



PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS

Correspondiente al período de seis meses terminados al
30 de junio 2019

Informe de Revisión del Auditor Independiente

Señores
Accionistas y Directores
Paz Corp S.A.

Hemos revisado los estados financieros consolidados intermedios de Paz Corp S.A. y subsidiarias, que comprenden: el estado de situación financiera consolidado intermedio al 30 de junio de 2019; los estados consolidados intermedios de resultados integrales por los períodos de seis y tres meses terminados al 30 de junio de 2019 y 2018; los estados consolidados intermedios de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los períodos de seis meses terminados en esas fechas, y; sus correspondientes notas a los estados financieros consolidados intermedios.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros consolidados intermedios

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados intermedios de acuerdo con *NIC 34, "Información Financiera Intermedia" incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)*. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno suficiente para proporcionar una base razonable para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados intermedios, de acuerdo con el marco de preparación y presentación de información financiera aplicable.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es realizar una revisión de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile aplicables a revisiones de estados financieros intermedios. Una revisión de los estados financieros intermedios consiste principalmente en aplicar procedimientos analíticos y efectuar indagaciones a las personas responsables de los asuntos contables y financieros. Es substancialmente menor en alcance que una auditoría efectuada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, cuyo objetivo es la expresión de una opinión sobre los estados financieros. Por lo tanto, no expresamos tal tipo de opinión.

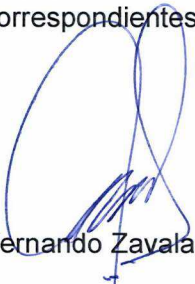
Conclusión

Basados en nuestra revisión, no tenemos conocimiento de cualquier modificación significativa que debiera hacerse a los estados financieros consolidados intermedios, mencionados en el primer párrafo, para que estén de acuerdo con *NIC 34, "Información Financiera Intermedia" incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)*.

Otros asuntos

Estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2018

Con fecha 5 de marzo de 2019, emitimos una opinión sin modificaciones sobre los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 de Paz Corp S.A. y subsidiarias en los cuales se incluye el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2018, que se presenta en los estados financieros consolidados intermedios adjuntos, además de sus correspondientes notas.



Fernando Zavala C.

EY Audit SpA.

Santiago, 6 de agosto de 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	47
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	48
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	57
12. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS	58
13. INVERSIONES CONTABILIZADAS UTILIZANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN	59
13.1. Composición del rubro	59
13.2. Información resumida de las inversiones en asociadas y negocios conjuntos contabilizadas por el método de la participación	60
14. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA	61
15. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	63
15.1. Composición del rubro	63
15.2. Vidas útiles técnicas para los bienes	63
15.3. Detalle de reconciliación de cambios en propiedades, planta y equipo por clases	64
16. IMPUESTOS DIFERIDOS	65
16.1. Activos por impuestos diferidos	65
16.2. Pasivos por impuestos diferidos	65
16.3. Movimientos de impuesto diferido del estado de situación financiera	65
16.4. Compensación de partidas	66
17. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES	66
17.1. Clases de otros pasivos financieros	66
17.2. Otros pasivos financieros - desglose de monedas y vencimientos, corrientes	67
17.3. Otros pasivos financieros - desglose de monedas y vencimientos, no corrientes	68
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	83
29. UTILIDAD POR ACCIÓN	84
30. INFORMACIÓN POR SEGMENTO	85
30.1. Estados de situación financiera	86
30.2. Estados de resultados	88
30.3. Cuadros de flujos	90

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

	Página N°
31. CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES	91
31.1. Contingencias	91
31.2. Compromisos y restricciones	92
31.3. Avaluos, fianzas y compromisos	92
31.4. Garantías	93
31.5. Sanciones administrativas	95
31.6. Cauiones obtenidas de terceros	95
32. DISTRIBUCIÓN DEL PERSONAL	95
33. MEDIO AMBIENTE	95
34. HECHOS POSTERIORES	96

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

Al 30 de junio de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018

(Expresados en miles de pesos)

ACTIVOS	Nota	30-06-2019 M\$	31-12-2018 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	25.016.793	25.770.051
Otros activos financieros, corrientes	6	174.638	206.645
Otros activos no financieros, corrientes	7	14.450.292	16.872.236
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	8	15.422.196	23.203.261
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	9	10.328.293	23.021.807
Inventarios, corrientes	10	91.691.033	116.227.048
Activos por impuestos, corrientes	11	2.388.778	2.078.844
Total Activos Corrientes		159.472.023	207.379.892
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos no financieros, no corrientes	7	4.317.608	1.694.894
Derechos por cobrar, no corrientes	8	84.022	309.700
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	9	14.437.719	12.121.566
Inventarios, no corrientes	10	233.308.548	159.146.734
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	13	42.989.746	42.631.749
Activos intangibles distintos de la plusvalía	14	418.461	313.093
Propiedades, planta y equipo	15	714.258	709.253
Derechos de uso	18	4.138.870	0
Activos por impuestos diferidos	16	15.141.561	11.841.592
Total Activos No Corrientes		315.550.793	228.768.581
TOTAL ACTIVOS		475.022.816	436.148.473

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

Al 30 de junio de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018

(Expresados en miles de pesos)

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	Nota	30-06-2019 M\$	31-12-2018 M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, corrientes	17	79.346.679	95.095.132
Pasivos por arrendamientos, corrientes	18	282.875	0
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	19	10.513.452	9.534.742
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	9	1.797.487	1.669.348
Otras provisiones, corrientes	20	2.473.789	10.332.468
Pasivos por impuestos, corrientes	11	3.768.226	358.429
Otros pasivos no financieros, corrientes	21	12.466.702	16.543.569
Total Pasivos Corrientes		110.649.210	133.533.688
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes	17	142.862.044	106.432.851
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	18	3.896.442	0
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	9	17.235.976	16.878.863
Otras provisiones, no corrientes	20	1.550.224	1.665.982
Otros pasivos no financieros, no corrientes	21	11.888.552	5.498.801
Total Pasivos No Corrientes		177.433.238	130.476.497
TOTAL PASIVOS		288.082.448	264.010.185
PATRIMONIO NETO			
Capital emitido	22	52.492.611	52.492.611
Ganancias (pérdidas) acumuladas		118.990.462	104.680.781
Primas de emisión		11.160.579	11.160.579
Otras reservas	22	(359.711)	(323.961)
Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora		182.283.941	168.010.010
Participaciones no controladoras	22	4.656.427	4.128.278
Patrimonio Total		186.940.368	172.138.288
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		475.022.816	436.148.473

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN Por los periodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2019 y 2018 (no auditados) (Expresado en miles de pesos)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	01-01-2019 al 30-06-2019 M\$	01-01-2018 al 30-06-2018 M\$	01-04-2019 al 30-06-2019 M\$	01-04-2018 al 30-06-2018 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	24	85.585.136	63.989.821	42.227.781	25.812.819
Costo de ventas	25	(57.345.731)	(41.895.921)	(28.130.580)	(16.938.192)
Ganancia bruta		28.239.405	22.093.900	14.097.201	8.874.627
Otros ingresos, por función	24	87.416	124.084	70.921	61.367
Gasto de administración	25	(6.705.341)	(6.277.453)	(3.676.322)	(3.206.794)
Otras ganancias (pérdidas)	27	26.731	34.925	(29.562)	(414)
Ingresos financieros	26	467.331	529.993	263.618	384.526
Costos financieros	26	(384.452)	(393.169)	(214.546)	(78.544)
Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	13	215.257	(200.905)	434.584	(76.215)
Diferencias de cambio	26	(4.849)	(123.175)	(10.132)	(62.827)
Resultado por unidades de reajuste	26	(192.614)	72.016	(154.447)	66.738
GANANCIA ANTES DE IMPUESTO		21.748.884	15.860.216	10.781.315	5.962.464
Gasto por impuestos a las ganancias	28	(4.671.862)	(4.533.113)	(1.894.130)	(2.325.785)
GANANCIA		17.077.022	11.327.103	8.887.185	3.636.679
Ganancia (pérdida), atribuible a:					
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		16.470.917	11.403.898	8.456.065	3.684.126
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	22	606.105	(76.795)	431.120	(47.447)
GANANCIA		17.077.022	11.327.103	8.887.185	3.636.679
Ganancias por acción					
Ganancia por acción básica					
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		58,13	40,24	29,85	13,00
Ganancia (pérdida) por acción básica	29	58,13	40,24	29,85	13,00
Ganancias (pérdida) diluida por acción					
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas		58,13	40,24	29,85	13,00
Ganancias (pérdida) diluida por acción		58,13	40,24	29,85	13,00

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
Por los períodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2019 y 2018 (no auditados)
(Expresado en miles de pesos)

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL	Nota	01-01-2019 al 30-06-2019 M\$	01-01-2018 al 30-06-2018 M\$	01-04-2019 al 30-06-2019 M\$	01-04-2018 al 30-06-2018 M\$
Ganancia (Pérdida)		17.077.022	11.327.103	8.887.185	3.636.679
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del período, antes de impuestos					
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión	22	(35.750)	520.018	311.250	1.122.326
Otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del período		(35.750)	520.018	311.250	1.122.326
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		(35.750)	520.018	311.250	1.122.326
Total Otro Resultado Integral		(35.750)	520.018	311.250	1.122.326
Total Resultado Integral		17.041.272	11.847.121	9.198.435	4.759.005
Resultado integral atribuible a:					
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		16.435.167	11.923.916	8.767.315	4.806.452
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	22	606.105	(76.795)	431.120	(47.447)
TOTAL RESULTADO INTEGRAL		17.041.272	11.847.121	9.198.435	4.759.005

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por los períodos de seis meses terminados al 30 de junio 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	16.470.917	16.470.917	606.105	17.077.022
Otro resultado integral		0	0	(35.750)	0	(35.750)	0	(35.750)	0	(35.750)
Resultado integral		0	0	(35.750)	0	(35.750)	16.470.917	16.435.167	606.105	17.041.272
Dividendos		0	0	0	0	0	(2.161.236)	(2.161.236)	0	(2.161.236)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		0	0	0	0	0	0	0	(77.956)	(77.956)
Total de cambios en patrimonio		0	0	(35.750)	0	(35.750)	14.309.681	14.273.931	528.149	14.802.080
Saldo final período actual 30/06/2019	22	52.492.611	11.160.579	(197.209)	(162.502)	(359.711)	118.990.462	182.283.941	4.656.427	186.940.368

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	11.403.898	11.403.898	(76.795)	11.327.103
Otro resultado integral		0	0	520.018	0	520.018	0	520.018	0	520.018
Resultado integral		0	0	520.018	0	520.018	11.403.898	11.923.916	(76.795)	11.847.121
Dividendos		0	0	0	0	0	(1.958.314)	(1.958.314)	0	(1.958.314)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		0	0	0	0	0	0	0	(3.352.331)	(3.352.331)
Total de cambios en patrimonio		0	0	520.018	0	520.018	9.445.584	9.965.602	(3.429.126)	6.536.476
Saldo final período actual 30/06/2018	22	52.492.611	11.160.579	(1.808.778)	(162.502)	(1.971.280)	100.630.525	162.312.435	3.817.025	166.129.460

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO

Por los períodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2019 y 2018 (no auditados)
(Expresado en miles de pesos)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO	Nota	01-01-2019 al 30-06-2019 M\$	01-01-2018 al 30-06-2018 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		104.221.272	78.847.577
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(96.803.443)	(65.000.181)
Otros (pagos) por actividades de operación		(197.463)	(51.159)
Intereses pagados		(321.747)	(393.169)
Intereses recibidos		467.331	529.993
Impuestos a las ganancias (pagados)		(4.871.970)	(5.354.278)
Otras entradas (salidas) de efectivo		149.132	(700.578)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		2.643.112	7.878.205
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	(138.650)	(1.000.000)
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	13	0	638.879
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	15	5.624	0
Compras de propiedades, planta y equipo	15	(212.830)	(67.689)
Compras de activos intangibles	14	(126.616)	(49.402)
Otras (salidas de efectivo)		0	(212.931)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		(472.472)	(241.694)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de préstamos de largo plazo		48.585.627	33.893.728
Total importes procedentes de préstamos		48.585.627	33.893.728
Préstamos de entidades relacionadas		8.949.875	8.155.351
Pagos de préstamos		(44.287.422)	(26.324.822)
Pagos y otorgamiento de préstamos a entidades relacionadas		(7.186.940)	(10.307.430)
Pagos por arrendamientos		(200.593)	0
Dividendos pagados	22	(8.784.445)	(8.501.076)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(2.923.898)	(3.084.249)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		(753.258)	4.552.262
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes			
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		(753.258)	4.552.262
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio		25.770.051	22.799.884
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio		25.016.793	27.352.146

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTE AL PERÍODO TERMINADO AL 30 DE JUNIO 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 45,41%. Dicho grupo lo componen Inversiones Quantum Ltda. con un 12,24%, Inversiones Globus Ltda. con un 12,00%, Inversiones Brakers Ltda. con un 10,59%, Inversiones B y J Ltda. con un 10,06%, Ariel Magendzo Weinberger con un 0,27% y Benjamín Paz Tchimino 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 30 de junio 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. ha desarrollado el negocio inmobiliario en la ciudad de Sao Paulo en Brasil a través de su filial Paz Realty Empreendimentos e Participações Ltda. (en adelante “Paz Realty”).

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.

La Administración y el Directorio estiman que no es factible vender Paz Realty durante el ejercicio 2019. 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, 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 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018.
- Estado de Resultados Integrales por Función por los períodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2019 y 2018.
- Estado de Cambio en el Patrimonio por los períodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2019 y 2018.
- Estado de Flujos de Efectivo por los períodos de seis meses terminados al 30 de junio 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 30 de junio 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 30 de junio de 2019, fueron aprobados por su Directorio en sesión ordinaria celebrada con fecha 6 de agosto 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	Definición de un negocio	1 de enero de 2020
IAS 1 e IAS 8	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 “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 “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 30 de junio de 2019:

PAIS	RUT	NOMBRE SOCIEDAD	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN	
			30-06-2019	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 30 de junio 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
30-06-2019	679,15	27.903,30	206,24	176,95
31-12-2018	694,77	27.565,79	206,35	179,59

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 24 de abril de 2019 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	30-06-2019 % Deuda	31-12-2018 % Deuda
Tasa de interés fijo	0,1%	0,2%
Tasa de interés variable	99,9%	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 30-06-2019	9.643.316	10.791.759	11.940.201
Impacto económico	1.148.443		(1.148.443)
Al 30-06-2018	5.690.740	6.625.001	7.559.262
Impacto económico	934.261		(934.261)

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 30-06-2019	8.237	228.688.707	229.837.896	230.987.085
Impacto económico		1.149.189		(1.149.189)
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 30-06-2019							
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	3.440.257	10.157.216	12.362.975	4.317.381	6.654.249	36.932.078
Banco Scotiabank Chile	UF	5.042.804	0	9.243.199	3.827.593	0	18.113.596
Banco Santander Chile	UF	2.463.367	5.406.015	17.579.820	4.199.762	18.436.960	48.085.924
Banco de Chile	UF	0	0	0	5.400.541	4.858.245	10.258.786
Santander Invesment Chile	UF	0	0	31.476	0	19.720.666	19.752.142
Banco del Estado de Chile	UF	0	445.255	13.775.163	0	59.904.429	74.124.847
Banco Itaú Chile	UF	0	0	0	16.537.664	6.032.859	22.570.523
Total		10.946.428	16.008.486	52.992.633	34.282.941	115.607.408	229.837.896

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	30-06-2019 % 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 30 de junio 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 30 de junio 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”, manteniendo la clasificación del año anterior.

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 compite, 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.

Adicionalmente, la Compañía ha desarrollado una matriz de riesgos, la cual fue aprobada por el Directorio de la Sociedad. Los riesgos identificados en dicha matriz son mitigados mediante un conjunto de protocolos, procedimientos y procesos, asegurando que las operaciones se realicen de acuerdo a las directrices del Directorio y de la Administración de 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 30 de junio de 2019 y 2018, se reconoció un cargo en resultado por M\$ 444.852 y por M\$ 614.484, 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 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es la siguiente:

Clases de efectivo y equivalentes al efectivo	30-06-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Efectivo en caja	106	107
Saldos en bancos	114.854	592.535
Fondos mutuos	24.892.504	25.168.145
Otro efectivo y equivalentes al efectivo	9.329	9.264
Efectivo y equivalentes al efectivo	25.016.793	25.770.051

El efectivo y equivalentes al efectivo incluido en los estados de situación financiera al 30 de junio 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 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es la siguiente:

Información del efectivo y equivalentes al efectivo por moneda	Moneda	30-06-2019 M\$	31-12-2018 M\$
	CLP	24.518.319	25.597.635
Monto del efectivo y equivalentes al efectivo	USD	199	825
	Real Brasileño	498.275	171.591
Total de efectivo y equivalentes al efectivo		25.016.793	25.770.051

El detalle de los fondos mutuos al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

Rut	Sociedad	30-06-2019	31-12-2018
		M\$	M\$
96.815.680-2	BBVA Asset Management AGF S.A. - Corporativo V	4.370.730	3.874.993
96.530.900-4	BCI Asset Management AGF S.A. - Competitiva-Serie E	7.306.142	0
96.530.900-4	BCI Asset Management AGF S.A. - Competitiva G	0	4.119.646
96.836.390-5	Banco Estado S.A. AGF - Solvente	3.495.259	3.816.895
96.836.390-5	Banco Estado S.A. AGF - Solvente A	106.990	0
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	471.625	1.266.729
96.667.040-1	Santander Asset Management S.A. AGF - Money Market Corporativo	2.313.939	5.947.435
96.667.040-1	Santander Asset Management S.A. AGF - Money Market Inversión	30.504	0
96.667.040-1	Santander Asset Management S.A. AGF - Money Market Universal	3.502	4.001
96.667.040-1	Santander Asset Management S.A. AGF - Renta Corto Plazo Ejecutiva	208.057	0
96.667.040-1	Santander Asset Management S.A. AGF - Monetario Santander	770.288	0
96.634.320-6	Scotia AGF Chile S.A. - Scotia Clipper B	5.281.866	5.346.070
96.634.320-6	Scotia AGF Chile S.A. - Proximidad Serie liquidez	146.035	0
0-E	Itaú Corp Renda Fixa Referenciado DI - FICFI	72.007	85.402
0-E	Itaú BBA Renda Fixa FICFI	98.886	0
0-E	Caixa FIC Maxi Renda Fixa Cred Priv	216.674	75.973
Total		24.892.504	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.

Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, no existen importes pagados por operaciones de confirming.

