



PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Correspondiente a los ejercicios terminados al
31 de diciembre 2018 y 2017

Informe del Auditor Independiente

Señores
Accionistas y Directores
Paz Corp S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros consolidados adjuntos de Paz Corp S.A. y subsidiarias, que comprenden los estados de situación financiera consolidados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y los correspondientes estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros consolidados.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros consolidados

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros consolidados que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados en base de nuestras auditorías. No hemos examinado los estados financieros de la subsidiaria Paz Realty Empreendimentos e Participacoes Ltda., los cuales representan un 1,4% y 3,7% de los activos consolidados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, respectivamente, e ingresos totales del 5,5% y 7,8% por los años terminados en esas fechas. Aquellos estados financieros fueron auditados por otros auditores, cuyos informes nos han sido proporcionados, y nuestra opinión, en lo que se refiere en los montos incluidos de dicha subsidiaria, se basa únicamente en los informes emitidos por esos auditores. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros consolidados están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros consolidados, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros consolidados.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, basada en nuestras auditorías y en los informes de los otros auditores, los mencionados estados financieros consolidados descritos en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Paz Corp S.A. y subsidiarias al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.



Fernando Zavala C.

EY Audit SpA.

Santiago, 5 de marzo 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	21
2.5. Entidades subsidiarias	22
2.6. Transacciones en moneda extranjera	23
2.7. Información financiera por segmentos operativos	24
2.8. Propiedades, planta y equipo	24
2.9. Activos intangibles distintos de la plusvalía	25
2.10. Plusvalía	26
2.11. Costos por intereses	26
2.12. Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros	26
2.13. Activos financieros	27
2.14. Inventarios	27
2.15. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	28
2.16. Efectivo y equivalentes al efectivo	29
2.17. Capital social	29
2.18. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	29
2.19. Préstamos y otros pasivos financieros	29
2.20. Impuesto a la renta e impuestos diferidos	29
2.21. Beneficios a los empleados	30
2.22. Provisiones	31
2.23. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes	31
2.24. Reconocimiento de ingresos	31
2.25. Distribución de dividendos	32

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ÍNDICE

	Página N°
3. FACTORES DE RIESGO	32
3.1. Cambios en condiciones económicas y de mercado	32
3.2. Volatilidad de los mercados financieros	33
3.3. Naturaleza cíclica del ciclo del negocio	34
3.4. Liquidez requerida para desarrollar proyectos	34
3.5. Deuda, tasa de interés e inflación	35
3.6. Riesgo de tipo de cambio moneda extranjera	38
3.7. Covenants de deuda	38
3.8. Clasificación de riesgo de la Compañía	39
3.9. Fluctuación de valor y disponibilidad de suelo	39
3.10. Fluctuaciones de precios en materias primas y mano de obra	40
3.11. Restricciones en el mercado de financiamiento hipotecario	41
3.12. Cambios en normativas tributarias	41
3.13. Cambios legales y regulatorios	43
3.14. Calidad y servicio de post-venta	43
3.15. Competencia con otros desarrolladores inmobiliarios	44
3.16. Riesgos propios de la actividad de la construcción	44
3.17. Condiciones climáticas o desastres naturales	44
3.18. Mitigación de riesgos	45
4. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN	45
4.1. Estimación provisión grado de avance	45
4.2. Estimación provisión garantía legal	45
4.3. Impuestos diferidos	45
4.4. Pagos basados en acciones	45
5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	46
6. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, CORRIENTES	47
7. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES Y NO CORRIENTES	48
8. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES, Y DERECHOS POR COBRAR NO CORRIENTES	48
8.1. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	48
8.2. Derechos por cobrar, no corrientes	49
8.3. Estratificación de la cartera	50
8.4. Resumen de la estratificación de la cartera	51
8.5. Calidad crediticia	51
8.6. Operaciones de factoring	51

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ÍNDICE

	Página N°
9. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS	52
9.1. Saldos y transacciones con entidades relacionadas	53
9.2. Directorio y gerencia de la Sociedad	55
10. INVENTARIOS	57
10.1. Inventarios, corrientes	57
10.2. Inventarios, no corrientes	58
11. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	59
12. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS	60
13. INVERSIONES CONTABILIZADAS UTILIZANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN	61
13.1. Composición del rubro	61
13.2. Información resumida de las inversiones en asociadas y negocios conjuntos contabilizadas por el método de la participación	62
14. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA	63
15. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	65
15.1. Composición del rubro	65
15.2. Vidas útiles técnicas para los bienes	65
15.3. Detalle de reconciliación de cambios en propiedades, planta y equipo por clases	66
16. IMPUESTOS DIFERIDOS	67
16.1. Activos por impuestos diferidos	67
16.2. Pasivos por impuestos diferidos	67
16.3. Movimientos de impuesto diferido del estado de situación financiera	67
16.4. Compensación de partidas	68
17. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES	68
17.1. Clases de otros pasivos financieros	68
17.2. Otros pasivos financieros - desglose de monedas y vencimientos, corrientes	69
17.3. Otros pasivos financieros - desglose de monedas y vencimientos, no corrientes	70
17.4. Otros pasivos financieros - tipo de interés y monedas, corrientes y no corrientes	71
18. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	71
18.1. Estratificación - vencimientos de proveedores	71
18.2. Operaciones de confirming	72

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ÍNDICE

	Página N°
19. PROVISIONES	72
19.1. Provisiones	72
19.2. Movimiento de las provisiones	74
20. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS	75
21. PATRIMONIO NETO	75
21.1. Capital suscrito y pagado	75
21.2. Número de acciones suscritas y pagadas	75
21.3. Gestión de capital	75
21.4. Dividendos	76
21.5. Otras reservas	76
21.6. Distribución de accionistas	77
21.7. Participaciones no controladoras	78
21.8. Utilidad líquida distribuible	78
22. POLÍTICA DE PAGOS BASADOS EN ACCIONES	79
23. INGRESOS	82
23.1. Ingresos de actividades ordinarias	82
23.2. Otros ingresos por función	83
24. COMPOSICIÓN DE RESULTADOS RELEVANTES	83
24.1. Costo de ventas	83
24.2. Gastos de administración	84
25. RESULTADOS FINANCIEROS	84
26. OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)	85
27. RESULTADO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS	85
28. UTILIDAD POR ACCIÓN	86
29. INFORMACIÓN POR SEGMENTO	87
29.1. Estados de situación financiera	88
29.2. Estados de resultados	90
29.3. Cuadros de flujos	92

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

	Página N°
30. CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES	93
30.1. Contingencias	93
30.2. Compromisos y restricciones	95
30.3. Avaluos, fianzas y compromisos	95
30.4. Garantías	95
30.5. Sanciones administrativas	97
30.6. Cauiones obtenidas de terceros	97
31. DISTRIBUCIÓN DEL PERSONAL	97
32. MEDIO AMBIENTE	98
33. HECHOS POSTERIORES	98

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresados en miles de pesos)

ACTIVOS	Nota	31-12-2018 M\$	31-12-2017 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	25.770.051	22.799.884
Otros activos financieros, corrientes	6	206.645	71.444
Otros activos no financieros, corrientes	7	16.872.236	19.474.227
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	8	23.203.261	18.669.695
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	9	23.021.807	181.701
Inventarios, corrientes	10	116.227.048	136.586.648
Activos por impuestos, corrientes	11	2.078.844	2.650.003
Total Activos Corrientes		207.379.892	200.433.602
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos no financieros, no corrientes	7	1.694.894	630.149
Derechos por cobrar, no corrientes	8	309.700	1.375.724
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	9	12.121.566	616.357
Inventarios, no corrientes	10	159.146.734	166.726.532
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	13	42.631.749	35.175.023
Activos intangibles distintos de la plusvalía	14	313.093	539.895
Propiedades, planta y equipo	15	709.253	973.215
Activos por impuestos diferidos	16	11.841.592	8.293.521
Total Activos No Corrientes		228.768.581	214.330.416
TOTAL ACTIVOS		436.148.473	414.764.018

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresados en miles de pesos)

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	Nota	31-12-2018 M\$	31-12-2017 M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, corrientes	17	95.095.132	88.765.766
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	18	9.534.742	11.302.683
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	9	1.669.348	1.844.541
Otras provisiones, corrientes	19	10.332.468	10.588.379
Pasivos por impuestos, corrientes	11	358.429	3.160.326
Otros pasivos no financieros, corrientes	20	16.543.569	12.569.038
Total Pasivos Corrientes		133.533.688	128.230.733
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes	17	106.432.851	107.687.058
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	9	16.878.863	8.344.472
Otras provisiones, no corrientes	19	1.665.982	2.438.005
Otros pasivos no financieros, no corrientes	20	5.498.801	8.470.766
Total Pasivos No Corrientes		130.476.497	126.940.301
TOTAL PASIVOS		264.010.185	255.171.034
PATRIMONIO NETO			
Capital emitido	21	52.492.611	52.492.611
Ganancias (pérdidas) acumuladas		104.680.781	91.184.941
Primas de emisión		11.160.579	11.160.579
Otras reservas	21	(323.961)	(2.491.298)
Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora		168.010.010	152.346.833
Participaciones no controladoras	21	4.128.278	7.246.151
Patrimonio Total		172.138.288	159.592.984
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		436.148.473	414.764.018

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Expresado en miles de pesos)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	01-01-2018 al 31-12-2018 M\$	01-01-2017 al 31-12-2017 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	23	136.357.380	166.925.016
Costo de ventas	24	(91.751.667)	(117.369.791)
Ganancia bruta		44.605.713	49.555.225
Otros ingresos, por función	23	174.038	351.140
Gasto de administración	24	(13.120.023)	(17.042.925)
Otras ganancias (pérdidas)	26	16.666	108.533
Ingresos financieros	25	1.021.695	809.519
Costos financieros	25	(610.258)	(1.025.861)
Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	13	(49.371)	(1.519.387)
Diferencias de cambio	25	(129.206)	(274.344)
Resultado por unidades de reajuste	25	(67.657)	(102.599)
GANANCIA ANTES DE IMPUESTO		31.841.597	30.859.301
Gasto por impuestos a las ganancias	27	(9.256.389)	(6.202.440)
GANANCIA		22.585.208	24.656.861
Ganancia (pérdida), atribuible a:			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		22.077.363	21.809.208
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras		507.845	2.847.653
GANANCIA		22.585.208	24.656.861
Ganancias por acción			
Ganancia por acción básica			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		77,91	76,96
Ganancia (pérdida) por acción básica		77,91	76,96
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas			
Ganancias (pérdida) diluida por acción		77,91	76,96
		77,91	76,96

