos para activos o pasivos que no están basados en información observable directamente en el mercado.

Al 31 de diciembre de 2018, no han existido transferencias de ítems en la forma de medir el valor razonable, por lo que estos pasivos fueron medidos usando el nivel 2 de la jerarquía.

24. INGRESOS

24.1 Ingresos de actividades ordinarias

El siguiente es el detalle de los ingresos ordinarios para los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2019 y 2018.

Ingresos ordinarios	01-01-2019 al 31-03-2019 M\$	01-01-2018 al 31-03-2018 M\$
Venta de inmuebles (1)	38.796.960	35.065.875
Venta de servicios profesionales	1.239.734	761.687
Venta terrenos (2)	3.048.079	2.141.604
Otros arriendos	272.582	207.836
Total ingresos ordinarios	43.357.355	38.177.002

(1) Incluye ventas de vivienda, oficinas y locales comerciales.

(2) En este ítem al 31 de marzo de 2019 y 2018, se presenta el devengamiento del ingreso (asociado a utilidad no realizada) por M\$ 463.058 y M\$ 214.394, respectivamente, producto de la venta en ejercicios anteriores de terrenos a sociedades con socios minoritarios, cuyos proyectos se encuentran actualmente escriturando a clientes. Adicionalmente, se reconoce como ingreso M\$ 2.585.021 y M\$ 1.927.210 a marzo de 2019 y 2018, respectivamente, equivalente a la utilidad generada en la venta de terrenos de Inmobiliaria Paz SPA a sociedades con socios minoritarios.

24.2 Otros ingresos por función

El siguiente es el detalle para los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2019 y 2018.

Otros ingresos por función	01-01-2019 al 31-03-2019 M\$	01-01-2018 al 31-03-2018 M\$
Multas por desistimientos	16.495	62.570
Otros ingresos de operación	0	147
Total otros ingresos por función	16.495	62.717

25. COMPOSICIÓN DE RESULTADOS RELEVANTES

El siguiente es el detalle del costo de ventas y gasto de administración para los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2019 y 2018.

25.1 Costo de ventas

Costo de ventas	01-01-2019 al 31-03-2019 M\$	01-01-2018 al 31-03-2018 M\$
Costo de venta de inmuebles	27.586.986	23.632.253
Costo de servicios profesionales	106.478	149.640
Costo de terreno (1)	1.521.687	1.175.836
Total costo de ventas	29.215.151	24.957.729

(1) En este ítem al 31 de marzo de 2019 y 2018, se presenta el devengamiento del costo (asociado a utilidad no realizada) por M\$ 348.980 y M\$ 147.937, respectivamente, producto de la venta de terrenos a sociedades con socios minoritarios, cuyos proyectos se encuentran actualmente escriturando a clientes. Adicionalmente, se reconoce como costo M\$ 1.172.707 y M\$ 1.027.899 a marzo de 2019 y 2018, respectivamente, equivalente al costo generado por la venta de terrenos de Inmobiliaria Paz SPA a sociedades con socios minoritarios.

25.2 Gastos de administración

Gastos de administración	01-01-2019 al 31-03-2019 M\$	01-01-2018 al 31-03-2018 M\$
Remuneraciones, asesorías y honorarios	1.514.648	1.263.239
Planes de incentivos basados en acciones	330.464	495.833
Gastos de comercialización	190.727	208.577
Gastos de oficina y otros gastos generales	804.048	910.522
Amortización derecho de uso	88.884	0
Depreciación del activo fijo	89.966	86.642
Amortización de intangible	10.282	105.846
Total gastos de administración	3.029.019	3.070.659

26. RESULTADOS FINANCIEROS

El siguiente es el detalle del resultado financiero para los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2019 y 2018.

Resultado financiero	01-01-2019 al 31-03-2019 M\$	01-01-2018 al 31-03-2018 M\$
Intereses activos financieros	203.713	143.528
Otros ingresos financieros	0	1.939
Total ingresos financieros	203.713	145.467
Gastos por préstamos bancarios	(966.711)	(940.312)
Gastos financieros activados	870.744	855.488
Gastos interés derecho uso	(31.194)	0
Otros gastos	(42.745)	(229.801)
Total costos financieros	(169.906)	(314.625)
Resultados por unidades de reajuste por préstamos bancario, anticipo de clientes y otros	(39.977)	(1.269.551)
Resultados por unidades de reajuste por préstamos bancarios activados	6.049	1.136.865
Resultados por unidades de reajuste por anticipo de clientes activados	(4.239)	137.964
Resultados por unidades de reajuste	(38.167)	5.278
Diferencias de cambio		
Positiva (Negativa)	5.283	(60.348)
Total diferencias de cambio	5.283	(60.348)
Total resultado financiero	923	(224.228)

27. OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)

El siguiente es el detalle de otras ganancias (pérdidas) para los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2019 y 2018.

Otras ganancias (pérdidas)	01-01-2019 al 31-03-2019 M\$	01-01-2018 al 31-03-2018 M\$
Donaciones	(4.624)	(11.504)
Multas tributarias	0	(165)
Otros ganancias (pérdidas)	60.917	47.008
Total otras pérdidas	56.293	35.339

28. RESULTADO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Al 31 de marzo de 2019 y 2018, se procedió a calcular y contabilizar la renta líquida imponible con una tasa del 27% con base en lo dispuesto por la Ley N° 20.780, publicada en el Diario Oficial con fecha 29 de diciembre de 2014.

Durante los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2019 y 2018, se originó un cargo a resultado por impuesto a las ganancias ascendente a M\$ 2.777.732 y M\$ 2.207.328, respectivamente.

El cargo a resultados por impuesto a las ganancias correspondiente a los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2019 y 2018, se detalla como sigue:

	01-01-2019 al 31-03-2019 M\$	01-01-2018 al 31-03-2018 M\$
Gasto por impuestos a las ganancias		
Gasto por impuestos corrientes	(3.447.704)	(3.105.792)
Gasto por impuestos corrientes a las ganancias, neto, total	(3.447.704)	(3.105.792)
Ingreso (gasto) diferido por impuestos relativos a la creación y reversión de diferencias temporarias	669.972	898.464
Ingreso (gasto) por impuestos diferidos, neto, total	669.972	898.464
Total gastos por impuestos a las ganancias	(2.777.732)	(2.207.328)

Localización del efecto en resultados por impuestos a las ganancias

	01-01-2019 al 31-03-2019 M\$	01-01-2018 al 31-03-2018 M\$
Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias por partes extranjera y nacional (presentación)		
Gasto por impuestos corrientes, neto, extranjero	(26.038)	(41.981)
Gasto por impuestos corrientes, neto, nacional	(3.421.666)	(3.063.811)
Gasto por impuestos corrientes, neto, total	(3.447.704)	(3.105.792)
Ingreso (gasto) por impuestos diferidos, neto, nacional	669.972	898.464
Ingreso (gasto) por impuestos diferidos, neto, total	669.972	898.464
Gasto por impuesto a las ganancias	(2.777.732)	(2.207.328)

El siguiente cuadro muestra la conciliación entre el impuesto a las ganancias contabilizado y el que resultaría de aplicar la tasa efectiva para los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2019 y 2018.

	01-01-2019 al 31-03-2019 M\$	01-01-2018 al 31-03-2018 M\$
Conciliación del gasto por impuestos a las ganancias		
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal	(2.961.243)	(2.672.393)
Diferencias permanentes	183.511	488.004
Otro Incremento en cargo por impuestos legales	0	(22.939)
Ajustes al gasto por impuestos utilizando la tasa legal, total	183.511	465.065
Gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	(2.777.732)	(2.207.328)

29. UTILIDAD POR ACCIÓN

La utilidad por acción básica se calcula dividiendo la utilidad atribuible a los accionistas de la Sociedad entre el promedio ponderado de las acciones comunes en circulación en el año, excluyendo, de existir, las acciones comunes adquiridas por la Sociedad y mantenidas como acciones de tesorería.

	01-01-2019 al 31-03-2019 M\$	01-01-2018 al 31-03-2018 M\$
Ganancia atribuible a los tenedores de instrumentos de participación en el patrimonio neto de la controladora	8.014.852	7.719.772
Resultado disponible para accionistas comunes, básico	8.014.852	7.719.722
Promedio ponderado de número de acciones, básico	283.369.203	283.369.203
Ganancias (pérdidas) básicas por acción (\$ por acción)	28,28	27,24

No existen transacciones o conceptos que generen efecto dilutivo.

30. INFORMACIÓN POR SEGMENTO

A partir del 1 de enero de 2013 se elimina el concepto “Activos controlados conjuntamente” y la posibilidad de consolidar proporcionalmente con la entrada en vigencia de la NIIF 11 “acuerdos conjuntos” emitida en mayo del 2011, que reemplaza a la NIC 31 “Negocios Conjuntos” y SIC 13 “Entidades Controladas Conjuntamente-Aportaciones Monetarias de los Participantes”. Sin embargo, estos criterios son representativos para la toma de decisiones y la gestión del negocio, por lo cual la Administración utiliza el criterio de segmentación geográfica incluyendo “Negocios Conjuntos”, considerando los países en que la Sociedad tiene operaciones y están alocados sus activos. Al 31 de marzo de 2019 y 2018, la Sociedad cuenta con operaciones en Chile, Perú y Brasil.

La nota de segmentación incluye la consolidación de los estados financieros con Negocios Conjuntos de las siguientes sociedades:

País	Estado financiero	Porcentaje de participación	
		31-03-2019	31-03-2018
Chile	Inmobiliaria PC 50 SPA	50,00%	50,00%
Chile	Inmobiliaria Arboleda SPA(1)	50,00%	50,00%
Chile	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 50 SPA	50,00%	0
Perú	Paz Centenario S.A. y Filial	50,00%	50,00%

La información por segmentos por área geográfica correspondiente a los estados de situación financiera al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018 y los resultados integrales correspondientes a los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2019 y 2018, son los siguientes:

30.1 Estados de situación financiera

Al 31 de marzo de 2019	"Negocios Conjuntos"					Conciliación	NIF
LINEA DE NEGOCIO	Chile	Perú	Brasil	Ajustes	Totales	Ajustes	Totales
ACTIVOS	31-03-2019	31-03-2019	31-03-2019	31-03-2019	31-03-2019	31-03-2019	31-03-2019
ACTIVOS CORRIENTES	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	31.253.389	901.439	413.322	0	32.568.150	(1.561.415)	31.006.735
Otros activos financieros, corrientes	0	2.103.364	82.482	0	2.185.846	(2.103.364)	82.482
Otros activos no financieros, corrientes	19.253.200	2.754.211	117.467	0	22.124.878	(6.335.234)	15.789.644
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	21.761.033	453.308	222.054	0	22.436.395	(511.794)	21.924.601
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	9.095.088	122.767	0	(781)	9.217.074	5.389.382	14.606.456
Inventarios, corrientes	122.816.413	19.506.301	3.009.293	0	145.332.007	(42.559.875)	102.772.132
Activos por impuestos, corrientes	2.553.431	150.594	128.327	0	2.832.352	(150.807)	2.681.545
Total Activos Corrientes	206.732.554	25.991.984	3.972.945	(781)	236.696.702	(47.833.107)	188.863.595
ACTIVOS NO CORRIENTES							
Otros activos no financieros, no corrientes	3.365.901	0	3.526	0	3.369.427	(891.253)	2.478.174
Derechos por cobrar, no corrientes	196.990	2.082.490	0	0	2.279.480	(2.082.490)	196.990
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	52.393.416	0	0	(45.740.297)	6.653.119	6.653.119	13.306.238
Inventarios, no corrientes	198.252.310	12.608.722	869.150	0	211.730.182	(41.435.168)	170.295.014
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	694.679	0	0	0	694.679	42.243.313	42.937.992
Activos intangibles distintos de la plusvalía	317.911	39.661	1.684	0	359.256	(39.661)	319.595
Propiedades, planta y equipo	799.578	171.361	9.476	0	980.415	(232.351)	748.064
Derechos de uso	4.177.525	0	0	0	4.177.525	0	4.177.525
Activos por impuestos diferidos	12.476.964	1.151.163	142.414	0	13.770.541	(1.258.977)	12.511.564
Total Activos No Corrientes	272.675.274	16.053.397	1.026.250	(45.740.297)	244.014.624	2.956.532	246.971.156
TOTAL DE ACTIVOS	479.407.828	42.045.381	4.999.195	(45.741.078)	480.711.326	(44.876.575)	435.834.751

Al 31 de diciembre de 2018	"Negocios Conjuntos"					Conciliación	NIF
LINEA DE NEGOCIO	Chile	Perú	Brasil	Ajustes	Totales	Ajustes	Totales
ACTIVOS	31-12-2018	31-12-2018	31-12-2018	31-12-2018	31-12-2018	31-12-2018	31-12-2018
ACTIVOS CORRIENTES	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	25.852.028	1.174.219	171.933	0	27.198.180	(1.428.129)	25.770.051
Otros activos financieros, corrientes	146.158	2.301.650	60.487	0	2.508.295	(2.301.650)	206.645
Otros activos no financieros, corrientes	20.098.989	2.908.323	113.148	0	23.120.460	(6.248.224)	16.872.236
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	23.086.034	838.458	183.257	0	24.107.749	(904.488)	23.203.261
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	13.303.152	122.952	67.601	(69.037)	13.424.668	9.597.139	23.021.807
Inventarios, corrientes	134.816.031	20.551.855	4.156.897	0	159.524.783	(43.297.735)	116.227.048
Activos por Impuestos, corrientes	1.937.898	82.308	141.159	0	2.161.365	(82.521)	2.078.844
Total Activos Corrientes	219.240.290	27.979.765	4.894.482	(69.037)	252.045.500	(44.665.608)	207.379.892
ACTIVOS NO CORRIENTES							
Otros activos no financieros, no corrientes	2.375.564	0	3.643	0	2.379.207	(684.313)	1.694.894
Derechos por cobrar, no corrientes	309.700	1.304.020	0	0	1.613.720	(1.304.020)	309.700
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	53.716.290	0	0	(47.655.507)	6.060.783	6.060.783	12.121.566
Inventarios, no corrientes	186.092.202	10.934.660	897.950	0	197.924.812	(38.778.078)	159.146.734
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	0	0	0	0	0	42.631.749	42.631.749
Activos intangibles distintos de la plusvalía	310.219	42.499	2.874	0	355.592	(42.499)	313.093
Propiedades, planta y equipo	762.267	177.341	13.517	0	953.125	(243.872)	709.253
Activos por impuestos diferidos	11.765.658	1.099.058	159.406	0	13.024.122	(1.182.530)	11.841.592
Total Activos No Corrientes	255.331.900	13.557.578	1.077.390	(47.655.507)	222.311.361	6.457.220	228.768.581
TOTAL DE ACTIVOS	474.572.190	41.537.343	5.971.872	(47.724.544)	474.356.861	(38.208.388)	436.148.473