Durante el ejercicio terminado el 30 de junio 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 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es la siguiente:

Otros activos financieros, corrientes			30-06-2019	31-12-2018
			M\$	M\$
Rut	Nombre	Tipo de instrumento		
61.808.000-5	Aguas Andinas S.A.	Pagaré	84.845	98.018
96.809.310-K	Aguas Cordillera S.A.	Pagaré	0	48.140
0-E	Caixa Económica Federal	Retención Bancaria (1)	89.793	60.487
Total otros activos financieros, corrientes			174.638	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 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es la siguiente:

Otros activos no financieros	Corrientes		No Corrientes	
	30-06-2019	31-12-2018	30-06-2019	31-12-2018
	M\$	M\$	M\$	M\$
Documentos en garantía (1)	812.337	837.921	387.576	247.120
Valores en garantía (2)	0	447.283	0	0
Iva crédito fiscal	6.745.279	11.291.238	3.930.032	1.447.774
Anticipo proveedores	6.654.034	4.295.794	0	0
Crédito empresas constructoras	238.642	0	0	0
Total	14.450.292	16.872.236	4.317.608	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 30 de junio 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	30-06-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Instrucciones notariales (1)	220.510	7.337.591
Cientes escriturados neto (2)	14.471.538	15.112.467
Documentos por cobrar	0	2.881
Fondos por rendir	110.720	247.049
Otros clientes neto	33.276	34.333
Otras cuentas por cobrar (3)	586.152	468.940
Total	15.422.196	23.203.261

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes, bruto	30-06-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Instrucciones notariales	220.510	7.337.591
Cientes escriturados bruto	14.640.892	15.253.303
Documentos por cobrar	0	2.881
Fondos por rendir	110.720	247.049
Otros clientes bruto	35.478	37.507
Otras cuentas por cobrar	586.152	468.940
Total	15.593.752	23.347.271

8.2 Derechos por cobrar, no corrientes

Derechos por cobrar, no corrientes	30-06-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Otras cuentas por cobrar (3)	84.022	309.700
Total	84.022	309.700

(1) Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, los montos por M\$ 220.510 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 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, los montos por M\$ 14.471.538 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 30 de junio 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\$ 505.576 y M\$ 438.378, y otros conceptos por M\$ 80.576 y M\$ 30.562, respectivamente. En el ítem Otras cuentas por cobrar no corrientes por M\$ 84.022 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 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

Importe en libros de deudores comerciales, otras cuentas por cobrar deteriorados	30-06-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Clientes escriturados (1)	(169.354)	(140.836)
Otros clientes (1)	(2.202)	(3.174)
Total	(171.556)	(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 30 de junio 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
30-06-2019	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Deudores comerciales neto	14.462.537	2.970	2.220	2.186	242	240	240	903	14.471.538	0	14.471.538
Otras cuentas por cobrar neto (1)	923.733	0	0	0	0	0	0	26.925	950.658	84.022	1.034.680
Total	15.386.270	2.970	2.220	2.186	242	240	240	27.828	15.422.196	84.022	15.506.218

	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
31-12-2018	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
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 30 de junio de 2019	Clientes de cartera Nº	Total cartera neta M\$
Al día	694	15.470.292
Entre 1 y 30 días	7	2.970
Entre 31 y 60 días	6	2.220
Entre 61 y 90 días	7	2.186
Entre 91 y 120 días	5	242
Entre 121 y 150 días	5	240
Entre 151 y 180 días	5	240
Mayor a 181 días	72	27.828
Total	801	15.506.218

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 30 de junio 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 30 de junio 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 30 de junio 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 30 de junio 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° 146 y siguientes 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 30 de junio 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	30-06-2019 M\$	31-12-2018 M\$	30-06-2019 M\$	31-12-2018 M\$
76.435.779-5	Inmobiliaria PC 50 SPA	Chile	Cuenta corriente mercantil	Negocio Conjunto	CLP	836.598	797.476	0	0
76.820.547-7	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 50 SPA	Chile	Cuenta corriente mercantil	Negocio Conjunto	CLP	451	0	1.385.148	1.092.736
76.442.267-8	Inmobiliaria Arboleda SPA	Chile	Cuenta corriente mercantil	Negocio Conjunto	CLP	9.435.663	18.569.893	12.363.057	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	Accionista Común	CLP	0	3.597.942	689.514	0
0-E	Paz Centenario S.A.	Perú	Cuenta corriente mercantil	Negocio Conjunto	Nuevo Sol Peruano	43.441	44.356	0	0
Total						10.328.293	23.021.807	14.437.719	12.121.566

9.1.2 Cuentas por pagar a entidades relacionadas

La composición del rubro correspondiente al 30 de junio 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	30-06-2019 M\$	31-12-2018 M\$	30-06-2019 M\$	31-12-2018 M\$
96.828.280-8	Elyon S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	5.798.834	6.270.845
76.435.779-5	Inmobiliaria PC 50 SPA	Chile	Cuenta corriente mercantil	Negocio Conjunto	CLP	469.894	1.120.439	0	0
76.810.960-5	Inmobiliaria Deisa Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	913.798	763.537
76.119.788-6	Constructora D & V Corp Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	7.361	426.158	0	0
76.442.267-8	Inmobiliaria Arboleda SPA	Chile	Cuenta corriente mercantil	Negocio Conjunto	CLP	1.194.701	0	0	0
78.341.130-K	Inversiones Buenaventura Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	1.627.827	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	5.385.285	4.148.600
79.991.280-5	Inversiones Santa Fidelmira S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	1.883.003	2.480.458
76.432.527-3	Inversiones D & A Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	1.627.229	1.607.286
0-E	Paz Centenario S.A.	Perú	Cuenta corriente mercantil	Negocio Conjunto	Nuevo Sol Peruano	105.311	102.531	0	0
Total						1.797.487	1.669.348	17.235.976	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 30 de junio 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	Movimiento	Efecto en resultados (Cargo)/ Abono	Movimiento	Efecto en resultados (Cargo)/ Abono
						01-01-2019 al 30-06-2019	M\$	01-01-2018 al 30-06-2018	M\$	01-04-2019 al 30-06-2019	M\$	01-04-2018 al 30-06-2018	M\$
76.119.788-6	Constructora D & V Corp Ltda	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	0	0	257.844	0	0	0	257.844	0
76.119.788-6	Constructora D & V Corp Ltda	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	418.797	0	0	0	(7.361)	0	0	0
96.828.280-8	Elyon S.A.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	0	0	0	0	(275.650)	0	0	0
96.828.280-8	Elyon S.A.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	472.011	0	1.786.820	0	472.011	0	1.768.288	0
76.810.960-5	Inmobiliaria Deisa Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	0	0	3.251	0	0	0	3.251	0
76.810.960-5	Inmobiliaria Deisa Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	150.261	0	0	0	11.054	0	(15.835)	0
76.910.440-2	Inmobiliaria Las Pataguas Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	0	0	0	0	0	0	(260)	0
76.910.440-2	Inmobiliaria Las Pataguas Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	0	0	14.805	0	0	0	14.805	0
76.435.779-5	Inmobiliaria PC 50 SPA	Chile	Negocio Conjunto	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	689.666	12.767	708.113	0	(356.674)	(955)	708.113	0
76.435.779-5	Inmobiliaria PC 50 SPA	Chile	Negocio Conjunto	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	0	0	0	0	0	0	(1.273.738)	0
76.442.267-8	Inmobiliaria Arboleda SPA	Chile	Negocio Conjunto	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	8.994.705	(189.943)	7.508.178	0	983.070	(201.599)	7.508.178	0
76.082.959-5	Inversiones Camber S.A.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	0	0	90.479	0	0	0	0	0
78.341.130-k	Inversiones Buenaventura Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	19.690	0	0	0	19.690	0	(38.545)	0
78.341.130-k	Inversiones Buenaventura Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	0	0	471.910	0	0	0	471.910	0
76.432.527-3	Inversiones D & A Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	0	0	471.886	0	0	0	471.886	0
76.432.527-3	Inversiones D & A Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	19.943	0	0	0	19.943	0	(250.954)	0
76.107.076-2	Inmobiliaria Grupo Santolaya Ltda.	Chile	Accionista Común	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	0	0	29	0	0	0	29	0
76.084.835-2	Inversiones Avenir Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	0	0	90.479	0	0	0	0	0
79.991.280-5	Inversiones Santa Fidelmira S.A.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	597.455	0	33.803	0	597.455	0	17.985	0
76.582.662-4	Inmobiliaria e Inversiones Loja III SPA	Chile	Accionista Común	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	0	0	4.433	0	0	0	4.433	0
76.960.193-7	Inmobiliaria y Constructora Deisa Providencia SPA	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	4.287.456	0	0	0	4.287.456	0	0	0
76.391.905-6	Kineret SPA	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	0	0	785.649	0	0	0	429.595	0
76.391.905-6	Kineret SPA	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	1.236.685	0	0	0	1.236.685	0	0	0
76.477.494-9	Holding Insigne S.A.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	0	0	0	0	0	0	(630.312)	0
76.477.494-9	Holding Insigne S.A.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	0	0	268.582	0	0	0	268.582	0
76.820.547-7	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 50 SPA	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	0	0	291.381	0	0	0	287.499	0
76.820.547-7	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 50 SPA	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	292.864	0	0	0	292.864	0	0	0
6.229.344-6	Ariel Magendzo W.	Chile	Accionista Común	Incentivo basado en acciones	CLP	0	0	1.135.612	0	0	0	0	0
6.992.926-5	Andrés Paz D.	Chile	Accionista Común	Incentivo variable	CLP	0	0	378.537	0	0	0	0	0
0-E	Paz Centenario S.A.	Perú	Negocio Conjunto	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	Nuevo Sol Peruano	3.695	0	0	0	583	0	0	0
0-E	Paz Centenario S.A.	Perú	Negocio Conjunto	Cuenta Corriente mercantil Cargo	Nuevo Sol Peruano	0	0	15.318	0	0	0	8.495	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 24 de abril de 2019 (en adelante la “JOA 2019”) 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 2019 (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 2019. 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.

- Comités 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 24 de abril de 2019, 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 2019 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 períodos terminados al 30 de junio de 2019 y 2018 a los señores directores, es el siguiente:

Retribución directorio		01-01-2019 al 30-06-2019		01-01-2018 al 30-06-2018		01-04-2019 al 30-06-2019		01-04-2018 al 30-06-2018	
Nombre	Cargo	Directorio	Comité de directores	Directorio	Comité de directores	Directorio	Comité de directores	Directorio	Comité de directores
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Enrique Bone Soto	Presidente (1)	49.799	4.980	25.966	4.859	24.998	2.500	18.702	2.438
Salvador Valdés Correa	Director	14.940	4.980	14.576	4.859	7.500	2.500	7.312	2.438
Francisco León Delano	Director	14.940	4.980	14.576	4.859	7.500	2.500	7.312	2.438
Ricardo Paz Daniels	Director	14.940	4.980	14.576	4.859	7.500	2.500	7.312	2.438
Karen Ergas Segal	Director (2)	14.940	4.980	4.881	1.627	7.500	2.500	4.881	1.627
Jennifer Soto Urrea	Director (2)	14.940	4.980	4.881	1.627	7.500	2.500	4.881	1.627
Roberto Zahler Mayanz	Director (2)	14.940	4.980	4.881	1.627	7.500	2.500	4.881	1.627
Juan Pablo Armas Mac Donald	Presidente (3)	0	0	32.316	6.463	0	0	8.101	1.620
Hermann Von Mühlenbrock Soto	Director (3)	0	0	9.695	3.232	0	0	2.431	811
Nicolás Majluf Sapag	Director (3)	0	0	9.695	3.232	0	0	2.431	811
Total		139.439	34.860	136.043	37.244	69.998	17.500	68.244	17.875

(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 30 de junio de 2019 y 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 2019” y “JOA 2018” por M\$ 90.590 y M\$ 121.425, respectivamente. Éste último monto fue cancelado en su totalidad el 2 de abril de 2019.

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\$ 130.296 al 30 de junio de 2018, monto debidamente provisionado. Al 30 de junio 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 30 de junio de 2019 y 2018, por el concepto de remuneraciones al directorio, incluyendo el Plan de Incentivo antes señalados, ascienden a M\$ 264.889 y M\$ 303.583, 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\$ 953.967 y M\$ 895.999 por los ejercicios terminados al 30 de junio 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\$ 286.748 y M\$ 382.839 al 30 de junio 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 30 de junio de 2019 y 2018, se ha generado un cargo a resultado por este concepto de M\$ 444.852 y M\$ 484.188, 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 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es la siguiente:

Clases de inventarios	30-06-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Inmuebles para la venta	32.603.332	47.840.459
Obras en curso	56.020.174	66.738.983
Terrenos para la venta	319.082	319.082
Materiales de construcción	2.748.445	1.328.524
Total	91.691.033	116.227.048

10.1.1 Información adicional de inventarios

Detalle	01-01-2019 al 30-06-2019 M\$	01-01-2018 al 30-06-2018 M\$	01-04-2019 al 30-06-2019 M\$	01-04-2018 al 30-06-2018 M\$
Costos de inventarios antes de unidades de reajustes y gastos financieros	48.393.277	33.418.691	22.620.423	10.951.067
Importe de resultados por unidades de reajustes de unidades escrituradas	2.323.236	803.608	1.360.265	256.578
Gastos financieros incluidos en costo de venta de unidades escrituradas	2.132.904	888.376	1.281.743	270.777
Total costos de inventarios reconocidos como gasto (ver nota N°25.1)	52.849.417	35.110.675	25.262.431	11.478.422

10.1.2 Costos financieros capitalizados

El siguiente es el detalle de costos financieros correspondiente a los ejercicios terminados al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018.

Detalle	01-01-2019 al 30-06-2019 M\$	01-01-2018 al 30-06-2018 M\$	01-04-2019 al 30-06-2019 M\$	01-04-2018 al 30-06-2018 M\$
Importe de los costos por intereses capitalizados en existencias	2.243.486	2.185.466	1.372.742	1.329.978
Importe por unidades de reajuste de préstamos bancarios capitalizados en existencias	2.321.952	2.053.907	2.315.903	917.042
Importe por unidades de reajuste por anticipo de clientes capitalizados en existencias	207.041	261.703	211.280	123.739
Total costos financieros capitalizados	4.772.479	4.501.076	3.899.925	2.370.759
Tasa de capitalización(costos financieros/inventarios)	1,6%	1,6%	1,2%	0,9%

10.2 Inventarios, no corrientes

El detalle del rubro es el siguiente:

Clases de inventarios	30-06-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Obras en curso	73.345.972	77.003.320
Terrenos destinados a proyectos (1)	159.077.826	81.245.464
Terreno Barueri, Sao Paulo (2)	884.750	897.950
Total	233.308.548	159.146.734

(1) Este ítem incluye un terreno con un valor de adquisición de M\$23.031.755 ubicado en la Región Metropolitana de Santiago financiado a través de una estructura de bodegaje (ver Nota N°17.3.2).

(2) Con fecha 14 de septiembre de 2017, Paz Realty, suscribió un documento de transacción mediante el cual se comprometió 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.

11. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición de los rubros correspondientes al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, son los siguientes:

Activos por impuestos, corrientes	30-06-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Pagos provisionales mensuales	1.512.184	4.557.841
Crédito al impuesto	5.409	12.620
Excedentes por recuperar	1.203.714	331.237
Impuesto a la renta de primera categoría	(332.529)	(2.822.854)
Activos por impuestos, corrientes	2.388.778	2.078.844

Pasivos por impuestos, corrientes	30-06-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Pagos provisionales mensuales	(3.311.922)	(8.861.009)
Crédito al impuesto	(22.938)	(369.604)
Excedentes por recuperar	(514.873)	(545.888)
Impuesto a la renta de primera categoría	7.617.959	10.134.930
Pasivos por impuestos, corrientes	3.768.226	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 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es la siguiente:

Al 30 de junio 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%	10.044.198	13.659.736	23.703.934	6.717.767	15.775.546	22.493.313	7.462.322	(6.211.697)	1.250.625	0
76.701.900-9	Inmobiliaria PK 67 S.A. (consolidado)	66,67%	45.639.185	17.579.125	63.218.310	34.865.961	25.532.044	60.398.005	5.285.851	(4.695.911)	589.940	(407.991)
76.361.372-0	Inmobiliaria PW75 SPA	75,00%	9.121.958	544.762	9.666.720	351.836	7.531.649	7.883.485	2.441.347	(2.172.489)	268.858	0
76.218.467-2	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 60 S.A.	60,00%	16.333	0	16.333	0	0	0	0	(418)	(418)	0
76.321.343-9	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 70 SPA	70,00%	2.651.884	33.207	2.685.091	147.521	0	147.521	1.085.032	(982.696)	102.336	0
76.594.657-3	Inmobiliaria Vista Golf LD SPA	75,00%	26.593.430	381.146	26.974.576	18.403.843	0	18.403.843	128.807	(236.220)	(107.413)	0
76.748.842-4	Inmobiliaria FP75 SPA	75,00%	9.171.505	47.641.045	56.812.550	15.953.346	41.770.615	57.723.961	220.485	(622.287)	(401.802)	0
TOTALES			103.238.493	79.839.021	183.077.514	76.440.274	90.609.854	167.050.128	16.623.844	(14.921.718)	1.702.126	(407.991)

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. (consolidado)	66,67%	41.202.882	15.703.435	56.906.317	28.643.617	25.624.344	54.267.961	23.172.580	(21.129.079)	2.043.501	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
TOTALES			98.994.800	57.518.531	156.513.331	64.639.499	77.499.532	142.139.031	31.120.405	(29.816.353)	1.304.052	0

13. INVERSIONES CONTABILIZADAS UTILIZANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

13.1 Composición del rubro

Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la información relacionada es la siguiente:

Al 30 de junio 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 30/06/2019
Paz Centenario S.A. (1)	Negocio Conjunto	Perú	CLP	50,00%	50,00%	33.877.664	(348.350)	(168.364)	0	(13.351)	0	33.347.599
Inmobiliaria PC 50 SPA (2)	Negocio Conjunto	Chile	CLP	50,00%	50,00%	4.917.300	487.000	(11.900)	0	0	0	5.392.400
Inmobiliaria Arboleda SPA (3)	Negocio Conjunto	Chile	CLP	50,00%	50,00%	3.836.785	0	412.962	0	0	0	4.249.747
Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 50 SPA (4)	Negocio Conjunto	Chile	CLP	50,00%	50,00%	0	0	(17.441)	0	0	17.441	0
TOTAL						42.631.749	138.650	215.257	0	(13.351)	17.441	42.989.746

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. (1)	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 (2)	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 (3)	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 (4)	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) El 23 de mayo de 2019 y el 28 de febrero de 2018, se disminuye el capital de Paz Centenario en M\$ 696.700 y en M\$ 1.277.758, respectivamente.

Lo anterior, implicó una disminución de la inversión de la filial Inversiones Paz Perú SPA en Paz Centenario S.A. al 30 de junio de 2019 en M\$ 348.350 y 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.

- (2) Durante los ejercicios 2019 y 2018, los accionistas de la sociedad Inmobiliaria PC 50 SPA, han pagado parte de las acciones suscritas por M\$ 974.000 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 30 de junio de 2019 en M\$ 487.000 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.

- (3) 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.

- (4) 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.

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

Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la información relacionada es la siguiente:

Al 30 de junio 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%	20.285.920	12.834.810	33.120.730	14.786.206	7.549.726	22.335.932	96.878	(120.678)	(23.800)
76.442.267-8	Inmobiliaria Arboleda SPA	Negocio Conjunto	50,00%	53.093.710	24.583.382	77.677.092	47.069.150	22.108.446	69.177.596	9.900.302	(9.074.378)	825.924
76.820.547-7	Inmobiliaria y Constructora Santolaya 50 SPA	Negocio Conjunto	50,00%	748.606	6.974.876	7.723.482	5.127.762	2.684.214	7.811.976	16.946	(51.828)	(34.882)
0-E	Paz Centenario S.A. y Filial	Negocio Conjunto	50,00%	48.841.122	32.257.574	81.098.696	14.010.752	392.748	14.403.500	10.520.920	(10.847.362)	(326.442)
TOTALES				122.969.358	76.650.642	199.620.000	80.993.870	32.735.134	113.729.004	20.535.046	(20.094.246)	440.800

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 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

Clases de activos intangibles distintos de la plusvalía, neto	30-06-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Programas informáticos, neto	418.461	313.093
Activos intangibles distintos de la plusvalía	418.461	313.093
Clases de activos intangibles distintos de la plusvalía, bruto	30-06-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Programas informáticos, bruto	3.747.800	3.621.735
Activos intangibles, bruto	3.747.800	3.621.735
Amortización acumulada y deterioro del valor, activos intangibles distintos a la plusvalía	30-06-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Amortización acumulada y deterioro de valor, programas informáticos	(3.329.339)	(3.308.642)
Amortización acumulada y deterioro del valor, activos intangibles, total	(3.329.339)	(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 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

Vida clases de activos intangibles distintos a la plusvalía	30-06-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Activos intangibles de vida finita, neto	418.461	313.093
Activos intangibles, neto	418.461	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 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

Al 30 de junio 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	126.616	126.616
Amortización	(21.206)	(21.206)
(Disminución) en el cambio de moneda extranjera	(42)	(42)
Cambios, total	105.368	105.368
Saldo final activos intangibles identificables al 30/06/2019	418.461	418.461

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 30 de junio de 2019 y 2018, es el siguiente:

Línea de partida en el estado de resultados que incluye amortización de activos intangibles identificables	01-01-2019 al 30-06-2019 M\$	01-01-2018 al 30-06-2018 M\$	01-04-2019 al 30-06-2019 M\$	01-04-2018 al 30-06-2018 M\$
Gastos de administración	(21.206)	(213.933)	(10.924)	(108.087)
Total	(21.206)	(213.933)	(10.924)	(108.087)

15. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

15.1 Composición del rubro

Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

Clases de propiedades, planta y equipo, neto	30-06-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Planta y equipo (<i>maquinarias y equipos</i>)	28.224	32.565
Equipamiento de tecnología de la información	118.176	113.310
Instalaciones fijas y accesorios (<i>muebles y útiles</i>)	442.976	473.371
Vehículos de motor	124.882	90.007
Total de propiedades, planta y equipo, neto	714.258	709.253

Clases de propiedades, planta y equipo, bruto	30-06-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Planta y equipo (<i>maquinarias y equipos</i>)	140.492	161.075
Equipamiento de tecnología de la información	959.859	927.191
Instalaciones fijas y accesorios (<i>muebles y útiles</i>)	2.039.141	1.954.537
Vehículos de motor	232.932	222.841
Total de propiedades, planta y equipo, bruto	3.372.424	3.265.644