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Expresado en miles de pesos)

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL	Nota	01-01-2018 al 31-12-2018 M\$	01-01-2017 al 31-12-2017 M\$
Ganancia (Pérdida)		22.585.208	24.656.861
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del período, antes de impuestos			
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión		2.167.337	(3.331.702)
Otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del ejercicio		2.167.337	(3.331.702)
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		2.167.337	(3.331.702)
Total Otro Resultado Integral		2.167.337	(3.331.702)
Total Resultado Integral		24.752.545	21.325.159
Resultado integral atribuible a:			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		24.244.700	18.477.506
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		507.845	2.847.653
TOTAL RESULTADO INTEGRAL		24.752.545	21.325.159

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresado en miles de pesos)

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	22.077.363	22.077.363	507.845	22.585.208
Otro resultado integral		0	0	2.167.337	0	2.167.337	0	2.167.337	0	2.167.337
Resultado integral		0	0	2.167.337	0	2.167.337	22.077.363	24.244.700	507.845	24.752.545
Dividendo		0	0	0	0	0	(1.958.314)	(1.958.314)	0	(1.958.314)
Dividendo provisorio		0	0	0	0	0	(6.623.209)	(6.623.209)	0	(6.623.209)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		0	0	0	0	0	0	0	(3.625.718)	(3.625.718)
Total de cambios en patrimonio		0	0	2.167.337	0	2.167.337	13.495.840	15.663.177	(3.117.873)	12.545.304
Saldo final período actual 31/12/2018	21	52.492.611	11.160.579	(161.459)	(162.502)	(323.961)	104.680.781	168.010.010	4.128.278	172.138.288

2017										
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 01/01/2017		52.492.611	11.160.579	1.002.906	(445.838)	557.068	78.064.120	142.274.378	5.648.221	147.922.599
Ganancia (pérdida)		0	0	0	0	0	21.809.208	21.809.208	2.847.653	24.656.861
Otro resultado integral		0	0	(3.331.702)	0	(3.331.702)	0	(3.331.702)	0	(3.331.702)
Resultado integral		0	0	(3.331.702)	0	(3.331.702)	21.809.208	18.477.506	2.847.653	21.325.159
Dividendo		0	0	0	0	0	(2.145.625)	(2.145.625)	0	(2.145.625)
Dividendo provisorio		0	0	0	0	0	(6.542.762)	(6.542.762)	0	(6.542.762)
Incremento (disminución) otros cambios		0	0	0	283.336	283.336	0	283.336	0	283.336
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		0	0	0	0	0	0	0	(1.249.723)	(1.249.723)
Total de cambios en patrimonio		0	0	(3.331.702)	283.336	(3.048.366)	13.120.821	10.072.455	1.597.930	11.670.385
Saldo final período actual 31/12/2017	21	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

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 (Expresado en miles de pesos)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO	Nota	01-01-2018 al 31-12-2018 M\$	01-01-2017 al 31-12-2017 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		145.354.746	164.089.244
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(119.199.007)	(150.033.703)
Otros (pagos) por actividades de operación		(196.863)	(376.943)
Intereses pagados		(610.258)	(1.025.861)
Intereses recibidos		1.021.695	809.519
Impuestos a las ganancias (pagados)		(15.369.160)	(6.261.559)
Otras (salidas) entradas de efectivo		(437.521)	(2.429.758)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		10.563.632	4.770.939
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		898.898	0
Flujo de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras	13	(1.460.000)	(3.729.926)
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	13	638.879	0
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	15	710	27.727
Compras de propiedades, planta y equipo	15	(256.319)	(395.420)
Compras de activos intangibles	14	(175.850)	(89.604)
Otras (salidas de efectivo)		(212.931)	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		(566.613)	(4.187.223)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de préstamos de largo plazo		70.095.501	88.479.165
Total importes procedentes de préstamos		70.095.501	88.479.165
Préstamos de entidades relacionadas		15.119.162	7.394.705
Pagos de préstamos		(46.150.047)	(82.466.157)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas		(37.590.392)	(6.243.664)
Dividendos pagados	21	(8.501.076)	(8.217.707)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(7.026.852)	(1.053.658)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		2.970.167	(469.942)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes			
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		2.970.167	(469.942)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio		22.799.884	23.269.826
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio		25.770.051	22.799.884

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE 2018 Y 2017 (Expresados en miles de pesos)

1 INFORMACIÓN GENERAL

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

1.1 Descripción de la Sociedad

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

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

Paz Corp S.A. es controlada por un grupo de accionistas que en conjunto detentan un 43,51%. Dicho grupo lo componen Inversiones Quantum Ltda. con un 12,24%, Inversiones Globus Ltda. con un 11,05%, Inversiones Brakers Ltda. con un 10,12%, Inversiones B y J Ltda. con un 9,58%, Ariel Magendzo Weinberger con un 0,27% y Benjamín Paz 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 2017, fueron aprobados por su Directorio en sesión ordinaria celebrada el día 6 de marzo de 2018 y, posteriormente presentados a la Junta Ordinaria de Accionistas con fecha 26 de abril de 2018, quien aprobó los mismos.

1.2 Segmentos operativos

Para la gestión del negocio, la Administración utiliza el criterio de segmentación geográfica incluyendo “Negocios Conjuntos”, considerando los países en que la Sociedad tiene operaciones y están localizados sus activos. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad cuenta con operaciones en Chile, Perú y Brasil.

CHILE

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

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

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

PERÚ

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

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

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

BRASIL

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

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

La Administración y el Directorio estiman que es incierto vender la filial Paz Realty Empreendimentos e Participações Ltda. durante el ejercicio 2018 debido al complejo escenario macroeconómico que presenta actualmente Brasil y a que a la fecha de emisión de los presentes estados financieros el proceso iniciado para encontrar a un comprador no ha resultado en ofertas de compra concretas sobre la Sociedad o sus activos. En consecuencia, la Sociedad ha decidido restringir su presencia en dicho país a la comercialización y venta de los proyectos actualmente existentes, suspendiendo futuras inversiones. Con esta decisión la Sociedad busca focalizar y potenciar sus negocios en los mercados de Chile y Perú.

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

2 RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

2.1 Período contable

Los presentes estados financieros consolidados cubren los siguientes ejercicios:

- Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017.
- Estado de Resultados Integrales por Función por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.
- Estado de Cambio en el Patrimonio por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.
- Estado de Flujos de Efectivo por ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

2.2 Bases de preparación de los estados financieros consolidados

Los presentes estados financieros consolidados de Paz Corp S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2018 y 2017, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Los presentes estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2018, fueron aprobados por su Directorio en sesión ordinaria celebrada con fecha 5 de marzo 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 Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros consolidados:

Normas	Contenido	Fecha de aplicación obligatoria (*)
IFRS 9	Instrumentos financieros	1 de enero de 2018
IFRS 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	1 de enero de 2018
IFRIC 22	Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas	1 de enero de 2018

2.3.1.1 IFRS 9 “Instrumentos financieros”

La administración de la Sociedad, en base a sus evaluaciones y considerando la naturaleza de los activos financieros mantenidos por Paz Corp S.A. y subsidiarias, que incluyen, entre otros, inversiones financieras de corto plazo y cuentas por cobrar en general, no determinó impactos en los aspectos de medición y clasificación en los estados financieros.

2.3.1.2 IFRS 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes”

La administración de la Sociedad ha determinado que la adopción de la IFRS 15, no tiene impacto en el reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes respecto del modelo de reconocimientos de su norma antecesora NIC 18. En particular:

- i) Venta de inmuebles: no hay impacto en el resultado de la Sociedad para los contratos con clientes por la venta de inmuebles. El reconocimiento de ingreso se produce en el momento de escrituración para los bienes vendidos en Chile y con la entrega de la llave para los bienes vendidos en Perú y Brasil. A diferencia de lo que ocurre en Chile los clientes en Perú y Brasil firman las escrituras de compraventa (minutas de compraventa) al momento de adquirir el compromiso de compra del inmueble, teniendo como única condición suspensiva la entrega física del mismo.
- ii) Arriendos de bienes inmuebles: los contratos de arriendos con terceros son reconocidos de acuerdo al devengamiento de dicho arriendo.

2.3.1.3 IFRIC 22 “Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas”

En base a las evaluaciones realizadas y la naturaleza de los registros de Paz Corp S.A. y Subsidiarias, no hay impactos que registrar.

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

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
Marco conceptual	Marco Conceptual (revisado)	1 de enero de 2020

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

2.3.2.1 IFRS 16 “Arrendamientos”

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

Durante el ejercicio 2018, Paz Corp S.A. y Subsidiarias han realizado una evaluación detallada de los impactos de la IFRS 16. Esta información se basa en la información actualmente disponible. Luego de revisar los distintos tipos de arriendos operativos, se puede concluir que solo afectaría a contratos asociados al arriendo de las oficinas en las que se emplaza el área administrativa y operativa del grupo. Se ha estimado de forma preliminar que la adopción no tendrá un impacto significativo en los estados financieros consolidados.

2.3.2.2 IFRIC 23 “Tratamiento de posiciones fiscales inciertas”

En junio de 2017, el IASB emitió la Interpretación IFRIC 23, la cual aclara la aplicación de los criterios de reconocimiento y medición requeridos por la IAS 12 Impuestos Sobre la Renta cuando existe incertidumbre sobre los tratamientos fiscales. Se aplicará esta interpretación para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019.

2.3.2.3 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.