30.1 Estados de situación financiera (continuación)

Al 31 de marzo de 2019	"Negocios Conjuntos"					Conciliación	NIIF
	Chile 31-03-2019 M\$	Perú 31-03-2019 M\$	Brasil 31-03-2019 M\$	Ajustes 31-03-2019 M\$	Totales 31-03-2019 M\$	Ajustes 31-03-2019 M\$	Totales 31-03-2019 M\$
LÍNEA DE NEGOCIO							
PATRIMONIO NETO Y PASIVOS							
PASIVOS CORRIENTES							
Otros pasivos financieros, corrientes	118.791.639	4.940.270	0	0	123.731.909	(23.976.158)	99.755.751
Pasivos por arrendamientos, corrientes	277.362	0	0	0	277.362	0	277.362
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	9.936.751	1.675.897	237.505	0	11.850.153	(1.681.000)	10.169.153
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	441.239	104.459	0	(781)	544.917	436.003	980.920
Otras provisiones, corrientes	8.947.352	0	164.618	0	9.111.970	0	9.111.970
Pasivos por impuestos, corrientes	1.846.910	23.941	443	0	1.871.294	(23.942)	1.847.352
Otros pasivos no financieros, corrientes	15.086.564	1.473.586	827.585	0	17.387.735	(3.643.028)	13.744.707
Total Pasivos Corrientes	155.327.817	8.218.153	1.230.151	(781)	164.775.340	(28.888.125)	135.887.215
PASIVOS NO CORRIENTES							
Otros pasivos financieros, no corrientes	101.481.550	0	0	0	101.481.550	(14.936.716)	86.544.834
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	3.920.152	0	0	0	3.920.152	0	3.920.152
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	18.045.890	38.764.231	6.976.066	(45.740.297)	18.045.890	(751.920)	17.293.970
Otras provisiones, no corrientes	1.395.532	0	216.419	0	1.611.951	0	1.611.951
Otros pasivos no financieros, no corrientes	10.438.389	186.732	185.357	0	10.810.478	(299.814)	10.510.664
Total Pasivos No Corrientes	135.281.513	38.950.963	7.377.842	(45.740.297)	135.870.021	(15.988.450)	119.881.571
TOTAL PASIVOS	290.609.330	47.169.116	8.607.993	(45.741.078)	300.645.361	(44.876.575)	255.768.786
PATRIMONIO NETO							
Capital emitido	52.490.611	1.000	1.000	0	52.492.611	0	52.492.611
Ganancias (pérdidas) acumuladas	121.293.201	(7.198.423)	(1.399.145)	0	112.695.633	0	112.695.633
Primas de emisión	11.160.579	0	0	0	11.160.579	0	11.160.579
Otras reservas	(361.564)	2.073.688	(2.383.085)	0	(670.961)	0	(670.961)
Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora	184.582.827	(5.123.735)	(3.781.230)	0	175.677.862	0	175.677.862
Participaciones no controladoras	4.215.671	0	172.432	0	4.388.103	0	4.388.103
Patrimonio Total	188.798.498	(5.123.735)	(3.608.798)	0	180.065.965	0	180.065.965
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS	479.407.828	42.045.381	4.999.195	(45.741.078)	480.711.326	(44.876.575)	435.834.751
Al 31 de diciembre de 2018	"Negocios Conjuntos"					Conciliación	NIIF
	Chile 31-12-2018 M\$	Perú 31-12-2018 M\$	Brasil 31-12-2018 M\$	Ajustes 31-12-2018 M\$	Totales 31-12-2018 M\$	Ajustes 31-12-2018 M\$	Totales 31-12-2018 M\$
LÍNEA DE NEGOCIO							
PATRIMONIO NETO Y PASIVOS							
PASIVOS CORRIENTES							
Otros pasivos financieros, corrientes	111.391.074	4.827.144	0	0	116.218.218	(21.123.086)	95.095.132
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	9.361.497	1.370.183	261.917	0	10.993.597	(1.458.855)	9.534.742
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	1.066.803	104.193	1.436	(69.037)	1.103.395	565.953	1.669.348
Otras provisiones, corrientes	10.158.172	0	174.296	0	10.332.468	0	10.332.468
Pasivos por impuestos, corrientes	357.864	0	565	0	358.429	0	358.429
Otros pasivos no financieros, corrientes	17.637.014	984.956	1.020.861	0	19.642.831	(3.099.262)	16.543.569
Total Pasivos Corrientes	149.972.424	7.286.476	1.459.075	(69.037)	158.648.938	(25.115.250)	133.533.688
PASIVOS NO CORRIENTES							
Otros pasivos financieros, no corrientes	118.543.450	0	0	0	118.543.450	(12.110.599)	106.432.851
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	17.630.784	39.692.018	7.963.489	(47.655.507)	17.630.784	(751.921)	16.878.863
Otras provisiones, no corrientes	1.438.406	0	227.576	0	1.665.982	0	1.665.982
Otros pasivos no financieros, no corrientes	5.462.803	157.530	109.086	0	5.729.419	(230.618)	5.498.801
Total Pasivos No Corrientes	143.075.443	39.849.548	8.300.151	(47.655.507)	143.569.635	(13.093.138)	130.476.497
TOTAL PASIVOS	293.047.867	47.136.024	9.759.226	(47.724.544)	302.218.573	(38.208.388)	264.010.185
PATRIMONIO NETO							
Capital emitido	52.490.611	1.000	1.000	0	52.492.611	0	52.492.611
Ganancias (pérdidas) acumuladas	114.299.709	(7.984.251)	(1.634.677)	0	104.680.781	0	104.680.781
Primas de emisión	11.160.579	0	0	0	11.160.579	0	11.160.579
Otras reservas	(361.565)	2.384.570	(2.346.966)	0	(323.961)	0	(323.961)
Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora	177.589.334	(5.598.681)	(3.980.643)	0	168.010.010	0	168.010.010
Participaciones no controladoras	3.934.989	0	193.289	0	4.128.278	0	4.128.278
Patrimonio Total	181.524.323	(5.598.681)	(3.787.354)	0	172.138.288	0	172.138.288
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS	474.572.190	41.537.343	5.971.872	(47.724.544)	474.356.861	(38.208.388)	436.148.473

30.2 Estados de resultados

Al 31 de marzo de 2019						
LINEA DE NEGOCIO	Chile	"Negocios Conjuntos"		Totales	Conciliación	NIF
	01-01-2019 al	Perú	Brasil	01-01-2019 al	Ajuste	Totales
ESTADO DE RESULTADOS	31-03-2019	01-01-2019 al	01-01-2019 al	31-03-2019	01-01-2019 al	01-01-2019 al
	M\$	31-03-2019	31-03-2019	M\$	31-03-2019	31-03-2019
		M\$	M\$		M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias inmuebles	37.458.337	1.906.152	1.328.669	40.693.158	(1.896.198)	38.796.960
Ingresos de actividades ordinarias servicios	1.239.734	0	0	1.239.734	0	1.239.734
Ingresos de actividades ordinarias venta terrenos	3.048.079	0	0	3.048.079	0	3.048.079
Ingresos de actividades ordinarias otros arriendos	272.582	0	0	272.582	0	272.582
Costo de ventas	(28.185.032)	(1.535.796)	(1.023.827)	(30.744.655)	1.529.504	(29.215.151)
Ganancia bruta	13.833.700	370.356	304.842	14.508.898	(366.694)	14.142.204
Otros ingresos, por función	15.121	52.645	1.374	69.140	(52.645)	16.495
Gastos de administración	(2.983.872)	(572.863)	(141.356)	(3.698.091)	669.072	(3.029.019)
Otros gastos, por función	0	(25.968)	0	(25.968)	25.968	0
Otras ganancias (pérdidas)	56.293	0	0	56.293	0	56.293
Ingresos financieros	197.697	8.464	7.992	214.153	(10.440)	203.713
Costos financieros	(161.371)	(63.133)	(8.389)	(232.893)	62.987	(169.906)
Participación en las ganancias de asociadas utilizando el método de la participación	21	0	0	21	(219.348)	(219.327)
Diferencias de cambio	(2.710)	29.914	(41)	27.163	(21.880)	5.283
Resultado por unidades de reajuste	55.114	0	(89.229)	(34.115)	(4.052)	(38.167)
Ganancia (Pérdida) del segmento sobre el que se informa, antes de impuesto	11.009.993	(200.585)	75.193	10.884.601	82.968	10.967.569
Gasto por impuestos a las ganancias	(2.710.360)	58.627	(43.031)	(2.694.764)	(82.968)	(2.777.732)
Ganancia (pérdida)	8.299.633	(141.958)	32.162	8.189.837	0	8.189.837
Ganancia (pérdida) atribuible a participaciones no controladoras	172.147	0	2.838	174.985	0	174.985
Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora	8.127.486	(141.958)	29.324	8.014.852	0	8.014.852

Al 31 de marzo de 2018						
LINEA DE NEGOCIO	Chile	"Negocios Conjuntos"		Totales	Conciliación	NIF
	01-01-2018 al	Perú	Brasil	01-01-2018 al	Ajuste	Totales
ESTADO DE RESULTADOS	31-03-2018	01-01-2018 al	01-01-2018 al	31-03-2018	01-01-2018 al	01-01-2018 al
	M\$	31-03-2018	31-03-2018	M\$	31-03-2018	31-03-2018
		M\$	M\$		M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias inmuebles	33.349.856	1.684.247	1.701.857	36.735.960	(1.670.085)	35.065.875
Ingresos de actividades ordinarias servicios	761.687	0	0	761.687	0	761.687
Ingresos de actividades ordinarias venta terrenos	2.141.604	0	0	2.141.604	0	2.141.604
Ingresos de actividades ordinarias otros arriendos	207.836	0	0	207.836	0	207.836
Costo de ventas	(23.558.190)	(1.278.322)	(1.389.809)	(26.226.321)	1.268.592	(24.957.729)
Ganancia bruta	12.902.793	405.925	312.048	13.620.766	(401.493)	13.219.273
Otros ingresos, por función	50.034	1.575.349	12.683	1.638.066	(1.575.349)	62.717
Gastos de administración	(2.918.247)	(541.403)	(205.963)	(3.665.613)	594.954	(3.070.659)
Otros gastos, por función	0	(1.099.235)	0	(1.099.235)	1.099.235	0
Otras ganancias (pérdidas)	35.869	(166)	(364)	35.339	0	35.339
Ingresos financieros	128.985	15.229	25.591	169.805	(24.338)	145.467
Costos financieros	(131.498)	(59.235)	(183.446)	(374.179)	59.554	(314.625)
Participación en las ganancias de asociadas utilizando el método de la participación	0	0	0	0	(124.690)	(124.690)
Diferencias de cambio	(21.757)	16.124	(39.527)	(45.160)	(15.188)	(60.348)
Resultado por unidades de reajuste	(6.923)	0	0	(6.923)	12.201	5.278
Ganancia (Pérdida) del segmento sobre el que se informa, antes de impuesto	10.039.256	312.588	(78.978)	10.272.866	(375.114)	9.897.752
Gasto por impuestos a las ganancias	(2.118.282)	(404.290)	(59.870)	(2.582.442)	375.114	(2.207.328)
Ganancia (pérdida)	7.920.974	(91.702)	(138.848)	7.690.424	0	7.690.424
Ganancia (pérdida) atribuible a participaciones no controladoras	(37.680)	0	8.332	(29.348)	0	(29.348)
Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora	7.958.654	(91.702)	(147.180)	7.719.772	0	7.719.772

30.2 Estados de resultados (continuación)

Al 31 de marzo de 2019		"Negocios Conjuntos"			Conciliación	NIIF
Conceptos	Chile	Perú	Brasil	Totales	Ajuste	Totales
	01-01-2019 al	01-01-2019 al	01-01-2019 al	01-01-2019 al	01-01-2019 al	01-01-2019 al
	31-03-2019	31-03-2019	31-03-2019	31-03-2019	31-03-2019	31-03-2019
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos por Intereses Segmento	197.697	8.464	7.992	214.153	(10.440)	203.713
Total	197.697	8.464	7.992	214.153	(10.440)	203.713
Depreciación por Segmento (Gastos de Administración)	86.363	11.140	3.603	101.106	(11.140)	89.966
Total	86.363	11.140	3.603	101.106	(11.140)	89.966
Amortización por Segmento (Gastos de Administración)	9.185	2.406	1.097	12.688	(2.406)	10.282
Total	9.185	2.406	1.097	12.688	(2.406)	10.282

Al 31 de marzo de 2018		"Negocios Conjuntos"			Conciliación	NIIF
Conceptos	Chile	Perú	Brasil	Totales	Ajuste	Totales
	01-01-2018 al	01-01-2018 al	01-01-2018 al	01-01-2018 al	01-01-2018 al	01-01-2018 al
	31-03-2018	31-03-2018	31-03-2018	31-03-2018	31-03-2018	31-03-2018
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos por Intereses Segmento	128.985	15.229	25.591	169.805	(24.338)	145.467
Total	128.985	15.229	25.591	169.805	(24.338)	145.467
Depreciación por Segmento (Gastos de Administración)	83.619	11.052	3.023	97.694	(11.052)	86.642
Total	83.619	11.052	3.023	97.694	(11.052)	86.642
Amortización por Segmento (Gastos de Administración)	104.290	3.384	1.556	109.230	(3.384)	105.846
Total	104.290	3.384	1.556	109.230	(3.384)	105.846

30.3 Cuadros de flujos

Por el periodo de tres meses terminado al 31 de marzo de 2019						
Conceptos	"Negocios Conjuntos"				Conciliación	NIIF
	Chile	Perú	Brasil	Totales	Ajustes	Totales
	01-01-2019 al 31-03-2019	01-01-2019 al 31-03-2019	01-01-2019 al 31-03-2019	01-01-2019 al 31-03-2019	01-01-2019 al 31-03-2019	01-01-2019 al 31-03-2019
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	7.724.045	492.140	4.170.727	12.386.912	2.197.433	14.584.345
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(840.578)	0	(169)	(840.747)	(137.000)	(977.747)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(1.482.106)	(764.920)	(3.929.169)	(6.176.195)	(2.193.719)	(8.369.914)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	5.401.361	(272.780)	241.389	5.369.970	(133.286)	5.236.684
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	25.852.028	1.174.219	171.933	27.198.180	(1.428.129)	25.770.051
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	31.253.389	901.439	413.322	32.568.150	(1.561.415)	31.006.735

Por el periodo de tres meses terminado al 31 de marzo de 2018						
Conceptos	"Negocios Conjuntos"				Conciliación	NIIF
	Chile	Perú	Brasil	Totales	Ajustes	Totales
	01-01-2018 al 31-03-2018	01-01-2018 al 31-03-2018	01-01-2018 al 31-03-2018	01-01-2018 al 31-03-2018	01-01-2018 al 31-03-2018	01-01-2018 al 31-03-2018
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	25.713.425	1.432.166	118.269	27.263.860	(13.524.017)	13.739.843
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(628.009)	601.160	188	(26.661)	(585.856)	(612.517)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(23.243.687)	(3.252.132)	(1.073.438)	(27.569.257)	14.130.836	(13.438.421)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	1.841.729	(1.218.806)	(954.981)	(332.058)	20.963	(311.095)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	21.547.286	2.150.290	1.407.851	25.105.427	(2.305.543)	22.799.884
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	23.389.015	931.484	452.870	24.773.369	(2.284.580)	22.488.789

31. CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES

31.1 Contingencias

Chile

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, existen algunos litigios judiciales pendientes entre algunas inmobiliarias pertenecientes a la Sociedad y terceros, los cuales a juicio de la Administración, no tendrán efectos significativos en los estados financieros de la Sociedad y sus filiales. Los montos provisionados por la Administración para los períodos terminados al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, fueron M\$ 43.386 y M\$ 39.109, respectivamente, según el siguiente detalle:

Materia	Provisiones corrientes			
	31-03-2019		31-12-2018	
	N° Litigios	Provisión M\$	N° Litigios	Provisión M\$
Causas Civiles-Multas	4	17.890	3	17.891
Juicios Civiles-Indemnizaciones	5	15.550	5	17.350
Juicios Laborales	7	9.946	1	3.868
Total provisión	16	43.386	9	39.109

Con fecha 29 de abril de 2015 el Servicio de Impuestos Internos (“SII”) emitió liquidaciones N° 63-64-65-66-67 (“Liquidaciones”) contra la sociedad Paz Servicios Profesionales SPA (“Paz Servicios”), filial de Paz Corp S.A. A través de estas liquidaciones, el SII objeta ciertas partidas de gastos incurridos en los años tributarios 2012 y 2013 por Paz Servicios. El monto total del impuesto determinado por el SII más los correspondientes reajustes, intereses y multas asciende a M\$ 1.151.179.

Con fecha 25 de mayo de 2015, Paz Servicios interpuso oportunamente un recurso de revisión administrativa ante el SII contras las Liquidaciones antes señaladas por cuanto éstas se refieren a gastos necesarios realizados por Paz Servicios en relación a servicios prestados por otras compañías del grupo, el cual fue denegado por dicho servicio con resolución de fecha 31 de julio de 2015. De esta forma, con fecha 20 de agosto de 2015 Paz Servicios interpuso oportunamente un reclamo tributario ante los tribunales tributarios bajo los mismos argumentos del recurso administrativo. Actualmente este proceso judicial se encuentra en fase de espera de la apertura de término probatorio por parte del tribunal tributario.

La Administración en conjunto con sus asesores legales y tributarios, estiman que existen argumentos jurídicos sólidos que confirman la posición de Paz Servicios y por lo tanto se espera que estas Liquidaciones no tendrán efecto significativo en los Estados Financieros de la Compañía.

Brasil

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la filial Paz Realty Empreendimentos e Participações Ltda. (Brasil) presenta provisión por contingencias con organismos fiscalizadores laborales ascendentes a M\$ 215.960 y M\$ 227.099, respectivamente según se detalla en Nota N° 20.1.5.

Perú

Al 31 de marzo de 2019 existen procedimientos administrativos pendientes por concluir presentados por algunos clientes ante el Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual (“Indecopi”) en contra de nuestras coligadas peruanas Paz Centenario S.A. y Villa Club S.A., por supuestas faltas a las disposiciones contenidas en el Código de Protección y Defensa del Consumidor en relación a inmuebles vendidos.