Depreciación acumulada y deterioro del valor, propiedades, planta y equipo	30-06-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Planta y equipo (<i>maquinarias y equipos</i>)	(112.268)	(128.510)
Equipamiento de tecnología de la información	(841.683)	(813.881)
Instalaciones fijas y accesorios (<i>muebles y útiles</i>)	(1.596.165)	(1.481.166)
Vehículos de motor	(108.050)	(132.834)
Total depreciación acumulada y deterioro del valor, propiedades, planta y equipo	(2.658.166)	(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 30 de junio 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 30 de junio 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	9.130	34.322	112.527	56.851	212.830
	Retiros	(2.492)	(342)	(2.790)	0	(5.624)
	Gasto por depreciación	(10.954)	(29.093)	(139.976)	(21.976)	(201.999)
	Incremento (decremento) en el cambio de moneda extranjera	(25)	(21)	(156)	0	(202)
	Total cambios	(4.341)	4.866	(30.395)	34.875	5.005
Saldo final al 30 de junio de 2019		28.224	118.176	442.976	124.882	714.258

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 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 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

16.1 Activos por impuestos diferidos

Activos por impuestos diferidos	30-06-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Activos por impuestos diferidos relativos a acumulaciones (o devengos)	145.524	141.290
Activos por impuestos diferidos relativos a provisiones	10.261.133	8.957.475
Activos por impuestos diferidos relativos a pérdidas fiscales	1.797.341	832.778
Activos por impuestos diferidos relativos a corrección monetaria de existencias	6.987.054	5.884.325
Activos por impuestos diferidos relativos a otros	76.426	120.080
Activos por impuestos diferidos	19.267.478	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	30-06-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Pasivos por impuestos diferidos relativos a acumulaciones (o devengos)	4.125.917	4.094.356
Pasivos por impuestos diferidos	4.125.917	4.094.356

16.3 Movimientos de impuesto diferido del estado de situación financiera

Movimientos en activos por impuestos diferidos	30-06-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Activos por impuestos diferidos, saldo inicial	15.935.948	12.436.716
Incremento (decremento) en activos impuestos diferidos	3.331.530	3.499.232
Cambios en activos por impuestos diferidos, total	3.331.530	3.499.232
Activos por impuestos diferidos, saldo final	19.267.478	15.935.948

Movimientos en pasivos por impuestos diferidos	30-06-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Pasivos por impuestos diferidos, saldo inicial	4.094.356	4.143.195
(Decremento) incremento en pasivo por impuestos diferidos	31.561	(48.839)
Cambios en pasivos por impuestos diferidos, total	31.561	(48.839)
Pasivos por impuestos diferidos, saldo final	4.125.917	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	30-06-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Activo por impuestos diferidos	15.141.561	11.841.592
Posición neta impuestos diferidos	15.141.561	11.841.592

Nota impuestos diferidos	30-06-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Activo por impuestos diferidos	19.267.478	15.935.948
Pasivo por impuestos diferidos	(4.125.917)	(4.094.356)
Posición neta impuestos diferidos	15.141.561	11.841.592

17. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El detalle de este rubro al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

17.1 Clases de otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros	30-06-2019		31-12-2018	
	Corrientes M\$	No Corrientes M\$	Corrientes M\$	No Corrientes M\$
Préstamos bancarios	79.165.837	124.513.587	94.647.751	106.432.851
Préstamos con otras instituciones financieras	31.476	18.348.457	0	0
Boletas en garantía	149.366	0	447.381	0
Total	79.346.679	142.862.044	95.095.132	106.432.851

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

17.2.1 Préstamos bancarios, corrientes

30 de junio 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 30-06-2019
										Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	
										M\$	M\$	M\$	
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	U.F.	Al vencimiento	1,58%	1,58%	Con Garantía	3.437.866	0	3.171.777	6.609.643
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank Chile	U.F.	Al vencimiento	2,07%	2,07%	Con Garantía	5.032.295	0	9.109.517	14.141.812
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	1,67%	1,67%	Con Garantía	1.591.202	3.408.568	9.608.220	14.607.990
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	U.F.	Al vencimiento	1,77%	1,77%	Con Garantía	0	443.929	0	443.929
76.039.317-7	Inmobiliaria PB 70 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	1,96%	1,96%	Con Garantía	0	0	7.745.570	7.745.570
76.131.199-9	Inmobiliaria PDV 70 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	2,29%	2,29%	Con Garantía	870.417	1.832.285	0	2.702.702
76.701.900-9	Inmobiliaria PK 67 S.A.	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	U.F.	Al vencimiento	1,84%	1,84%	Con Garantía	0	7.309.509	9.083.598	16.393.107
76.594.657-3	Inmobiliaria Vista Golf LD SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	U.F.	Al vencimiento	1,80%	1,80%	Con Garantía	0	0	13.690.643	13.690.643
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	U.F.	Al vencimiento	1,13%	1,13%	Con Garantía	0	2.830.441	0	2.830.441
Total										10.931.780	15.824.732	52.409.325	79.165.837

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 con otras instituciones financieras, corrientes

30 de junio 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 30-06-2019
										Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	
										M\$	M\$	M\$	
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	96.556.210-9	Santander Investment Chile	U.F.	Al vencimiento	2,47%	2,47%	Con Garantía	0	0	31.476	31.476
Total										0	0	31.476	31.476

17.2.3 Préstamos contingentes (boletas en garantía), corrientes

30 de junio 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 30-06-2019
										Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	
										M\$	M\$	M\$	
76.131.199-9	Inmobiliaria PDV 70 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	2,30%	2,30%	Con Garantía	0	149.366	0	149.366
Total										0	149.366	0	149.366

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

30 de junio 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 30-06-2019
										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	1,54%	1,54%	Con Garantía	4.218.124	2.707.437	0	6.925.561
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank Chile	U.F.	Al vencimiento	1,24%	1,24%	Con Garantía	3.773.933	0	0	3.773.933
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	2,84%	2,84%	Con Garantía	4.032.275	1.317.255	0	5.349.530
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.004.000-5	Banco de Chile	U.F.	Al vencimiento	1,85%	1,85%	Con Garantía	5.243.676	0	0	5.243.676
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	0	51.568.654	0	51.568.654
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.023.000-9	Banco Itaú Corpbanca	U.F.	Al vencimiento	2,13%	2,13%	Con Garantía	16.008.947	4.535.516	0	20.544.463
76.131.199-9	Inmobiliaria PDV 70 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	2,13%	2,13%	Con Garantía	0	4.008.562	0	4.008.562
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	1.235.318	0	1.235.318
76.701.900-9	Inmobiliaria PK 67 S.A.	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	U.F.	Al vencimiento	1,64%	1,64%	Con Garantía	0	3.622.512	0	3.622.512
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	2,37%	2,37%	Con Garantía	0	4.096.818	0	4.096.818
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	4.678.401	0	4.678.401
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	U.F.	Al vencimiento	2,08%	2,08%	Con Garantía	0	5.469.306	0	5.469.306
76.777.428-1	Inmobiliaria y Constructora SP 90 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	1,83%	1,83%	Con Garantía	0	7.996.853	0	7.996.853
Total										33.276.955	91.236.632	0	124.513.587

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

17.3.2 Préstamos con otras instituciones financieras, no corrientes

30 de junio 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 30-06-2019
										1 hasta 2 años	2 a 3 años	3 a 5 años	
										M\$	M\$	M\$	
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	96.556.210-9.	Santander Investment Chile	U.F.	Al vencimiento	2,47%	2,47%	Con Garantía	0	18.348.457	0	18.348.457
Total										0	18.348.457	0	18.348.457

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			
	30-06-2019		31-12-2018	
	Fija M\$	Variable M\$	Fija M\$	Variable M\$
UF	149.366	222.059.357	447.381	201.080.602
Total	149.366	222.059.357	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 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 30 de junio de 2019, en el rubro se presenta lo siguiente:

Detalle	Derecho de uso		Gasto por amortización	
	30-06-2019	01-01-2019	30-06-2019	01-01-2019
	M\$	M\$	M\$	M\$
Arriendo de oficinas	4.138.870	4.267.961	178.338	0
Total	4.138.870	4.267.961	178.338	0

18.2 Pasivos por arrendamiento

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

Pasivos por arrendamiento, corrientes		30-06-2019	01-01-2019
		M\$	M\$
Hasta un año		282.875	276.088
Total		282.875	276.088
Pasivos por arrendamiento, no corrientes		30-06-2019	01-01-2019
		M\$	M\$
Más de 1 hasta 2 años		297.368	283.833
Más de 2 hasta 3 años		312.053	303.818
Más de 3 hasta 4 años		327.998	313.109
Más 4 hasta 5 años		344.297	335.436
Más de 5 años		2.614.726	2.755.677
Total		3.896.442	3.991.873

19. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS PAGAR

El detalle de este rubro al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	Corrientes	
	30-06-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Proveedores de materiales y servicios	7.760.807	6.274.755
Retenciones de contratistas	871.704	1.013.531
Retenciones (AFP, impuestos trabajadores, etc.)	372.532	347.750
Provisión de vacaciones	548.976	529.587
Impuestos por pagar	390.133	940.255
Otras cuentas por pagar	569.300	428.864
Total	10.513.452	9.534.742

19.1 Estratificación - vencimientos de proveedores

Proveedores pagos al día

Al 30 de junio 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	1.995.450	495	495	495	1.380	0	1.998.315	33,93
Servicios	4.528.634	27.863	1.811	6.329	61.266	25.549	4.651.452	13,96
Otros	5.805	0	0	0	0	0	5.805	8,75
Total	6.529.889	28.358	2.306	6.824	62.646	25.549	6.655.572	

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 30 de junio de 2019

Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago M\$			Total M\$
	Hasta 30 días	31-60 días	91-120 días	
Materiales y equipos	578.222	0	0	578.222
Servicios	518.122	0	2.501	520.623
Otros	6.390	0	0	6.390
Total	1.102.734	0	2.501	1.105.235

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 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018.

20. PROVISIONES

El detalle de este rubro correspondiente al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

20.1 Provisiones

Provisiones	Corrientes		No Corrientes	
	30-06-2019 M\$	31-12-2018 M\$	30-06-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Dividendo provisorio	0	6.623.209	0	0
Provisión de garantía legal	548.049	691.346	507.257	731.890
Participación en utilidades, bonos	884.372	1.963.265	440.648	359.325
Pagos basados en acciones	895.464	910.795	402.959	347.668
Provisiones por juicio y contingencias	56.864	39.109	199.360	227.099
Otras provisiones	89.040	104.744	0	0
Total	2.473.789	10.332.468	1.550.224	1.665.982

20.1.1 Dividendo provisorio

Al 31 de diciembre de 2018, en este ítem se presenta el registro del 30% de las utilidades líquidas distribuibles del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018, por un monto de M\$ 6.623.209. El dividendo definitivo aprobado en la JOA 2019 fue de M\$ 8.744.445 el cual fue puesto a disposición de los accionistas a partir del 24 de mayo de 2019 (ver detalle Nota N° 22.4).

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 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la provisión por este concepto asciende a M\$ 537.786 y M\$ 1.702.884, respectivamente.

Adicionalmente, al 30 de junio 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\$ 346.586 y M\$ 260.381, respectivamente. En el pasivo no corriente esta provisión asciende a M\$ 440.648 y M\$ 359.325, respectivamente.

20.1.4 Pagos basados en acciones

Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, se presenta un monto en el pasivo corriente de M\$ 895.464 y M\$ 910.795, respectivamente y en el pasivo no corriente al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 se presenta un monto de M\$ 402.959 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 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, se registró provisión por M\$ 56.864 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 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, se presenta en el pasivo no corriente contingencias por demandas laborales de trabajadores de una de las constructoras contratadas por una de las filiales de Paz Realty por M\$ 199.360 y M\$ 227.099, respectivamente.

20.1.6 Otras provisiones

Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la filial Paz Realty en este ítem presenta M\$ 89.040 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 30 de junio 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	574.314	389.561	25.764	0	989.639	0	153.902	62.190	0	216.092
(Decrementos) en provisiones existentes	0	(367.763)	0	0	(8.009)	(14.165)	(389.937)	(159)	0	(6.899)	(24.401)	(31.459)
Provisión utilizada	(6.623.209)	0	(1.725.786)	(404.892)	0	0	(8.753.887)	0	0	0	0	0
Incremento (decremento) en el cambio de moneda extranjera	0	0	0	0	0	(1.539)	(1.539)	(8)	0	0	(3.338)	(3.346)
Trasposos al corriente (no corriente)	0	224.466	72.579	0	0	0	297.045	(224.466)	(72.579)	0	0	(297.045)
Cambios en provisiones, total	(6.623.209)	(143.297)	(1.078.893)	(15.331)	17.755	(15.704)	(7.858.679)	(224.633)	81.323	55.291	(27.739)	(115.758)
Provisión total, saldo final 30/06/2019	0	548.049	884.372	895.464	56.864	89.040	2.473.789	507.257	440.648	402.959	199.360	1.550.224

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 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

Detalle de pasivos no financieros corrientes y no corrientes	30-06-2019		31-12-2018	
	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes
	M\$	M\$	M\$	M\$
Anticipos de clientes por promesas de compraventa	12.466.702	10.544.257	16.543.569	4.769.352
Ingreso anticipado para futura garantía legal	0	1.124.580	0	620.363
Ingreso anticipado de filial Brasil	0	219.715	0	109.086
Total	12.466.702	11.888.552	16.543.569	5.498.801

El movimiento de este rubro al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

Pasivos no financieros corrientes y no corrientes	30-06-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Saldo pasivos no financieros corrientes y no corrientes	22.042.370	21.039.804
Adiciones	7.523.753	17.757.027
Imputación a resultados	(5.210.869)	(16.754.461)
Total	24.355.254	22.042.370

22. PATRIMONIO NETO

22.1 Capital suscrito y pagado

Al 30 de junio 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 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el detalle es el siguiente:

Número de acciones suscritas y pagadas	30-06-2019	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 24 de abril de 2019, se acordó distribuir como dividendo una suma equivalente a \$31 por acción. Lo anterior significó 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 fue puesto a disposición de los accionistas a contar del día 24 de mayo de 2019. El mayor dividendo aprobado significó un cargo en el patrimonio de la Sociedad en abril de 2019 por M\$ 2.161.236.

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 30 de junio 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	(18.494)	0	(18.494)
Diferencia de cambio de conversión, Brasil	(17.256)	0	(17.256)
Total cambios en patrimonio del ejercicio	(35.750)	0	(35.750)
Saldo final período actual 30/06/2019	(197.209)	(162.502)	(359.711)

Al 30 de junio 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	1.364.359	0	1.364.359
Diferencia de cambio de conversión, Brasil	(844.341)	0	(844.341)
Total cambios en patrimonio del ejercicio	520.018	0	520.018
Saldo final período actual 30/06/2018	(1.808.778)	(162.502)	(1.971.280)

22.6 Distribución de accionistas

Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, los principales accionistas se detallan a continuación:

Razón Social	30-06-2019		31-12-2018	
	Cantidad de acciones	% propiedad	Cantidad de acciones	% propiedad
BTG Pactual Small Cap Chile Fondo de Inversión	40.677.515	14,35%	34.664.729	12,23%
Inversiones Quantum Ltda.	34.673.254	12,24%	34.673.254	12,24%
Inversiones Globus Ltda.	34.015.369	12,00%	31.322.369	11,05%
Inversiones Brakers Ltda.	30.010.044	10,59%	28.663.544	10,12%
Inversiones B y J Ltda.	28.496.780	10,06%	27.150.280	9,58%
Siglo XXI Fondo de Inversión	27.681.951	9,77%	27.681.951	9,77%
Compass Small Cap Chile Fondo de Inversiones	25.525.377	9,01%	29.390.159	10,37%
Fondo de Inversión Santander Small Cap	11.446.894	4,04%	11.380.437	4,02%
Chile Fondo de Inversiones Small Cap	8.243.416	2,91%	11.015.222	3,89%
Banco de Chile por cuenta de terceros no residentes	6.168.225	2,18%	6.185.144	2,18%
Fondo Mutuo BTG Pactual Chile Acción	5.053.986	1,78%	0	0%
Larraín Vial S.A. Corredora de Bolsa	4.244.302	1,50%	4.304.920	1,52%

22.7 Participaciones no controladoras

Rut	Nombre de la subsidiaria	País de origen	Porcentaje de participación no controlados	Participaciones no controladoras			
				30-06-2019	01-01-2019 al 30-06-2019	31-12-2018	01-01-2018 al 30-06-2018
				Patrimonio M\$	Resultados M\$	Patrimonio M\$	Resultados M\$
76.029.672-4	Inmobiliaria PDV 70 SPA.	Chile	35,00%	423.718	437.719	(14.001)	(21.715)
76.039.317-7	Inmobiliaria PK 67 S.A.	Chile	33,33%	940.007	196.627	879.364	(43.145)
76.218.467-2	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 60 S.A.	Chile	40,00%	6.533	(167)	6.700	(812)
76.321.336-6	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 90 S.A.	Chile	10,00%	5.023	(322)	5.345	2.287
76.321.343-9	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 70 S.A.	Chile	30,00%	761.271	30.701	797.784	25.398
76.361.372-0	Inmobiliaria PW 75 SPA	Chile	25,00%	445.809	67.214	378.594	(30.534)
76.594.657-3	Inmobiliaria Vista Golf LD SPA	Chile	25,00%	2.142.684	(26.853)	2.023.787	5.540
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	25,00%	(227.853)	(100.450)	(127.401)	(23.686)
76.777.428-1	Inmobiliaria y Constructora SP 90 SPA	Chile	10,00%	(26.394)	(11.212)	(15.182)	(5.452)
0-E	Aricanduva Strip Center Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda.	Brasil	20,00%	185.629	12.848	193.288	15.324
Total participaciones no controladoras				4.656.427	606.105	4.128.278	(76.795)

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 30 de junio 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 30 de junio 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 30 de junio de 2019 y 2018, se reconoció en resultado un cargo por M\$ 444.852 y M\$ 614.484, respectivamente, según el siguiente detalle:

Detalle	30-06-2019 M\$	30-06-2018 M\$
Plan 2 (expresidente del Directorio)	0	(130.296)
Plan 2 (Gerente General)	(444.852)	(484.188)
Total	(444.852)	(614.484)

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 (%)	3,21%
Volatilidad esperada (%)	27,20%
Tasa de interés libre de riesgo (%)	3,20%
Precio acción medio ponderado (de 60 días: desde el 2-05-19 al 30-06-19) (\$)	\$968
Plazo remanente para el devengamiento completo del Plan 2	434 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 30 de junio de 2019 es el siguiente:

Detalle (Acciones)	Saldo al 31-12-2018	Movimientos 01-01-2019 al 30-06-2019	Saldo al 30-06-2019
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 30 de junio 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:

Al 30 de junio de 2019

Ejecutivo	Nº 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

Al 31 de diciembre de 2018

Ejecutivos	Nº 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 30 de junio de 2019, 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 correspondiente a los períodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2019 y 2018.

Ingresos ordinarios	01-01-2019 al 30-06-2019 M\$	01-01-2018 al 30-06-2018 M\$	01-04-2019 al 30-06-2019 M\$	01-04-2018 al 30-06-2018 M\$
Venta de inmuebles (1)	75.700.848	51.874.885	36.903.888	16.809.010
Venta de servicios profesionales	1.055.254	1.463.105	(184.480)	701.418
Venta de terrenos (2)	8.354.387	10.193.486	5.306.308	8.051.882
Otros arriendos	474.647	458.345	202.065	250.509
Total ingresos ordinarios	85.585.136	63.989.821	42.227.781	25.812.819

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

(2) En este ítem al 30 de junio de 2019 y 2018, se presenta el devengamiento del ingreso (asociado a utilidad no realizada) por M\$ 3.110.466 y M\$ 3.981.173, 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\$ 5.243.921 y M\$ 6.212.314 a junio 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 correspondiente a los períodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2019 y 2018.

Otros ingresos por función	01-01-2019 al 30-06-2019 M\$	01-01-2018 al 30-06-2018 M\$	01-04-2019 al 30-06-2019 M\$	01-04-2018 al 30-06-2018 M\$
Multas por desistimientos	87.416	123.937	70.921	61.367
Otros ingresos de operación	0	147	0	0
Total otros ingresos por función	87.416	124.084	70.921	61.367

25. COMPOSICIÓN DE RESULTADOS RELEVANTES

El siguiente es el detalle del costo de ventas y gasto de administración correspondiente a los períodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2019 y 2018.