La administración de la Sociedad aún se encuentra evaluando los impactos que podrían generar estas últimas dos normas.

Mejoras y Modificaciones

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

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

2.3.3 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. Las enmiendas deben aplicarse a las combinaciones de negocios realizadas con posterioridad al 1 enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada.

2.3.4 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. La aplicación será a partir del 1 de enero de 2019 y se realizará de forma retrospectiva con adopción anticipada permitida.

2.3.5 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. Las enmiendas deberán aplicarse a las transacciones en las que se adquiere el control conjunto realizadas posteriormente al 1 enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada.

2.3.6 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. Las enmiendas deberán aplicarse a los dividendos reconocidos con posterioridad al 1 enero de 2019.

2.3.7 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. Las enmiendas deberán aplicarse a partir del 1 enero de 2019.

2.3.8 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 entidades deben aplicar las enmiendas retrospectivamente, con ciertas excepciones. La entrada en vigencia será a partir del 1 de enero de 2019, se permite su aplicación anticipada.

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

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

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

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

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

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

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

Las enmiendas a IFRS 10 Estados Financieros Consolidados e IAS 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos (2011) abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de IFRS 10 y los de IAS 28 (2011) en el tratamiento de la venta o la aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Las enmiendas, emitidas en septiembre de 2014, establecen que cuando la transacción involucra un negocio (tanto cuando se encuentra en una filial o no) se reconoce toda la ganancia o pérdida generada. Se reconoce una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso cuando los activos se encuentran en una filial. La fecha de aplicación obligatoria de estas enmiendas está por determinar debido a que el IASB está a la espera de los resultados de su proyecto de investigación sobre la contabilización según el método de participación patrimonial. Estas enmiendas deben ser aplicadas en forma retrospectiva y se permite la adopción anticipada, lo cual debe ser revelado.

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

2.4 Bases de consolidación

2.4.1 Subsidiarias o filiales

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

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

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

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

2.4.2 Transacciones en participaciones no controladoras

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

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

2.4.3 Asociadas y negocios conjuntos

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

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

2.5 Entidades subsidiarias

2.5.1 Entidades de consolidación directa

El siguiente es el detalle de las empresas subsidiarias incluidas en la consolidación al 31 de diciembre de 2018:

PAIS	RUT	NOMBRE SOCIEDAD	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN	
			31-12-2018	31-12-2017
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%

Con fecha 1 de octubre de 2017, la administración de la Sociedad, implementó y materializó una reorganización de la estructura corporativa del grupo, cuyo propósito fue la simplificación de la malla organizacional del mismo, absorbiéndose aquellos vehículos legales que no tenían una funcionalidad operativa o de holding. Como resultado de dicha reorganización, la estructura final del grupo es más simple y adecuada para el funcionamiento de los negocios del grupo y representa una menor carga administrativa. La reorganización implementada no produjo efectos tributarios relevantes ni afectó el resultado de Paz Corp S.A.

2.5.2 Entidades de consolidación indirecta

El siguiente es el detalle de las empresas subsidiarias al 31 de diciembre de 2018:

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.

Con fecha 27 de marzo de 2018, la filial Inmobiliaria Paz SPA vendió a terceros el 10% de las acciones que tenía en Inmobiliaria Arboleda SPA bajando su participación de un 60% al 50% dejando de tener el control sobre la operación y por ende no consolida a partir de esa fecha los estados financieros de dicha operación. Los activos totales de dicha sociedad a la fecha de la transacción ascendían a M\$43.510.301 y pasivos totales por M\$ 35.598.485. Dado lo anterior, al 31 de diciembre de 2018 esta inversión se contabiliza mediante el método de la participación.

2.6 Transacciones en moneda extranjera

2.6.1 Moneda funcional y de presentación

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

2.6.2 Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones.

Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en el estado de resultados, excepto que corresponda su diferimiento en el patrimonio neto.

2.6.3 Tipos de cambio

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

FECHA	CLP / US\$	CLP / U.F.	CLP / Nuevo Sol Peruano	CLP / Real Brasileño
31-12-2018	694,77	27.565,79	206,35	179,59
31-12-2017	614,75	26.798,14	189,68	185,64

2.6.4 Entidades de Paz Corp S.A. y Subsidiarias

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

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

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

Los ajustes al menor valor o plusvalía comprada (goodwill) y al valor razonable de activos y pasivos que surgen en la adquisición de una entidad extranjera (o entidad con moneda funcional diferente 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° 29.

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 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.

2.21 Beneficios a los empleados

2.21.1 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.

2.21.2 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.

2.21.3 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° 22 Política de pagos basados en acciones.

2.22 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.

2.23 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.

2.24 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.

2.24.1 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.

2.24.2 Ingresos por dividendos

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

2.25 Distribución de dividendos

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

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

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

3 FACTORES DE RIESGO

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

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

3.1 Cambios en condiciones económicas y de mercado

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

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

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

Por otro lado, dentro de nuestro portfolio de proyectos, también ofrecemos viviendas de precios superiores con el propósito de abarcar los segmentos altos de la demanda para esta industria. Además, una porción menor de nuestro stock de viviendas posee precios entre las UF 1.000 a UF 2.000, con el fin de ofrecer al mercado un producto que cumple con los requisitos y exigencias de los subsidios del estado para viviendas que cumplan con estas características.

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

3.2 Volatilidad de los mercados financieros

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

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

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

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

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

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

3.3 Naturaleza cíclica del ciclo de negocio

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

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

3.4 Liquidez requerida para desarrollar proyectos

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

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

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

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

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

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

3.5 Deuda, tasa de interés e inflación

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La deuda se estructura según las siguientes tasas:

Tasas	31-12-2018 % Deuda	31-12-2017 % Deuda
Tasa de interés fijo	0,2%	0,6%
Tasa de interés variable	99,8%	99,4%
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%	Tasa Cierre	Tasa +0,5%
	M\$	M\$	M\$
Al 31-12-2018	7.746.102	8.774.225	9.802.347
Impacto económico	1.028.122		(1.028.122)
Al 31-12-2017	9.019.860	10.023.356	11.026.853
Impacto económico	1.003.496		(1.003.496)

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

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

Efecto en costos financieros por variación UF	MUF	Escenario		
		UF-0,5% M\$	UF Cierre M\$	UF+0,5% M\$
Al 31-12-2018	7.476	205.041.497	206.071.856	207.102.215
Impacto económico		1.030.359		(1.030.359)
Al 31-12-2017	7.489	199.695.788	200.699.284	201.702.780
Impacto económico		1.003.496		(1.003.496)

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

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

Al 31-12-2018							
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

Al 31-12-2017							
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	0	1.406.228	1.406.228
Banco Crédito e Inversiones	UF	0	0	7.515.245	7.983.154	6.242.560	21.740.959
Banco de Chile	UF	0	3.229.999	0	0	4.685.669	7.915.668
Banco Itaú Corpbanca	UF	3.450.651	7.761.657	4.512.083	0	18.310.791	34.035.182
Banco Santander Chile	UF	134.416	323.479	20.466.194	18.722.740	11.646.119	51.292.948
Banco Scotiabank Chile	UF	0	0	30.150.007	8.625.655	3.780.352	42.556.014
Banco del Estado de Chile	UF	4.232.871	4.175.346	2.674.370	17.353.268	13.316.430	41.752.285
Caixa Econômica Federal	Real Brasileño	0	1.156.823	0	0	0	1.156.823
Total		7.817.938	16.647.304	65.317.899	52.684.817	59.388.149	201.856.107

3.6 Riesgo de tipo de cambio moneda extranjera

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

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

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

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

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

Moneda	31-12-2018 % Deuda	31-12-2017 % Deuda
UF	100%	99,4%
Reales	0%	0,6%
Total	100%	100%

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

3.7 Covenants de deuda

Al 31 de diciembre de 2018 la Compañía no presenta deudas con covenants asociados. Sin embargo, la existencia de covenants en algunas de nuestras deudas futuras, podrían producir restricciones en la operación de las filiales de la Compañía, así como la potencial aceleración en el pago de dichas deudas o pagos por multas por incumplimiento. Dichos covenants pueden prohibir o restringir ciertas actividades, como las distribuciones de caja y/o dividendos a los accionistas.

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

3.8 Clasificación de riesgo de la Compañía

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2018, la clasificación de riesgo de solvencia de Paz Corp emitida por Feller Rate fue “BBB+” con tendencia “estable”, y la de ICR Clasificadora de Riesgo fue “BBB+” con tendencia “estable”.

3.9 Fluctuación de valor y disponibilidad de suelo

La industria inmobiliaria es altamente dependiente de la continua disponibilidad y acceso a terrenos adecuados a precios razonables para su desarrollo. La Compañía compete 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.
- Exención temporal durante el año 2016, de inmuebles con permiso de edificación a 31 de diciembre de 2015, cuya venta se celebre durante el ejercicio 2016.
- Reducción de los topes de costo de construcción para acceder al beneficio de crédito especial para empresas constructoras (CEEC), que antes de la reforma tenía un tope de UF 4.500, disminuyéndose gradualmente del siguiente modo:

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

Modificaciones introducidas por Ley de simplificación N° 20.899

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

Impuestos de timbres y estampillas

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

3.12.2 Impuestos directos

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

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

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

3.13 Cambios legales y regulatorios

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

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

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

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

3.14 Calidad y servicio de post-venta

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

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

3.15 Competencia con otros desarrolladores inmobiliarios

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

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

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

3.16 Riesgos propios de la actividad de la construcción

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

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

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

3.17 Condiciones climáticas o desastres naturales

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

3.18 Mitigación de riesgos

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

4 ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN

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

4.1 Estimación provisión grado de avance

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

4.2 Estimación provisión garantía legal

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

La provisión de garantía legal utiliza supuestos basados principalmente en el comportamiento histórico de desperfectos que ha debido cubrir la Sociedad por las unidades vendidas, según se explica en Nota N° 19.

4.3 Impuestos diferidos

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

4.4 Pagos basados en acciones

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se reconoció un cargo en resultado por M\$ 1.295.707 y por M\$ 3.908.656, respectivamente, según se detalla en Nota N° 22.