Estas contingencias, de acuerdo a nuestros asesores legales, podrían derivar en multas o sanciones por un total de S/. 166,080 en Villa Club S.A. Este monto se encuentran provisionado por la coligada peruana.

Adicionalmente, al 31 de marzo de 2019, la coligada peruana Paz Centenario S.A. presenta una contingencia tributaria con el organismo fiscalizador de Perú (SUNAT) por un monto de S/. 2,610,208. Actualmente, este proceso se encuentra en la tercera instancia del tribunal fiscal.

31.2 Compromisos y restricciones

- a) Al 31 de marzo de 2019, la Sociedad se ha constituido como aval y responsable solidario de algunas sociedades relacionadas según se indica en el Nota N° 31.3 Avaless, fianzas y compromisos.
- b) Al 31 de marzo de 2019, Paz Corp S.A. mantiene 16 comfort letters de propiedad con instituciones financieras relacionadas con las obligaciones financieras contraídas por sociedades filiales y coligadas, ascendente a MUF4.027.

Al cierre de los presentes estados financieros, la Sociedad no presenta otras contingencias ni restricciones que la Administración estime que requieran ser reveladas.

31.3 Avaless, fianzas y compromisos

Beneficiario	Fecha Otorgamiento	Garante	Detalle	Monto fianza y codeudor solidario	
NRG Santa Isabel SPA	28-06-2013	Inmobiliaria Paz SPA	Garantía legal por post venta	UF	118
NRG Santa Isabel SPA	15-12-2014	Inmobiliaria Paz SPA	Garantía legal por post venta	UF	203

Dichas fianzas y codeudas solidarias tienen como vencimiento 10 años desde su fecha de otorgamiento.

31.4 Garantías

La constructora e inmobiliarias filiales de la Sociedad utilizan boletas de garantía para garantizar la conservación del pavimento, el consumo y la potencia solicitada de aguas, cautelar consumo de energía eléctrica y potencia, y asegurar el cumplimiento de los contratos de obra contraídos principalmente con organismos públicos. Estas boletas son liberadas una vez concluidos tales trabajos. El detalle al 31 de marzo de 2019, se presenta en Nota N° 31.4.1 Boletas en garantía, en la siguiente página.

Producto de la actividad inmobiliaria y de construcción de las empresas relacionadas a filiales de la Sociedad, éstas hipotecan los terrenos en donde se desarrollan los proyectos inmobiliarios, a favor del banco que financia parcialmente el proyecto inmobiliario, de modo de garantizar dichas obligaciones. El detalle al 31 de marzo de 2019, se presenta en Nota N° 31.4.2 Terrenos Hipotecados, en la siguiente página.

Asimismo, la constructora e inmobiliarias filiales de la Sociedad reciben boletas de garantías de contratistas para garantizar el fiel cumplimiento de los servicios contratados a terceros en las distintas etapas de la construcción de los proyectos desarrollados por dichas inmobiliarias y constructora.

31.4.1 Boletas en garantía

Institución	Sociedad Garante	Detalle	Moneda	Monto Garantía
Banco Santander Chile	Inmobiliaria PB 70 S.A.	Garantiza conservación del pavimento	UF	6.000
	Inmobiliaria Paz SPA	Garantiza ejecución de obras	UF	244
	Inmobiliaria Paz SPA	Garantiza conservación del pavimento	UF	335
	Constructora Paz SPA	Garantiza conservación del pavimento	UF	8.415
	Constructora Paz SPA	Garantiza obra de rotura	UF	305
	Inmobiliaria PDV70 SPA	Garantiza conservación del pavimento	UF	13
	Inmobiliaria PDV70 SPA	Garantiza paisajismo	UF	171
	Inmobiliaria PDV70 SPA	Garantiza estudio de impacto sobre sistema de transporte urbano	UF	5.350
	Inmobiliaria PDV70 SPA	Garantiza ejecución de obras	UF	55
	Inmobiliaria PK67 S.A.	Garantiza conservación del pavimento	UF	35
	Inmobiliaria Paz SPA	Garantiza correcta supresión del medidor provisorio	UF	400
	Inmobiliaria Paz SPA	Garantiza conservación del pavimento	M\$	485.474
	Constructora Paz SPA	Garantiza conservación del pavimento	M\$	46.361
	Constructora Paz SPA	Caucionar la sobrevivencia de los árboles	M\$	576
	Inmobiliaria Paz SPA	Garantiza posibles daños ocasionados en retiro	M\$	1.800
	Inmobiliaria PDV70 SPA	Garantiza conservación del pavimento	M\$	21.272
	Inmobiliaria PDV70 SPA	Garantiza alumbrado público	M\$	1.130
	Inmobiliaria Paz SPA	Cumplimiento plazo y la restitución del espacio público	M\$	50.000
	Inmobiliaria Paz SPA	Garantiza caucionar la sobrevivencia de los árboles	M\$	2.703

31.4.2 Terrenos hipotecados

Empresa	Concepto	Monto garantía UF
Inmobiliaria Paz SPA	Proyectos en desarrollo y escrituración	1.533.005
Inmobiliaria Paz SPA	Terrenos	4.333.121
Inmobiliaria PB 70 SPA	Proyectos en desarrollo	314.719
Inmobiliaria PDV 70 SPA	Proyectos en desarrollo	559.851
Inmobiliaria PDV 70 SPA	Terrenos	0
Inmobiliaria PK 67 SPA	Proyectos en desarrollo	664.586
Inmobiliaria PK 67 SPA	Terrenos	0
Inmobiliaria FP 75 SPA	Proyectos en desarrollo	141.827
Inmobiliaria FP 75 SPA	Terrenos	643.501
Inmobiliaria y Constructora SP 90 SPA	Proyectos en desarrollo	148.440
Inmobiliaria y Constructora SP 90 SPA	Terrenos	148.440
Inmobiliaria Vista Golf LD SPA	Proyectos en desarrollo	365.425
	Total	8.852.914

31.5 Sanciones Administrativas

31.5.1 De la Comisión para el Mercado Financiero:

Al 31 de marzo de 2019, la Comisión para el Mercado Financiero no ha aplicado ningún tipo de sanción a Paz Corp S.A., ni a sus Directores o Gerente General por su desempeño como tales.

31.5.2 De otras autoridades administrativas:

A la fecha de cierre de los presentes estados financieros no existen multas aplicadas a la Sociedad y sus filiales por autoridades administrativas.

31.6 Cauciones obtenidas de terceros

Al 31 de marzo de 2019, no existen cauciones obtenidas de terceros.

32. DISTRIBUCIÓN DEL PERSONAL

La distribución de personal de la Sociedad es la siguiente al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018:

31-03-2019					
País	Gerentes y principales ejecutivos	Profesionales, técnicos y vendedores	Trabajadores de la construcción y otros	Total	Promedio del período
Chile	7	157	1.228	1.392	1.346
Perú	1	73	0	74	74
Brasil	1	6	0	7	7
Total	9	236	1.228	1.473	1.427

31-12-2018					
País	Gerentes y principales ejecutivos	Profesionales, técnicos y vendedores	Trabajadores de la construcción y otros	Total	Promedio del período
Chile	7	160	1.120	1.287	1.285
Perú	1	73	0	74	71
Brasil	1	6	0	7	7
Total	9	239	1.120	1.368	1.363

33. MEDIO AMBIENTE

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, los proyectos inmobiliarios en los que participa Paz Corp S.A. a través de sus subsidiarias, cumplen cabalmente con la normativa y reglamentación existente sobre materias medioambientales, los cuales incluyen, en los proyectos que así lo requieran, estudios de impacto medioambiental y sus respectivas mitigaciones.

34. HECHOS POSTERIORES

1. En sesión de directorio celebrada con fecha 2 de abril de 2019, se acordó lo siguiente:

1.1. Citar a Junta Ordinaria de Accionistas para el día 24 de abril de 2019, a fin de que ésta se pronuncie sobre las siguientes materias:

- a) El examen de la situación de la Sociedad, de los informes de auditores externos, la memoria, balance y demás estados financieros del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2018;
- b) El reparto de dividendos definitivos e información sobre la política de dividendos para el ejercicio 2019;
- c) La designación de la empresa de auditoría externa para el ejercicio 2019 e información sobre la designación de la clasificadora de riesgo de la Sociedad;
- d) La designación de un periódico del domicilio social para publicaciones legales;
- e) Informar respecto a las transacciones a que se refiere el artículo 147 de la Ley N°18.046 sobre Sociedades Anónimas;
- f) Determinar la cuantía de las remuneraciones de los directores de la Sociedad aplicable hasta la próxima junta ordinaria de accionistas;
- g) Informe sobre los gastos incurridos por el Directorio durante el ejercicio 2018;
- h) Informe sobre las actividades y gastos del Comité de Directores durante el ejercicio 2018;
- i) Fijar la remuneración del Comité de Directores, y aprobar el presupuesto de gastos de dicho comité y sus asesores, hasta la próxima junta ordinaria de accionistas;
- j) Informe de los costos fijados por el Directorio relativos al procesamiento, impresión y despacho de información accionaria de los accionistas;
- k) Cualquier otra materia de interés social que no sea propia de una junta extraordinaria de accionistas.

1.2. Proponer el reparto de un dividendo definitivo ascendente a \$ 31 pesos por acción.

2. En junta ordinaria de accionistas celebrada con fecha 24 de abril de 2019, se aprobaron los siguientes acuerdos que afectan los estados financieros:

- a) Distribuir como dividendo una suma equivalente a \$ 31 por acción. Lo anterior significa la distribución de un dividendo definitivo equivalente al 39,79% de la utilidad líquida distribuible del ejercicio 2018, que ascendió a M\$ 22.077.363, lo que equivale a un dividendo total de M\$ 8.784.445. El referido dividendo será puesto a disposición de los accionistas a contar del día 24 de mayo de 2019 y, en consecuencia, tendrán derecho al mismo los accionistas que figuren inscritos en el registro de accionistas de la Sociedad a la medianoche del día 17 de mayo del presente año.
- b) Los saldos finales de las cuentas del patrimonio al 31 de diciembre de 2018, ajustados por la distribución del dividendo aprobada en junta ordinaria de accionistas del 24 de abril de 2019, quedarán compuestos de la siguiente forma:

Patrimonio neto	M\$
Capital emitido	52.492.611
Ganancias (pérdidas) acumuladas	102.519.545
Primas de emisión	11.160.579
Otras reservas	(323.961)
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	165.848.774
Participaciones no controladoras	4.128.278
Patrimonio total	169.977.052

ANÁLISIS RAZONADO

Análisis Razonado de los Estados Financieros Consolidados de Paz Corp S.A. del período finalizado al 31 de marzo de 2019. Se comparan los resultados con el mismo período del año anterior.

RESUMEN EJECUTIVO

- La Compañía registró una **utilidad de MM\$ 8.015** en el primer trimestre de 2019, un aumento de 3,8% respecto de igual periodo de 2018.
- Los **ingresos de actividades ordinarias** a marzo de 2019 fueron **MM\$ 43.357**, un aumento de 13,6% respecto de 2018. Esta variación va en línea con la mayor **escrituración alcanzada de MUF 1.695**, lo que representa un alza de 13,5% respecto de 2018.
- La **ganancia bruta** del primer trimestre fue **MM\$ 14.142**, un aumento de 7,0% respecto de 2018. Con esto, el **margen bruto fue de 32,6%**, inferior al 34,6% obtenido a marzo de 2018, en línea con el plan de negocios de la Compañía.
- Los **gastos de administración y venta (GAV)** en el primer trimestre de 2019 registraron **MM\$ 3.029**, inferiores en un 1,4% respecto de igual periodo de 2018. Por su lado, **el ratio de GAV/Ingresos** a marzo de 2019 fue de **7,0%**, inferior al 8,0% registrado a marzo de 2018.
- El **resultado de explotación** a marzo de 2019 fue **MM\$ 11.113**, un 9,5% mayor respecto de los MM\$ 10.149 alcanzados en el mismo periodo del año anterior. El **margen de explotación fue de 25,6%**, cifra levemente inferior al 26,6% de igual periodo de 2018.
- El **EBITDA** a marzo de 2019 fue **MM\$ 12.843**, superior a los MM\$ 11.917 obtenidos en el mismo periodo de 2018. En tanto, el **margen EBITDA registró un 28,4%**.
- El **retorno sobre ventas (ROS)** del primer trimestre de 2019 fue **18,9%**, una disminución respecto del 20,1% registrado hace 12 meses. De acuerdo con el criterio de consolidación proporcional, el ROS fue 18,1%, inferior al 19,3% de marzo de 2018.
- El **retorno sobre patrimonio (ROE)** fue **13,5%** a marzo de 2019, similar al obtenido al cierre de diciembre de 2018.
- Las **promesas firmadas** durante los primeros 3 meses de 2019 **alcanzaron MUF 2.591**, superiores en 114,2% a lo obtenido en igual periodo de 2018, en línea con el plan de negocios de la Compañía.
- La **caja y efectivo equivalente alcanzó los MM\$ 31.007** a marzo de 2019, un incremento de 20,3% respecto al cierre de 2018.
- A marzo de 2019, **el leverage financiero fue 1,03 veces**, menor al 1,17 registrado a diciembre de 2018.

Tabla de Contenidos

1. Hechos destacados del trimestre	1
2. Evolución acción Paz Corp S.A. (PAZ).....	2
3. Resultados consolidados	2
4. Indicadores financieros	13
5. Indicadores del negocio.....	17
6. Análisis de riesgo	23
7. Análisis del sector	24
8. Anexos.....	27

1. Hechos destacados del trimestre

i. Inicios de venta/inicios de escrituración

Durante el primer trimestre de 2019 la Compañía inició la venta de un nuevo proyecto en la comuna de Santiago Centro bajo el nuevo concepto Urban Build Wear (UBW) por una venta potencial bruta de MUF 550. Por otro lado, durante el mes de marzo, se inició la escrituración del proyecto Trigales con una venta potencial bruta de MUF 1.512.

ii. Hechos posteriores

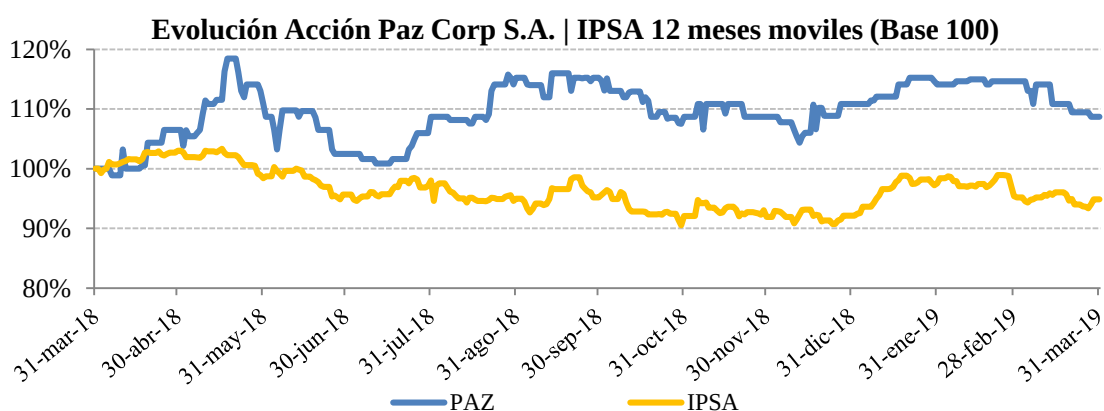
i. Hecho esencial publicado el 24 de abril de 2019

Con fecha 24 de abril de 2019, la Compañía realizó la Junta Ordinaria de Accionistas de 2019 a las 8:30 horas en el hotel Atton El Bosque. En esta oportunidad se acordó un reparto de dividendos de \$31 por acción, lo que equivale al 39,79% de la utilidad líquida distributable correspondiente al ejercicio 2018.