25.1 Costo de ventas

Costo de ventas	01-01-2019 al 30-06-2019 M\$	01-01-2018 al 30-06-2018 M\$	01-04-2019 al 30-06-2019 M\$	01-04-2018 al 30-06-2018 M\$
Costo de venta de inmuebles	52.849.417	35.110.675	25.262.431	11.478.422
Costo de servicios profesionales	233.192	292.213	126.714	142.573
Costo de terreno (1)	4.263.122	6.493.033	2.741.435	5.317.197
Total costo de ventas	57.345.731	41.895.921	28.130.580	16.938.192

(1) En este ítem al 30 de junio de 2019 y 2018, se presenta el devengamiento del costo (asociado a utilidad no realizada) por M\$ 2.343.711 y M\$ 2.878.239, 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\$ 1.919.411 y M\$ 3.614.794 a junio 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 30-06-2019 M\$	01-01-2018 al 30-06-2018 M\$	01-04-2019 al 30-06-2019 M\$	01-04-2018 al 30-06-2018 M\$
Remuneraciones, asesorías y honorarios	3.696.779	2.976.739	2.182.131	1.713.500
Planes de incentivos basados en acciones	444.852	614.484	114.388	118.651
Gastos de comercialización	494.090	533.718	303.363	325.141
Gastos de oficina y otros gastos generales	1.668.077	1.760.595	864.029	850.073
Amortización derecho de uso	178.338	0	89.454	0
Depreciación del activo fijo	201.999	177.984	112.033	91.342
Amortización de intangible	21.206	213.933	10.924	108.087
Total gastos de administración	6.705.341	6.277.453	3.676.322	3.206.794

26. RESULTADOS FINANCIEROS

El siguiente es el detalle del resultado financiero correspondiente a los períodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2019 y 2018.

Resultado financiero	01-01-2019 al 30-06-2019 M\$	01-01-2018 al 30-06-2018 M\$	01-04-2019 al 30-06-2019 M\$	01-04-2018 al 30-06-2018 M\$
Intereses activos financieros	467.331	498.059	263.618	354.531
Otros ingresos financieros	0	31.934	0	29.995
Total ingresos financieros	467.331	529.993	263.618	384.526
Gastos por préstamos bancarios	(2.438.576)	(2.290.714)	(1.471.865)	(1.350.402)
Gastos financieros activados	2.243.486	2.185.466	1.372.742	1.329.978
Gastos interés derecho uso	(62.705)	0	(31.511)	0
Otros gastos	(126.657)	(287.921)	(83.912)	(58.120)
Total costos financieros	(384.452)	(393.169)	(214.546)	(78.544)
Resultados por unidades de reajuste por préstamos bancario, anticipo de clientes y otros	(2.721.607)	(2.243.594)	(2.681.630)	(974.043)
Resultados por unidades de reajuste por préstamos bancarios activados	2.321.952	2.053.907	2.315.903	917.042
Resultados por unidades de reajuste por anticipo de clientes activados	207.041	261.703	211.280	123.739
Resultados por unidades de reajuste	(192.614)	72.016	(154.447)	66.738
Diferencias de cambio				
Negativa	(4.849)	(123.175)	(10.132)	(62.827)
Total diferencias de cambio	(4.849)	(123.175)	(10.132)	(62.827)
Total resultado financiero	(114.584)	85.665	(115.507)	309.893

27. OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)

El siguiente es el detalle de otras ganancias (pérdidas) correspondiente a los períodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2019 y 2018.

Otras ganancias (pérdidas)	01-01-2019 al 30-06-2019 M\$	01-01-2018 al 30-06-2018 M\$	01-04-2019 al 30-06-2019 M\$	01-04-2018 al 30-06-2018 M\$
Donaciones	(40.587)	(13.771)	(35.963)	(2.267)
Multas tributarias	0	(233)	0	(68)
Otros ganancias (pérdidas)	67.318	48.929	6.401	1.921
Total otras (pérdidas) ganancias	26.731	34.925	(29.562)	(414)

28. RESULTADO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Al 30 de junio 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 30 de junio de 2019 y 2018, se originó un cargo a resultado por impuesto a las ganancias ascendente a M\$ 4.671.862 y M\$ 4.533.113, respectivamente.

El cargo a resultados por impuesto a las ganancias correspondiente a los períodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2019 y 2018, se detalla como sigue:

Gasto por impuestos a las ganancias	01-01-2019 al 30-06-2019 M\$	01-01-2018 al 30-06-2018 M\$	01-04-2019 al 30-06-2019 M\$	01-04-2018 al 30-06-2018 M\$
Gasto por impuestos corrientes	(7.967.356)	(6.878.689)	(4.519.651)	(3.772.897)
Reajuste del Artículo 72 de La ley de impuesto a la renta	(4.476)	(21.213)	(4.476)	(21.213)
Gasto por impuestos corrientes a las ganancias, neto, total	(7.971.832)	(6.899.902)	(4.524.127)	(3.794.110)
Ingreso (gasto) diferido por impuestos relativos a la creación y reversión de diferencias temporarias	3.299.970	2.366.789	2.629.997	1.468.325
Ingreso (gasto) por impuestos diferidos, neto, total	3.299.970	2.366.789	2.629.997	1.468.325
Total gastos por impuestos a las ganancias	(4.671.862)	(4.533.113)	(1.894.130)	(2.325.785)

Localización del efecto en resultados por impuestos a las ganancias

Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias por partes extranjera y nacional (presentación)	01-01-2019 al 30-06-2019 M\$	01-01-2018 al 30-06-2018 M\$	01-04-2019 al 30-06-2019 M\$	01-04-2018 al 30-06-2018 M\$
Gasto por impuestos corrientes, neto, extranjero	(52.623)	(83.110)	(26.585)	(41.129)
Gasto por impuestos corrientes, neto, nacional	(7.919.209)	(6.816.792)	(4.497.542)	(3.752.981)
Gasto por impuestos corrientes, neto, total	(7.971.832)	(6.899.902)	(4.524.127)	(3.794.110)
Ingreso por impuestos diferidos, neto, extranjero	0	0	0	0
Ingreso (gasto) por impuestos diferidos, neto, nacional	3.299.970	2.366.789	2.629.997	1.468.325
Ingreso (gasto) por impuestos diferidos, neto, total	3.299.970	2.366.789	2.629.997	1.468.325
Gasto por impuesto a las ganancias	(4.671.862)	(4.533.113)	(1.894.130)	(2.325.785)

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 30 de junio de 2019 y 2018.

	01-01-2019 al 30-06-2019 M\$	01-01-2018 al 30-06-2018 M\$	01-04-2019 al 30-06-2019 M\$	01-04-2018 al 30-06-2018 M\$
Conciliación del gasto por impuestos a las ganancias				
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal	(5.872.199)	(4.282.258)	(2.910.955)	(1.609.865)
Diferencias permanentes	1.083.556	(257.195)	805.225	(745.199)
Efecto impositivo de cambio en las tasas impositivas	0	0	0	0
Otro Incremento (decremento) en cargo por impuestos legales	116.781	6.340	211.600	29.279
Ajustes al gasto por impuestos utilizando la tasa legal, total	1.200.337	(250.855)	1.016.825	(715.920)
Gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	(4.671.862)	(4.533.113)	(1.894.130)	(2.325.785)

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 30-06-2019 M\$	01-01-2018 al 30-06-2018 M\$	01-04-2019 al 30-06-2019 M\$	01-04-2018 al 30-06-2018 M\$
Ganancia atribuible a los tenedores de instrumentos de participación en el patrimonio neto de la controladora	16.470.917	11.403.898	8.456.065	3.684.126
Resultado disponible para accionistas comunes, básico	16.470.917	11.403.898	8.456.065	3.684.126
Promedio ponderado de número de acciones, básico	283.369.203	283.369.203	0	0
Ganancias (pérdidas) básicas por acción (\$ por acción)	58,13	40,24	29,85	13,00

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 30 de junio 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	
		30-06-2019	30-06-2018
Chile	Inmobiliaria PC 50 SPA	50,00%	50,00%
Chile	Inmobiliaria Arboleda SPA	50,00%	50,00%
Chile	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 50 SPA	50,00%	50,00%
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 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 y los resultados integrales correspondientes a los ejercicios terminados al 30 de junio de 2019 y 2018, son los siguientes:

30.1 Estados de situación financiera

Al 30 de junio de 2019	"Negocios Conjuntos"					Conciliación	NIIF
LINEA DE NEGOCIO	Chile	Perú	Brasil	Ajustes	Totales	Ajustes	Totales
ACTIVOS	30-06-2019	30-06-2019	30-06-2019	30-06-2019	30-06-2019	30-06-2019	30-06-2019
ACTIVOS CORRIENTES	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	25.158.556	1.200.266	558.507	0	26.917.329	(1.900.536)	25.016.793
Otros activos financieros, corrientes	84.846	1.469.009	89.792	0	1.643.647	(1.469.009)	174.638
Otros activos no financieros, corrientes	17.341.587	2.660.847	134.162	0	20.136.596	(5.686.304)	14.450.292
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	19.442.773	634.246	267.150	0	20.344.169	(4.921.973)	15.422.196
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	5.156.132	117.810	0	0	5.273.942	5.054.351	10.328.293
Inventarios, corrientes	117.699.976	18.102.774	2.159.829	0	137.962.579	(46.271.546)	91.691.033
Activos por impuestos, corrientes	2.309.346	197.712	128.766	0	2.635.824	(247.046)	2.388.778
Total Activos Corrientes	187.193.216	24.382.664	3.338.206	0	214.914.086	(55.442.063)	159.472.023
ACTIVOS NO CORRIENTES							
Otros activos no financieros, no corrientes	5.424.031	0	3.589	0	5.427.620	(1.110.012)	4.317.608
Derechos por cobrar, no corrientes	84.022	869.045	0	0	953.067	(869.045)	84.022
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	52.296.796	0	0	(44.733.178)	7.563.618	6.874.101	14.437.719
Inventarios, no corrientes	253.036.818	14.087.674	884.750	0	268.009.242	(34.700.694)	233.308.548
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	0	0	0	0	0	42.989.746	42.989.746
Activos intangibles distintos de la plusvalía	538.305	40.005	778	0	579.088	(160.627)	418.461
Propiedades, planta y equipo	779.225	164.378	5.974	0	949.577	(235.319)	714.258
Derechos de uso	4.138.870	72.800	0	0	4.211.670	(72.800)	4.138.870
Activos por impuestos diferidos	14.998.894	1.190.718	128.775	0	16.318.387	(1.176.826)	15.141.561
Total Activos No Corrientes	331.296.961	16.424.620	1.023.866	(44.733.178)	304.012.269	11.538.524	315.550.793
TOTAL DE ACTIVOS	518.490.177	40.807.284	4.362.072	(44.733.178)	518.926.355	(43.903.539)	475.022.816

Al 31 de diciembre de 2018	"Negocios Conjuntos"					Conciliación	NIIF
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 30 de junio de 2019	"Negocios Conjuntos"					Conciliación	NIIF
	Chile	Perú	Brasil	Ajustes	Totales	Ajustes	Totales
	30-06-2019	30-06-2019	30-06-2019	30-06-2019	30-06-2019	30-06-2019	30-06-2019
LINEA DE NEGOCIO	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
PATRIMONIO NETO Y PASIVOS							
PASIVOS CORRIENTES							
Otros pasivos financieros, corrientes	106.016.041	4.843.423	0	0	110.859.464	(31.512.785)	79.346.679
Pasivos por arrendamientos, corrientes	282.876	35.579	0	0	318.455	(35.580)	282.875
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	10.307.856	766.383	241.881	0	11.316.120	(802.668)	10.513.452
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	853.067	103.780	0	0	956.847	840.640	1.797.487
Otras provisiones, corrientes	2.307.521	0	166.268	0	2.473.789	0	2.473.789
Pasivos por impuestos, corrientes	3.768.190	0	36	0	3.768.226	0	3.768.226
Otros pasivos no financieros, corrientes	13.313.184	1.294.367	758.830	0	15.366.381	(2.899.679)	12.466.702
Total Pasivos Corrientes	136.848.735	7.043.532	1.167.015	0	145.059.282	(34.410.072)	110.649.210
PASIVOS NO CORRIENTES							
Otros pasivos financieros, no corrientes	151.258.490	0	0	0	151.258.490	(8.396.446)	142.862.044
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	3.896.442	38.899	0	0	3.935.341	(38.899)	3.896.442
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	18.136.619	38.461.202	6.271.977	(44.733.178)	18.136.620	(900.644)	17.235.976
Otras provisiones, no corrientes	1.350.553	0	199.671	0	1.550.224	0	1.550.224
Otros pasivos no financieros, no corrientes	11.668.837	157.477	219.716	0	12.046.030	(157.478)	11.888.552
Total Pasivos No Corrientes	186.310.941	38.657.578	6.691.364	(44.733.178)	186.926.705	(9.493.467)	177.433.238
TOTAL PASIVOS	323.159.676	45.701.110	7.858.379	(44.733.178)	331.985.987	(43.903.539)	288.082.448
PATRIMONIO NETO							
Capital emitido	52.490.611	1.000	1.000	0	52.492.611	0	52.492.611
Ganancias (pérdidas) acumuladas	127.570.079	(7.260.902)	(1.318.715)	0	118.990.462	0	118.990.462
Primas de emisión	11.160.579	0	0	0	11.160.579	0	11.160.579
Otras reservas	(361.566)	2.366.076	(2.364.221)	0	(359.711)	0	(359.711)
Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora	190.859.703	(4.893.826)	(3.681.936)	0	182.283.941	0	182.283.941
Participaciones no controladoras	4.470.798	0	185.629	0	4.656.427	0	4.656.427
Patrimonio Total	195.330.501	(4.893.826)	(3.496.307)	0	186.940.368	0	186.940.368
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS	518.490.177	40.807.284	4.362.072	(44.733.178)	518.926.355	(43.903.539)	475.022.816
Al 31 de diciembre de 2018	"Negocios Conjuntos"					Conciliación	NIIF
	Chile	Perú	Brasil	Ajustes	Totales	Ajustes	Totales
	31-12-2018	31-12-2018	31-12-2018	31-12-2018	31-12-2018	31-12-2018	31-12-2018
LINEA DE NEGOCIO	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
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 30 de junio de 2019						
LINEA DE NEGOCIO	"Negocios Conjuntos"				Conciliación	NHIF
	Chile	Perú	Brasil	Totales	Ajuste	Totales
	01-01-2019 al 30-06-2019	01-01-2019 al 30-06-2019	01-01-2019 al 30-06-2019	01-01-2019 al 30-06-2019	01-01-2019 al 30-06-2019	01-01-2019 al 30-06-2019
ESTADO DE RESULTADOS	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias inmuebles	78.280.191	5.093.510	2.511.731	85.885.432	(10.184.584)	75.700.848
Ingresos de actividades ordinarias servicios	1.055.254	0	0	1.055.254	0	1.055.254
Ingresos de actividades ordinarias venta terrenos	8.354.387	0	0	8.354.387	0	8.354.387
Ingresos de actividades ordinarias otros arriendos	474.647	0	0	474.647	0	474.647
Costo de ventas	(59.653.612)	(4.001.391)	(1.923.538)	(65.578.541)	8.232.810	(57.345.731)
Ganancia bruta	28.510.867	1.092.119	588.193	30.191.179	(1.951.774)	28.239.405
Otros ingresos, por función	86.543	82.980	872	170.395	(82.979)	87.416
Gastos de administración	(6.628.658)	(1.293.582)	(298.936)	(8.221.176)	1.515.835	(6.705.341)
Otros gastos, por función	0	(45.379)	0	(45.379)	45.379	0
Otras ganancias (pérdidas)	26.731	0	0	26.731	0	26.731
Ingresos financieros	456.961	22.838	17.641	497.440	(30.109)	467.331
Costos financieros	(402.448)	(86.123)	(12.094)	(500.665)	116.213	(384.452)
Participación en las ganancias de asociadas utilizando el método de la participación	(5.143)	0	0	(5.143)	220.400	215.257
Diferencias de cambio	(6.783)	(1.443)	(41)	(8.267)	3.418	(4.849)
Resultado por unidades de reajuste	(254.854)	0	(72.357)	(327.211)	134.597	(192.614)
Ganancia (Pérdida) del segmento sobre el que se informa, antes de impuesto	21.783.216	(228.590)	223.278	21.777.904	(29.020)	21.748.884
Gasto por impuestos a las ganancias	(4.685.971)	68.345	(83.256)	(4.700.882)	29.020	(4.671.862)
Ganancia (pérdida)	17.097.245	(160.245)	140.022	17.077.022	0	17.077.022
Ganancia (pérdida) atribuible a participaciones no controladoras	593.256	0	12.849	606.105	0	606.105
Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora	16.503.989	(160.245)	127.173	16.470.917	0	16.470.917

Al 30 de junio de 2018						
LINEA DE NEGOCIO	"Negocios Conjuntos"				Conciliación	NHIF
	Chile	Perú	Brasil	Totales	Ajuste	Totales
	01-01-2018 al 30-06-2018	01-01-2018 al 30-06-2018	01-01-2018 al 30-06-2018	01-01-2018 al 30-06-2018	01-01-2018 al 30-06-2018	01-01-2018 al 30-06-2018
ESTADO DE RESULTADOS	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias inmuebles	48.271.192	4.296.328	3.562.456	56.129.976	(4.255.091)	51.874.885
Ingresos de actividades ordinarias servicios	1.463.105	0	0	1.463.105	0	1.463.105
Ingresos de actividades ordinarias venta terrenos	10.193.486	0	0	10.193.486	0	10.193.486
Ingresos de actividades ordinarias otros arriendos	458.345	0	0	458.345	0	458.345
Costo de ventas	(38.935.683)	(3.341.592)	(2.931.497)	(45.208.772)	3.312.851	(41.895.921)
Ganancia bruta	21.450.445	954.736	630.959	23.036.140	(942.240)	22.093.900
Otros ingresos, por función	102.309	1.615.140	21.775	1.739.224	(1.615.140)	124.084
Gastos de administración	(5.953.267)	(1.081.235)	(439.816)	(7.474.318)	1.196.865	(6.277.453)
Otros gastos, por función	0	(1.133.748)	0	(1.133.748)	1.133.748	0
Otras ganancias (pérdidas)	35.734	(166)	(437)	35.131	(206)	34.925
Ingresos financieros	315.241	23.894	69.209	408.344	121.649	529.993
Costos financieros	(207.310)	(132.446)	(28.998)	(368.754)	(24.415)	(393.169)
Participación en las ganancias de asociadas utilizando el método de la participación	0	0	0	0	(200.905)	(200.905)
Diferencias de cambio	(21.234)	11.939	(98.592)	(107.887)	(15.288)	(123.175)
Resultado por unidades de reajuste	56.465	0	0	56.465	15.551	72.016
Ganancia (Pérdida) del segmento sobre el que se informa, antes de impuesto	15.778.383	258.114	154.100	16.190.597	(330.381)	15.860.216
Gasto por impuestos a las ganancias	(4.206.609)	(403.377)	(253.508)	(4.863.494)	330.381	(4.533.113)
Ganancia (pérdida)	11.571.774	(145.263)	(99.408)	11.327.103	0	11.327.103
Ganancia (pérdida) atribuible a participaciones no controladoras	(92.119)	0	15.324	(76.795)	0	(76.795)
Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora	11.663.893	(145.263)	(114.732)	11.403.898	0	11.403.898

30.2 Estados de resultados (continuación)

Al 30 de junio 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
	30-06-2019	30-06-2019	30-06-2019	30-06-2019	30-06-2019	30-06-2019
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos por Intereses Segmento	456.961	22.838	17.641	497.440	(30.109)	467.331
Total	456.961	22.838	17.641	497.440	(30.109)	467.331
Depreciación por Segmento (Gastos de Administración)	194.659	22.384	7.340	224.383	(22.384)	201.999
Total	194.659	22.384	7.340	224.383	(22.384)	201.999
Amortización por Segmento (Gastos de Administración)	19.153	5.262	2.053	26.468	(5.262)	21.206
Total	19.153	5.262	2.053	26.468	(5.262)	21.206

Al 30 de junio 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
	30-06-2018	30-06-2018	30-06-2018	30-06-2018	30-06-2018	30-06-2018
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos por Intereses Segmento	315.241	23.894	69.209	408.344	121.649	529.993
Total	315.241	23.894	69.209	408.344	121.649	529.993
Depreciación por Segmento (Gastos de Administración)	171.349	21.533	6.635	199.517	(21.533)	177.984
Total	171.349	21.533	6.635	199.517	(21.533)	177.984
Amortización por Segmento (Gastos de Administración)	211.238	6.234	2.695	220.167	(6.234)	213.933
Total	211.238	6.234	2.695	220.167	(6.234)	213.933

30.3 Cuadros de flujos

Por el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2019						
Conceptos	"Negocios Conjuntos"				Conciliación	NIIF
	Chile	Perú	Brasil	Totales	Ajustes	Totales
	01-01-2019 al 30-06-2019	01-01-2019 al 30-06-2019	01-01-2019 al 30-06-2019	01-01-2019 al 30-06-2019	01-01-2019 al 30-06-2019	01-01-2019 al 30-06-2019
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(4.413.575)	1.240.830	3.487.484	314.739	2.328.373	2.643.112
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(451.774)	0	(176)	(451.950)	(20.522)	(472.472)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	4.171.877	(1.214.783)	(3.100.734)	(143.640)	(2.780.258)	(2.923.898)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(693.472)	26.047	386.574	(280.851)	(472.407)	(753.258)
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	25.158.556	1.200.266	558.507	26.917.329	(1.900.536)	25.016.793

Por el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2018						
Conceptos	"Negocios Conjuntos"				Conciliación	NIIF
	Chile	Perú	Brasil	Totales	Ajustes	Totales
	01-01-2018 al 30-06-2018	01-01-2018 al 30-06-2018	01-01-2018 al 30-06-2018	01-01-2018 al 30-06-2018	01-01-2018 al 30-06-2018	01-01-2018 al 30-06-2018
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	12.561.991	(1.041.353)	1.815.052	13.335.690	(5.457.485)	7.878.205
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	2.507.562	(2.455.285)	(134.063)	(81.786)	(159.908)	(241.694)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(9.577.974)	2.466.806	(2.468.769)	(9.579.937)	6.495.688	(3.084.249)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	5.491.579	(1.029.832)	(787.780)	3.673.967	878.295	4.552.262
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	27.038.865	1.120.458	620.071	28.779.394	(1.427.248)	27.352.146

31. CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES

31.1 Contingencias

Chile

Al 30 de junio 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 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, fueron M\$ 56.864 y M\$ 39.109, respectivamente, según el siguiente detalle:

Materia	Provisiones corrientes			
	30-06-2019		31-12-2018	
	N° Litigios	Provisión M\$	N° Litigios	Provisión M\$
Causas Civiles-Multas	4	15.597	3	17.891
Juicios Civiles-Indemnizaciones	5	35.200	5	17.350
Juicios Laborales	5	6.067	1	3.868
Total provisión	14	56.864	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 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, una de las filiales de Paz Realty presenta una provisión de contingencias por demandas laborales de trabajadores, ascendentes a M\$ 199.360 y M\$ 227.099, respectivamente según se detalla en Nota N° 20.1.5.