5 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

La composición del rubro correspondiente al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es la siguiente:

Clases de efectivo y equivalentes al efectivo	31-12-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Efectivo en caja	107	112
SalDOS en bancos	592.535	494.264
Depósitos a corto plazo	0	1.233.060
Fondos mutuos	25.168.145	21.063.283
Otro efectivo y equivalentes al efectivo	9.264	9.165
Efectivo y equivalentes al efectivo	25.770.051	22.799.884

El efectivo y equivalentes al efectivo incluido en los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no difieren del presentado en sus respectivos Estados de Flujos de Efectivo.

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

La composición del rubro por tipo de monedas al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es la siguiente:

Información del efectivo y equivalentes al efectivo por moneda	Moneda	31-12-2018 M\$	31-12-2017 M\$
	CLP	25.597.635	20.740.806
Monto del efectivo y equivalentes al efectivo	USD	825	818.060
	Real Brasileño	171.591	1.241.018
Total de efectivo y equivalentes al efectivo		25.770.051	22.799.884

El detalle de los fondos mutuos al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

Rut	Sociedad	31-12-2018	31-12-2017
		M\$	M\$
96.815.680-2	BBVA Asset Management AGF S.A. - Corporativo V	3.874.993	3.173.378
96.530.900-4	BCI Asset Management AGF S.A. - Competitiva G	4.119.646	0
96.836.390-5	Banco Estado S.A. AGF - Solvente	3.816.895	9.202.463
96.980.650-9	Itaú Chile AGF S.A. - Select	631.001	0
96.667.040-1	Santander Asset Management S.A. AGF - Money Market	1.266.729	275.048
96.667.040-1	Santander Asset Management S.A. AGF - Money Dólar	0	817.298
96.667.040-1	Santander Asset Management S.A. AGF - Money Market Corporativo	5.947.435	4.448.382
96.667.040-1	Santander Asset Management S.A. AGF - Money Market Inversión	0	30.004
96.667.040-1	Santander Asset Management S.A. AGF - Money Market Universal	4.001	0
96.634.320-6	Scotia AGF Chile S.A. - Scotia Clipper B	5.346.070	3.015.418
96.634.320-6	Scotia AGF Chile S.A. - Retail Dólar	0	762
96.571.220-8	Banchile Corredores de Bolsa - Capital Empresarial	0	100.530
0-E	Itaú Corp Renda Fixa Referenciado DI - FICFI	85.402	0
0-E	Caixa Fic Maxi Renda Fixa Cred Priv	75.973	0
Total		25.168.145	21.063.283

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

El detalle de los depósitos a plazo correspondiente al 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

Rut	Sociedad	31-12-2017
		M\$
0-E	Banco Itaú Brasil	413.608
0-E	Caixa Económica Federal	819.452
Total		1.233.060

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no existen importes pagados por operaciones de confirming.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 y 2017, no existen operaciones de factoring y/o confirming con y sin responsabilidad.

6 OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, CORRIENTES

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es la siguiente:

Otros activos financieros, corrientes			31-12-2018	31-12-2017
			M\$	M\$
Rut	Nombre	Tipo de instrumento		
61.808.000-5	Aguas Andinas S.A.	Pagaré	98.018	0
96.809.310-K	Aguas Cordillera S.A.	Pagaré	48.140	0
0-E	Caixa Económica Federal	Retención Bancaria (1)	60.487	71.444
Total otros activos financieros, corrientes			206.645	71.444

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

7 OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES Y NO CORRIENTES

La composición del rubro correspondiente al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es la siguiente:

Otros activos no financieros	Corrientes		No Corrientes	
	31-12-2018	31-12-2017	31-12-2018	31-12-2017
	M\$	M\$	M\$	M\$
Documentos en garantía (1)	837.921	458.300	247.120	83.419
Valores en garantía (2)	447.283	0	0	0
Iva crédito fiscal	11.291.238	15.923.296	1.447.774	546.730
Anticipo proveedores	4.295.794	3.092.631	0	0
Total	16.872.236	19.474.227	1.694.894	630.149

(1) Corresponden a garantías propias del negocio tomado por Constructora Paz SPA e inmobiliario de la Sociedad, entregado a terceros principalmente para garantizar trabajos de construcción, según se detalla en Nota N° 30.4.1.

(2) El saldo al 31 de diciembre de 2018, corresponde a dos boletas de garantía bancaria que garantizan el fiel cumplimiento de dos promesas de compra venta de terrenos suscritas por Inmobiliaria Paz SPA.

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la composición de este rubro es la siguiente:

8.1 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes, neto	31-12-2018	31-12-2017
	M\$	M\$
Instrucciones notariales (1)	7.337.591	3.623.206
Clientes escriturados neto (2)	15.112.467	14.119.922
Documentos por cobrar	2.881	153.284
Fondos por rendir	247.049	133.206
Otros clientes neto	34.333	38.705
Otras cuentas por cobrar (3)	468.940	601.372
Total	23.203.261	18.669.695

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes, bruto	31-12-2018	31-12-2017
	M\$	M\$
Instrucciones notariales (1)	7.337.591	3.623.206
Clientes escriturados bruto (2)	15.253.303	14.245.448
Documentos por cobrar	2.881	153.284
Fondos por rendir	247.049	133.206
Otros clientes bruto	37.507	41.962
Otras cuentas por cobrar (3)	468.940	601.372
Total	23.347.271	18.798.478

8.2 Derechos por cobrar, no corrientes

Derechos por cobrar, no corrientes	31-12-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Otras cuentas por cobrar (3)	309.700	1.375.724
Total	309.700	1.375.724

(1) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los montos por M\$ 7.337.591 y M\$ 3.623.206, respectivamente, corresponden a instrucciones notariales por la compra de terrenos ubicados en la Región Metropolitana, los cuales se encuentran en proceso de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.

(2) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los montos por M\$ 15.112.467 y M\$ 14.119.922 corresponden a la escrituración y venta de inmuebles pendientes de ser cobrados.

(3) El ítem “Otras cuentas por cobrar corrientes”, se compone al 31 de diciembre de 2018 y 2017 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\$ 438.378 y M\$ 418.885, y otros conceptos por M\$ 30.562 y M\$ 182.487, respectivamente. En el ítem Otras cuentas por cobrar no corrientes por M\$ 309.700 y M\$ 1.375.724, se presenta la porción no corriente relacionada con esta venta, cuyo vencimiento es el 1 de septiembre de 2020.

El detalle del deterioro de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corriente correspondiente al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

Importe en libros de deudores comerciales, otras cuentas por cobrar deteriorados	31-12-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Clientes escriturados (1)	(140.836)	(125.526)
Otros clientes (1)	(3.174)	(3.257)
Total	(144.010)	(128.783)

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

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

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

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

La estratificación de la cartera correspondiente al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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
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

	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
31-12-2017	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Deudores comerciales neto	14.231.532	5.303	1.161	1.295	179	0	0	1.258	14.240.728	0	14.240.728
Otras cuentas por cobrar neto (1)	4.404.044	321	398	319	918	228	229	22.510	4.428.967	1.375.724	5.804.691
Total	18.635.576	5.624	1.559	1.614	1.097	228	229	23.768	18.669.695	1.375.724	20.045.419

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

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

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

Tramo de morosidad al 31 de diciembre de 2018	Cientes de cartera N°	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

Tramo de morosidad al 31 de diciembre de 2017	Cientes de cartera N°	Total cartera neta M\$
Al día	253	20.011.300
Entre 1 y 30 días	19	5.624
Entre 31 y 60 días	10	1.559
Entre 61 y 90 días	8	1.614
Entre 91 y 120 días	6	1.097
Entre 121 y 150 días	2	228
Entre 151 y 180 días	2	229
Mayor a 181 días	56	23.768
Total	356	20.045.419

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

8.5 Calidad crediticia

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

8.6 Operaciones de factoring

Paz Corp S.A. no registra saldos de cuentas por cobrar en factoring correspondiente al 31 de diciembre de 2018 y 2017. De igual modo no se registran operaciones de factoring para los mismos ejercicios señalados.

9 SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los saldos por cobrar y pagar con entidades relacionadas presentadas por Paz Corp S.A. correspondiente al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, en el corriente, corresponden a cuentas mercantiles simples expresadas en pesos y en unidades de fomento.

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

En el no corriente, al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, se presentan aportes a empresas relacionadas para constituir capital de trabajo, saldos que se encuentran expresados en UF.

Las transacciones comerciales con entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, corresponden a servicios prestados principalmente por las filiales a sociedades relacionadas. Estos servicios corresponden principalmente a contratos de construcción y servicios de gestión de venta y publicidad, de gestión inmobiliaria y de arquitectura.