2. Evolución acción Paz Corp S.A. (Nemotécnico: PAZ)

Precio Acción (\$)	1T 2019	1T 2018	12M Q1-19	12M Q1-18
Cierre	1.000	920	1.000	920
Max	1.060	1.125	1.090	1.140
Min	1.000	900	910	610
Patrimonio Bursátil (MM\$)	283.369	260.700	283.369	260.700
Utilidad/acción (\$)	28,3	27,2	79,0	79,3

Institución	Solvencia	Acciones
Feller Rate	BBB ⁺	1 ^{ra} Clase Nivel 4
ICR	BBB ⁺	1 ^{ra} Clase Nivel 4



Fuente: Bolsa de Comercio de Santiago.⁹

3. Resultados consolidados

Los estados financieros de Paz Corp S.A. son confeccionados aplicando la norma NIIF 11, “acuerdos conjuntos”, modificando la metodología de consolidación proporcional NIC31. De esta manera las filiales y coligadas en donde Paz posee control conjunto se consolidan a través del mecanismo de valor patrimonial (VP). Respecto de esto último, el efecto más relevante se presenta en los negocios de la Compañía en Perú a través de su filial Inversiones Paz Centenario S.A., en el proyecto desarrollado por Inmobiliaria Arboleda SpA en la comuna de Vitacura y en el proyecto desarrollado por Inmobiliaria PC50 SpA en la comuna de Lo Barnechea, las cuales no son posibles de consolidar línea a línea dado que Paz tiene un 50% de participación de dichas sociedades.

⁹ Series sin ajustes por efecto de dividendos.

3.1 ESTADO DE RESULTADOS

El Estado de Resultados de la Compañía se presenta a continuación:

Estado de Resultados (millones de CLP)	3M19	3M18	% VAR.
Ingresos de actividades ordinarias	43.357	38.177	13,6%
Costo de ventas	(29.215)	(24.958)	17,1%
Ganancia bruta	14.142	13.219	7,0%
Margen bruto	32,6%	34,6%	
Gastos de administración y venta	(3.029)	(3.071)	(1,4%)
Resultado de explotación	11.113	10.149	9,5%
Resultado fuera de explotación	(146)	(251)	42%
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	10.968	9.898	10,8%
Gastos por impuestos a la ganancia	(2.778)	(2.207)	25,8%
Ganancia (pérdida)	8.190	7.690	6,5%
Ganancia atribuible a part. no controladoras	175	(29)	696%
Ganancia atribuible a prop. de controlador	8.015	7.720	3,8%
ROS⁽¹⁾	18,9%	20,1%	
EBITDA⁽²⁾	12.843	11.917	7,8%
% EBITDA / Ingresos⁽³⁾	28,4%	29,9%	
% GAV/Ingresos	7,0%	8,0%	
Tasa efectiva Impuestos	25,3%	22,3%	3,0%

⁽¹⁾ ROS = Ganancia (pérdida) / Ingresos de actividades ordinarias

⁽²⁾ EBITDA = Ganancia Antes de Impuestos - Ingresos Financieros + Costos Financieros + Costos Financieros Activados + Depreciación + Amortización + Provisión de pagos basados en acciones + Otras ganancias (pérdidas) + Diferencias de cambio + Resultado por unidades de reajuste - Ganancia (pérdida) de Asociadas y Negocios Conjuntos + EBITDA de Asociadas y Negocios Conjuntos

⁽³⁾ EBITDA / Ingresos (Incluye los ingresos de empresas asociadas y negocios control conjunto - consolidado proporcional).

Adicionalmente, para efectos comparativos, se presenta el Estado de Resultados de la Compañía con consolidación proporcional, donde se consolida proporcionalmente aquellas sociedades donde la empresa tiene control conjunto. Esta apertura se encuentra en la Nota 29.2 de los Estados Financieros.

Estado de Resultados(millones de CLP)	3M19	3M18	% VAR.
Ingresos de actividades ordinarias	45.254	39.847	13,6%
Costo de ventas	(30.745)	(26.226)	17,2%
Ganancia bruta	14.509	13.621	6,5%
Margen bruto	32,1%	34,2%	
Gastos de administración y venta	(3.698)	(3.666)	0,9%
Resultado de explotación	10.811	9.955	8,6%
Resultado fuera de explotación	74	318	(77%)
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	10.885	10.273	6,0%
Gastos por impuestos a la ganancia	(2.695)	(2.582)	4,3%
Ganancia (pérdida)	8.190	7.690	6,5%
Ganancia atribuible a part. no controladoras	175	(29)	696%
Ganancia at. a propietarios de controlador	8.015	7.720	3,8%
ROS⁽¹⁾	18,1%	19,3%	
EBITDA⁽²⁾	12.843	11.917	7,8%
% EBITDA / Ingresos⁽³⁾	28,4%	29,9%	13,6%
Ganancia (pérdida) últimos 12 meses	23.085	24.451	(5,6%)

⁽¹⁾ ROS = Ganancia (pérdida) / Ingresos de actividades ordinarias

⁽²⁾ EBITDA = Ganancia Antes de Impuestos - Ingresos Financieros + Costos Financieros + Costos Financieros Activados + Depreciación + Amortización + Provisión de pagos basados en acciones + Otras ganancias (pérdidas) + Diferencias de cambio + Resultado por unidades de reajuste - Ganancia (pérdida) de Asociadas y Negocios Conjuntos + EBITDA de Asociadas y Negocios Conjuntos

⁽³⁾ EBITDA / Ingresos (Incluye los ingresos de empresas asociadas y negocios control conjunto - consolidado proporcional).

A continuación se presenta el Estado de Resultados de la Compañía a través de la segmentación geográfica, la cual considera los países en que la Sociedad tiene operaciones y están alocados sus activos. El criterio de consolidación utilizado es el de consolidación proporcional (antigua norma NIC 31). Esta apertura se encuentra en la Nota 29.2 de los Estados Financieros.

Resultado por País	Chile		Perú		Brasil		Paz Corp.	
Estado de Resultados (millones de CLP)	3M19	3M18	3M19	3M18	3M19	3M18	3M19	3M18
Ingresos act. ordinarias	42.019	36.461	1.906	1.684	1.329	1.702	45.254	39.847
Costo de ventas	(28.185)	(23.558)	(1.536)	(1.278)	(1.024)	(1.390)	(30.745)	(26.226)
Ganancia bruta	13.834	12.903	370	406	305	312	14.509	13.621
Margen bruto	32,9%	35,4%	19,4%	24,1%	22,9%	18,3%	32,1%	34,2%
Gastos de admin y vta	(2.984)	(2.918)	(573)	(541)	(141)	(206)	(3.698)	(3.666)
Res. de explotación	10.850	9.985	(203)	(135)	163	106	10.811	9.955
Res. fuera de explotación	160	55	2	448	(88)	(185)	74	318
Gan. antes imp.	11.010	10.039	(201)	313	75	(79)	10.885	10.273
Impuestos a la ganancia	(2.710)	(2.118)	59	(404)	(43)	(60)	(2.695)	(2.582)
Ganancia (pérdida)	8.300	7.921	(142)	(92)	32	(139)	8.190	7.690
Gan. no controladora	172	(38)	-	-	3	8	175	(29)
Gan. controladora	8.127	7.959	(142)	(92)	29	(147)	8.015	7.720
EBITDA	12.775	11.387	(101)	406	170	123	12.843	11.917
% EBITDA / Ingresos	30,4%	31,2%	(5,3%)	24,1%	12,8%	7,2%	28,4%	29,9%

3.1.1 INGRESOS DE EXPLOTACIÓN (Ingresos de actividades ordinarias)

Los **Ingresos de Explotación** durante el primer trimestre de 2019 alcanzaron los MM\$ 43.357, cifra 13,6% superior a los MM\$ 38.177 de igual período del año 2018, tal como se desglosa en la siguiente tabla:

Ingresos Ordinarios (millones de CLP)	3M19	3M18	VAR	% VAR.
Venta de inmuebles	38.797	35.066	3.731	10,6%
Venta de servicios profesionales	1.240	762	478	62,8%
Venta terrenos	3.048	2.142	906	42,3%
Otros Arriendos	273	208	65	31,2%
Total Ingresos Ordinarios	43.357	38.177	5.180	13,6%

El mayor nivel de ingresos durante este trimestre se explica principalmente por la mayor venta de inmuebles en Chile, debido a la mayor disponibilidad de stock de entrega inmediata con que contó la Compañía debido a que entre diciembre de 2018 y marzo de 2019 se inició la escrituración de 3 proyectos por una venta potencial de MUF 2.600, mientras que entre diciembre de 2017 y marzo de 2018 se inició la entrega de 2 proyectos por una venta potencial de MUF 1.450.

A lo anterior se le suma un aumento en MM\$ 906 en venta de terrenos, impulsado por la venta de un terreno a una sociedad con socios minoritarios (reconociéndose (i) como utilidad el mayor valor de venta del terreno multiplicado por el porcentaje de participación de dichos socios minoritarios y (ii) como UNR el mayor valor en la venta del terreno multiplicado por el porcentaje de participación Paz en dichas sociedades); y a un mayor reconocimiento de Utilidad No Realizada (UNR) debido a la mayor escrituración a clientes en proyectos con socios minoritarios durante el trimestre.

3.1.2 COSTOS DE EXPLOTACIÓN (Costo de ventas)

Los **Costos de Explotación** del trimestre alcanzaron MM\$ 29.215, un 17,1% superior a los MM\$ 24.958 de igual período del año anterior, debido al mayor volumen de escrituración y al mayor costo por venta de terrenos explicado precedentemente.

3.1.3 GANACIA BRUTA / MARGEN BRUTO

La **Ganancia Bruta** del primer trimestre de 2019 fue de MM\$ 14.142, un 7,0% superior comparado con igual período del año anterior, explicado principalmente por el mayor nivel de ingresos y compensado en parte por el mayor nivel de costos de explotación.

El **Margen Bruto** alcanzó en el período un 32,6%, levemente inferior al 34,6% alcanzado en el primer trimestre de 2018. Esta diferencia se explica por el mejor mix de proyectos en escrituración durante el primer trimestre de 2018.

Por otro lado, el margen asociado exclusivamente a venta de viviendas fue un 28,1% en este periodo de 2019, levemente inferior al 28,2% alcanzado en el mismo trimestre de 2018.

3.1.4 GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS (GAV)

El **Gasto de Administración y Ventas** para el trimestre fue de MM\$ 3.029, lo que representa una disminución de 1,4% respecto del primer trimestre de 2018. Con esto el ratio de GAV/Ingresos alcanza un 7,0%, inferior al 8,0% alcanzando en el mismo periodo del año 2018. La disminución del GAV se debe principalmente a un menor efecto en resultado relacionado a planes de incentivos basados en acciones (cuyo valor se determina en función de la variación del precio ponderado de los últimos 60 días de la acción de la Sociedad) debido al menor incremento que experimentó el precio ponderado de la acción en el presente ejercicio respecto de 2018. Este efecto fue complementado por menores gastos de Gastos de oficina y otros gastos generales.

El detalle de las variaciones del gasto se muestra en la siguiente tabla:

Gastos de Administración y Venta (millones de CLP)	3M19	3M18	VAR	% VAR.
Remuneraciones, asesorías y honorarios	1.515	1.263	251	19,9%
Planes de Incentivos basados en acciones	330	496	(165)	(33,4%)
Gastos de comercialización	191	209	(18)	(8,6%)
Gastos de oficina y otros gastos generales	804	911	(106)	(11,7%)
Amortización derechos de uso	89	-	89	-
Depreciación del activo fijo	90	87	3	3,8%
Amortización intangible	10	106	(96)	(90,3%)
Total Gastos	3.029	3.071	(42)	(1,4%)

Las principales variaciones se explican a continuación:

- Mayores **Remuneraciones, asesorías y honorarios** producto de una menor activación de gastos relacionados con servicios de arquitectura y gestión inmobiliaria, la cual se gatilla cuando se cumplen ciertos hitos en los proyectos desarrollados por la sociedad. Esta activación ocurre vía la facturación de dichos servicios por parte de Paz Servicios Profesionales a las sociedades inmobiliarias de la Compañía.
- Menor provisión en **Planes de incentivos basado en acciones**, debido a un menor incremento del precio ponderado de la acción durante este trimestre en comparación con el mismo periodo del año anterior.
- Menores **Gastos de oficina y otros gastos generales** debido a menores gastos en la filial de Brasil, reparaciones de oficina, estudios de proyectos y traslados y alojamientos.

3.1.5 RESULTADO OPERACIONAL (Resultado de explotación)

El **Resultado Operacional** alcanzó los MM\$ 11.113 durante el primer trimestre de 2019, lo que representa un incremento de 9,5% respecto de los MM\$ 10.149 alcanzados en igual trimestre del año anterior. Esta variación, se explica principalmente por un menor GAV y un mayor volumen de ingresos, lo cual es compensado parcialmente por el menor nivel de margen bruto obtenido en este trimestre.

El **Margen Operacional** a marzo de 2019 fue de 25,6%, cifra levemente inferior al 26,6% en igual período de 2018. Esta disminución se explica por un menor margen bruto, el cual se ve compensado por un menor ratio de GAV/Ingresos.

3.1.6 RESULTADO NO OPERACIONAL (Resultado fuera de explotación)

El **Resultado No Operacional** registró una pérdida en el primer trimestre de 2019 de MM\$ 146, inferior a la pérdida de MM\$ 251 registrada en el mismo periodo del año anterior.

El desglose de la variación trimestral del Resultado No Operacional se detalla en la siguiente tabla:

Resultado No Operacional (millones de CLP)	3M19	3M18	VAR	% VAR.
Otros ingresos, por función	16	63	(46)	(73,7%)
Ingresos financieros	204	145	58	40,0%
Costos financieros	(170)	(315)	145	46,0%
Diferencias de cambio	5	(60)	66	108,8%
Resultado por uni. de reajuste	(38)	5	(43)	(823,1%)
Part. en gan. (pérdida) asoc.	(219)	(125)	(95)	(75,9%)
Otras ganancias (pérdidas)	56	35	21	59,3%
Resul. fuera de explotación	(146)	(251)	105	42,0%

Las principales variaciones se explican a continuación:

- Menores **Otros Ingresos, por función**, explicado por menores multas por desistimiento.
- Mayores **Ingresos financieros**, debido a mayor saldo promedio en comparación con el primer trimestre de 2018.
- Menores **Costos financieros**, debido a menor saldo de deuda en proyectos en estado de entrega inmediata.
- Menor resultado en **Participación en ganancia (pérdida) asociadas**, debido al menor desempeño que tuvo la filial peruana ante la menor cantidad de stock de entrega inmediata.

3.1.7 IMPUESTOS

El **Impuesto** del trimestre fue de MM\$ 2.778, cifra superior en 25,8% respecto de los MM\$ 2.207 que tuvo la Compañía en igual periodo de 2018, lo que significa un aumento en la tasa efectiva de impuestos de 22,3% en el primer trimestre de 2018 a 25,3% en igual periodo de 2019.

Esta diferencia en la tasa efectiva de impuestos se explica principalmente por la corrección del tipo de cambio en las inversiones de las filiales extranjeras y la corrección monetaria del capital propio. Tributariamente las inversiones en las filiales extranjeras se encuentran registradas en dólares norteamericanos produciéndose una pérdida tributaria durante el año 2019 producto de la depreciación del dólar norteamericano respecto del peso chileno, pasando de \$ 694,77 por dólar al cierre de 2018 a \$ 681,09 al cierre marzo de 2019. Este efecto por norma contable no tiene asociada una partida de impuesto diferido. De la misma forma, durante el mismo periodo de 2018, el dólar se depreció respecto del peso chileno, generando una tasa efectiva de impuestos menor.

3.1.8 UTILIDAD (Ganancia)

La **Utilidad** del primer trimestre de 2019 alcanzó los MM\$ 8.190 un 6,5% superior a los MM\$ 7.690 registrados en igual período de 2018. Por su lado, **MM\$ 8.015 corresponden a los controladores**, un 3,8% superior a los MM\$ 7.720 del primer trimestre de 2018. Este incremento de la utilidad total de la Compañía se explica por el mayor nivel de ingresos, la cual se ve parcialmente compensada por un menor margen bruto y una mayor tasa efectiva de impuestos.

Con esto, **el retorno sobre ventas (ROS) al primer trimestre de 2019 alcanza un 18,9%**, una disminución respecto del 20,1% logrado en el primer trimestre de 2018. Esta variación se explica principalmente por un menor margen bruto y mayor tasa efectiva de impuestos, la que se compensa por un menor ratio de GAV/Ingresos.

3.1.9 EBITDA

El **EBITDA** del primer trimestre de 2019 alcanzó los MM\$ 12.843, cifra superior en 7,8% respecto de los MM\$ 11.917 obtenidos en el mismo período del año anterior. En tanto, el **Margen EBITDA** para este período alcanzó un 28,4% cifra levemente inferior al 29,9% registrado en igual período de 2018. Esta variación se explica por el menor margen bruto obtenido en este periodo y es compensado parcialmente por un menor ratio de GAV/Ingresos.