Perú

Al 30 de junio 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, no tendrían efecto en los estados financieros de las coligadas peruanas.

Adicionalmente, al 30 de junio 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/. 3.208.230. Actualmente, este proceso se encuentra en la tercera instancia del tribunal fiscal.

31.2 Compromisos y restricciones

- a) Al 30 de junio 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 Avales, fianzas y compromisos.
- b) Al 30 de junio de 2019, Paz Corp S.A. mantiene 18 comfort letters de propiedad con instituciones financieras relacionadas con las obligaciones financieras contraídas por sociedades filiales y coligadas, ascendente a MUF 4.004.

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 Avales, 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	110
NRG Santa Isabel SPA	15-12-2014	Inmobiliaria Paz SPA	Garantía legal por post venta	UF	169

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

31.4 Garantías

Constructora Paz SPA y las sociedades inmobiliarias filiales de la Sociedad utilizan boletas de garantía para garantizar trabajos y servicios tales como la conservación de pavimentos, obras de empresas de servicios básicos (agua, gas, electricidad), trabajos relacionados con mitigaciones viales y/o ambientales, así como el cumplimiento de los contratos de obra contraídos principalmente con organismos públicos. Estas boletas son liberadas una vez concluidos tales trabajos. El detalle al 30 de junio de 2019, se presenta en Nota N° 31.4.1 Boletas en garantía, en la siguiente página.

Producto de la actividad inmobiliaria de las empresas filiales de la Sociedad, éstas hipotecan los terrenos en donde se desarrollan los proyectos inmobiliarios, a favor del banco que financia el terreno y/o la construcción del proyecto inmobiliario, de modo de garantizar dichas obligaciones. El detalle al 30 de junio de 2019, se presenta en Nota N° 31.4.2 Terrenos hipotecados, en la siguiente página.

Asimismo, Constructora Paz SPA y las sociedades inmobiliarias filiales de la Sociedad reciben boletas de garantías de contratistas para garantizar el fiel cumplimiento de servicios contratados a terceros.

31.4.1 Boletas en garantía

Institución	Sociedad Garante	Detalle	Moneda	Monto Garantía
Banco del Estado de Chile	Inmobiliaria Vista Golf LD SPA	Garantiza ejecución de obras	UF	1.304
Banco Santander Chile	Inmobiliaria PB 70 S.A.	Garantiza conservación del pavimento	UF	3.000
	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	611
	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	163
	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\$	18.000
	Inmobiliaria PDV70 SPA	Garantiza conservación del pavimento	M\$	21.272
	Inmobiliaria PDV70 SPA	Garantiza alumbrado público	M\$	1.130
	Inmobiliaria FP75 SPA	Caucionar la sobrevivencia de los árboles	M\$	170
	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	723.442
Inmobiliaria Paz SPA	Terrenos	5.843.394
Inmobiliaria PB 70 SPA	Proyectos en desarrollo	314.719
Inmobiliaria PDV 70 SPA	Proyectos en desarrollo	333.083
Inmobiliaria PK 67 SPA	Proyectos en desarrollo	711.439
Inmobiliaria FP 75 SPA	Proyectos en desarrollo	273.480
Inmobiliaria FP 75 SPA	Terrenos	516.957
Inmobiliaria y Constructora SP 90 SPA	Proyectos en desarrollo	168.121
Inmobiliaria y Constructora SP 90 SPA	Terrenos	148.440
Inmobiliaria Vista Golf LD SPA	Proyectos en desarrollo	441.968
	Total	9.475.043

31.5 Sanciones Administrativas

31.5.1 De la Comisión para el Mercado Financiero:

Al 30 de junio 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 30 de junio de 2019, no existen cauciones obtenidas de terceros.

32. DISTRIBUCIÓN DEL PERSONAL

La distribución de personal de la Sociedad es la siguiente al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018:

30-06-2019					
País	Gerentes y principales ejecutivos	Profesionales, técnicos y vendedores	Trabajadores de la construcción y otros	Total	Promedio del período
Chile	7	157	1.271	1.435	1.420
Perú	1	77	0	78	78
Brasil	1	6	0	7	7
Total	9	240	1.271	1.520	1.505

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 30 de junio 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

A la entrega de este informe no se han registrado hechos posteriores que puedan afectar significativamente los estados financieros de la Sociedad.

ANÁLISIS RAZONADO

Análisis Razonado de los Estados Financieros Consolidados de Paz Corp S.A. del período finalizado al 30 de junio de 2019. Se comparan los resultados con el mismo período del año anterior.

RESUMEN EJECUTIVO

- La Compañía registró una **utilidad** de **MM\$ 8.456** en el segundo trimestre de 2019. De esta manera, la **utilidad acumulada** a junio 2019 alcanzó **MM\$ 16.471**, un incremento de 44,4% respecto a los seis primeros meses del año anterior.
- Los **ingresos de actividades ordinarias** del segundo trimestre de 2019 fueron **MM\$ 42.228**. Con esto, los **ingresos acumulados** a junio 2019 alcanzaron **MM\$ 85.585**, un aumento de 33,7% respecto de igual periodo de 2018.
- La **ganancia bruta** del primer semestre alcanzó **MM\$ 28.239**, un 27,8% superior a la obtenida a junio de 2018. En tanto, el **margen bruto** del semestre fue de **33,0%**, inferior al 34,5% obtenido en igual periodo de 2018.
- El **retorno sobre ventas (ROS)** de los primeros 6 meses de 2019 fue **20,0%**, superior al 17,7% del mismo periodo de 2018. Mediante el criterio de consolidación proporcional, el ROS del semestre alcanzó 17,8%, superior al 16,6% obtenido en 2018.
- El **retorno sobre patrimonio (ROE)** a junio de 2019 fue de **16,2%**, superior al 13,5% alcanzado al cierre de 2018.
- El **EBITDA** acumulado a junio de 2019 fue **MM\$ 26.962**, un 46,4% superior a los **MM\$ 18.413** obtenidos en el mismo periodo de 2018. De la misma forma, el **margen EBITDA** del semestre fue de **28,2%**, superior al 27,0% alcanzado a junio 2018.
- Los **gastos de administración y venta (GAV)** del segundo trimestre de 2019 alcanzaron **MM\$ 3.676**. Con esto, el **GAV a junio de 2019** fue **MM\$ 6.705**, cifra mayor en 6,8% respecto de igual periodo de 2018.
- La **escrituración del segundo trimestre** fue **MUF 2.107**, con lo que la **escrituración acumulada a junio de 2019** alcanzó **MUF 3.802**, un 64,0% superior a junio de 2018, explicado por el mayor stock disponible para escriturar producto del calendario de inicios de escrituración.
- Las **promesas del segundo trimestre** fueron **MUF 1.933**, y las promesas a **juno de 2019** alcanzaron **MUF 4.524**, un 59,4% superior a junio de 2018.
- A junio de 2019, el **leverage financiero** fue **1,19 veces**, levemente superior al 1,17 registrado al cierre 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 segundo trimestre de 2019, se inició la escrituración de la primera etapa del proyecto Parque Arboleda Lo Curro en la comuna de Vitacura y de la primera etapa del proyecto Visión Urbana en la comuna de La Florida.

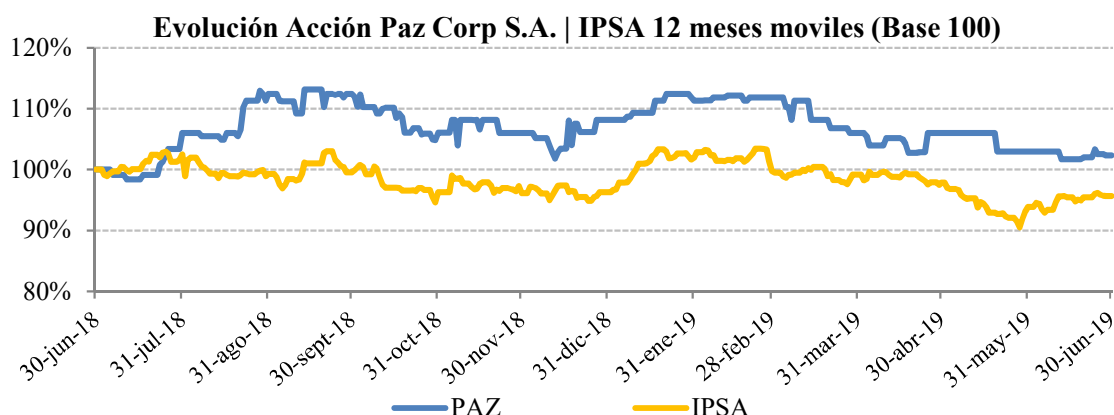
ii. Clasificación de riesgo.

Durante el mes de mayo de 2019, Feller Rate e ICR ratificaron la clasificación de la Compañía en “BBB+” con tendencia estable en su informe anual de clasificación de riesgo.

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

Precio Acción (\$)	2T 2019	2T 2018	12M a jun-19	12M a jun-18
Cierre	965	943	965	943
Max	1.000	1.090	1.067	1.140
Min	959	910	928	650
Patrimonio Bursátil (MM\$)	283.369	267.217	283.369	267.217
Utilidad/acción (\$)	29,9	13,0	95,8	66,6

Institución	Solvencia	Acciones
Feller Rate	BBB ⁺	1 ^{ra} Clase Nivel 3
ICR	BBB ⁺	1 ^{ra} Clase Nivel 4



Fuente: Bolsa de Comercio de Santiago.¹

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 bajo el esquema de control conjunto.

¹ 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)	2T19	2T18	% VAR.	6M19	6M18	% VAR.
Ingresos de actividades ordinarias	42.228	25.813	63,6%	85.585	63.990	33,7%
Costo de ventas	(28.131)	(16.938)	66,1%	(57.346)	(41.896)	36,9%
Ganancia bruta	14.097	8.875	58,8%	28.239	22.094	27,8%
<i>Margen bruto</i>	<i>33,4%</i>	<i>34,4%</i>		<i>33,0%</i>	<i>34,5%</i>	
Gastos de administración y venta	(3.676)	(3.207)	14,6%	(6.705)	(6.277)	6,8%
Resultado de explotación	10.421	5.668	83,9%	21.534	15.816	36,1%
Resultado fuera de explotación	360	295	22,3%	215	44	390,8%
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	10.781	5.962	80,8%	21.749	15.860	37,1%
Gastos por impuestos a la ganancia	(1.894)	(2.326)	(18,6%)	(4.672)	(4.533)	3,1%
Ganancia (pérdida)	8.887	3.637	144,4%	17.077	11.327	50,8%
Ganancia atribuible a part. no controladoras	431	(47)	1.008,6%	606	(77)	889,3%
Gan. atribuible a propietarios de controlador	8.456	3.684	129,5%	16.471	11.404	44,4%
ROS⁽¹⁾	21,0%	14,1%		20,0%	17,7%	
EBITDA⁽²⁾	14.119	6.496	117,3%	26.962	18.413	46,4%
% EBITDA / Ingresos⁽³⁾	27,9%	22,9%		28,2%	27,0%	
Tasa efectiva de Impuestos	17,6%	39,0%	(21,4%)	21,5%	28,6%	(7,1%)
Ganancia (pérdida) control. 12 meses	27.144	18.877	43,8%	27.144	18.877	43,8%
% GAV/Ingresos	8,7%	12,4%		7,8%	9,8%	

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 (Nota 29.2 de los Estados Financieros).

Estado de Resultados (millones de CLP)	2T19	2T18	% VAR.	6M19	6M18	% VAR.
Ingresos de actividades ordinarias	50.516	28.398	77,9%	95.770	68.245	40,3%
Costo de ventas	(34.834)	(18.982)	83,5%	(65.579)	(45.209)	45,1%
Ganancia bruta	15.682	9.415	66,6%	30.191	23.036	31,1%
<i>Margen bruto</i>	<i>31,0%</i>	<i>33,2%</i>		<i>31,5%</i>	<i>33,8%</i>	
Gastos de administración y venta	(4.523)	(3.809)	18,8%	(8.221)	(7.474)	10,0%
Resultado de explotación	11.159	5.607	99,0%	21.970	15.562	41,2%
Resultado fuera de explotación	(266)	311	(185,5%)	(192)	629	(130,6%)
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	10.893	5.918	84,1%	21.778	16.191	34,5%
Gastos por impuestos a la ganancia	(2.006)	(2.281)	(12,1%)	(4.701)	(4.863)	(3,3%)
Ganancia (pérdida)	8.887	3.637	144,4%	17.077	11.327	50,8%
Ganancia atribuible a part. no controladoras	431	(47)	1.008,6%	606	(77)	889,3%
Gan. atribuible a propietarios de controlador	8.456	3.684	129,5%	16.471	11.404	44,4%
ROS⁽¹⁾	17,6%	12,8%		17,8%	16,6%	
EBITDA⁽²⁾	14.119	6.496	117,3%	26.962	18.413	46,4%
% EBITDA / Ingresos⁽³⁾	27,9%	22,9%		28,2%	27,0%	
Tasa efectiva de impuestos	18,4%	38,5%	(20,1%)	21,6%	30,0%	(8,5%)
% GAV/Ingresos	9,0%	13,4%		8,6%	11,0%	

⁽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).

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)	6M19	6M18	6M19	6M18	6M19	6M18	6M19	6M18
Ingresos act. ordinarias	88.164	60.386	5.094	4.296	2.512	3.562	95.770	68.245
Costo de ventas	(59.654)	(38.936)	(4.001)	(3.342)	(1.924)	(2.931)	(65.579)	(45.209)
Ganancia bruta	28.511	21.450	1.092	955	588	631	30.191	23.036
Margen bruto	32,3%	35,5%	21,4%	22,2%	23,4%	17,7%	31,5%	33,8%
Gastos de admin y vta	(6.629)	(5.953)	(1.294)	(1.081)	(299)	(440)	(8.221)	(7.474)
Res. de explotación	21.882	15.497	(201)	(126)	289	191	21.970	15.562
Res. fuera de explotación	(99)	281	(27)	385	(66)	(37)	(192)	629
Gan. antes imp.	21.783	15.778	(229)	258	223	154	21.778	16.191
Impuestos a la ganancia	(4.686)	(4.207)	68	(403)	(83)	(254)	(4.701)	(4.863)
Ganancia (pérdida)	17.097	11.572	(160)	(145)	140	(99)	17.077	11.327
Gan. no controladora	593	(92)	-	-	13	15	606	(77)
Gan. controladora	16.504	11.664	(160)	(145)	127	(115)	16.471	11.404
EBITDA	26.639	17.674	24	516	300	222	26.962	18.413
% EBITDA / Ingresos	30,2%	29,3%	0,5%	12,0%	11,9%	6,2%	28,2%	27,0%

3.1.1 INGRESOS DE EXPLOTACIÓN (Ingresos de actividades ordinarias)

Los **Ingresos de Explotación** en el segundo trimestre de 2019 alcanzaron MM\$ 42.228, cifra 63,6% superior a los MM\$ 25.813 de igual período de 2018. En tanto, para los primeros 6 meses de 2019 alcanzaron MM\$ 85.585, cifra 33,7% mayor respecto de los MM\$ 63.990 del primer semestre de 2018, tal como se desglosa en la siguiente tabla:

Ingresos Ordinarios (millones de CLP)	2T19	2T18	VAR	% VAR.	6M19	6M18	VAR	% VAR.
Venta de inmuebles	36.904	16.809	20.095	119,5%	75.701	51.875	23.826	45,9%
Venta de servicios profesionales	(184)	701	(886)	(126,3%)	1.055	1.463	(408)	(27,9%)
Venta de terrenos	5.306	8.052	(2.746)	(34,1%)	8.354	10.193	(1.839)	(18,0%)
Otros Arriendos	202	251	(48)	(19,3%)	475	458	16	3,6%
Total Ingresos Ordinarios	42.228	25.813	16.415	63,6%	85.585	63.990	21.595	33,7%

El mayor nivel de ingresos durante el 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, ya que durante este periodo se inició la escrituración de 2 proyectos por una venta potencial de MUF 2.693, mientras que en el mismo trimestre de 2018 no hubo inicios de escrituración.

El mayor nivel de ingresos en el segundo trimestre de 2019 fue parcialmente compensado por el rubro venta de terrenos, producto de una menor venta de terrenos a sociedades con socios minoritarios.

A nivel acumulado, los Ingresos de Explotación aumentaron un 33,7% como consecuencia de una mayor venta de inmuebles por MM\$ 23.826 principalmente en Chile, debido a la mayor disponibilidad de stock de entrega inmediata con que contó la Compañía dado que entre diciembre de 2018 y junio de 2019 se inició la escrituración de 5 proyectos con una venta potencial de MUF 5.286, mientras que entre diciembre de 2017 y junio de 2018 se inició la entrega de solo 2 proyectos con una venta potencial de MUF 1.443.

3.1.2 COSTOS DE EXPLOTACIÓN (Costo de ventas)

Los **Costos de Explotación** del trimestre alcanzaron MM\$ 28.131, un 66,1% superior a los MM\$ 16.938 de igual período del año anterior, esto debido al mayor volumen de escrituración. Acumulado a junio de 2019, éste alcanzó los MM\$ 57.346, mayor en 36,9% respecto de los MM\$ 41.896 de 2018. Este aumento se explica por el mayor volumen de escrituración señalado precedentemente.

3.1.3 GANACIA BRUTA / MARGEN BRUTO

La **Ganancia Bruta** del segundo trimestre de 2019 fue de MM\$ 14.097, un 58,8% superior comparado con igual período del año anterior. Acumulado a junio, la ganancia bruta alcanzó los MM\$ 28.239, un aumento de 27,8% respecto del primer semestre de 2018. Estas alzas a nivel trimestral y acumulada se explican por el mayor volumen de ingresos en el primer semestre de 2019 respecto de igual periodo de 2018, explicado precedentemente.

El **Margen Bruto** alcanzó en el trimestre un 33,4%, levemente inferior al 34,4% alcanzado en el segundo trimestre de 2018. Acumulado a junio 2019, el margen bruto fue de 33,0%, una disminución respecto del 34,5% obtenido en el primer semestre de 2018.