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

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

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

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

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

9.1 Saldos y transacciones con entidades relacionadas

9.1.1 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

La composición del rubro correspondiente al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es la siguiente:

Cuentas por cobrar a entidades relacionadas						Corrientes		No Corrientes	
Rut	Sociedad	País de origen	Descripción de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	31-12-2018 M\$	31-12-2017 M\$	31-12-2018 M\$	31-12-2017 M\$
76.435.779-5	Inmobiliaria PC 50 SPA	Chile	Cuenta corriente mercantil	Negocio Conjunto	CLP	797.476	170.107	0	0
76.820.547-7	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 50 SPA	Chile	Cuenta corriente mercantil	Negocio Conjunto	CLP	0	0	1.092.736	616.357
76.442.267-8	Inmobiliaria Arboleda SPA	Chile	Cuenta corriente mercantil	Negocio Conjunto	CLP	18.569.893	0	11.028.830	0
76.810.960-5	Inmobiliaria Deisa Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	12.140	0	0	0
76.960.193-7	Inmobiliaria y constructora Deisa Providencia SPA	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista común	CLP	3.597.942	0	0	0
0-E	Paz Centenario S.A.	Perú	Cuenta corriente mercantil	Negocio Conjunto	Nuevo Sol Peruano	44.356	11.594	0	0
Total						23.021.807	181.701	12.121.566	616.357

9.1.2 Cuentas por pagar a entidades relacionadas

La composición del rubro correspondiente al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es la siguiente:

Cuentas por pagar a entidades relacionadas						Corrientes		No Corrientes	
Rut	Sociedad	País de origen	Descripción de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	31-12-2018 M\$	31-12-2017 M\$	31-12-2018 M\$	31-12-2017 M\$
96.828.280-8	Elyon S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	6.270.845	2.943.137
76.435.779-5	Inmobiliaria PC 50 SPA	Chile	Cuenta corriente mercantil	Negocio Conjunto	CLP	1.120.439	0	0	0
76.810.960-5	Inmobiliaria Deisa Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	763.537	382.435
76.119.788-6	Constructora D & V Corp Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	426.158	257.844	0	0
76.910.440-2	Inmobiliaria Las Pataguas Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	0	41.358
78.341.130-K	Inversiones Buenaventura Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	1.608.137	623.628
76.910.360-0	Constructora Santolaya Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista Común	CLP	20.220	20.220	0	0
76.391.905-6	Kineret SPA	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	4.148.600	857.406
76.477.494-9	Holding Insigne S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	0	180.865
76.084.835-2	Inversiones Avenir Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	0	90.479
76.082.959-5	Inversiones Camber S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	0	90.479
79.991.280-5	Inversiones Santa Fidelmira S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	2.480.458	2.511.875
76.432.527-3	Inversiones D & A Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	1.607.286	622.810
6.229.344-6	Ariel Magendzo W.	Chile	Incentivo basado en acciones	Accionista Común	CLP	0	1.135.612	0	0
6.992.926-5	Andrés Paz D.	Chile	Incentivo variable	Accionista Común	CLP	0	378.537	0	0
0-E	Paz Centenario S.A.	Perú	Cuenta corriente mercantil	Negocio Conjunto	Nuevo Sol Peruano	102.531	52.328	0	0
Total						1.669.348	1.844.541	16.878.863	8.344.472

9.1.3 Transacciones con relacionadas y sus efectos en resultados

Se presentan las operaciones y sus efectos en resultados para los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

Transacciones									
Rut	Sociedad	País de origen	Naturaleza de la Relación	Descripción de la Transacción	Moneda	Movimiento	Efecto en resultados (Cargo)/ Abono	Movimiento	Efecto en resultados (Cargo)/ Abono
						01-01-2018 al 31-12-2018 M\$		01-01-2017 al 31-12-2017 M\$	
76.119.788-6	Constructora D & V Corp Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	168.314	0	235.023	0
76.910.360-0	Constructora Santolaya Ltda.	Chile	Accionista Común	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	0	0	494.841	0
96.828.280-8	Elyon S.A.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	3.327.708	0	0	0
96.828.280-8	Elyon S.A.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	0	0	247.626	0
76.810.960-5	Inmobiliaria Deisa Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	0	0	577.046	0
76.810.960-5	Inmobiliaria Deisa Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	368.961	0	0	0
76.910.440-2	Inmobiliaria Las Pataguas Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	41.358	0	262.493	0
76.435.779-5	Inmobiliaria PC 50 SPA	Chile	Negocio Conjunto	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	0	0	61.195	0
76.435.779-5	Inmobiliaria PC 50 SPA	Chile	Negocio Conjunto	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	493.069	0	0	0
76.442.267-8	Inmobiliaria Arboleda SPA	Chile	Negocio Conjunto	Cuenta Corriente mercantil cargo	CLP	29.598.724	0	0	0
76.960.193-7	Inmobiliaria y Constructora. Deisa Providencia SPA	Chile	Negocio Conjunto	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	3.597.942	0	0	0
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	Accionista de Subsidiaria	Servicios Profesionales	CLP	0	0	313.402	0
76.082.959-5	Inversiones Camber S.A.	Chile	Accionista de Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	90.479	0	0	0
76.082.959-5	Inversiones Camber S.A.	Chile	Accionista de Asociada	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	0	0	90.479	0
78.341.130-k	Inversiones Buenaventura Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	984.509	0	299.259	0
76.084.835-2	Inversiones Avenir Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	0	0	90.479	0
76.084.835-2	Inversiones Avenir Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	90.479	0	0	0
76.432.527-3	Inversiones D&A Limitada	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	984.476	0	0	0
76.432.527-3	Inversiones D&A Limitada	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	0	0	298.639	0
79.991.280-5	Inversiones Santa Fidelmira S.A.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	31.417	0	210.157	0
76.820.547-7	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 50 SPA	Chile	Negocio Conjunto	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	476.378	0	616.357	0
76.391.905-6	Kineret SPA	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	3.291.194	0	857.406	0
76.477.494-9	Holding Insigne S.A.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	180.865	0	0	0
76.477.494-9	Holding Insigne S.A.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	0	0	180.865	0
6.229.344-6	Ariel Magendzo W.	Perú	Negocio Conjunto	Incentivo basado en acciones (Abono)	CLP	0	0	1.135.612	(1.080.556)
6.229.344-6	Ariel Magendzo W.	Perú	Negocio Conjunto	Incentivo basado en acciones Cargo	CLP	1.135.612	0	0	0
6.992.926-5	Andrés Paz	Chile	Accionista Común	Incentivo variable (Abono)	CLP	0	0	378.537	(360.185)
6.992.926-5	Andrés Paz	Chile	Accionista Común	Incentivo variable Cargo	CLP	378.537	0	0	0
0-E	Paz Centenario S.A.	Perú	Negocio Conjunto	Servicios Profesionales	Nuevo Sol Peruano	0	0	68.737	8.248
0-E	Paz Centenario S.A.	Perú	Negocio Conjunto	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	Nuevo Sol Peruano	17.442	0	14.278	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 éstos reelegirse.

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

9.2.1 Remuneración del directorio

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

- Directorio

Componente fijo

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

Componente variable

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

- Comité de Directores

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

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

El detalle de los montos devengados por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 a los señores directores, es el siguiente:

Retribución directorio		01-01-2018 al 31-12-2018		01-01-2017 al 31-12-2017	
Nombre	Cargo	Directorio	Comité de directores	Directorio	Comité de directores
		M\$	M\$	M\$	M\$
Enrique Bone Soto	Presidente (1)	75.279	9.790	28.716	9.572
Salvador Valdés Correa	Director	29.370	9.790	28.716	9.572
Francisco León Délano	Director	29.370	9.790	28.716	9.572
Ricardo Paz Daniels	Director	29.370	9.790	28.716	9.572
Karen Ergas Segal	Director (2)	19.675	6.558	0	0
Jennifer Soto Urrea	Director (2)	19.675	6.558	0	0
Roberto Zahler Mayanz	Director (2)	19.675	6.558	0	0
Juan Pablo Armas Mac Donald	Presidente (3)	32.316	6.463	95.719	19.144
Hermann Von Mühlenbrock Soto	Director (3)	9.695	3.232	28.716	9.572
Nicolás Majluf Sapag	Director (3)	9.695	3.232	28.716	9.572
Total		274.120	71.761	268.015	76.576

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

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

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

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

Con fecha 4 de mayo de 2018, el expresidente del Directorio Juan Pablo Armas, notificó a la administración de la Sociedad el ejercicio de 2.934.656 opciones de su plan de incentivos. Este plan de incentivo fue aprobado en la Junta Ordinaria de Accionista celebrada el 27 de abril de 2016. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se generó por este concepto un cargo en resultado de M\$ 130.296 y M\$ 2.002.495, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2018, no existen saldos pendientes por provisionar y/o pagar referente a este incentivo.

Dado lo anterior, los montos devengados con cargo en resultados para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, por el concepto de remuneraciones al directorio, incluyendo el Plan de Incentivo antes señalados, ascienden a M\$ 597.602 y M\$ 2.347.086, 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\$ 1.829.989 y M\$ 1.732.417 por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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\$ 611.144 y M\$ 668.569 al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

A su vez, el Plan de Incentivo 2013-2016 otorgado al Gerente General con fecha 23 de enero de 2013, generó un abono en resultado al 31 de diciembre de 2017 por M\$ 408, según se detalla en Nota N° 22.

Con fecha 6 de septiembre de 2016, la Sociedad acordó otorgar a su Gerente General un nuevo plan de incentivos para el período comprendido entre el 6 de septiembre de 2016 y el 6 de septiembre de 2020, el cual está basado en 7.040.480 acciones de la Sociedad. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se ha generado un cargo a resultado por este concepto de M\$ 1.165.411 y M\$ 1.906.569, respectivamente según se detalla en Nota N° 22.

10 INVENTARIOS

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

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

10.1 Inventarios, corrientes

La composición del rubro correspondiente al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es la siguiente:

Clases de inventarios	31-12-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Inmuebles para la venta	47.840.459	73.223.522
Obras en curso	66.738.983	62.219.708
Terrenos para la venta	319.082	319.082
Materiales de construcción	1.328.524	824.336
Total	116.227.048	136.586.648

10.1.1 Información adicional de inventarios

Detalle	01-01-2018 al 31-12-2018 M\$	01-01-2017 al 31-12-2017 M\$
Costos de inventarios antes de unidades de reajustes y gastos financieros	69.691.819	104.964.062
Importe de resultados por unidades de reajustes de unidades escrituradas	1.817.024	2.672.055
Gastos financieros incluidos en costo de venta de unidades escrituradas	1.776.744	2.984.485
Total costos de inventarios reconocidos como gastos (ver Nota N° 24.1)	73.285.587	110.620.602

10.1.2 Costos financieros capitalizados

El siguiente es el detalle de costos financieros correspondiente a los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

Detalle	01-01-2018 al 31-12-2018 M\$	01-01-2017 al 31-12-2017 M\$
Importe de los costos por intereses capitalizados en existencias	4.028.448	3.914.362
Importe por unidades de reajuste de préstamos bancarios capitalizados en existencias	4.641.083	2.477.042
Importe por unidades de reajuste por anticipo de clientes capitalizados en existencias	544.207	414.820
Total costos financieros capitalizados	9.213.738	6.806.224
Tasa de capitalización(costos financieros/inventarios)	3,35%	2,25%