Dentro del costo de venta se incluyen los gastos financieros provenientes de los proyectos escriturados durante el período y que fueron generados en su etapa de construcción. Estos gastos financieros son depurados del costo de ventas para el cálculo del EBITDA. Los gastos financieros así determinados a marzo de 2019 alcanzaron a MM\$ 913, de los cuales MM\$ 851 corresponden al negocio consolidado y MM\$ 62 a la ganancia de asociados y negocios en conjunto. En tanto la depreciación y amortización a marzo de 2019 fue de MM\$ 114.

Las siguientes tablas presentan en detalle el cálculo del EBITDA.

Estados Financieros al 31-03-2019 (NIIF 11)	EEFF	EBITDA (MM\$)	
		3M19	3M18
GANANCIA (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTOS		10.968	9.898
Ingresos Financieros	Nota 25	(204)	(145)
Costos Financieros	Nota 25	170	315
Costos Financieros Activados	Nota 10.1.2	851	618
Unidades de reajuste activada	Nota 10.1.2	963	547
Depreciación	Nota 24.2	90	87
Amortización	Nota 24.2	10	106
Otras ganancias (pérdidas)	Nota 26	(56)	(35)
Diferencias de cambio	Nota 25	(5)	60
Resultado por unidades de reajuste	Nota 25	38	(5)
Part. en la Ganancia de Asociadas y Negocios Conjuntos	Nota 13	219	125
EBITDA sin Asociadas y Negocios Conjuntos		13.044	11.568

Estados Financieros al 31-03-2019 (NIIF 11)	EEFF	EBITDA (MM\$)	
		3M19	3M18
Part. en la Ganancia de Asociadas y Negocios Conjuntos	Nota 29.2	(219)	(125)
Gastos por impuestos a la ganancia	Nota 29.2	(83)	375
Ingresos Financieros	Nota 29.2	(10)	(24)
Costos Financieros	Nota 29.2	63	60
Costos Financieros Activados	Nota 29.2	62	51
Depreciación	Nota 29.2	11	11
Amortización	Nota 29.2	2	3
Diferencias de cambio	Nota 29.2	(22)	(15)
Resultado por unidades de reajuste	Nota 29.2	(4)	12
EBITDA de Asociadas y Negocios Conjuntos		(201)	348
EBITDA		12.843	11.917

Del primer cuadro se puede obtener el EBITDA sin la ganancia proveniente de asociadas y negocios conjuntos, que principalmente está explicado por las operaciones en Chile, mientras que el segundo cuadro muestra el EBITDA de las ganancias de asociadas y negocios conjuntos, originado por el negocio de Perú. La suma de ambos cuadros entrega el EBITDA de la Compañía, el cual asciende a MM\$ 12.843 a marzo de 2019.

De igual forma se puede obtener el EBITDA calculado a partir de los Estados Financieros sin aplicación de NIIF 11 (consolidación proporcional de negocios con control conjunto).

Estados Financieros sin aplicación NIIF 11 al 31-03-2019 (Consolidación Proporcional NIC 31)	EEFF	EBITDA (MM\$)	
		3M19	3M18
GANANCIA (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTOS	Nota 29.2	10.885	10.273
Ingresos Financieros	Nota 29.2	(214)	(170)
Costos Financieros	Nota 29.2	233	374
Costos Financieros Activados	Nota 29.2	913	669
Corrección Monetaria	Nota 29.2	963	547
Depreciación	Nota 29.2	101	98
Amortización	Nota 29.2	13	109
Otras ganancias (pérdidas)	Nota 29.2	(56)	(35)
Diferencias de cambio	Nota 29.2	(27)	45
Resultado por unidades de reajuste	Nota 29.2	34	7
EBITDA NIC 31		12.843	11.917

3.2 ANÁLISIS DE BALANCE

Resumen Balance (millones de CLP)	mar-19	dic-18	MM\$ VAR.	% VAR.
Activos corrientes	188.864	207.380	(18.516)	(8,9%)
Activos no corrientes	246.971	228.769	18.203	8,0%
Total Activos	435.835	436.148	(314)	(0,1%)
Pasivos corrientes	135.887	133.534	2.354	1,8%
Pasivos no corrientes	119.882	130.476	(10.595)	(8,1%)
Total Pasivos	255.769	264.010	(8.241)	(3,1%)
Pat. atribuible a los propietarios del controlador	175.678	168.010	7.668	4,6%
Participaciones no controladoras	4.388	4.128	260	6,3%
Patrimonio	180.066	172.138	7.928	4,6%
Patrimonio Neto y Pasivos	435.835	436.148	(314)	(0,1%)
Deuda Financiera Neta				
Deuda financiera	186.301	201.528	(15.227)	(7,6%)
Corto plazo	99.756	95.095	4.661	4,9%
Largo plazo	86.545	106.433	(19.888)	(18,7%)
Caja & equivalentes	(31.089)	(25.977)	(5.113)	19,7%
Deuda financiera neta	155.211	175.551	(20.340)	(11,6%)
ROE⁽¹⁾	13,5%	13,5%		0,1%
ROE Controlador⁽²⁾	13,4%	13,5%		(0,1%)

⁽¹⁾ ROE = Resultado Ejercicio (período móvil 12 meses) / Patrimonio Total Promedio Últimos Doce Meses.

⁽²⁾ ROE Controlador = Resultado Ejercicio del Controlador (período móvil 12 meses) / Patrimonio del Controlador Promedio Últimos Doce Meses.

3.2.1 ACTIVOS

Los **Activos Totales** del balance de Paz Corp S.A. alcanzaron los MM\$ 435.835 al 31 de marzo de 2019, lo que equivale a una disminución del 0,1% respecto del cierre del año 2018. El principal ítem de los activos corresponde a inventarios (inmuebles para la venta, obras en curso y terrenos destinados a proyectos), alcanzando un total de MM\$ 273.067.

En comparación a diciembre de 2018, los **Activos Corrientes** disminuyeron un 8,9% explicado principalmente por la reducción en Inventarios Corrientes en MM\$ 13.455 debido a la escrituración de inmuebles de entrega inmediata del trimestre y por la disminución de Cuentas por Cobrar en Entidades Relacionadas por MM\$ 8.415. Lo anterior se compensa parcialmente por un incremento en el Efectivo y Equivalente al Efectivo por MM\$ 5.237.

Los **Activos No Corrientes** se incrementaron en un 8,0% explicado principalmente por el aumento en el Inventario No Corriente por MM\$ 11.148 y por el registro en este rubro de Derechos de Uso por MM\$ 4.178 (entrada en vigencia de NIIF16) por el contrato de arriendo de las oficinas corporativas que posee la Compañía. Su contrapartida se encuentra en el rubro Obligaciones por Arrendamiento Corrientes y No Corrientes del Pasivo.

3.2.2 PASIVOS

Los **Pasivos Totales** del balance de Paz Corp S.A. alcanzaron los MM\$ 255.769 al 31 de marzo de 2019, disminuyendo un 3,1% respecto de los MM\$ 264.010 al cierre de 2018. Esta variación se explica principalmente por la disminución en los Otros Pasivos Financieros Corrientes y No Corrientes debido al pago de las líneas de crédito de los proyectos que se encuentran en etapa de entrega inmediata, lo cual se compensa parcialmente con el incremento de los Otros Pasivos No Financieros Corrientes y No Corrientes.

Al cierre de marzo de 2019 los **Pasivos Corrientes** aumentaron en 1,8% explicado principalmente por (i) el incremento en los Otros Pasivos Financieros Corrientes en MM\$ 4.661 debido a la reclasificación de cuatro proyectos del No Corriente, lo cual se compensa en parte por el pago de las líneas de crédito de construcción y los nuevos giros de proyectos que están a menos de doce meses de iniciar su escrituración; y (ii) la disminución en MM\$ 2.799 en Otros Pasivos No Financieros Corrientes por el avance de las escrituraciones que hacen transformar los anticipos de clientes en ingresos.

En tanto, los **Pasivos No Corrientes** disminuyeron en 8,1% debido principalmente a la disminución de los Otros Pasivos Financieros No Corrientes en MM\$ 19.888 debido al traspaso de deuda de cuatro proyectos al Pasivo Corriente ya que iniciarán su escrituración en menos de 12 meses, lo cual se compensa parcialmente con el incremento en Otros Pasivos No Financieros en MM\$ 5.012.

3.2.3 PATRIMONIO

El **Patrimonio Total** de Paz Corp S.A. al 31 de marzo de 2019 asciende a **MM\$ 180.066**, de los cuales **MM\$ 175.678** corresponden al **Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora**. De esta forma el Patrimonio Total y el Patrimonio Atribuible a la Controladora crecen un 4,61% y 4,56% respectivamente. El aumento en el Patrimonio total y Patrimonio de los Controladores se explica por la Utilidad total y la Utilidad de los Controladores en el ejercicio en cuestión.

3.3 FLUJO DE EFECTIVO

Estado de Flujo de Efectivo (millones de CLP)	3M19	3M18	VAR	% VAR.
Flujo de la Operación	14.584	13.740	845	6,1%
Flujo de la Inversión	(978)	(613)	(365)	(59,6%)
Flujo de la Financiamiento	(8.370)	(13.438)	5.069	37,7%
Total Flujo	5.237	(311)	5.548	1.783,3%

A marzo del año 2019, la Compañía obtuvo un **flujo de efectivo** positivo de MM\$ 5.237. Las actividades de la operación reflejaron un flujo positivo de MM\$ 14.584, explicado principalmente por la mayor recaudación asociada a la venta y promesa de inmuebles, compensado en parte, por el pago a proveedores por los bienes y servicios asociados a la construcción de proyectos en desarrollo y al pago de impuestos a la renta. Las actividades de inversión originaron un flujo negativo de MM\$ 978 que corresponde principalmente al desembolso en sociedades del grupo donde no se tiene el control efectivo. Finalmente, las actividades de financiamiento generaron un flujo negativo por MM\$ 8.370, explicado en mayor parte por los pagos de líneas bancarias asociadas a los proyectos que iniciaron escrituración en los últimos meses.

4. Indicadores financieros

4.1 LIQUIDEZ

Indicadores	Unidad	Mar-19	Dic-18	VAR.
Liquidez corriente ¹	Veces	1,39	1,55	(0,16)
Razón ácida ²	Veces	0,63	0,68	(0,05)
Capital de trabajo ³	MM\$	52.976	73.846	(20.870)

El **índice de liquidez corriente** fue de 1,39 a marzo de 2019, cifra menor al 1,55 mostrado al cierre de diciembre 2018. Esta variación se explica principalmente por la disminución del Activo Corrientes generado por el menor nivel de Inventario Corriente producto de la mayor escrituración y al incremento del Pasivo Corriente ocasionado por la reclasificación de cuatro proyectos del rubro Otros Pasivos Financieros No Corrientes al Corriente.

La **razón ácida** al cierre del primer trimestre de 2019 disminuyó respecto del cierre de 2018 desde 0,68 a 0,63 por la misma razón que disminuye la liquidez corriente y por la menor incidencia que tienen los Inventarios Corrientes dentro de los Activos Corrientes.

En tanto, el **capital de trabajo** de la Compañía a marzo de 2019 alcanzó a MM\$ 52.976, una reducción de MM\$ 20.870 respecto del cierre del año 2018. La variación se explica por un mayor descenso absoluto en los Activos Corrientes que en los Pasivos Corrientes.

¹ Liquidez Corriente = Activo Corriente / Pasivo Corriente.

² Razón Ácida = (Activo Corriente – Inventario Corriente) / Pasivo Corriente.

³ Capital de Trabajo = Activo Corriente - Pasivo Corriente.

4.2 ENDEUDAMIENTO

Indicadores	Unidad	Mar-19	Dic-18	DIF.
Nivel de endeudamiento ⁴	Veces	1,42	1,53	(0,11)
Nivel de endeudamiento neto ⁵	Veces	1,25	1,38	(0,13)
Nivel de endeudamiento Financiero ⁶	Veces	1,03	1,17	(0,14)
Deuda corto plazo / deuda total ⁷	%	53,1%	50,6%	2,5%
Deuda largo plazo / deuda total ⁸	%	46,9%	49,4%	(2,5%)

El **leverage total** a marzo de 2019 fue de 1,42, una mejora respecto del 1,53 presentado en diciembre de 2018. Esta variación se explica por una disminución del Pasivo principalmente debido al pago de la deuda financiera y por el aumento del patrimonio ante la utilidad obtenida en el presente ejercicio.

El **endeudamiento financiero** al 31 de marzo de 2019 fue de MM\$ 186.301, lo que representa una relación con el Patrimonio o leverage financiero de 1,03, cifra inferior al 1,17 registrado a diciembre de 2017. Esto se explica por el aumento del Patrimonio y la disminución de la deuda financiera en el período.

4.3 ACTIVIDAD

Indicadores	Unidad	Mar-19	Dic-18	VAR.
Total de activos ⁹	MM\$	435.835	436.148	(314)
Rotación de inventarios ¹⁰	Veces	0,84	0,78	0,06
Permanencia de inventarios ¹¹	Días	434	468	(34)

El **ciclo de conversión de efectivo** a marzo de 2019 alcanzó una cifra levemente menor que a diciembre de 2018, cerrando para el actual ejercicio en 434 días. La disminución este indicador se debe a una retención menos prolongada de los inventarios en el balance ante el mayor nivel de escrituración del primer trimestre de 2019 respecto de igual periodo de 2018.

La Administración incluye para su gestión, la revisión del plazo promedio transcurrido entre la firma de las escrituras de compraventas con clientes hasta que se efectúa la recuperación de los flujos relacionados con las mismas. A marzo de 2019, dicho índice es de aproximadamente 32 días en los casos en que hay crédito hipotecario de por medio.

⁴ Nivel de Endeudamiento = Total Pasivo / Total Patrimonio.

⁵ Nivel de Endeudamiento Neto = (Total Pasivo - Caja y Equivalentes) / Total Patrimonio.

⁶ Nivel de Endeudamiento Financiero = Deuda Financiera / Total Patrimonio.

⁷ Deuda Corto Plazo / Deuda Total = Pasivo Corriente / Pasivo Total.

⁸ Deuda Largo Plazo / Deuda Total = Pasivo No Corriente / Pasivo Total.

⁹ Total Activos = Activos Corrientes + Activos No Corrientes.

¹⁰ Rotación de Inventarios = Costo de Venta / Inventarios Corrientes Promedio Últimos Doce Meses.

¹¹ Permanencia de Inventarios = Inventarios Corrientes Promedio Últimos Doce Meses / Costo de Venta x Días Período.

4.4 RENTABILIDAD

Indicadores	Unidad	mar-19	mar-18	VAR.
Rentabilidad patrimonio total ¹³	%	13,5%	15,0%	(1,5%)
Rentabilidad patrimonio del controlador ¹³	%	13,4%	14,4%	(1,0%)
Rentabilidad activo ¹⁴	%	6,0%	6,4%	(0,4%)
Rentabilidad activos operacionales ¹⁵	%	8,4%	8,9%	(0,5%)
Rentabilidad sobre las ventas ¹⁶	%	18,9%	20,1%	(1,3%)
Margen EBITDA ¹⁷	%	28,4%	29,9%	(1,5%)

4.5 RESULTADO

Indicadores	Unidad	mar-19	mar-18	VAR.
Ingresos de explotación	MM\$	43.357	38.177	13,6%
Costos de explotación	MM\$	(29.215)	(24.958)	17,1%
Ganancia bruta	MM\$	14.142	13.219	7,0%
Gastos financieros	MM\$	(170)	(315)	(46,0%)
R.A.I.I.D.A.I.E. ¹⁸	MM\$	12.843	11.917	7,8%
Utilidad (Pérdida) después de impuestos	MM\$	8.190	7.690	6,5%
EBITDA ¹⁹	MM\$	12.843	11.917	7,8%

¹³ Rentabilidad Patrimonio total = Resultado Ejercicio (período móvil 12 meses) / Patrimonio Total Promedio Últimos Doce Meses.

¹³ Rentabilidad Patrimonio del controlador = Resultado Ejercicio del controlador (período móvil 12 meses) / Patrimonio del controlador Promedio Últimos Doce Meses.

¹⁴ Rentabilidad Activos = Resultado Ejercicio (período móvil 12 meses) / Total Activos Promedio Últimos Doce Meses.

¹⁵ Rentabilidad Activos Operacionales = Resultado Ejercicio (período móvil 12 meses) / (Inventarios + Propiedades, planta y equipo + Propiedades de inversión).