3.1.4 GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS (GAV)

El **Gasto de Administración y Ventas** para el trimestre fue de MM\$ 3.676, lo que representa un aumento de 14,6% respecto del segundo trimestre de 2018. De la misma forma, durante el primer semestre de 2019, el GAV fue MM\$ 6.705, superior en un 6,8% respecto de igual periodo de 2018. El aumento del volumen de GAV acumulado se debe principalmente a un mayor efecto en resultado relacionado a remuneraciones, asesorías y honorarios, lo cual se ve compensado parcialmente por 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. No obstante lo anterior, el ratio GAV/Ingresos acumulado a junio 2019 llega a 7,8%, inferior al 9,8% acumulado a junio 2018 y en línea con el plan de negocios de la Compañía

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

Gastos de Admin. y Venta (millones de CLP)	2T19	2T18	VAR	% VAR.	6M19	6M18	VAR	% VAR.
Remun., asesorías y honorarios	2.182	1.714	469	27,3%	3.697	2.977	720	24,2%
Planes de incentivos basados en acciones	114	119	(4)	(3,6%)	445	614	(170)	(27,6%)
Gastos de comercialización	303	325	(22)	(6,7%)	494	534	(40)	(7,4%)
Gastos de oficina y otros gastos	864	850	14	1,6%	1.668	1.761	(93)	(5,3%)
Amortización en derechos de uso	89	-	89	-	178	-	178	-
Depreciación del activo fijo	112	91	21	22,7%	202	178	24	13,5%
Amortización de intangible	11	108	(97)	(89,9%)	21	214	(193)	(90,1%)
Total Gastos	3.676	3.207	470	14,6%	6.705	6.277	428	6,8%

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 comercialización** debido a los menores gastos en equipamiento de facilites, publicidad y promociones.
- Mayor **Amortización en derechos de uso**, producto de la aplicación de la norma contable IFRS16 sobre contratos de arrendamiento de las oficinas corporativas.

3.1.5 RESULTADO OPERACIONAL (Resultado de explotación)

El **Resultado Operacional** alcanzó los MM\$ 10.421 durante el segundo trimestre de 2019, lo que representa un incremento de 83,9% respecto de los MM\$ 5.668 alcanzados en igual trimestre del año anterior. Acumulado a junio 2019, el Resultado Operacional alcanzó los MM\$ 21.534, un 36,1% superior a la ganancia operacional obtenida en el primer semestre de 2018, la cual alcanzó MM\$ 15.816. Lo anterior se explica principalmente por el mayor nivel de ingresos registrados en el periodo, un menor GAV proporcional, compensado parcialmente por el menor margen bruto del semestre.

El **Margen Operacional** a junio de 2019 fue de 25,2%, una mejora respecto del 24,7% obtenido en igual período de 2018. Esta mejora se explica por un menor ratio de GAV/Ingresos, el cual es compensado parcialmente por un menor margen bruto.

3.1.6 RESULTADO NO OPERACIONAL (Resultado fuera de explotación)

El **Resultado No Operacional** registró una ganancia en el segundo trimestre de 2019 de MM\$ 360, superior a la ganancia de MM\$ 295 registrada en el mismo periodo del año anterior. Acumulado a junio de 2019, se registró una ganancia de MM\$ 215, superior en un 390,8% con respecto del primer semestre de 2018.

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

Resultado No Operacional (millones de CLP)	2T19	2T18	VAR	% VAR.	6M19	6M18	VAR	% VAR.
Otros ingresos, por función	71	61	10	15,6%	87	124	(37)	(29,6%)
Ingresos financieros	264	385	(121)	(31,4%)	467	530	(63)	(11,8%)
Costos financieros	(215)	(79)	(136)	173,2%	(384)	(393)	9	(2,2%)
Diferencias de cambio	(10)	(63)	53	(83,9%)	(5)	(123)	118	(96,1%)
Resultado por uni. de reajuste	(154)	67	(221)	(331,4%)	(193)	72	(265)	(367,5%)
Part. en gan. (pérdida) asoc.	435	(76)	511	670,2%	215	(201)	416	207,1%
Otras ganancias (pérdidas)	(30)	(0)	(29)	7.040,8%	27	35	(8)	(23,5%)
Resul. fuera de explotación	360	295	66	22,3%	215	44	171	390,8%

Las principales variaciones se explican a continuación:

- Menores **Otros Ingresos, por función**, explicado por menores multas por desistimiento.
- Menores **Ingresos financieros**, debido a menores tasas de inversión compensado con un mayor saldo promedio de caja en el periodo.
- Menor **diferencia por tipo de cambio**, debido a la apreciación del real brasilero respecto del dólar norteamericano.
- Mayor resultado en **Participación en ganancia (pérdida) asociadas**, debido al inicio de escrituración del proyecto Parque Arboleda (50% participación), compensado parcialmente por el resultado de la filial peruana.

3.1.7 IMPUESTOS

El **Impuesto** del trimestre fue de MM\$ 1.894, cifra inferior en 18,6% respecto de los MM\$ 2.326 que tuvo la Compañía en igual periodo de 2018, lo que significa una baja en la tasa efectiva de impuestos, pasando de un 39,0% en el segundo trimestre de 2018 a 17,6% en igual periodo de 2019. En tanto, el impuesto acumulado durante el primer semestre de 2019 fue de MM\$ 4.672, superior en 3,1% respecto de los primeros 6 meses de 2018. Por otro lado, la tasa efectiva de impuestos del primer semestre de 2019 fue de 21,5%, inferior a la tasa de 28,6% alcanzada en igual periodo de 2018.

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

primer semestre de 2019 a consecuencia de la depreciación del dólar norteamericano respecto del peso chileno, pasando de \$ 695,69 al cierre de 2018 a \$ 679,86 al cierre de junio de 2019. Por norma contable, este efecto no tiene asociada una partida de impuesto diferido. En igual periodo de 2018 el dólar se apreció respecto del peso chileno, generando una tasa efectiva de impuestos mayor.

3.1.8 UTILIDAD (Ganancia)

La **Utilidad** del segundo trimestre de 2019 alcanzó los MM\$ 8.887, un 144,4% superior a los MM\$ 3.637 registrados en igual período de 2018. Por su lado, **MM\$ 8.456 corresponden a los controladores**, un 129,5% superior a los MM\$ 3.684 del segundo trimestre de 2018. En tanto, la Utilidad acumulada a junio de 2019 fue de MM\$ 17.077, lo que representa un aumento de 50,8% respecto de los MM\$ 11.327 alcanzados en el mismo período del año anterior. **La utilidad acumulada de los controladores alcanzó los MM\$ 16.471**, un aumento de 44,4% respecto de la obtenida en los primeros 6 meses de 2018.

El incremento de la utilidad total de la Compañía se explica por el mayor nivel de ingresos, un menor ratio de GAV/Ingresos, un mejor resultado fuera de explotación y una menor tasa efectiva de impuestos, los que se ven parcialmente compensados por un menor margen bruto.

Con esto, **el retorno sobre ventas (ROS) al segundo trimestre de 2019 alcanza un 21,0%**, un aumento respecto del 14,1% logrado en el segundo trimestre de 2018. El retorno sobre ventas acumulado en los 6 primeros meses de 2019 fue de 20,0%, superior al 17,7% obtenido en igual periodo de 2018.

3.1.9 EBITDA

El **EBITDA** del segundo trimestre de 2019 alcanzó los MM\$ 14.119, cifra superior en 117,3% respecto de los MM\$ 6.496 obtenidos en el mismo período del año anterior. En tanto, el **Margen EBITDA** para este período alcanzó un 27,9%, cifra superior al 22,9% registrado en igual período de 2018. Esta variación se explica por un menor ratio de GAV/Ingresos, compensado parcialmente por un menor margen bruto.

Acumulado a junio 2019, el EBITDA fue de MM\$ 26.962, un aumento de 46,4% respecto del primer semestre de 2018. Por su lado, el margen EBITDA del semestre alcanzó 28,2%, un incremento respecto del 27,0% obtenido en el primer semestre de 2018.

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 junio de 2019 alcanzaron a MM\$ 2.293, de los cuales MM\$ 2.133 corresponden al negocio consolidado y MM\$ 160 a la ganancia de asociados y negocios en conjunto. En tanto, la depreciación y amortización a junio de 2019 fue de MM\$ 251.

Las siguientes tablas presentan en detalle el cálculo del EBITDA.

Estados Financieros al 30-06-2019 (NIIF 11)	EEFF	EBITDA		EBITDA	
		2T19	2T18	6M19	6M18
GANANCIA (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTOS		10.781	5.962	21.749	15.860
Ingresos Financieros	Nota 25	(264)	(385)	(467)	(530)
Costos Financieros	Nota 25	215	79	384	393
Costos Financieros Activados	Nota 10.1.1	1.282	271	2.133	888
Unidades por reajuste Activadas	Nota 10.1.1	1.360	257	2.323	804
Depreciación	Nota 24.2	112	91	202	178
Amortización	Nota 24.2	11	108	21	214
Otras ganancias (pérdidas)	Nota 26	30	0	(27)	(35)
Diferencias de cambio	Nota 25	10	63	5	123
Resultado por unidades de reajuste	Nota 25	154	(67)	193	(72)
Part. en la Ganancia de Asociadas y Negocios Conjuntos	Nota 13	(435)	76	(215)	201
EBITDA sin Asociadas y Negocios Conjuntos		13.257	6.456	26.301	18.024

Estados Financieros al 30-06-2019 (NIIF 11)	EEFF	EBITDA		EBITDA	
		2T19	2T18	6M19	6M18
Part. en la Ganancia de Asociadas y Negocios Conjuntos	Nota 29.2	435	(76)	215	(201)
Ganancia (Pérdida), atribuible a part. no controladoras	Nota 29.2	-	(0)	-	-
Gastos por impuestos a la ganancia	Nota 29.2	112	(45)	29	330
Ingresos Financieros	Nota 29.2	(20)	(12)	(30)	(36)
Costos Financieros	Nota 29.2	53	74	116	134
Costos Financieros Activados	Nota 29.2	99	83	160	134
Depreciación	Nota 29.2	11	10	22	22
Amortización	Nota 29.2	3	3	5	6
Otras ganancias (pérdidas)	Nota 29.2	-	(0)	-	(0)
Diferencias de cambio	Nota 29.2	25	(0)	3	(15)
Resultado por unidades de reajuste	Nota 29.2	139	3	135	16
Part. en la Ganancia de Asociadas y Negocios Conjuntos	Nota 13	5	-	5	-
EBITDA de Asociadas y Negocios Conjuntos		862	40	661	388
EBITDA		14.119	6.496	26.962	18.413

Nota: En la Nota 29.2 se puede obtener los saldos por diferencia entre los EEFF NIIF 11 y EEFF sin NIIF 11

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\$ 26.962 a junio 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 30-06-2019 (Consolidación Proporcional NIC 31)	EEFF	EBITDA		EBITDA	
		2T19	2T18	6M19	6M18
GANANCIA (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTOS	Nota 29.2	10.893	5.918	21.778	16.191
Ingresos Financieros	Nota 29.2	(283)	(397)	(497)	(566)
Costos Financieros	Nota 29.2	268	153	501	527
Costos Financieros Activados	Nota 29.2	1.380	353	2.293	1.022
Unidades por reajuste Activadas	Nota 29.2	1.360	257	2.323	804
Depreciación	Nota 29.2	123	102	224	200
Amortización	Nota 29.2	14	111	26	220
Otras ganancias (pérdidas)	Nota 29.2	30	0	(27)	(35)
Diferencias de cambio	Nota 29.2	35	63	8	108
Resultado por unidades de reajuste	Nota 29.2	293	(63)	327	(56)
Part. en la Ganancia de Asociadas y Negocios Conjuntos	Nota 29.2	5	-	5	-
EBITDA NIC 31		14.119	6.496	26.962	18.413

3.2 ANÁLISIS DE BALANCE

Resumen Balance (millones de CLP)	jun-19	dic-18	MMS VAR.	% VAR.
Activos corrientes	159.472	207.380	(47.908)	(23,1%)
Activos no corrientes	315.551	228.769	86.782	37,9%
Total Activos	475.023	436.148	38.874	8,9%
Pasivos corrientes	110.649	133.534	(22.884)	(17,1%)
Pasivos no corrientes	177.433	130.476	46.957	36,0%
Total Pasivos	288.082	264.010	24.072	9,1%
Pat. atribuible a los propietarios del controlador	182.284	168.010	14.274	8,5%
Participaciones no controladoras	4.656	4.128	528	12,8%
Patrimonio	186.940	172.138	14.802	8,6%
Patrimonio Neto y Pasivos	475.023	436.148	38.874	8,9%
Deuda Financiera Neta				
Deuda financiera	222.209	201.528	20.681	10,3%
Corto plazo	79.347	95.095	(15.748)	(16,6%)
Largo plazo	142.862	106.433	36.429	34,2%
Caja & equivalentes	25.191	25.977	(785)	(3,0%)
Deuda financiera neta	197.017	175.551	21.466	12,2%
ROE⁽¹⁾	16,2%	13,5%		2,7%
ROE Controlador⁽²⁾	15,9%	13,5%		2,4%

⁽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\$ 475.023 al 30 de junio de 2019, lo que equivale a un aumento del 8,9% 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\$ 325.000.

En comparación a diciembre de 2018, los **Activos Corrientes** disminuyeron 23,1%, explicado principalmente por la reducción en Inventarios corrientes en MM\$ 24.536, debido a la escrituración de inmuebles de entrega inmediata del trimestre y por la disminución de Cuentas por cobrar en entidades relacionadas en MM\$ 12.694.

Los **Activos No Corrientes** se incrementaron en 37,9%, explicado principalmente por el aumento en el Inventario no corriente en MM\$ 74.162.

3.2.2 PASIVOS

Los **Pasivos Totales** del balance de Paz Corp S.A. alcanzaron los MM\$ 288.082 al 30 de junio de 2019, aumentando un 9,1% respecto de los MM\$ 264.010 al cierre de 2018. Esta variación se explica principalmente por un aumento en Otros pasivos financieros no corrientes, compensado parcialmente por una disminución en Otros pasivos financieros corrientes y Otras provisiones corrientes.

Al cierre de junio de 2019, los **Pasivos Corrientes** disminuyeron en 17,1%, explicado principalmente por (i) una baja en Otros pasivos financieros corrientes en MM\$ 15.748 producto del pago de las líneas de crédito de construcción asociadas a proyectos en etapa de escrituración, compensado en parte por la reclasificación de 7 proyectos del No Corriente al Corriente y los nuevos giros de líneas de crédito de construcción asociadas a proyectos que inician escrituración en menos de doce meses; (ii) la disminución en MM\$ 7.859 en Otras provisiones corrientes debido principalmente al pago de dividendos y (iii) la disminución en MM\$ 4.077 en Otros pasivos no financieros corrientes.

En tanto, los **Pasivos No Corrientes** aumentaron un 36,0%, debido principalmente a un incremento en Otros pasivos financieros no corrientes en MM\$ 36.429 por giros de créditos asociados a la compra de nuevos terrenos y al avance de obras de proyectos que inician escrituración en más de 12 meses, compensado parcialmente por (i) la reclasificación de la deuda de 7 proyectos al Pasivo Corriente; y a (ii) un aumento en los Otros pasivos no financieros no corrientes.

3.2.3 PATRIMONIO

El **Patrimonio Total** de Paz Corp S.A. al 30 de junio de 2019 asciende a **MM\$ 186.940**, de los cuales **MM\$ 182.284** 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 8,6% y 8,5% en relación al cierre de 2018, 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 este ejercicio.

3.3 FLUJO DE EFECTIVO

Estado de Flujo de Efectivo (millones de CLP)	6M19	6M18	VAR	% VAR.
Flujo de la Operación	2.643	7.878	(5.235)	(66,5%)
Flujo de la Inversión	(472)	(242)	(231)	95,5%
Flujo de la Financiamiento	(2.924)	(3.084)	160	(5,2%)
Total Flujo	(753)	4.552	(5.306)	(116,5%)

A junio del año 2019, la Compañía tuvo un **flujo de efectivo** negativo de MM\$ 753. Sin embargo, las actividades de la operación reflejaron un flujo positivo de MM\$ 2.643, explicado por la recaudación asociada a la venta y promesa de inmuebles, compensado en parte por el pago a proveedores por el suministro de bienes y servicios por la construcción de obras en desarrollo e impuestos pagados en el periodo. En tanto, las actividades de financiamiento generaron un flujo negativo por MM\$ 2.924, explicado principalmente por los pagos de líneas bancarias asociadas a los proyectos que iniciaron escrituración en los últimos meses, el pago de dividendos y el pago de la bonificación anual por desempeño, compensado en parte por mayores montos de deuda girados. Asimismo, las actividades de inversión originaron un flujo negativo de MM\$ 472.

4. Indicadores financieros

4.1 LIQUIDEZ

Indicadores	Unidad	jun-19	dic-18	VAR.
Liquidez corriente ¹	Veces	1,44	1,55	(0,11)
Razón ácida ²	Veces	0,61	0,68	(0,07)
Capital de trabajo ³	MM\$	48.823	73.846	(25.023)

El **índice de liquidez corriente** fue de 1,44 a junio de 2019, cifra menor al 1,55 mostrado al cierre de diciembre 2018. Esta variación se explica principalmente por una mayor disminución del Activo Corriente en comparación con el Pasivo Corriente. La mayor disminución del Activo corriente se debe a un menor nivel de Inventario Corriente producto de la mayor escrituración del periodo.

La **razón ácida** al cierre de junio de 2019 disminuyó respecto del cierre de 2018, desde 0,68 a 0,61, por la misma razón que disminuye la liquidez corriente y por la mayor participación de los Inventarios Corrientes dentro de los Activos Corrientes.

En tanto, el **capital de trabajo** de la Compañía a junio de 2019 fue de MM\$ 48.823, una reducción de MM\$ 25.023 respecto del cierre del año 2018. La variación se explica por un mayor reducción absoluta de los Activos Corrientes en relación a 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	jun-19	dic-18	DIF.
Nivel de endeudamiento ⁴	Veces	1,54	1,53	0,01
Nivel de endeudamiento neto ⁵	Veces	1,41	1,38	0,03
Nivel de endeudamiento Financiero ⁶	Veces	1,19	1,17	0,02
Deuda corto plazo / deuda total ⁷	%	38,4%	50,6%	(12,2%)
Deuda largo plazo / deuda total ⁸	%	61,6%	49,4%	12,2%

El **leverage total** a junio de 2019 fue de 1,54, levemente superior al 1,53 presentado en diciembre de 2018. Esta variación se explica por un aumento del Pasivo debido principalmente a giros de créditos asociados a la compra de nuevos terrenos y avances de obras de proyectos, compensado por el aumento del patrimonio ante la utilidad obtenida en el presente ejercicio.

El **endeudamiento financiero** al 30 de junio de 2019 fue de MM\$ 222.209, lo que representa una relación con el Patrimonio o leverage financiero de 1,19, cifra levemente mayor al 1,17 registrado a diciembre de 2018. Esto se explica por un alza de la deuda financiera en el período, compensado parcialmente por el aumento del Patrimonio.

4.3 ACTIVIDAD

Indicadores	Unidad	jun-19	dic-18	VAR.
Total de activos ⁹	MM\$	475.023	436.148	38.874
Rotación de inventarios ¹⁰	Veces	0,96	0,78	0,18
Permanencia de inventarios ¹¹	Días	381	468	(87)

El **ciclo de conversión de efectivo** a junio de 2019 alcanzó una cifra menor que a diciembre de 2018, cerrando para el actual ejercicio en 381 días. La disminución de este indicador se debe a una retención menos prolongada de los inventarios en el balance ante el mayor nivel de escrituración del primer semestre de 2019 respecto del cierre 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 junio de 2019, dicho índice es de aproximadamente 30 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	jun-19	jun-18	VAR.
Rentabilidad patrimonio total ¹³	%	16,2%	12,1%	4,1%
Rentabilidad patrimonio del controlador ¹³	%	15,9%	12,0%	3,9%
Rentabilidad activo ¹⁴	%	6,0%	5,1%	0,9%
Rentabilidad activos operacionales ¹⁵	%	8,7%	7,1%	1,6%
Rentabilidad sobre las ventas ¹⁶	%	20,0%	17,7%	2,3%
Margen EBITDA ¹⁷	%	28,2%	27,0%	1,2%

4.5 RESULTADO

Indicadores	Unidad	jun-19	jun-18	VAR.
Ingresos de explotación	MM\$	85.585	63.990	33,7%
Costos de explotación	MM\$	(57.346)	(41.896)	36,9%
Ganancia bruta	MM\$	28.239	22.094	27,8%
Gastos financieros	MM\$	(384)	(393)	(2,2%)
R.A.I.I.D.A.I.E. ¹⁸	MM\$	26.962	18.413	46,4%
Utilidad (Pérdida) después de impuestos	MM\$	17.077	11.327	50,8%
Utilidad (Pérdida) de los controladores	MM\$	16.471	11.404	44,4%
EBITDA ¹⁹	MM\$	26.962	18.413	46,4%

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.