10.2 Inventarios, no corrientes

El detalle del rubro es el siguiente:

Clases de inventarios	31-12-2018	31-12-2017
	M\$	M\$
Obras en curso	77.003.320	65.950.110
Terrenos destinados a proyectos	81.245.464	99.848.222
Terrenos Brasil Sao Paulo (1)	897.950	928.200
Total	159.146.734	166.726.532

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

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

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

10.2.1 Terrenos destinados a proyectos

País	31-12-2018	31-12-2017
	M\$	M\$
Chile	81.245.464	99.848.222
Total	81.245.464	99.848.222

11 ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición de los rubros correspondientes al 31 de diciembre de 2018 y 2017, son los siguientes:

Activos por impuestos, corrientes	31-12-2018	31-12-2017
	M\$	M\$
Pagos provisionales mensuales	4.557.841	6.048.135
Crédito al impuesto	12.620	37.812
Crédito especial de empresas constructoras (años anteriores)	0	796.614
Excedentes por recuperar	331.237	8.727
Impuesto a la renta de primera categoría	(2.822.854)	(4.241.285)
Activos por impuestos, corrientes	2.078.844	2.650.003

Pasivos por impuestos, corrientes	31-12-2018	31-12-2017
	M\$	M\$
Pagos provisionales mensuales	8.861.009	1.016.863
Crédito al impuesto	369.604	1.230
Excedentes por recuperar	545.888	14.257
Impuesto a la renta de primera categoría	(10.134.930)	(4.192.676)
Pasivos por impuestos, corrientes	(358.429)	(3.160.326)

12 INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS

La información resumida de las inversiones en subsidiarias con participaciones no controladoras significativas (para lo cual se ha considerado participaciones no controladoras superiores o iguales al 25%) al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es la siguiente:

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

Al 31 de diciembre de 2017												
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%	8.201.122	2.189.728	10.390.850	5.508.044	4.678.712	10.186.756	9.412.151	(7.682.802)	1.729.349	(2.527.468)
76.701.900-9	Inmobiliaria PK 67 S.A.	66,67%	20.640.230	9.702.868	30.343.098	13.866.626	15.942.607	29.809.233	12.186.574	(10.152.317)	2.034.257	(2.061.223)
76.361.372-0	Inmobiliaria PW75 SPA	75,00%	15.610.394	335.976	15.946.370	2.852.511	11.387.056	14.239.567	24.588.890	(21.699.188)	2.889.702	0
76.218.467-2	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 60 S.A.	60,00%	38.782	4.881	43.663	264	20.001	20.265	457.625	(489.629)	(32.004)	0
76.321.343-9	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 70 SPA	70,00%	4.234.385	10.960	4.245.345	1.068.158	413.277	1.481.435	12.967.525	(10.179.486)	2.788.039	0
76.442.267-8	Inmobiliaria Arboleda SPA	60,00%	38.844.661	498.373	39.343.034	28.511.210	2.886.123	31.397.333	197.770	(319.681)	(121.911)	0
76.748.842-4	Inmobiliaria FP75 SPA (1)	75,00%	202.631	5.343.946	5.546.577	26.172	5.551.586	5.577.758	16.903	(58.086)	(41.183)	0
76.594.657-3	Inmobiliaria Vista Golf LD SPA	75,00%	5.641.743	10.908.615	16.550.358	2.209.357	6.243.985	8.453.342	154.795	(273.497)	(118.702)	0
TOTALES			93.413.948	28.995.347	122.409.295	54.042.342	47.123.347	101.165.689	59.982.233	(50.854.686)	9.127.547	(4.588.691)

13 INVERSIONES CONTABILIZADAS UTILIZANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

13.1 Composición del rubro

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la información relacionada es la siguiente:

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

Al 31 de diciembre de 2017												
Movimientos en inversiones	Naturaleza de la relación	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 01/01/2017 M\$	Adiciones (Disminuciones)	Participación en Ganancia (Pérdida)	Dividendos recibidos	Diferencia de conversión	Otro Incremento (Decremento)	Saldo al 31/12/2017
Paz Centenario S.A. (1)	Negocio Conjunto	Perú	CLP	50,00%	50,00%	32.505.317	2.726.926	(1.521.266)	0	(2.296.499)	292.319	31.706.797
Inmobiliaria PC 50 SPA (2)	Negocio Conjunto	Chile	CLP	50,00%	50,00%	2.463.347	1.003.000	1.879	0	0	0	3.468.226
TOTAL						34.968.664	3.729.926	(1.519.387)	0	(2.296.499)	292.319	35.175.023

- (1) En el mes de febrero 2018, se disminuye el capital de Paz Centenario en M\$ 1.277.758. A su vez en 2017, se aumentó el capital social de Paz Centenario S.A. en M\$ 5.453.852.

Lo anterior, implicó una disminución de la inversión de la filial Inversiones Paz Perú SPA en Paz Centenario S.A al 31 de diciembre de 2018 en M\$ 638.879 y al 31 de diciembre de 2017 hubo un aumento en la inversión en M\$ 2.726.926, correspondiente al 50% de participación que mantiene Inversiones Paz Perú SPA en Paz Centenario S.A.

- (2) Durante los ejercicios 2018 y 2017, los accionistas de la sociedad Inmobiliaria PC 50 SPA, han pagado parte de las acciones suscritas por M\$ 2.920.000 y M\$ 2.006.000, respectivamente.

Lo anterior, implicó un aumento de la inversión de la filial Inmobiliaria Paz SPA en Inmobiliaria PC50 SPA al 31 de diciembre de 2018 en M\$ 1.460.000 y al 31 de diciembre de 2017 en M\$ 1.003.000, correspondiente al 50% de participación que mantiene Inversiones Paz Inmobiliaria SPA en Inmobiliaria PC 50 SPA.

- (3) Durante 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 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 31 de diciembre de 2018 y 2017, la información relacionada es la siguiente:

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: (Consolidado)	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)

Al 31 de diciembre de 2017												
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\$
0-E	Paz Centenario S.A. (Consolidado)	Negocio Conjunto	50,00%	56.415.750	29.602.550	86.018.300	20.692.093	1.912.613	22.604.706	16.407.700	(19.450.232)	(3.042.532)
76.435.779-5	Inmobiliaria PC 50 SPA	Negocio Conjunto	50,00%	311.074	18.912.248	19.223.322	220.006	12.066.864	12.286.870	55.274	(51.516)	3.758
TOTALES				56.726.824	48.514.798	105.241.622	20.912.099	13.979.477	34.891.576	16.462.974	(19.501.748)	(3.038.774)

14 ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

Clases de activos intangibles distintos de la plusvalía, neto	31-12-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Programas informáticos, neto	313.093	539.895
Activos intangibles distintos de la plusvalía	313.093	539.895
Clases de activos intangibles distintos de la plusvalía, bruto	31-12-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Programas informáticos, bruto	3.621.735	3.452.069
Activos intangibles, bruto	3.621.735	3.452.069
Amortización acumulada y deterioro del valor, activos intangibles distintos a la plusvalía	31-12-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Amortización acumulada y deterioro de valor, programas informáticos	(3.308.642)	(2.912.174)
Amortización acumulada y deterioro del valor, activos intangibles, total	(3.308.642)	(2.912.174)

El valor neto de los activos intangibles de vida útil finita y el detalle de vidas útiles aplicadas en el presente rubro correspondiente al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

Vida clases de activos intangibles distintos a la plusvalía	31-12-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Activos intangibles de vida finita, neto	313.093	539.895
Activos intangibles, neto	313.093	539.895
Vidas útiles estimadas o tasas de amortización utilizadas	Vida Mínima	Vida Máxima
Vida o tasa para programas informáticos	5	7

El movimiento de intangibles para el 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

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

Al 31 de diciembre de 2017		
Movimientos en activos intangibles identificables	Programas informáticos, neto M\$	Activos intangibles identificables, neto M\$
Saldo inicial al 01/01/2017	869.025	869.025
Adiciones	89.604	89.604
Amortización	(417.194)	(417.194)
(Disminución) en el cambio de moneda extranjera	(1.540)	(1.540)
Cambios, total	(329.130)	(329.130)
Saldo final activos intangibles identificables al 31/12/2017	539.895	539.895

El cargo a resultados por amortización de intangibles correspondiente a los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

Línea de partida en el estado de resultados que incluye amortización de activos intangibles identificables	31-12-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Gastos de administración	(397.467)	(417.194)
Total	(397.467)	(417.194)

15 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

15.1 Composición del rubro

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

Clases de propiedades, planta y equipo, neto	31-12-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Planta y equipo (<i>maquinarias y equipos</i>)	32.565	40.995
Equipamiento de tecnología de la información	113.310	80.709
Instalaciones fijas y accesorios (<i>muebles y útiles</i>)	473.371	710.351
Vehículos de motor	90.007	141.160
Total de propiedades, planta y equipo, neto	709.253	973.215
Clases de propiedades, planta y equipo, bruto	31-12-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Planta y equipo (<i>maquinarias y equipos</i>)	161.075	148.870
Equipamiento de tecnología de la información	927.191	845.143
Instalaciones fijas y accesorios (<i>muebles y útiles</i>)	1.954.537	2.028.093
Vehículos de motor	222.841	222.841
Total de propiedades, planta y equipo, bruto	3.265.644	3.244.947
Depreciación acumulada y deterioro del valor, propiedades, planta y equipo	31-12-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Planta y equipo (<i>maquinarias y equipos</i>)	(128.510)	(107.875)
Equipamiento de tecnología de la información	(813.881)	(764.434)
Instalaciones fijas y accesorios (<i>muebles y útiles</i>)	(1.481.166)	(1.317.742)
Vehículos de motor	(132.834)	(81.681)
Total depreciación acumulada y deterioro del valor, propiedades, planta y equipo	(2.556.391)	(2.271.732)

15.2 Vidas útiles técnicas para los bienes

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

Al 31 de diciembre de 2018, no hay indicadores de deterioro ni restricciones sobre bienes de propiedades, planta y equipo.