¹⁶ Rentabilidad Sobre Ventas = Resultado Ejercicio / Ingresos por Venta.

¹⁷ Margen EBITDA = EBITDA / Ingresos (Incluye los ingresos de empresas asociadas y negocios control conjunto - consolidado proporcional).

¹⁸ R.A.I.I.D.A.I.E. = Ganancia Antes de Impuestos - Ingresos Financieros + Costos Financieros + Costos Financieros Activos + Depreciación + Amortización + Provisión de pagos basados en acciones + Otras ganancias (pérdidas) + Diferencias de cambio + Resultado por unidades de reajuste - Ganancia (pérdida) de Asociadas y Negocios Conjuntos + EBITDA de Asociadas y Negocios Conjuntos.

¹⁹ EBITDA = Ganancia Antes de Impuestos - Ingresos Financieros + Costos Financieros + Costos Financieros Activos + Depreciación + Amortización + Provisión de pagos basados en acciones + Otras ganancias (pérdidas) + Diferencias de cambio + Resultado por unidades de reajuste - Ganancia (pérdida) de Asociadas y Negocios Conjuntos + EBITDA de Asociadas y Negocios Conjuntos.

4.6 OTROS INDICADORES

Indicadores	Unidad	mar-19	mar-18	VAR.
Cobertura Gastos Financieros ²⁰	Veces	65,6	32,5	33,1
Deuda/EBITDA ²¹	Veces	4,9	4,3	0,6
Deuda Neta/EBITDA ²²	Veces	4,1	3,7	0,4
Utilidad por acción ²³	\$	28,3	27,2	1,1

El indicador de **cobertura de gastos financieros** al cierre de marzo de 2019 alcanzó 65,6 veces, lo que representa un aumento respecto de marzo de 2018, que presentaba un índice de 32,5 veces.

En cuanto al ratio de **deuda neta sobre EBITDA** al 31 de marzo de 2019 alcanzó 4,1 veces, cifra mayor a las 3,7 veces registradas en igual período del año anterior. Esta variación se explica principalmente por el aumento de la deuda financiera respecto de hace 12 meses.

Respecto de la **utilidad (de los últimos 12 meses) por acción**, ésta alcanzó los 28,3 pesos por acción al cierre del primer trimestre de 2019, aumentando en 1,1 pesos por acción respecto del mismo período del año anterior. La Compañía tiene una política de distribución de dividendos del 30% de sus utilidades y a su vez el Directorio de la Sociedad, con fecha 5 de octubre del 2010 decidió adoptar la política de realizar ajustes a la Ganancia (Pérdida) Atribuible a los Propietarios de la Controladora para efectos de la determinación de la utilidad líquida distribuable.

²⁰ Cobertura de Gastos Financieros = (Resultado Antes de Impuestos - Costos Financieros)/Costos Financieros

²¹ Deuda/Ebitda = Deuda Financiera/Ebitda (período móvil 12 meses)

²² Deuda Neta/Ebitda = (Deuda Financiera-caja y equivalentes)/Ebitda (período móvil 12 meses)

²³ Utilidad por Acción = Ganancia (Pérdida) Atribuible a los Controladores (período móvil 12 meses)/Promedio del Periodo de Acciones Suscritas y Pagadas

5. Indicadores del negocio

5.1 PORTAFOLIO DE PROYECTOS

El **portafolio de proyectos** al 31 de marzo de 2019 presenta un total de 42 proyectos (31 en Chile, 8 en Perú y 3 en Brasil), de las cuales 40 corresponden a proyectos habitacionales y 2 a proyectos de oficinas en Chile.

CHILE-VIVIENDAS

Departamentos	N° DE PROY.	N° DE ETAPAS	TOTAL		Entregas		Promesas		Disponible		% DE VENTA MUF
			UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	
Escriturando	9	9	1.858	6.747	1.548	5.453	43	132	267	1.162	85,6%
En Desarrollo	20	20	5.180	21.080	94	510	2.024	7.353	3.062	13.217	40,9%
Total Chile	29	29	7.038	27.827	1.642	5.963	2.067	7.486	3.329	14.378	52,7%

PERÚ-VIVIENDAS

Departamentos y Casas	N° DE PROY.	N° DE ETAPAS	TOTAL		Entregas		Promesas		Disponible		% DE VENTA MUF
			UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	
Escriturando	6	8	1.431	2.480	1.016	1.768	186	311	229	401	84,0%
En Desarrollo		4	323	515	-	-	106	137	217	378	32,8%
Departamentos (PC)	6	12	1.754	2.995	1.016	1.768	292	448	446	779	74,6%
Escriturando	2	3	946	1.236	784	1.050	112	125	50	61	94,7%
En Desarrollo		1	81	81	-	-	58	58	23	23	71,6%
Casas (PCG)	2	4	1.027	1.318	784	1.050	170	183	73	85	92,9%
Total Perú	8	16	2.781	4.313	1.800	2.818	462	631	519	864	81,3%

BRASIL-VIVIENDAS

Departamentos	N° DE PROY.	N° DE ETAPAS	TOTAL		Entregas		Promesas		Disponible		% DE VENTA MUF
			UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	
Escriturando	3	3	1.195	1.586	1.092	1.469	48	59	55	58	95,4%
Total Brasil	3	3	1.195	1.586	1.092	1.469	48	59	55	58	95,4%

Total residencial	40	48	11.014	33.725	4.534	10.250	2.577	8.175	3.903	15.300	64,9%
--------------------------	-----------	-----------	---------------	---------------	--------------	---------------	--------------	--------------	--------------	---------------	--------------

CHILE-OFICINAS

Proyectos de Oficinas	N° DE PROY.	N° DE ETAPAS	TOTAL		Entregas		Promesas		Disponible		% DE VENTA MUF
			MT2	MUF	MT2	MUF	MT2	MUF	MT2	MUF	
Oficinas	2	2	20.807	1.624	9.849	655	299	25	10.659	945	48,8%

El portafolio habitacional presenta 11.014 unidades por un valor potencial de ventas de MUF 33.725. De este total, 4.534 unidades con un valor de MUF 10.250 se encuentran escrituradas y entregadas; de la misma forma 2.577 unidades con un valor de venta de MUF 8.175 se encuentran con promesas de compraventa y 3.903 unidades por un monto de MUF 15.300 se encuentran disponibles para la venta. Con esto, el 64,9% de las unidades del portafolio se encuentran promesadas o vendidas.

El total de viviendas disponibles para entrega inmediata era de 601, las que alcanzan un valor de MUF 1.682. Es decir, el 11,0% del monto disponible para la venta es de entrega inmediata, lo que representa una proporción saludable tomando en cuenta el pago de la deuda asociada a proyectos, mantención de stock y capacidad de gestionar entregas por parte de la Compañía.

El portafolio de proyectos de departamentos en Chile presenta 29 proyectos, de los cuales 9 se encuentran en escrituración y los 20 restantes en desarrollo. Los 9 proyectos en escrituración presentan un avance en ventas del 85,6%, lo cual indica un buen nivel de venta para estos proyectos. Por otro lado, los 20 proyectos en desarrollo presentan un avance en promesas de compraventa del 40,9%, en línea con el avance promedio de obras del 34,3%.

El portafolio en Perú presenta 8 proyectos compuestos de 16 etapas, de las cuales 12 corresponden a etapas de departamentos y 4 a etapas de casas. De las etapas de proyectos de departamentos, 8 de ellas se encuentran en escrituración con un avance en ventas del 84,0%. Por otro lado, las 4 etapas de proyectos en desarrollo de departamentos presentan un avance en promesas de compraventa del 32,8%. Respecto al portafolio de proyectos de casas, 3 etapas se encuentran en estado de escrituración con un avance en ventas del 94,7% y 1 etapa en desarrollo con el 71,6% vendido.

El portafolio en Brasil presenta 3 proyectos, todos en etapa de entrega inmediata y a los cuales les resta por vender 55 unidades por una venta potencial de MUF 58. Lo anterior, en línea con la decisión adoptada por el directorio de la Compañía el año 2015 de iniciar el proceso de salida de este mercado.

5.2 BACKLOG DE PROMESAS DE COMPRAVENTA

Al 31 de marzo de 2019 el backlog de promesas (contratos de promesas de compraventa, en Chile y Brasil) o minutas de compraventa (en Perú) alcanzó MUF 8.473. De este total, MUF 7.586 aportarán a los ingresos proporcionales de la compañía. A nivel consolidado, MUF 6.698 serán registradas en la línea de ingresos y las restantes MUF 887 serán consolidadas como parte del Resultado No Operacional (Participación en Ganancias (pérdidas) de Asociadas).

El siguiente cuadro muestra la temporalidad esperada de escrituración del backlog de promesas de compraventa al 31 de marzo de 2019, separado por trimestre y por país.

Backlog Miles UF	2019	2020	2021	2022	Total Proporcional
1T	-	556	804	713	
2T	1.633	563	270	359	
3T	1.080	387	54	129	
4T	351	648	26	10	
TOTAL	3.065	2.155	1.155	1.212	7.586
Chile	2.725	2.120	1.141	1.212	
Perú	281	34	14	-	
Brasil	59	-	-	-	
TOTAL	3.065	2.155	1.155	1.212	7.586

5.3 PROMESAS Y ESCRITURAS

A continuación se presenta un cuadro con los volúmenes de promesas de compraventa y escrituras realizadas durante el primer trimestre de 2019, comparativo con igual período del año anterior.

		ESCRITURACIÓN			PROMESAS NETAS			
		3M19	3M18	% Var.	3M19	3M18	% Var.	
RESIDENCIAL			Miles UF			Miles UF		
	Chile	1.469	1.283	14,5%	2.299	925	148,5%	
	Perú	151	136	11,0%	239	226	6,0%	
	Brasil	62	64	(3,5%)	42	48	(11,6%)	
	TOTAL	1.682	1.483	13,4%	2.581	1.199	115,2%	
			Unidades			Unidades		
	Chile	425	376	13,0%	747	289	158,5%	
	Perú	94	81	16,0%	161	139	15,8%	
	Brasil	60	41	46,3%	45	31	45,2%	
	TOTAL	579	498	16,3%	953	459	107,6%	
			Precio Promedio (UF)			Precio Promedio (UF)		
	Chile	3.456	3.412	1,3%	3.078	3.202	(3,9%)	
	Perú	1.604	1.678	(4,4%)	1.487	1.625	(8,5%)	
	Brasil	1.033	1.567	(34,1%)	944	1.550	(39,1%)	
	TOTAL	2.904	2.978	(2,5%)	2.708	2.613	3,7%	
Comercial Chile MUF		13	10	32,7%	10	10	(4,9%)	
TOTAL			Miles UF			Miles UF		
	Chile	1.482	1.293	14,6%	2.309	936	146,8%	
	Perú	151	136	11,0%	239	226	6,0%	
	Brasil	62	64	(3,5%)	42	48	(11,6%)	
	TOTAL	1.695	1.493	13,5%	2.591	1.209	114,2%	

El primer trimestre de 2019 registra una escrituración de MUF 1.695, lo que representa un aumento de 13,5% respecto de igual período del año 2018. Esta variación se explica principalmente por el mayor nivel de escrituración en Chile por MUF 189.

La mayor escrituración en Chile se debe a que entre diciembre de 2018 y marzo de 2019, la Compañía inició la entrega de 3 proyectos con una venta potencial de MUF 2.600, lo que permitió iniciar el año 2019 con un stock de viviendas terminadas y no entregadas por un valor comercial de MUF 3.000. Por su lado, entre diciembre de 2017 y marzo de 2018 la Compañía inició la entrega de 2 proyectos con una venta potencial de MUF 1.450.

En Perú hubo un incremento de MUF 15 en las escrituraciones impulsado por un aumento en unidades entregadas como consecuencia del inicio de entrega del proyecto Icono en noviembre de 2018.

Por otro lado, las promesas del trimestre alcanzaron las MUF 2.591 a marzo de 2019, un aumento de 114,2% respecto del primer trimestre de 2018. Esta variación se debe a que a finales del último trimestre de 2018 y primer trimestre de 2019 se iniciaron lanzamientos de venta de proyectos que poseen mejores velocidades de venta y, adicionalmente, a la baja base de comparación en Chile durante el primer trimestre de 2018.

5.4 MESES PARA AGOTAR STOCK

Al 31 de marzo de 2019, el indicador de los meses para agotar stock (MAS), determinado como el stock disponible dividido por el promedio móvil de promesas (se considera que toda escrituras de entrega inmediata, pasa previamente por un contrato de promesa) de los últimos 6 meses, alcanzó 23,6 meses para Chile, 12,8 meses para Perú Departamentos, 4,9 meses para Perú Casas y 4,0 meses para Brasil. Cabe destacar que la cantidad incluida como stock disponible incluye las unidades totales de los proyectos en desarrollo y en entrega, descontando las unidades promesadas y las unidades escrituradas. Al stock disponible se le agrega además un porcentaje de desistimiento estimado de las unidades promesadas y no escrituradas

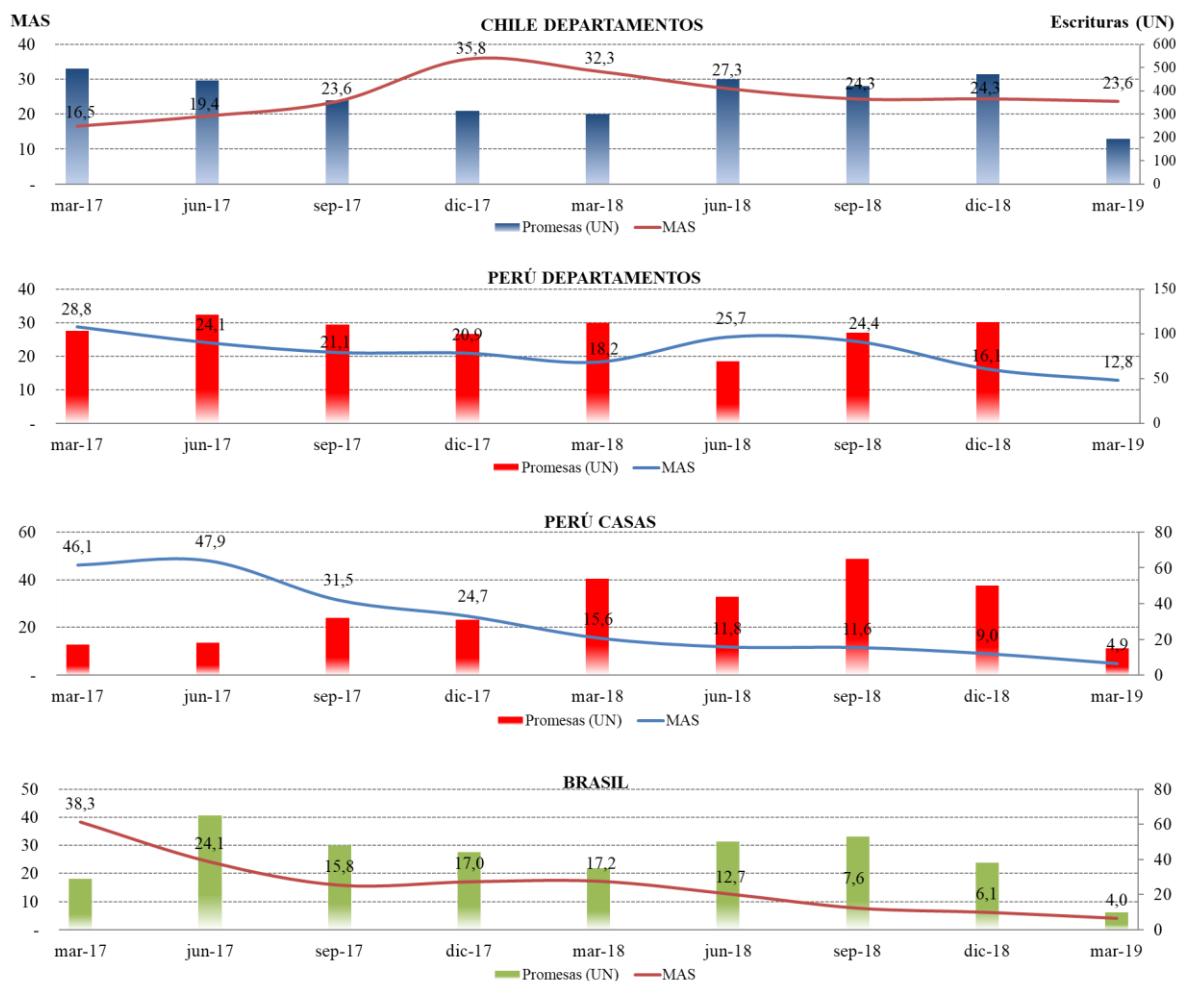
En el caso particular de Chile, la leve disminución hasta 23,6 meses, desde 24,3 al cierre de 2018, se debe a las mejores velocidades de ventas contrarrestadas por el lanzamiento de ventas de un proyecto en Santiago Centro.