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	jun-19	jun-18	VAR.
Cobertura Gastos Financieros ²⁰	Veces	57,6	41,3	16,2
Deuda/EBITDA ²¹	Veces	4,9	5,7	(0,8)
Deuda Neta/EBITDA ²²	Veces	4,3	4,8	(0,5)
Utilidad por acción ²³	\$	95,8	66,6	29,2

El indicador de **cobertura de gastos financieros** al cierre de junio de 2019 alcanzó 57,6 veces, reflejando un aumento respecto de junio de 2018, que presentaba un índice de 41,3 veces.

En cuanto al ratio de **deuda neta sobre EBITDA** al 30 de junio de 2019 alcanzó 4,3 veces, cifra menor a las 4,8 veces registradas en igual período del año anterior. Esta variación se explica por la disminución de la deuda financiera respecto de hace 12 meses y al aumento del EBITDA móvil 12 meses.

Respecto de la **utilidad (de los últimos 12 meses) por acción**, ésta alcanzó los 95,8 pesos por acción al cierre del segundo trimestre de 2019, aumentando en 29,2 pesos por acción respecto del mismo período del año anterior. La Compañía tiene una política de distribución de dividendos del 30% de sus utilidades. A su vez, con fecha 5 de octubre de 2010 el Directorio de la Sociedad 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 30 de junio de 2019 presenta un total de 42 proyectos (30 en Chile, 9 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 UN
			UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	
Escriturando	10	10	2.092	9.568	1.683	6.344	96	886	313	2.338	85,0%
En Desarrollo	18	18	4.649	17.851	-	-	1.978	6.479	2.671	11.372	42,5%
Total Chile	28	28	6.741	27.418	1.683	6.344	2.074	7.364	2.984	13.710	55,7%

PERÚ-VIVIENDAS

Departamentos y Casas	N° DE PROY.	N° DE ETAPAS	TOTAL		Entregas		Promesas		Disponible		% DE VENTA UN
			UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	
Escriturando	7	8	1.431	2.483	1.121	1.973	131	220	179	290	87,5%
En Desarrollo		5	543	961	-	-	173	248	370	712	31,9%
Departamentos (PC)	7	13	1.974	3.444	1.121	1.973	304	468	549	1.003	72,2%
Escriturando	2	3	947	1.253	818	1.106	118	136	11	12	98,8%
En Desarrollo		3	306	337	-	-	83	85	223	252	27,1%
Casas (PCG)	2	6	1.253	1.590	818	1.106	201	220	234	264	81,3%
Total Perú	9	19	3.227	5.034	1.939	3.079	505	689	783	1.266	75,7%

BRASIL-VIVIENDAS

Departamentos	N° DE PROY.	N° DE ETAPAS	TOTAL		Entregas		Promesas		Disponible		% DE VENTA UN
			UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	
Escriturando	3	3	1.195	1.613	1.129	1.535	36	45	30	33	97,5%
Total Brasil	3	3	1.195	1.613	1.129	1.535	36	45	30	33	97,5%
Total residencial	40	50	11.163	34.065	4.751	10.957	2.615	8.098	3.797	15.010	66,0%

CHILE-OFICINAS

Proyectos de Oficinas	N° DE PROY.	N° DE ETAPAS	TOTAL		Entregas		Promesas		Disponible		% DE VENTA UN
			MT2	MUF	MT2	MUF	MT2	MUF	MT2	MUF	
Oficinas	2	2	20.807	1.628	10.262	679	461	37	10.084	912	51,5%

El portafolio habitacional presenta 11.163 unidades por un valor potencial de ventas de MUF 34.065. De este total, 4.751 unidades con un valor de MUF 10.957 se encuentran escrituradas y entregadas; de la misma forma 2.615 unidades con un valor de venta de MUF 8.098 se encuentran con promesas de compraventa y 3.797 unidades por un monto de MUF 15.010 se encuentran disponibles para la venta. Con esto, el 66,0% de las unidades del portafolio se encuentran promesadas o vendidas.

Al 30 de junio de 2019, el total de viviendas disponibles para entrega inmediata era de 533, las que alcanzan un valor de MUF 2.673. Es decir, el 17,8% 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 se compone de 28 proyectos, de los cuales 10 se encuentran en escrituración y los 18 restantes en desarrollo. Los 10 proyectos en escrituración presentan un avance en ventas del 85,0%, lo cual indica un buen nivel de venta. Por otro lado, los 18 proyectos en desarrollo presentan un avance en promesas de compraventa del 42,5%, en línea con el avance promedio de obras del 32,7%.

El portafolio en Perú presenta 9 proyectos compuestos de 19 etapas, de las cuales 13 corresponden a etapas de departamentos y 6 a etapas de casas. De las etapas de proyectos de departamentos, 8 de ellas se encuentran en escrituración con un avance en ventas del 87,5%. Por otro lado, las 5 etapas de proyectos en desarrollo de departamentos presentan un avance en promesas de compraventa del 31,9%. Respecto al portafolio de proyectos de casas, 3 etapas se encuentran en estado de escrituración con un avance en ventas del 98,8% y 3 etapas en desarrollo, con el 27,1% vendido.

El portafolio en Brasil presenta 3 proyectos, todos en etapa de entrega inmediata, a los cuales les resta por vender 30 unidades por una venta potencial de MUF 33, en línea con el plan de salida para este mercado.

5.2 BACKLOG DE PROMESAS DE COMPRAVENTA

Al 30 de junio de 2019 el backlog de promesas (contratos de promesas de compraventa, en Chile y Brasil) o minutas de compraventa (en Perú) alcanzó MUF 8.272. De este total, MUF 7.534 aportarán a los ingresos proporcionales de la compañía. A nivel consolidado, MUF 6.796 serán registradas en la línea de ingresos y las restantes MUF 738 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 30 de junio de 2019, separado por trimestre y por país.

Backlog Miles UF	2019	2020	2021	2022	Total Proporcional
1T	-	745	1.116	740	
2T	-	677	308	369	
3T	1.555	388	108	144	
4T	433	883	56	11	
TOTAL	1.988	2.693	1.588	1.264	7.534
Chile	1.685	2.639	1.546	1.264	
Perú	258	54	42	-	
Brasil	45	-	-	-	
TOTAL	1.988	2.693	1.588	1.264	7.534

5.3 PROMESAS Y ESCRITURAS

A continuación se presenta un cuadro con los volúmenes de promesas de compraventa y escrituras brutas (IVA incluido) realizadas durante el segundo trimestre y acumulado a junio de 2019, comparativo con igual período del año anterior.

		ESCRITURACIÓN						PROMESAS					
		2T19	2T18	% Var.	6M19	6M18	% Var.	2T19	2T18	% Var.	6M19	6M18	% Var.
RESIDENCIAL	Miles UF												
	Chile	1.784	531	235,8%	3.253	1.814	79,3%	1.571	1.425	10,2%	3.870	2.350	64,7%
	Perú	250	207	21,0%	401	343	17,0%	292	122	139,5%	531	348	52,7%
	Brasil	44	69	(36,4%)	106	133	(20,6%)	29	66	(56,2%)	71	114	(37,4%)
	TOTAL	2.078	807	157,4%	3.760	2.290	64,2%	1.892	1.613	17,3%	4.473	2.812	59,0%
	Unidades												
	Chile	373	173	115,6%	798	549	45,4%	378	438	(13,7%)	1.124	727	54,6%
	Perú	152	150	1,3%	246	231	6,5%	192	88	118,2%	355	227	56,4%
	Brasil	37	49	(24,5%)	97	90	7,8%	25	46	(45,7%)	70	77	(9,1%)
	TOTAL	562	372	51,1%	1.141	870	31,1%	595	572	4,0%	1.549	1.031	50,2%
	Precio Prom (UF) ¹												
	Chile	4.783	3.072	55,7%	4.076	3.305	23,4%	4.157	3.254	27,7%	3.443	3.233	6,5%
	Perú	1.645	1.379	19,4%	1.630	1.483	9,9%	1.520	1.385	9,8%	1.496	1.532	(2,4%)
	Brasil	1.189	1.412	(15,8%)	1.093	1.483	(26,3%)	1.157	1.437	(19,4%)	1.020	1.482	(31,2%)
	TOTAL	3.698	2.170	70,4%	3.295	2.633	25,2%	3.180	2.820	12,8%	2.888	2.728	5,9%
Comercial Chile MUF		28	17	65,6%	42	27	53,4%	41	15	167,9%	51	26	98,3%
TOTAL	Miles UF												
	Chile	1.813	549	230,4%	3.295	1.841	78,9%	1.612	1.440	11,9%	3.921	2.376	65,0%
	Perú	250	207	21,0%	401	343	17,0%	292	122	139,5%	531	348	52,7%
	Brasil	44	69	(36,4%)	106	133	(20,6%)	29	66	(56,2%)	71	114	(37,4%)
	TOTAL	2.107	825	155,5%	3.802	2.318	64,0%	1.933	1.628	18,7%	4.524	2.838	59,4%

El segundo trimestre de 2019 registra una escrituración de MUF 2.107, lo que representa un aumento de 155,5% respecto de igual período del año 2018. Esta variación se explica principalmente por el mayor nivel de escrituración en Chile, con un aumento de MUF 1.264. La mayor escrituración en Chile se debe a que entre marzo y junio de 2019 la Compañía inició la entrega de 3 proyectos con una venta potencial de MUF 4.204. Esto permitió comenzar el segundo trimestre de 2019 con un stock de viviendas terminadas y no entregadas por un valor comercial de MUF 2.347. Por su lado, en el mismo periodo de 2018 la Compañía no tuvo inicios de escrituración.

En el primer semestre de 2019 se realizaron escrituras por un total de MUF 3.802, lo que representa un aumento de 64,0% respecto al mismo periodo del año anterior. Al igual que a nivel trimestral, el aumento en las escrituras del semestre se explica principalmente a un

aumento en MUF 1.454 en las escrituras de Chile en el periodo, debido a una mayor disponibilidad de stock para entrega inmediata. Por su parte, en Perú hubo un incremento de MUF 58 en las escrituraciones, impulsado por mejores velocidades de venta de proyectos en entrega inmediata y a una baja base de comparación.

Por otro lado, las promesas del segundo trimestre de 2019 alcanzaron las MUF 1.933, un aumento de 18,7% respecto del segundo trimestre de 2018, debido a incrementos en los niveles promesados del periodo en Chile y Perú, con crecimientos de 11,9% y 139,5% respectivamente. En el caso de Perú, la variación se debe a que durante este trimestre se inició la venta de dos nuevos proyectos.

A nivel acumulado, las promesas a junio de 2019 presentan un aumento de 59,4% (medido en UF) respecto del primer semestre de 2018, llegando a MUF 4.524.

5.4 MESES PARA AGOTAR STOCK

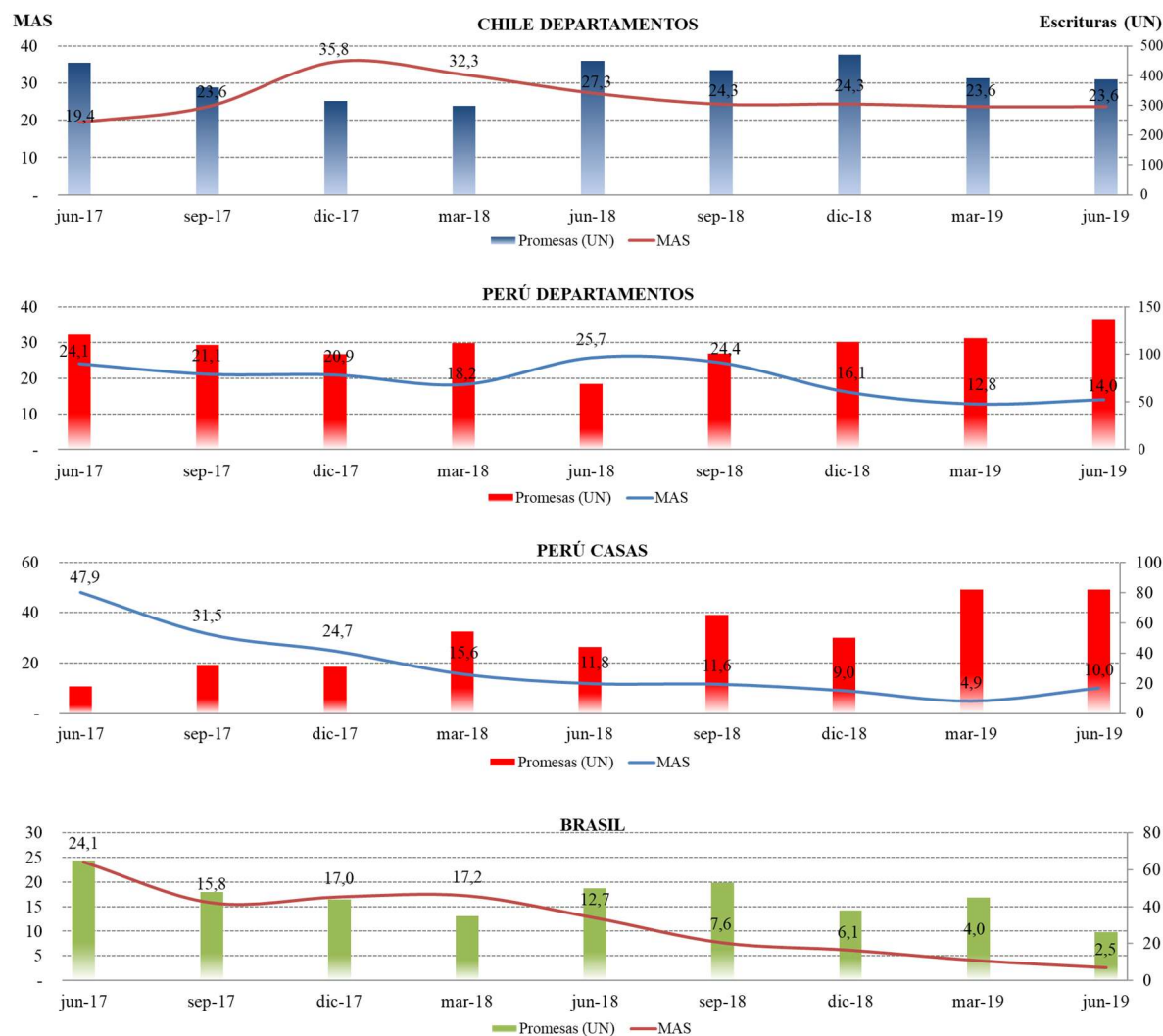
Al 30 de junio de 2019, el indicador de los meses para agotar stock (MAS), determinado como el stock disponible dividido por el promedio móvil de promesas (se considera que toda escrituras de entrega inmediata, pasa previamente por un contrato de promesa) de los últimos 6 meses, alcanzó 23,6 meses para Chile, 14,0 meses para Perú Departamentos, 10,0 meses para Perú Casas y 2,5 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.

Chile no presenta variación en su MAS entre el primer y segundo trimestre de 2019, aunque sí presenta una leve disminución al compararse con el indicador al cierre de 2018. Esta variación semestral se debe a las mejores velocidades de ventas del periodo.

Para el caso de Perú, en departamentos se aprecia un aumento en este indicador, pasando de 12,8 al cierre del 1T19 a 14,0 al cierre del 2T19. Respecto de casas, este presenta un aumento en el MAS, pasando de 4,9 meses al cierre del 1T19 a 10,0 meses al cierre del 2T19. Ambos casos se explican por un aumento en la oferta debido al lanzamiento de ventas en el trimestre de un proyecto de departamentos y un proyecto de casas.

Por último, Brasil presenta una disminución, pasando desde los 4,0 a los 2,5 meses, lo que se explica por una menor oferta de stock de entrega inmediata como consecuencia del proceso de salida de este mercado.

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



5.5 BANCO DE TERRENO

La Compañía presenta al 30 de junio de 2019 un banco de 29 terrenos para su plan de desarrollo. Estos terrenos permiten el desarrollo de 41 etapas de proyectos con una capacidad constructiva de aproximadamente 8.405 unidades. Estos terrenos tienen un valor contable histórico de compra de MUF 6.383.

	# Terrenos	# Etapas	UN	Valor Terreno (MUF)
Chile	23	34	7.352	5.869
Perú	6	7	1.053	514
Total	29	41	8.405	6.383

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 afecta 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

Según información disponible en el Info Inmobiliario, el total de viviendas vendidas en la Región Metropolitana en el segundo trimestre de 2019 alcanzó 9.762 unidades, un 12,0% superior a las 8.718 del primer trimestre de 2019. De este total, 7.806 (80,0%) unidades fueron departamentos y 1.956 (20,0%) fueron casas, experimentando incrementos de 13,1% y 7,6%, respectivamente. Con esto, el monto total de viviendas transadas en el segundo trimestre del año alcanzó MMUF 37,0, un 20,5% superior a los MMUF 30,7 alcanzados en el trimestre anterior. Del total, MMUF 28,8 corresponden a departamentos y MMUF 8,2 a casas, experimentando incrementos de 20,4% y 20,9%, respectivamente.

A continuación se refleja la variación del segundo trimestre del año 2019, en comparación con el trimestre anterior:

	Venta 2T19		Variación % 2T19 / 1T19	
	Unidades	MMUF	Unidades	MMUF
Casas	1.956	8,2	7,6%	20,9%
Departamentos	7.806	28,8	13,1%	20,4%
Total	9.762	37,0	12,0%	20,5%

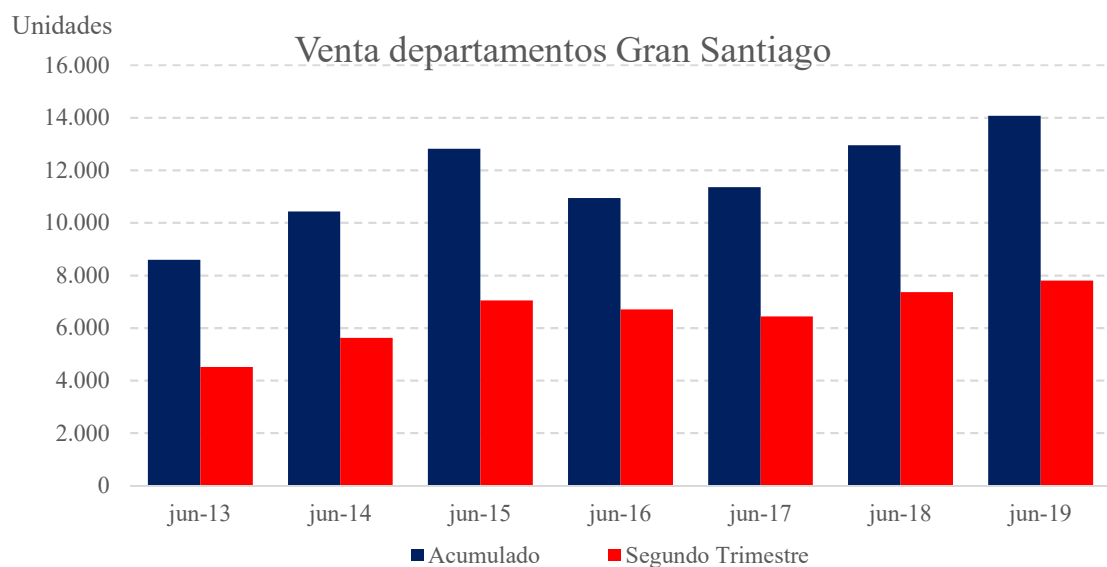
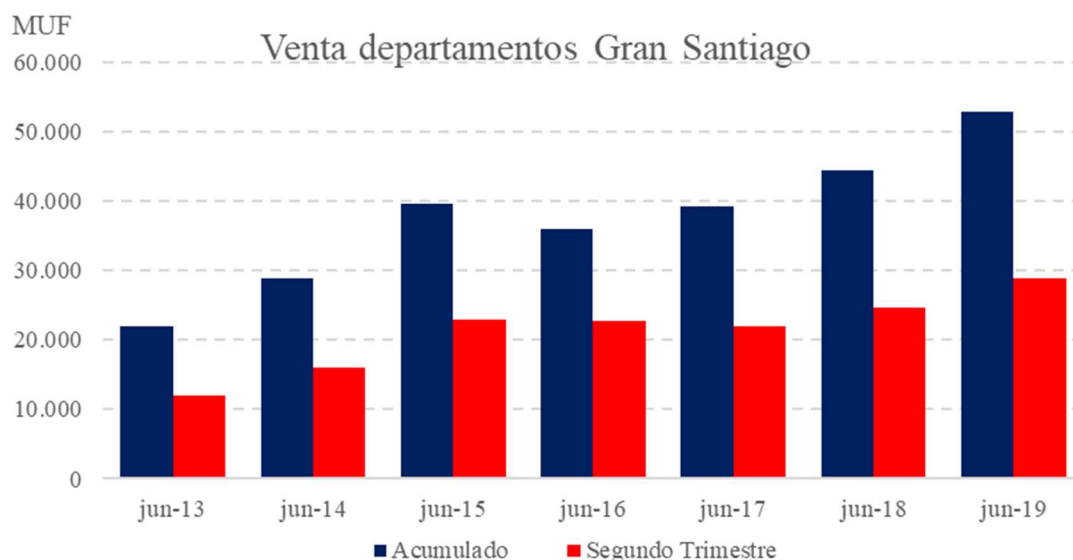
A nivel acumulado en el semestre, el total de viviendas vendidas en la Región Metropolitana alcanzó las 18.480 unidades, un 8,8% superior a las 16.984 en igual periodo de 2018. Del total a junio, 14.707 (79,6%) unidades fueron departamentos y 3.773 (20,4%) fueron casas, experimentando variaciones de 11,9% y -1,6%, respectivamente. Con esto, el monto total de viviendas transadas en los primeros seis meses del año alcanzó MMUF 67,8, un 14,5% superior a los MMUF 59,2 alcanzados en igual periodo de 2018. De este total, MMUF 52,8 corresponden a departamentos y MMUF 15,0 a casas, experimentando un incremento de 18,9% y 1,4%, respectivamente.