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

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

Movimiento año 2017		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 2017		54.571	99.450	780.358	36.162	970.541
Cambios	Adiciones	24.911	26.263	206.198	138.048	395.420
	Retiros	(7.117)	(499)	(20.111)	0	(27.727)
	Gasto por depreciación	(31.074)	(44.168)	(251.442)	(33.050)	(359.734)
	Incremento (decremento) en el cambio de moneda extranjera	(296)	(337)	(4.652)	0	(5.285)
Total cambios		(13.576)	(18.741)	(70.007)	104.998	2.674
Saldo final al 31 de diciembre de 2017		40.995	80.709	710.351	141.160	973.215

16 IMPUESTOS DIFERIDOS

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

El origen de los impuestos diferidos registrados correspondientes al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

16.1 Activos por impuestos diferidos

Activos por impuestos diferidos	31-12-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Activos por impuestos diferidos relativos a acumulaciones (o devengos)	141.290	123.854
Activos por impuestos diferidos relativos a provisiones	8.957.475	6.957.454
Activos por impuestos diferidos relativos a pérdidas fiscales	832.778	1.312.073
Activos por impuestos diferidos relativos a corrección monetaria de existencias	5.884.325	3.976.617
Activos por impuestos diferidos relativos a otros	120.080	66.718
Activos por impuestos diferidos	15.935.948	12.436.716

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

16.2 Pasivos por impuestos diferidos

Pasivos por impuestos diferidos	31-12-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Pasivos por impuestos diferidos relativos a acumulaciones (o devengos)	4.094.356	4.143.195
Pasivos por impuestos diferidos	4.094.356	4.143.195

16.3 Movimientos de impuesto diferido del estado de situación financiera

Movimientos en activos por impuestos diferidos	31-12-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Activos por impuestos diferidos, saldo inicial	12.436.716	9.309.587
Incremento (decremento) en activos impuestos diferidos	3.499.232	3.127.129
Cambios en activos por impuestos diferidos, total	3.499.232	3.127.129
Activos por impuestos diferidos, saldo final	15.935.948	12.436.716
Movimientos en pasivos por impuestos diferidos	31-12-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Pasivos por impuestos diferidos, saldo inicial	4.143.195	3.567.772
(Decremento) incremento en pasivo por impuestos diferidos	(48.839)	575.423
Cambios en pasivos por impuestos diferidos, total	(48.839)	575.423
Pasivos por impuestos diferidos, saldo final	4.094.356	4.143.195

16.4 Compensación de partidas

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

Conciliación entre saldos de balance y cuadros de impuesto diferido:

Estado de situación financiera	31-12-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Activo por impuestos diferidos	11.841.592	8.293.521
Posición neta impuestos diferidos	11.841.592	8.293.521

Nota impuestos diferidos	31-12-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Activo por impuestos diferidos	15.935.948	12.436.716
Pasivo por impuestos diferidos	(4.094.356)	(4.143.195)
Posición neta impuestos diferidos	11.841.592	8.293.521

17 OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El detalle de este rubro al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

17.1 Clases de otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros	31-12-2018		31-12-2017	
	Corrientes M\$	No Corrientes M\$	Corrientes M\$	No Corrientes M\$
Préstamos bancarios	94.647.751	106.432.851	88.765.766	107.687.058
Boletas en garantía	447.381	0	0	0
Total	95.095.132	106.432.851	88.765.766	107.687.058

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

17.2.1 Préstamos bancarios, corrientes

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

31 de diciembre de 2017													
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 31-12-2017
										Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	
										M\$	M\$	M\$	
76.442.267-8	Inmobiliaria Arboleda SPA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank Chile	U.F.	Al vencimiento	2,42%	2,42%	Con Garantía	0	0	23.835.673	23.835.673
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	U.F.	Al vencimiento	1,87%	1,87%	Con Garantía	0	0	7.411.148	7.411.148
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.004.000-5	Banco de Chile	U.F.	Al vencimiento	2,28%	2,28%	Con Garantía	0	3.219.409	0	3.219.409
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.023.000-9	Banco Itaú Corpbanca	U.F.	Al vencimiento	1,82%	1,82%	Con Garantía	3.450.488	7.743.180	4.491.417	15.685.085
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	2,07%	2,07%	Con Garantía	134.406	322.578	4.987.880	5.444.864
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank Chile	U.F.	Al vencimiento	2,65%	2,65%	Con Garantía	0	0	5.801.956	5.801.956
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	U.F.	Al vencimiento	1,79%	1,79%	Con Garantía	3.669.311	3.669.311	1.841.395	9.180.017
76.131.199-9	Inmobiliaria PDV 70 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	2,15%	2,15%	Con Garantía	0	0	4.677.996	4.677.996
76.701.900-9	Inmobiliaria PK 67 S.A.	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	2,09%	2,09%	Con Garantía	0	0	10.498.119	10.498.119
76.361.372-0	Inmobiliaria PW 75 SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	U.F.	Al vencimiento	2,23%	2,23%	Con Garantía	563.344	496.279	820.063	1.879.686
O-E	Paz Realty Empreendimentos e Participacoes Ltda.	Brasil	O-E	Caixa Econômica Federal	Real Brasileño	Al vencimiento	8,84%	8,50%	Con Garantía	0	1.131.813	0	1.131.813
Total										7.817.549	16.582.570	64.365.647	88.765.766

17.2.2 Préstamos contingentes (boletas en garantía), corrientes

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

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

17.3.1 Préstamos bancarios, no corrientes

31 de 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

31 de diciembre de 2017													
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 No Corriente al 31-12-2017
										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	1,70%	1,70%	Con Garantía	0	1.358.865	0	1.358.865
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	U.F.	Al vencimiento	2,16%	2,16%	Con Garantía	2.952.266	5.970.287	0	8.922.553
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.004.000-5	Banco de Chile	U.F.	Al vencimiento	1,82%	1,82%	Con Garantía	0	4.476.689	0	4.476.689
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.023.000-9	Banco Itaú Corpbanca	U.F.	Al vencimiento	2,11%	2,11%	Con Garantía	0	17.286.037	0	17.286.037
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	2,19%	2,19%	Con Garantía	12.218.346	7.585.714	0	19.804.060
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank Chile	U.F.	Al vencimiento	2,08%	2,08%	Con Garantía	8.355.218	3.626.324	0	11.981.542
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	U.F.	Al vencimiento	2,20%	2,20%	Con Garantía	11.708.764	12.754.654	0	24.463.418
76.131.199-9	Inmobiliaria PDV 70 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	2,00%	2,00%	Con Garantía	0	873.060	0	873.060
76.701.900-9	Inmobiliaria PK 67 S.A.	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	U.F.	Al vencimiento	2,31%	2,31%	Con Garantía	4.782.844	0	0	4.782.844
76.594.657-3	Inmobiliaria Vista Golf LD SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	U.F.	Al vencimiento	2,07%	2,07%	Con Garantía	5.090.030	0	0	5.090.030
76.321.336-6	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 90 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	2,02%	2,02%	Con Garantía	6.044.385	0	0	6.044.385
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	2,42%	2,42%	Con Garantía	0	2.603.575	0	2.603.575
Total										51.151.853	56.535.205	0	107.687.058

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

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

Tipo moneda	Tipo de interés			
	31-12-2018		31-12-2017	
	Fija M\$	Variable M\$	Fija M\$	Variable M\$
Real Brasileño	0	0	1.131.813	0
UF	447.381	201.080.602	0	195.321.011
Total	447.381	201.080.602	1.131.813	195.321.011

18 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El detalle de este rubro al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	Corrientes	
	31-12-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Proveedores de materiales y servicios	6.274.755	5.910.069
Retenciones de contratistas	1.013.531	1.659.470
Retenciones (AFP, impuestos trabajadores, etc.)	347.750	312.554
Provisión de vacaciones	529.587	472.630
Impuestos por pagar	940.255	2.107.632
Otras cuentas por pagar	428.864	840.328
Total	9.534.742	11.302.683

18.1 Estratificación - vencimientos de proveedores

Proveedores pagos al día

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	

Al 31 de diciembre de 2017								
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	409.170	11.987	6.148	0	1.491	19.802	448.598	31,80
Servicios	2.788.937	1.386.807	81.507	11.658	231	61.097	4.330.237	12,74
Otros	5.971	0	0	0	0	0	5.971	7,47
Total	3.204.078	1.398.794	87.655	11.658	1.722	80.899	4.784.806	

Proveedores plazos vencidos

Al 31 de diciembre de 2018				
Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago			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

Al 31 de diciembre de 2017				
Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago			Total M\$
	Hasta 30 días	31-60 días	61-90 días	
Materiales y equipos	441.056	0	0	441.056
Servicios	658.572	2.500	0	661.072
Otros	23.135	0	0	23.135
Total	1.122.763	2.500	0	1.125.263

18.2 Operaciones de confirming

La Sociedad no registra saldos de cuentas por pagar de confirming al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

19 PROVISIONES

El detalle de este rubro correspondiente al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

19.1 Provisiones

Provisiones	Corrientes		No Corrientes	
	31-12-2018 M\$	31-12-2017 M\$	31-12-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Dividendo provisorio	6.623.209	6.542.762	0	0
Provisión de garantía legal	691.346	784.909	731.890	844.914
Participación en utilidades, bonos	1.963.265	1.775.097	359.325	282.147
Pagos basados en acciones	910.795	1.325.986	347.668	1.068.956
Provisiones por juicio y contingencias	39.109	75.728	227.099	241.988
Otras provisiones	104.744	83.897	0	0
Total	10.332.468	10.588.379	1.665.982	2.438.005

19.1.1 Dividendo provisorio

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, en este ítem se presenta el registro del 30% de las utilidades líquidas distribuibles del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018 y 2017, por un monto de M\$ 6.623.209 y M\$ 6.542.762. Este último monto fue puesto a disposición de los accionistas en mayo de 2018, ver detalle Nota N° 21.4.

19.1.2 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.