Para el caso de Perú Departamentos, se aprecia una disminución en este indicador, pasando de 16,1 al cierre del año 2018 a 12,8 al cierre del 1T19, explicado por una menor oferta debido a que no hubo lanzamientos de venta en este trimestre y a que la velocidad de venta se mantuvo estable.

Respecto de Perú Casas, presenta una disminución en el MAS pasando de 9,0 meses a 4,9 meses al cierre del 1T19 como consecuencia del aumento en la velocidad de venta durante los últimos 6 meses móviles.

Por último, Brasil presenta una disminución, pasando desde los 6,1 a los 4,0 meses. Esta baja se debe a una menor oferta de stock de entrega inmediata.

A continuación se presenta la evolución del MAS de los últimos 2 años.



5.5 BANCO DE TERRENO

La Compañía presenta al 31 de marzo de 2019 un banco de 26 terrenos para su plan de desarrollo. Estos terrenos permiten el desarrollo de 36 etapas de proyectos con una capacidad constructiva de aproximadamente 7.180 unidades. Estos terrenos tienen un valor contable histórico de compra de MUF 5.252.

	# Terrenos	# Etapas	UN	Valor Terreno (MUF)
Chile	20	29	6.127	4.731
Perú	6	7	1.053	521
Total	26	36	7.180	5.252

6. Análisis de riesgo

Tanto el mercado inmobiliario como la industria de la construcción, presentan riesgos inherentes dada su naturaleza cíclica, por lo que pueden verse afectados de manera importante por los cambios en las condiciones económicas locales y globales, normativas de la autoridad y otras variables que pueden impactar los costos y precios de las viviendas así como la capacidad de los clientes de adquirir viviendas, lo que a su vez podría reducir las ventas, utilidades y liquidez de la Compañía. Así también, la empresa está afectada a otros riesgos referidos a la manera en que ha estructurado sus negocios y su financiamiento, los cuales pueden influenciar negativamente las utilidades y la liquidez de la Compañía.

Un análisis exhaustivo de los factores de riesgos que pueden afectar al desempeño de la Compañía, como también las políticas de mitigación que la administración desarrolla para abordar dichos riesgos, podrán ser encontradas en la Nota 3 de los Estados Financieros.

7. Análisis del sector

Chile:

Según información disponible en el Info Inmobiliario, el total de viviendas vendidas en la Región Metropolitana acumulado a marzo de 2019 alcanzó 8.707 unidades, un 14,1% superior a las 7.631 en igual periodo de 2018. Del total a marzo, 6.898 (79,2%) unidades fueron departamentos y 1.809 (20,8%) fueron casas, experimentando variaciones de 19,1% y -1,7%, respectivamente. Con esto, el monto total de viviendas transadas en los primeros tres meses de año alcanzó MMUF 30,8, un 17,4% superior a los MMUF 26,2 alcanzados en igual periodo 2018. De este total, MMUF 24,0 corresponden a departamentos y MMUF 6,8 a casas, experimentando un incremento de 22,1% y 3,4%, respectivamente.

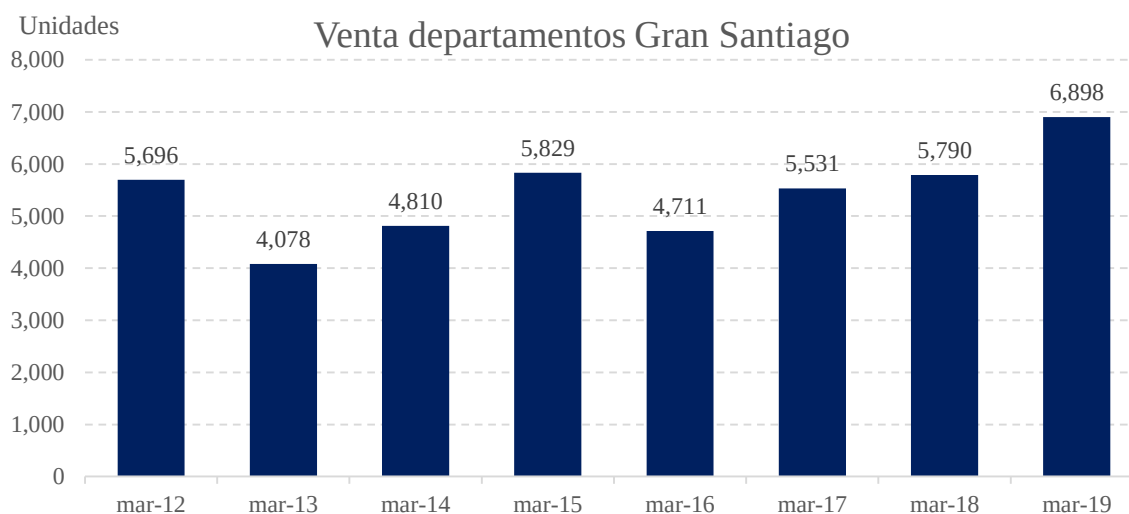
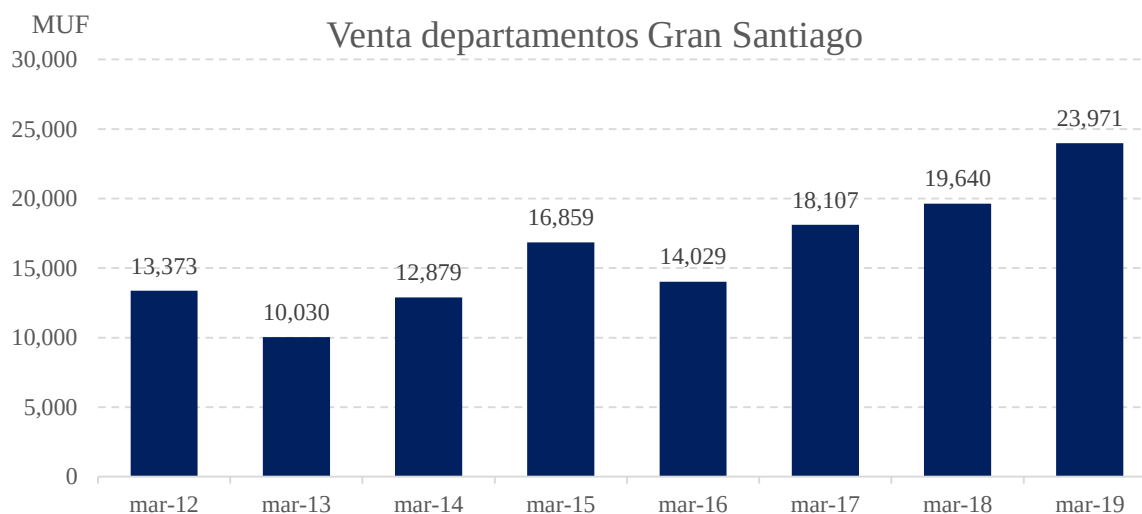
A continuación se refleja la variación de los 3 primeros meses del año 2019, en comparación con igual periodo de 2018:

	Venta Ac. Mar-19		Variación % a/a	
	Unidades	MMUF	Unidades	MMUF
Casas	1.809	6,8	(1,7)%	3,4%
Departamentos	6.898	24,0	19,4%	22,1%
Total	8.707	30,8	14,1%	17,4%

Al cierre de marzo de 2019 había una oferta de 58.986 unidades de viviendas nuevas, de las cuales el 83,9% representaban departamentos y 16,1% casas. Esta oferta total disminuyó 9,7% en 12 meses. Al desglosar por departamentos y casas, las variaciones son de un -8,5% y -15,8%, respectivamente. Del total de unidades de departamentos ofertados, el 22,5% se encuentra disponible para entrega inmediata.

Utilizando las ventas promedio de los últimos 3 meses, los meses para agotar stock (MAS) de departamentos nuevos es de 21,5 meses.

Según los valores entregados por el Info Inmobiliario, se puede apreciar un crecimiento estable en la comercialización de viviendas en la región metropolitana al comparar el primer trimestre de 2019 con los primeros trimestres de 2016 a 2018. Sin embargo, la venta de nuevas viviendas presenta una baja en relación al cuarto trimestre de 2018, lo cual era esperado debido a la estacionalidad provocada por las bajas ventas de los meses de verano. Sin embargo, al igual que en periodos anteriores, se debe considerar la heterogeneidad entre las distintas comunas que componen el gran Santiago, tanto en oferta, demanda, MAS y viviendas disponibles para entrega inmediata. Por lo mismo persiste la relevancia de mantener un banco de terrenos diversificado que permita flexibilidad en el lanzamiento de nuevos proyectos.



Perú:

Según la información del sector inmobiliario proporcionada por la empresa Info Inmobiliaria al cierre del primer trimestre de 2019, la oferta total de vivienda multifamiliar en Lima Metropolitana y Callao fue de 20.414 unidades, -1,9% menos que al cierre del primer trimestre de 2018.

En el primer trimestre del 2019 se vendieron 4.328 unidades, registrando un aumento de 17,7% en comparación del primer trimestre del año pasado. Durante el año móvil que termina en marzo 2019 se vendieron 15.517 unidades, un 22,8% más que en el periodo anterior.

Las cifras anteriores evidencian una aceleración importante en la venta de viviendas nuevas en el último trimestre dado un stock levemente inferior. Estas cifras evidencian que en el primer trimestre de 2019 continúa el aumento en el dinamismo del mercado de viviendas nuevas, en consecuencia con la mayor estabilidad política del país. Sin embargo, todavía existen precariedades en relación a la informalidad del mercado laboral, la bancarización y el acceso a los servicios básicos en la región Metropolitana de Lima.

Brasil: Respecto al mercado inmobiliario de Brasil y de acuerdo con los indicadores publicados por SECOVI¹ de la ciudad de Sao Paulo, a febrero 2018² las ventas de viviendas nuevas se incrementaron un 19,4% en unidades respecto de 2018, llegando a 3.798. Medido en reales, el incremento en el monto vendido de unidades nuevas es de 17,0%, llegando a 1.623 millones de reales. Cabe señalar que si bien se han incrementado los volúmenes de venta, los precios promedio cayeron en un 2,1% en comparación con el mismo periodo del año anterior.

Al cierre de febrero de 2019, la oferta en la ciudad de Sao Paulo alcanza las 19.553 unidades. Lo anterior representa una leve disminución de 0,9% en doce meses. Proyectando el promedio mensual vendido durante los últimos 6 meses, los meses para agotar stock (MAS) en la ciudad de Sao Paulo llegan a 6,7 meses, inferior al 7,5 alcanzado al mismo periodo del año anterior. Con respecto a los lanzamientos de los últimos 12 meses, a febrero de 2019 hubo un incremento de 4,0% en comparación a febrero de 2018.

¹SECOVI: Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo.

8. Anexos

8.1 INFORMACIÓN ADICIONAL SOLICITADA POR LA COMISIÓN PARA EL MERCADO FINANCIERO (CMF)

De acuerdo al oficio número 875 de la ex SVS, ahora CMF con fecha 14 de enero de 2013 se presenta información sobre la oferta, demanda, proyectos futuros, proyectos en ejecución e indicadores relativos a la evolución de la demanda del segmento inmobiliario. Todos los datos entregados en las tablas corresponden a todos los proyectos en donde la Compañía participa, independiente del porcentaje de dicha participación.

8.1.1 INFORMACIÓN SOBRE LA OFERTA ACTUAL Y OFERTA POTENCIAL

CHILE

Inmueble	Stock Disponible ¹ - mar 19			Stock Potencial ² próximos 12M - mar 19			Stock Disponible ¹ - mar 18		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deptos	56.936	52.291	406	144.439	88.447	639	49.419	43.758	427
Oficinas	2.768	1.938	52	-	-	-	4.311	3.047	87
Otros	-	-	-	6.204	5.331	12	355	355	2
Total	59.704	54.228	458	150.643	93.778	651	54.085	47.161	516

PERÚ

Inmueble	Stock Disponible ¹ - mar 19			Stock Potencial ² próximos 12M - mar 19			Stock Disponible ¹ - mar 18		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	5.144	2.572	162	2.243	1.122	81	8.310	4.155	262
Deptos	19.618	9.809	415	7.232	3.616	200	16.807	8.404	367
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	1.503	751	29	-	-	-	1.730	865	31
Total	26.264	13.132	606	9.475	4.737	281	26.848	13.424	660

BRASIL

Inmueble	Stock Disponible ¹ - mar 19			Stock Potencial ² próximos 12M - mar 19			Stock Disponible ¹ - mar 18		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deptos	3.219	2.951	103	-	-	-	11.728	10.149	316
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	3.219	2.951	103	-	-	-	11.728	10.149	316

¹ Stock Disponible = Inmuebles terminados que están disponibles para la venta, incluyendo aquellos que están promesados.

² Stock Potencial = Inmuebles en construcción, que podrían ser escriturados en los próximos 12 meses, incluyendo aquellos que se encuentran actualmente promesados.

Los siguientes cuadros contienen los metros cuadrados construibles de los permisos de edificación con que cuenta la Compañía, incluyendo sus filiales y coligadas, para obras no iniciadas, entendiéndose por tales a los proyectos cuyos planos y especificaciones técnicas ya han sido aprobados por las direcciones de obras municipales correspondientes, pero que al 31 de marzo de 2019 aún no se ha dado inicio a las obra.

CHILE			PERÚ			BRASIL		
Permisos en M ²	mar-19	mar-18	Permisos en M ²	mar-19	mar-18	Permisos en M ²	mar-19	mar-18
Casas	-	-	Casas	-	-	Casas	-	-
Deptos	130.813	309.131	Deptos	17.414	31.261	Deptos	-	-
Oficinas	-	-	Oficinas	-	-	Oficinas	-	-
Otros	-	-	Otros	-	-	Otros	-	-
Total	130.813	309.131	Total	17.414	31.261	Total	-	-

Los siguientes cuadros muestran los saldos por ejecutar de obras o proyectos que se encuentran en construcción, sin considerar aquellos que son ejecutados por orden de un mandante, vale decir, sólo se muestran las obras desarrolladas por una filial interna.