Al cierre de junio de 2019 había una oferta de 58.643 unidades de viviendas nuevas, de las cuales el 83,5% representaban departamentos y 16,5% casas. Esta oferta total disminuyó 9,1% en 12 meses. Al desglosar por departamentos y casas, las variaciones son de un -9,0% y -9,5%, 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 20,7 meses para la región metropolitana.

De acuerdo los valores entregados por el Info Inmobiliario, se puede apreciar un crecimiento estable en la comercialización de viviendas en la Región Metropolitana al comparar las ventas 2019 con las ventas acumuladas del primer semestre de 2016 a 2018, en línea con los resultados observados en el primer trimestre. Además, también se observa una caída en unidades ofertadas de 9,2% en los últimos 12 meses. 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 segundo trimestre de 2019, la oferta total de vivienda multifamiliar en Lima Metropolitana y Callao fue de 22.405 unidades, 11,9% más que al cierre del segundo trimestre de 2018.

En el primer semestre del 2019 se vendieron 4.406 unidades, registrando un aumento de 17,5% en comparación al primer trimestre de 2018. Durante el año móvil que termina en junio 2019 se vendieron 16.483 unidades, un 21,4% más que en el periodo anterior.

Las cifras anteriores evidencian un aumento relevante en la venta de viviendas nuevas, por sobre el crecimiento de la oferta. Estas cifras evidencian que en el segundo trimestre de 2019 continúa el dinamismo del mercado de viviendas nuevas, en consecuencia con la mayor estabilidad política del país. Sin embargo, persisten 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 mayo 2019 las ventas de viviendas nuevas se incrementaron un 27,9% en unidades respecto de 2018, llegando a 12.426. Medido en reales, el incremento en el monto vendido de unidades nuevas es de 21,5%, llegando a 5.489,3 millones de reales. Cabe señalar que si bien se han incrementado los volúmenes de venta, los precios promedio cayeron en un 5,0% en comparación con el mismo periodo del año anterior, continuando con la tendencia observada en el primer trimestre de 2019.

Al cierre de mayo de 2019, la oferta en la ciudad de Sao Paulo alcanza las 20.303 unidades. Lo anterior representa un aumento de 16,5% 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 6,9 meses, inferior al 7,1 alcanzado al mismo periodo del año anterior. Con respecto a los lanzamientos de los últimos 12 meses, a mayo de 2019 hubo un incremento de 20,1% en comparación a mayo 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 - jun 19			Stock Potencial ² próximos 12M - jun 19			Stock Disponible ¹ - jun 18		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deptos	89.946	58.633	409	154.714	108.898	950	34.924	31.077	249
Oficinas	2.223	1.556	39	-	-	-	3.971	2.810	78
Otros	-	-	-	11.407	10.523	22	278	278	1
Total	92.169	60.189	448	166.121	119.422	972	39.173	34.164	328

PERÚ

Inmueble	Stock Disponible ¹ - jun 19			Stock Potencial ² próximos 12M - jun 19			Stock Disponible ¹ - jun 18		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	4.117	2.059	129	2.267	1.134	81	7.595	3.797	243
Deptos	14.236	7.118	310	7.128	3.564	200	22.393	11.197	548
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	1.547	773	29	-	-	-	1.335	667	31
Total	19.900	9.950	468	9.395	4.698	281	31.323	15.662	822

BRASIL

Inmueble	Stock Disponible ¹ - jun 19			Stock Potencial ² próximos 12M - jun 19			Stock Disponible ¹ - jun 18		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deptos	2.187	1.998	66	-	-	-	8.710	7.585	267
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	2.187	1.998	66	-	-	-	8.710	7.585	267

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 30 de junio de 2019 aún no se ha dado inicio a las obra.

CHILE			PERÚ			BRASIL		
Permisos en M ²	jun-19	jun-18	Permisos en M ²	jun-19	jun-18	Permisos en M ²	jun-19	jun-18
Casas	-	-	Casas	-	-	Casas	-	-
Deptos	119.724	216.010	Deptos	17.414	31.261	Deptos	-	-
Oficinas	-	-	Oficinas	-	-	Oficinas	-	-
Otros	-	-	Otros	-	-	Otros	-	-
Total	119.724	216.010	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\$ jun 19	MM\$ jun 18	Backlog	MM\$ jun 19	MM\$ jun 18	Backlog	MM\$ jun 19	MM\$ jun 18
Casas	-	-	Casas	5.676	15.988	Casas	-	-
Deptos	345.951	321.338	Deptos	27.156	14.945	Deptos	-	-
Oficinas	7.575	10.817	Oficinas	-	-	Oficinas	-	-
Otros	4.427	790	Otros	-	-	Otros	-	-
Total	357.953	332.944	Total	32.832	30.933	Total	-	-

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	jun-19		jun-18	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	-	-	-	-
Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

Inmuebles UF 1.001 a UF 2.000	jun-19		jun-18	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	8.380	149	4.105	78
Oficinas	551	13	515	11
Otros	-	-	-	-
Total	8.931	162	4.620	89

Inmuebles UF 2.001 a UF 4.000	jun-19		jun-18	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	38.208	461	32.447	402
Oficinas	615	8	225	3
Otros	-	-	80	1
Total	38.823	469	32.752	406

Inmuebles UF 4.001 a UF 6.000	jun-19		jun-18	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	19.020	119	4.588	37
Oficinas	-	-	-	-
Otros	164	1	-	-
Total	19.184	120	4.588	37

Inmuebles UF 6.001 a UF 9.000	jun-19		jun-18	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	7.349	35	4.949	22
Oficinas	-	-	-	-
Otros	168	1	-	-
Total	7.517	36	4.949	22

Inmuebles Sobre UF 9.000	jun-19		jun-18	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	13.887	24	3.103	9
Oficinas	-	-	-	-
Otros	3.593	8	-	-
Total	17.479	32	3.103	9

CONSOLIDADO CHILE

Inmuebles	jun-19			jun-18		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	-	-	-	-	-	-
Deptos	86.844	75.786	788	49.193	48.232	548
Oficinas	1.166	816	21	739	518	14
Otros	3.925	3.814	10	80	80	1
Total	91.935	80.416	819	50.012	48.830	563

PERÚ

Inmuebles hasta UF 1.000	jun-19		jun-18		Inmuebles UF 1.001 a UF 2.000	jun-19		jun-18	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	135	6	83	6	Casas	2.669	73	1.242	34
Deptos	79	4	492	18	Deptos	4.641	112	5.156	142
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	-	-	-	-
Otros	20	1	-	-	Otros	-	-	-	-
Total	234	11	576	24	Total	7.309	185	6.397	176

Inmuebles UF 2.001 a UF 4.000	jun-19		jun-18		Inmuebles UF 4.001 a UF 6.000	jun-19		jun-18	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	121	2	-	-	Casas	-	-	-	-
Deptos	3.408	47	2.130	29	Deptos	-	-	-	-
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	94	1	Otros	114	1	109	1
Total	3.528	49	2.225	30	Total	114	1	109	1

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

CONSOLIDADO PERÚ						
Inmuebles	jun-19			jun-18		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	2.925	1.462	81	1.325	663	40
Deptos	8.127	4.064	163	7.778	3.889	189
Oficinas	-	-	-	-	-	-
Otros	135	67	2	203	102	2
Total	11.187	5.593	246	9.307	4.653	231

BRASIL

Inmuebles hasta UF 1.000	jun-19		jun-18		Inmuebles UF 1.001 a UF 2.000	jun-19		jun-18	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-	Casas	-	-	-	-
Deptos	531	26	-	-	Deptos	2.426	71	3.564	89
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	Otros	-	-	-	-
Total	531	26	-	-	Total	2.426	71	3.564	89

Inmuebles UF 2.001 a UF 4.000	jun-19		jun-18		Inmuebles UF 4.001 a UF 6.000	jun-19		jun-18	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-	Casas	-	-	-	-
Deptos	-	-	60	1	Deptos	-	-	-	-
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	Otros	-	-	-	-
Total	-	-	60	1	Total	-	-	-	-

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

CONSOLIDADO BRASIL						
Inmuebles	jun -19			jun -18		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	-	-	-	-	-	-
Deptos	2.957	2.615	97	3.625	3.507	90
Oficinas	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-
Total	2.957	2.615	97	3.625	3.507	90

Los siguientes cuadros muestran los montos y unidades prometidas netas de desistimiento y montos y unidades desistidas al 30 de junio de 2019 y 2018.

CHILE

Inmueble	Promesado - jun 19					Promesado - jun 18				
	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Desistidas en UN	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Desistidas en UN
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deptos	107.994	92.899	1.124	4.756	33	62.669	53.249	719	2.952	25
Oficinas	1.416	1.066	22	-	-	695	487	13	-	-
Otros	-	-	-	-	-	1.166	777	8	-	-
Total	109.410	93.965	1.146	4.756	33	64.529	54.513	740	2.952	25

PERU

Inmueble	Promesado - jun 19					Promesado - jun 18				
	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Desistidas en UN	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Desistidas en UN
Casas	4.745	2.372	142	726	22	2.122	1.061	78	852	20
Deptos	10.074	5.037	213	2.022	42	7.323	3.661	149	1.386	32
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	14.819	7.409	355	2.748	64	9.445	4.723	227	2.238	52

BRASIL

Inmueble	Promesado - jun 19					Promesado - jun 18				
	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Desistidas en UN	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Desistidas en UN
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deptos	1.992	1.790	70	34	1	3.100	3.048	77	305	8
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	1.992	1.790	70	34	1	3.100	3.048	77	305	8

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 junio 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	
	jun-19	jun-18		jun-19	jun-18		jun-19	jun-18
Casas	-	-	Casas	9,0	38,4	Casas	-	-
Deptos	3,4	4,3	Deptos	8,5	12,5	Deptos	5,4	16,3
Oficinas	9,0	26,0	Oficinas	-	-	Oficinas	-	-
Otros	-	3,0	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 segundo trimestre de 2019 y 2018 y (ii) el stock disponible de entrega inmediata en pesos al cierre de junio de 2019 y 2018.

CHILE			PERÚ			BRASIL		
Inmueble	Velocidad de Ventas		Inmueble	Velocidad de Ventas		Inmueble	Velocidad de Ventas	
	jun-19	jun-18		jun-19	jun-18		jun-19	jun-18
Casas	-	-	Casas	0,37	0,08	Casas	-	-
Deptos	0,51	0,41	Deptos	0,38	0,23	Deptos	0,56	0,22
Oficinas	0,36	0,12	Oficinas	-	-	Oficinas	-	-
Otros	-	0,29	Otros	-	-	Otros	-	-

8.2 ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

Correspondiente al cierre del 30 de junio de 2019 y el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018 (expresados en miles de pesos)

ACTIVOS	Nota	30-06-2019 M\$	31-12-2018 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	25.016.793	25.770.051
Otros activos financieros, corrientes	6	174.638	206.645
Otros activos no financieros, corrientes	7	14.450.292	16.872.236
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	8	15.422.196	23.203.261
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	9	10.328.293	23.021.807
Inventarios, corrientes	10	91.691.033	116.227.048
Activos por impuestos, corrientes	11	2.388.778	2.078.844
Total Activos Corrientes		159.472.023	207.379.892
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos no financieros, no corrientes	7	4.317.608	1.694.894
Derechos por cobrar, no corrientes	8	84.022	309.700
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	9	14.437.719	12.121.566
Inventarios, no corrientes	10	233.308.548	159.146.734
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	13	42.989.746	42.631.749
Activos intangibles distintos de la plusvalía	14	418.461	313.093
Propiedades, planta y equipo	15	714.258	709.253
Derechos de uso	18	4.138.870	0
Activos por impuestos diferidos	16	15.141.561	11.841.592
Total Activos No Corrientes		315.550.793	228.768.581
TOTAL ACTIVOS		475.022.816	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 30 de junio de 2019 y el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018 (expresados en miles de pesos)

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	Nota	30-06-2019 M\$	31-12-2018 M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, corrientes	17	79.346.679	95.095.132
Pasivos por arrendamientos, corrientes	18	282.875	0
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	19	10.513.452	9.534.742
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	9	1.797.487	1.669.348
Otras provisiones, corrientes	20	2.473.789	10.332.468
Pasivos por impuestos, corrientes	11	3.768.226	358.429
Otros pasivos no financieros, corrientes	21	12.466.702	16.543.569
Total Pasivos Corrientes		110.649.210	133.533.688
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes	17	142.862.044	106.432.851
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	18	3.896.442	0
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	9	17.235.976	16.878.863
Otras provisiones, no corrientes	20	1.550.224	1.665.982
Otros pasivos no financieros, no corrientes	21	11.888.552	5.498.801
Total Pasivos No Corrientes		177.433.238	130.476.497
TOTAL PASIVOS		288.082.448	264.010.185
PATRIMONIO NETO			
Capital emitido	22	52.492.611	52.492.611
Ganancias (pérdidas) acumuladas		118.990.462	104.680.781
Primas de emisión		11.160.579	11.160.579
Otras reservas	22	(359.711)	(323.961)
Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora		182.283.941	168.010.010
Participaciones no controladoras	22	4.656.427	4.128.278
Patrimonio Total		186.940.368	172.138.288
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		475.022.816	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 30 de junio de 2019 y junio de 2018

(expresado en miles de pesos)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	01-01-2019 al 30-06-2019 M\$	01-01-2018 al 30-06-2018 M\$	01-04-2019 al 30-06-2019 M\$	01-04-2018 al 30-06-2018 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	24	85.585.136	63.989.821	42.227.781	25.812.819
Costo de ventas	25	(57.345.731)	(41.895.921)	(28.130.580)	(16.938.192)
Ganancia bruta		28.239.405	22.093.900	14.097.201	8.874.627
Otros ingresos, por función	24	87.416	124.084	70.921	61.367
Gasto de administración	25	(6.705.341)	(6.277.453)	(3.676.322)	(3.206.794)
Otras ganancias (pérdidas)	27	26.731	34.925	(29.562)	(414)
Ingresos financieros	26	467.331	529.993	263.618	384.526
Costos financieros	26	(384.452)	(393.169)	(214.546)	(78.544)
Participación en negocios conjuntos	13	215.257	(200.905)	434.584	(76.215)
Diferencias de cambio	26	(4.849)	(123.175)	(10.132)	(62.827)
Resultado por unidades de reajuste	26	(192.614)	72.016	(154.447)	66.738
GANANCIA ANTES IMPUESTO		21.748.884	15.860.216	10.781.315	5.962.464
Gasto por impuestos a las ganancias	28	(4.671.862)	(4.533.113)	(1.894.130)	(2.325.785)
GANANCIA		17.077.022	11.327.103	8.887.185	3.636.679
Ganancia (pérdida), atribuible a:					
Ganancia (pérdida), propietarios controladora		16.470.917	11.403.898	8.456.065	3.684.126
Ganancia (pérdida), no controladoras	22	606.105	(76.795)	431.120	(47.447)
GANANCIA		17.077.022	11.327.103	8.887.185	3.636.679
Ganancias por acción					
Ganancia por acción básica					
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		58,13	40,24	29,85	13,00
Ganancia (pérdida) por acción básica	29	58,13	40,24	29,85	13,00
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas					
Ganancias (pérdida) diluida por acción		58,13	40,24	29,85	13,00
Ganancias (pérdida) diluida por acción		58,13	40,24	29,85	13,00

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

Reporte Trimestral 2T19

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

Por los períodos terminados al 30 de junio de 2019 y junio de 2018

(expresado en miles de pesos)

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL	Nota	01-01-2019 al 30-06-2019 M\$	01-01-2018 al 30-06-2018 M\$	01-04-2019 al 30-06-2019 M\$	01-04-2018 al 30-06-2018 M\$
Ganancia (Pérdida)		17.077.022	11.327.103	8.887.185	3.636.679
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del período, antes de impuestos					
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión	22	(35.750)	520.018	311.250	1.122.326
Otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del período		(35.750)	520.018	311.250	1.122.326
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		(35.750)	520.018	311.250	1.122.326
Total Otro Resultado Integral		(35.750)	520.018	311.250	1.122.326
Total Resultado Integral		17.041.272	11.847.121	9.198.435	4.759.005
Resultado integral atribuible a:					
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		16.435.167	11.923.916	8.767.315	4.806.452
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	22	606.105	(76.795)	431.120	(47.447)
TOTAL RESULTADO INTEGRAL		17.041.272	11.847.121	9.198.435	4.759.005

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

Reporte Trimestral 2T19

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por los períodos terminados al 30 de junio de 2019 y junio 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
		MS	MS	MS	MS	MS	MS	MS	MS	MS
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	16.470.917	16.470.917	606.105	17.077.022
Otro resultado integral		0	0	(35.750)	0	(35.750)	0	(35.750)	0	(35.750)
Resultado integral		0	0	(35.750)	0	(35.750)	16.470.917	16.435.167	606.105	17.041.272
Dividendos		0	0	0	0	0	(2.161.236)	(2.161.236)	0	(2.161.236)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		0	0	0	0	0	0	0	(77.956)	(77.956)
Total de cambios en patrimonio		0	0	(35.750)	0	(35.750)	14.309.681	14.273.931	528.149	14.802.080
Saldo final período actual 30/06/2019	22	52.492.611	11.160.579	(197.209)	(162.502)	(359.711)	118.990.462	182.283.941	4.656.427	186.940.368
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
		MS	MS	MS	MS	MS	MS	MS	MS	MS
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	11.403.898	11.403.898	(76.795)	11.327.103
Otro resultado integral		0	0	520.018	0	520.018	0	520.018	0	520.018
Resultado integral		0	0	520.018	0	520.018	11.403.898	11.923.916	(76.795)	11.847.121
Dividendos		0	0	0	0	0	(1.958.314)	(1.958.314)	0	(1.958.314)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		0	0	0	0	0	0	0	(3.352.331)	(3.352.331)
Total de cambios en patrimonio		0	0	520.018	0	520.018	9.445.584	9.965.602	(3.429.126)	6.536.476
Saldo final período actual 30/06/2018	22	52.492.611	11.160.579	(1.808.778)	(162.502)	(1.971.280)	100.630.525	162.312.435	3.817.025	166.129.460

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

Reporte Trimestral 2T19

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO

Por los períodos terminados al 30 de junio de 2019 y junio de 2018
(expresado en miles de pesos)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO	Nota	01-01-2019 al 30-06-2019 M\$	01-01-2018 al 30-06-2018 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		104.221.272	78.847.577
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(96.803.443)	(65.000.181)
Otros pagos por actividades de operación		(197.463)	(51.159)
Intereses pagados		(321.747)	(393.169)
Intereses recibidos		467.331	529.993
Impuestos a las ganancias (pagados)		(4.871.970)	(5.354.278)
Otras entradas (salidas) de efectivo		149.132	(700.578)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		2.643.112	7.878.205
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	(138.650)	(1.000.000)
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	13	0	638.879
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	15	5.624	0
Compras de propiedades, planta y equipo	15	(212.830)	(67.689)
Compras de activos intangibles	14	(126.616)	(49.402)
Otras (salidas de efectivo)		0	(212.931)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		(472.472)	(241.694)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de préstamos de largo plazo		48.585.627	33.893.728
Total importes procedentes de préstamos		48.585.627	33.893.728
Préstamos de entidades relacionadas		8.949.875	8.155.351
Pagos de préstamos		(44.287.422)	(26.324.822)
Pagos y otorgamiento de préstamos a entidades relacionadas		(7.186.940)	(10.307.430)
Pagos por arrendamientos		(200.593)	0
Dividendos pagados	22	(8.784.445)	(8.501.076)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(2.923.898)	(3.084.249)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		(753.258)	4.552.262
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes			
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		(753.258)	4.552.262
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio		25.770.051	22.799.884
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio		25.016.793	27.352.146

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.