CHILE			PERÚ			BRASIL		
Backlog	MM\$ mar 19	MM\$ mar 18	Backlog	MM\$ mar 19	MM\$ mar 18	Backlog	MM\$ mar 19	MM\$ mar 18
Casas	-	-	Casas	8.384	15.558	Casas	-	-
Deptos	336.641	287.658	Deptos	19.734	18.615	Deptos	-	-
Oficinas	7.181	5.289	Oficinas	-	-	Oficinas	-	-
Otros	1.584	758	Otros	-	-	Otros	-	-
Total	345.406	293.705	Total	28.118	34.173	Total	-	9.269

8.1.2 INFORMACIÓN SOBRE LA DEMANDA

A continuación se presentan cuadros de montos y unidades vendidas o facturadas

CHILE

Inmuebles hasta UF 1.000	mar-19		mar-18		Inmuebles UF 1.001 a UF 2.000	mar-19		mar-18	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-	Casas	-	-	-	-
Deptos	-	-	-	-	Deptos	3.983	71	1.923	34
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	278	7	115	3
Otros	-	-	-	-	Otros	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	Total	4.260	78	2.039	37

Inmuebles UF 2.001 a UF 4.000	mar-19		mar-18		Inmuebles UF 4.001 a UF 6.000	mar-19		mar-18	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-	Casas	-	-	-	-
Deptos	22.393	273	24.460	297	Deptos	9.289	60	2.984	24
Oficinas	92	1	157	2	Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	Otros	-	-	-	-
Total	22.485	274	24.617	299	Total	9.289	60	2.984	24

Inmuebles UF 6.001 a UF 9.000	mar-19		mar-18		Inmuebles Sobre UF 9.000	mar-19		mar-18	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-	Casas	-	-	-	-
Deptos	3.651	18	3.882	17	Deptos	1.174	3	1.346	4
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	Otros	-	-	-	-
Total	3.651	18	3.882	17	Total	1.174	3	1.346	4

CONSOLIDADO CHILE						
Inmuebles	mar-19			mar-18		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	-	-	-	-	-	-
Deptos	40.489	38.964	425	34.595	34.152	376
Oficinas	369	259	8	272	191	5
Otros	-	-	-	-	-	-
Total	40.859	39.223	433	34.867	34.343	381

PERÚ

Inmuebles hasta UF 1.000	mar-19		mar-18		Inmuebles UF 1.001 a UF 2.000	mar-19		mar-18	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	59	3	13	1	Casas	1.268	36	734	20
Deptos	-	-	-	-	Deptos	1.432	35	1.587	43
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	-	-	-	-
Otros	20	1	-	-	Otros	-	-	-	-
Total	79	4	13	1	Total	2.700	71	2.321	63

Inmuebles UF 2.001 a UF 4.000	mar-19		mar-18		Inmuebles UF 4.001 a UF 6.000	mar-19		mar-18	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	119	2	-	-	Casas	-	-	-	-
Deptos	1.145	16	1.129	15	Deptos	-	-	-	-
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	94	1	Otros	113	1	108	1
Total	1.264	18	1.223	16	Total	113	1	108	1

Inmuebles UF 6.001 a UF 9.000	mar-19		mar-18		Inmuebles Sobre UF 9.000	mar-19		mar-18	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-	Casas	-	-	-	-
Deptos	-	-	-	-	Deptos	-	-	-	-
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	Otros	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	Total	-	-	-	-

CONSOLIDADO PERÚ						
Inmuebles	mar-19			mar-18		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	1.447	723	41	747	373	21
Deptos	2.577	1.289	51	2.716	1.358	58
Oficinas	-	-	-	-	-	-
Otros	133	67	2	202	101	2
Total	4.157	2.078	94	3.665	1.832	81

BRASIL

Inmuebles hasta UF 1.000	mar-19		mar-18		Inmuebles UF 1.001 a UF 2.000	mar-19		mar-18	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-	Casas	-	-	-	-
Deptos	498	25	-	-	Deptos	1.211	35	1.732	41
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	Otros	-	-	-	-
Total	498	25	-	-	Total	1.211	35	1.732	41

Inmuebles UF 2.001 a UF 4.000	mar-19		mar-18		Inmuebles UF 4.001 a UF 6.000	mar-19		mar-18	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-	Casas	-	-	-	-
Deptos	-	-	-	-	Deptos	-	-	-	-
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	Otros	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	Total	-	-	-	-

Inmuebles UF 6.001 a UF 9.000	mar-19		mar-18		Inmuebles Sobre UF 9.000	mar-19		mar-18	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-	Casas	-	-	-	-
Deptos	-	-	-	-	Deptos	-	-	-	-
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	Otros	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	Total	-	-	-	-

CONSOLIDADO BRASIL						
Inmuebles	mar -19			mar -18		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	-	-	-	-	-	-
Deptos	1.709	1.600	60	1.732	1.671	41
Oficinas	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-
Total	1.709	1.600	60	1.732	1.671	41

Los siguientes cuadros muestran los montos y unidades prometadas netas de desistimiento y montos y unidades desistidas al 31 de marzo de 2019 y 2018.

CHILE

Inmueble	Promesado - mar 19					Promesado - mar 18				
	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Desistidas en UN	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Desistidas en UN
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deptos	63.377	56.828	747	3.588	20	24.951	22.870	289	1.620	10
Oficinas	270	216	5	-	-	278	195	5	49	1
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	63.648	57.044	752	3.588	20	25.229	23.064	294	1.669	11

PERU

Inmueble	Promesado - mar 19					Promesado - mar 18				
	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Desistidas en UN	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Desistidas en UN
Casas	2.335	1.167	70	173	5	1.206	603	45	188	5
Deptos	4.264	2.132	91	622	13	4.886	2.443	94	266	7
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	6.599	3.299	161	795	18	6.091	3.046	139	454	12

BRASIL

Inmueble	Promesado - mar 19					Promesado - mar 18				
	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Desistidas en UN	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Desistidas en UN
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deptos	1.171	1.070	45	-	-	1.296	1.275	31	149	4
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	1.171	1.070	45	-	-	1.296	1.275	31	149	4

8.1.3 EVALUACIÓN DE LA DEMANDA

A continuación se presentan los meses para agotar stock o MAS (base escrituras). Se utiliza como cálculo el cociente entre unidades de stock disponible de entrega inmediata en diciembre de cada año y las unidades vendidas (escrituras) de promedio móvil 3 meses. Cabe destacar que el stock disponible se define como inmuebles terminados que están disponibles para la venta, incluyendo aquellos que están promesados.

CHILE			PERÚ			BRASIL		
Inmueble	MAS		Inmueble	MAS		Inmueble	MAS	
	mar-19	mar-18		mar-19	mar-18		mar-19	mar-18
Casas	-	-	Casas	11,6	37,4	Casas	-	-
Deptos	2,9	3,4	Deptos	23,9	18,4	Deptos	5,2	23,1
Oficinas	19,5	52,2	Oficinas	-	-	Oficinas	-	-
Otros	-	-	Otros	-	-	Otros	-	-

El siguiente cuadro muestra la velocidad de ventas (base escrituras). Se utiliza la fórmula del cociente entre (i) las escrituras en pesos del primer trimestre de 2019 y 2018 y (ii) el stock disponible de entrega inmediata en pesos al cierre de marzo de 2019 y 2018.

CHILE			PERÚ			BRASIL		
Inmueble	Velocidad de Ventas		Inmueble	Velocidad de Ventas		Inmueble	Velocidad de Ventas	
	mar-19	mar-18		mar-19	mar-18		mar-19	mar-18
Casas	-	-	Casas	0,29	0,09	Casas	-	-
Deptos	0,71	0,70	Deptos	0,14	0,17	Deptos	0,53	0,15
Oficinas	0,13	0,06	Oficinas	-	-	Oficinas	-	-
Otros	-	-	Otros	-	-	Otros	-	-

8.2 ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

Correspondiente al cierre del 31 de marzo de 2019 y el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018 (expresados en miles de pesos)

ACTIVOS	Nota	31-03-2019 M\$	31-12-2018 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	31.006.735	25.770.051
Otros activos financieros, corrientes	6	82.482	206.645
Otros activos no financieros, corrientes	7	15.789.644	16.872.236
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	8	21.924.601	23.203.261
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	9	14.606.456	23.021.807
Inventarios, corrientes	10	102.772.132	116.227.048
Activos por impuestos, corrientes	11	2.681.545	2.078.844
Total Activos Corrientes		188.863.595	207.379.892
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos no financieros, no corrientes	7	2.478.174	1.694.894
Derechos por cobrar, no corrientes	8	196.990	309.700
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	9	13.306.238	12.121.566
Inventarios, no corrientes	10	170.295.014	159.146.734
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	13	42.937.992	42.631.749
Activos intangibles distintos de la plusvalía	14	319.595	313.093
Propiedades, planta y equipo	15	748.064	709.253
Derechos de uso	18	4.177.525	0
Activos por impuestos diferidos	16	12.511.564	11.841.592
Total Activos No Corrientes		246.971.156	228.768.581
TOTAL ACTIVOS		435.834.751	436.148.473

Las Notas a los Estados Financieros forman parte integral de los Estados Financieros Consolidados Intermedios.

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

Correspondiente al cierre del 31 de marzo de 2019 y el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018 (expresados en miles de pesos)

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	Nota	31-03-2019 M\$	31-12-2018 M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, corrientes	17	99.755.751	95.095.132
Pasivos por arrendamientos, corrientes	18	277.362	0
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	19	10.169.153	9.534.742
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	9	980.920	1.669.348
Otras provisiones, corrientes	20	9.111.970	10.332.468
Pasivos por impuestos, corrientes	11	1.847.352	358.429
Otros pasivos no financieros, corrientes	21	13.744.707	16.543.569
Total Pasivos Corrientes		135.887.215	133.533.688
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes	17	86.544.834	106.432.851
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	18	3.920.152	0
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	9	17.293.970	16.878.863
Otras provisiones, no corrientes	20	1.611.951	1.665.982
Otros pasivos no financieros, no corrientes	21	10.510.664	5.498.801
Total Pasivos No Corrientes		119.881.571	130.476.497
TOTAL PASIVOS		255.768.786	264.010.185
PATRIMONIO NETO			
Capital emitido	22	52.492.611	52.492.611
Ganancias (pérdidas) acumuladas		112.695.633	104.680.781
Primas de emisión		11.160.579	11.160.579
Otras reservas	22	(670.961)	(323.961)
Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora		175.677.862	168.010.010
Participaciones no controladoras	22	4.388.103	4.128.278
Patrimonio Total		180.065.965	172.138.288
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		435.834.751	436.148.473

Las Notas a los Estados Financieros forman parte integral de los Estados Financieros Consolidados Intermedios.

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

Por los períodos terminados al 31 de marzo de 2019 y marzo de 2018

(expresado en miles de pesos)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES		01-01-2019 al 31-03-2019 M\$	01-01-2018 al 31-03-2018 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	24	43.357.355	38.177.002
Costo de ventas	25	(29.215.151)	(24.957.729)
Ganancia bruta		14.142.204	13.219.273
Otros ingresos, por función	24	16.495	62.717
Gasto de administración	25	(3.029.019)	(3.070.659)
Otras ganancias (pérdidas)	27	56.293	35.339
Ingresos financieros	26	203.713	145.467
Costos financieros	26	(169.906)	(314.625)
Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	13	(219.327)	(124.690)
Diferencias de cambio	26	5.283	(60.348)
Resultado por unidades de reajuste	26	(38.167)	5.278
GANANCIA ANTES DE IMPUESTO		10.967.569	9.897.752
Gasto por impuestos a las ganancias	28	(2.777.732)	(2.207.328)
GANANCIA		8.189.837	7.690.424
Ganancia (pérdida), atribuible a:			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		8.014.852	7.719.772
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras		174.985	(29.348)
GANANCIA		8.189.837	7.690.424
Ganancias por acción			
Ganancia por acción básica			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		28,28	27,24
Ganancia (pérdida) por acción básica		28,28	27,24
Ganancias por acción diluidas			
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas		28,28	27,24
Ganancias (pérdida) diluida por acción		28,28	27,24

Las Notas a los Estados Financieros forman parte integral de los Estados Financieros Consolidados Intermedios.

Reporte Trimestral 1T19

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

Por los períodos terminados al 31 de marzo de 2019 y marzo de 2018

(expresado en miles de pesos)

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL	Nota	01-01-2019 al 31-03-2019 M\$	01-01-2018 al 31-03-2018 M\$
Ganancia (Pérdida)		8.189.837	7.690.424
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del período, antes de impuestos			
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión		(347.000)	(602.308)
Otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del período		(347.000)	(602.308)
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		(347.000)	(602.308)
Total Otro Resultado Integral		(347.000)	(602.308)
Total Resultado Integral		7.842.837	7.088.116
Resultado integral atribuible a:			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		7.667.852	7.117.464
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		174.985	(29.348)
TOTAL RESULTADO INTEGRAL		7.842.837	7.088.116

Las Notas a los Estados Financieros forman parte integral de los Estados Financieros Consolidados Intermedios.

Reporte Trimestral 1T19

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por los períodos terminados al 31 de marzo de 2019 y marzo de 2018

(expresado en miles de pesos)

2019										
Conceptos	Nota	Capital emitido	Primas de emisión	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Otras reservas varias	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio Total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01/01/2019		52.492.611	11.160.579	(161.459)	(162.502)	(323.961)	104.680.781	168.010.010	4.128.278	172.138.288
Ganancia (pérdida)		0	0	0	0	0	8.014.852	8.014.852	174.985	8.189.837
Otro resultado integral		0	0	(347.000)	0	(347.000)	0	(347.000)	0	(347.000)
Resultado integral		0	0	(347.000)	0	(347.000)	8.014.852	7.667.852	174.985	7.842.837
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		0	0	0	0	0	0	0	84.840	84.840
Total de cambios en patrimonio		0	0	(347.000)	0	(347.000)	8.014.852	7.667.852	259.825	7.927.677
Saldo final período actual 31/03/2019	22	52.492.611	11.160.579	(508.459)	(162.502)	(670.961)	112.695.633	175.677.862	4.388.103	180.065.965

2018										
Conceptos	Nota	Capital emitido	Primas de emisión	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Otras reservas varias	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio Total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01/01/2018		52.492.611	11.160.579	(2.328.796)	(162.502)	(2.491.298)	91.184.941	152.346.833	7.246.151	159.592.984
Ganancia (pérdida)		0	0	0	0	0	7.719.772	7.719.772	(29.348)	7.690.424
Otro resultado integral		0	0	(602.308)	0	(602.308)	0	(602.308)	0	(602.308)
Resultado integral		0	0	(602.308)	0	(602.308)	7.719.772	7.117.464	(29.348)	7.088.116
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		0	0	0	0	0	0	0	(3.294.888)	(3.294.888)
Total de cambios en patrimonio		0	0	(602.308)	0	(602.308)	7.719.772	7.117.464	(3.324.236)	3.793.228
Saldo final período actual 31/03/2018	22	52.492.611	11.160.579	(2.931.104)	(162.502)	(3.093.606)	98.904.713	159.464.297	3.921.915	163.386.212

Las Notas a los Estados Financieros forman parte integral de los Estados Financieros Consolidados Intermedios.

Reporte Trimestral 1T19

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO

Por los períodos terminados al 31 de marzo de 2019 y marzo de 2018
(expresado en miles de pesos)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO	Nota	01-01-2019 al 31-03-2019 M\$	01-01-2018 al 31-03-2018 M\$
Estado de flujos de efectivo			
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		51.656.251	42.398.425
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(34.682.396)	(28.025.685)
Otros pagos por actividades de operación		(32.884)	(55.070)
Intereses pagados		(138.712)	(314.625)
Intereses recibidos		203.713	145.467
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		(2.561.483)	(1.585.627)
Otras entradas (salidas) de efectivo		139.856	1.176.958
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		14.584.345	13.739.843
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Flujos de efectivo por la venta de acciones que originó pérdida de control de subsidiarias u otros negocios		0	449.449
Flujo de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras	13	(831.657)	(1.000.000)
Compras de propiedades, planta y equipo	15	409	0
Compras de propiedades, planta y equipo	15	(129.623)	(47.347)
Compras de activos intangibles	14	(16.876)	(14.619)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		(977.747)	(612.517)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de préstamos de largo plazo		11.689.666	15.333.641
Total importes procedentes de préstamos		11.689.666	15.333.641
Préstamos de entidades relacionadas		938.522	2.172.235
Pagos de préstamos		(17.817.169)	(25.045.785)
Pagos por arrendamientos		(100.089)	0
Pagos de préstamos a entidades relacionadas		(3.080.844)	(5.898.512)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(8.369.914)	(13.438.421)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		5.236.684	(311.095)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes			
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		5.236.684	(311.095)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio		25.770.051	22.799.884
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio		31.006.735	22.488.789

Las Notas a los Estados Financieros forman parte integral de los Estados Financieros Consolidados Intermedios.



PAZ CORP S.A.

Dirección

Av. Apoquindo 4501, Piso 21
Las Condes
Santiago - CHILE

Contactos

Nicolás Costanzi Caponnetto

nicolas.costanzi@pazcorp.cl

Gerente de Administración y Finanzas

Alonso Vilaboa Hormazábal

alonso.vilaboa@pazcorp.cl

Relación con Inversionistas

El presente documento es elaborado en base a información financiera de Paz Corp S.A., y está destinado únicamente a entregar información a sus accionistas actuales y potenciales, sin que implique para Paz Corp S.A. asumir responsabilidad alguna por las eventuales decisiones de inversión que terceros puedan tomar sobre la base de la presente información. La información suministrada no constituye una recomendación de negocios, ni de compra o venta ni de ninguna otra naturaleza por parte de Paz Corp S.A. o sus respectivas empresas y/o personas relacionadas. El receptor de la presente información deberá efectuar siempre una evaluación independiente de los datos proporcionados y cualquier eventual decisión de inversión será sólo producto de sus propios análisis e investigaciones independientes. Asimismo Paz Corp S.A. no asume responsabilidad alguna, sea directa o indirecta, respecto de los resultados que se obtengan de modelaciones en donde se utilice dicha información, así como del cumplimiento de las condiciones en dichas modelaciones. Sin perjuicio de que Paz Corp S.A. y sus empresas y/o personas relacionadas hacen todo lo posible por asegurar la exactitud de la información proporcionada, éstas no serán responsables ante terceros por eventuales errores, omisiones, desactualizaciones o en general, cualquier otro tipo de inexactitudes que ella contenga, ni tampoco por los eventuales perjuicios derivados de la interpretación o uso que terceros hagan de dicha información.