19.1.3 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 Compensaciones de la Sociedad. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la provisión por este concepto asciende a M\$ 1.702.884 y M\$ 1.628.235, respectivamente.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se presenta en este ítem una provisión en el pasivo corriente por bonos de retención para algunos ejecutivos principales por M\$ 260.381 y M\$ 146.862, respectivamente. En el pasivo no corriente esta provisión asciende a M\$ 359.325 y M\$ 282.147, respectivamente.

19.1.4 Pagos basados en acciones

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se presenta un monto en el pasivo corriente de M\$ 910.795 y M\$ 1.325.986, respectivamente y en el pasivo no corriente al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se presenta un monto de M\$ 347.668 y M\$ 1.068.956, respectivamente, por planes de incentivos a favor del expresidente y el Gerente General de la Sociedad, según se detalla en Nota N° 22.

19.1.5 Provisión de juicios y contingencias

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se registró provisión por M\$ 39.109 y M\$ 75.728 respectivamente, correspondiente a litigios judiciales pendientes entre algunas inmobiliarias pertenecientes a la Sociedad y terceros, según se detalle en Nota N° 30.1.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se presenta en el pasivo no corriente contingencias con organismos fiscalizadores laborales de la filial Paz Realty Empreendimentos e Participações Ltda. (Brasil) por M\$ 227.099 y M\$ 241.988, respectivamente.

19.1.6 Otras provisiones

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la filial Paz Realty Empreendimentos e Participações Ltda. (Brasil) en este ítem presenta M\$ 104.744 y M\$ 83.897 por provisiones de gastos por promesas de compraventa no ejecutadas al cierre del ejercicio.

19.2 Movimiento de las provisiones

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

Al 31 de diciembre de 2017

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 01/01/2017	6.072.082	760.807	1.039.672	530.227	122.902	0	8.525.690	910.878	120.626	151.060	274.877	1.457.441
Incremento en provisiones existentes	6.542.762	279.823	1.733.972	2.914.333	64.374	83.897	11.619.161	531.259	169.168	994.731	6.977	1.702.135
(Decrementos) en provisiones existentes	0	(837.700)	(138.102)	(408)	(111.548)	0	(1.087.758)	(15.137)	0	0	(38.461)	(53.598)
Provisión utilizada	(6.072.082)	0	(868.092)	(2.195.001)	0	0	(9.135.175)	0	0	0	0	0
Incremento (decremento) en el cambio de moneda extranjera	0	0	0	0	0	0	0	(107)	0	0	(1.405)	(1.512)
Trasposos al corriente (no corriente)	0	581.979	7.647	76.835	0	0	666.461	(581.979)	(7.647)	(76.835)	0	(666.461)
Cambios en provisiones, total	470.680	24.102	735.425	795.759	(47.174)	83.897	2.062.689	(65.964)	161.521	917.896	(32.889)	980.564
Provisión total, saldo final 31/12/2017	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

20 OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

El detalle de este rubro correspondiente al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

Detalle de pasivos no financieros corrientes y no corrientes	31-12-2018		31-12-2017	
	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes
	M\$	M\$	M\$	M\$
Anticipos de clientes por promesas de compraventa	16.543.569	4.769.352	12.569.038	8.024.065
Ingreso anticipado para futura garantía legal	0	620.363	0	437.363
Ingreso anticipado de filial Brasil	0	109.086	0	9.338
Total	16.543.569	5.498.801	12.569.038	8.470.766

El movimiento de este rubro al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

Pasivos no financieros corrientes y no corrientes	31-12-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Saldo pasivos no financieros corrientes y no corrientes	21.039.804	26.773.801
Adiciones	17.757.027	18.242.901
Imputación a resultados	(16.754.461)	(23.976.898)
Total	22.042.370	21.039.804

21 PATRIMONIO NETO

21.1 Capital suscrito y pagado

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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.

21.2 Número de acciones suscritas y pagadas

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el detalle es el siguiente:

Número de acciones suscritas y pagadas	31-12-2018	31-12-2017
Saldo inicial	283.369.203	283.369.203
Total	283.369.203	283.369.203

21.3 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 ejercicios 2018 y 2017.

21.4 Dividendos

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.

En Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada el 26 de abril de 2017 se aprobó distribuir como dividendo una suma equivalente a \$ 29 por acción. Lo anterior, significa la distribución de un dividendo definitivo equivalente al 40,6% de la utilidad líquida distribuible del ejercicio 2016, que ascendió a M\$ 20.240.273, lo que equivale a un dividendo total de M\$ 8.217.707. El referido dividendo fue puesto a disposición de los accionistas a contar del día 26 de mayo de 2017. El mayor dividendo aprobado significó un cargo en el patrimonio de la Sociedad en abril de 2017 por M\$ 2.145.625.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se registró como dividendo provisorio un monto de M\$ 6.623.209 y M\$ 6.542.762 equivalente al 30% de las utilidades líquidas distribuibles.

21.5 Otras reservas

Al 31 de diciembre 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	2.676.931	0	2.676.931
Diferencia de cambio de conversión, Brasil	(509.594)	0	(509.594)
Total cambios en patrimonio del ejercicio	2.167.337	0	2.167.337
Saldo final período actual 31/12/2018	(161.459)	(162.502)	(323.961)

Al 31 de diciembre de 2017

Estado de cambio en el patrimonio	Reservas por diferencia de cambio por conversión	Otras reservas varias	Total otras reservas
	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2017	1.002.906	(445.838)	557.068
Diferencia de cambio de conversión, Perú	(2.296.499)	0	(2.296.499)
Diferencia de cambio de conversión, Brasil	(1.035.203)	0	(1.035.203)
Incremento (disminución) otros cambios (1)	0	283.336	283.336
Total cambios en patrimonio del ejercicio	(3.331.702)	283.336	(3.048.366)
Saldo final período actual 31/12/2017	(2.328.796)	(162.502)	(2.491.298)

- (1) Con fecha 18 de enero de 2017, la filial peruana Paz Centenario S.A. compró en un precio de US\$ 8.400.000 el 33,33% de la participación que Global Investments Capital Assets S. de R.L. (en adelante “Global”) tenía en la sociedad Villa Club S.A. (sociedad dedicada al desarrollo de casas en Perú). De esta manera, a contar de la fecha señalada, la participación de Paz Centenario S.A. en Villa Club S.A. pasó de un 66,67% a un 100%.

A su vez, con fecha 18 de enero de 2017, Global se comprometió a comprar mediante contrato de Fideicomiso, 192.788,43 mts² de un terreno ubicado en el municipio de El Callao a Villa Club S.A. en un precio de US\$ 8.400.000, compra que se materializó el 11 de enero de 2018. Las dos transacciones anteriormente mencionadas no tuvieron efecto en la caja neta consolidada de Paz Centenario S.A.

21.6 Distribución de accionistas

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los principales accionistas se detallan a continuación:

Razón Social	31-12-2018		31-12-2017	
	Cantidad de acciones	% propiedad	Cantidad de acciones	% propiedad
Inversiones Quantum Ltda.	34.673.254	12,24%	34.673.254	12,24%
BTG Pactual Small Cap Chile Fondo de Inversión	34.664.729	12,23%	31.948.137	11,02%
Inversiones Globus Ltda.	31.322.369	11,05%	31.322.369	11,05%
Compass Small Cap Chile Fondo de Inversiones	29.390.159	10,37%	31.229.725	11,27%
Inversiones Brakers Ltda.	28.663.544	10,12%	28.663.544	10,12%
Siglo XXI Fondo de Inversión	27.681.951	9,77%	27.681.951	9,77%
Inversiones B y J Ltda.	27.150.280	9,58%	27.150.280	9,58%
Fondo de Inversión Santander Small Cap	11.380.437	4,02%	9.018.775	3,18%
Chile Fondo de Inversiones Small Cap	11.015.222	3,89%	10.047.352	3,55%
Banco de Chile por cuenta de terceros no residentes	6.185.144	2,18%	7.164.691	2,53%
BCI Small Cap Chile Fondo de Inversión	5.757.380	2,03%	3.888.983	1,37%
Larraín Vial S.A. Corredora de Bolsa	4.304.920	1,52%	3.742.497	1,32%

21.7 Participaciones no controladoras

Rut	Nombre de la subsidiaria	País de origen	Porcentaje de participación no controlados	Participaciones no controladoras			
				31-12-2018	01-01-2018 al 31-12-2018	31-12-2017	01-01-2017 al 31-12-2017
				Patrimonio M\$	Resultados M\$	Patrimonio M\$	Resultados M\$
76.029.672-4	Inmobiliaria PDV 70 SPA.	Chile	35,00%	(14.001)	(85.434)	71.433	517.813
76.039.317-7	Inmobiliaria PK 67 S.A.	Chile	33,33%	879.364	701.427	177.937	678.018
76.442.267-8	Inmobiliaria Arboleda SPA (1)	Chile	50,00%	0	0	3.178.280	(48.765)
76.218.467-2	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 60 S.A.	Chile	40,00%	6.700	(2.659)	9.359	(12.802)
76.321.336-6	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 90 S.A.	Chile	10,00%	5.345	(3.385)	121.422	136.820
76.321.343-9	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 70 S.A.	Chile	30,00%	797.784	55.205	829.173	836.411
76.361.372-0	Inmobiliaria PW 75 SPA	Chile	25,00%	378.594	(48.106)	426.701	722.425
76.594.657-3	Inmobiliaria Vista Golf LD SPA	Chile	25,00%	2.023.787	(467)	2.024.254	(36.077)
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	25,00%	(127.401)	(119.607)	(7.796)	(10.296)
76.777.428-1	Inmobiliaria y Constructora SP 90 SPA	Chile	10,00%	(15.182)	(16.180)	999	0
0-E	Aricanduva Strip Center Empreendimentos Inmobiliarios SPE Ltda.	Brasil	20,00%	193.288	27.051	414.389	64.106
Total participaciones no controladoras				4.128.278	507.845	7.246.151	2.847.653

(1) Durante marzo 2018, Inmobiliaria Paz SPA, accionista contralor de Inmobiliaria Arboleda SPA, vendió el 10% de sus acciones, perdiendo el control para consolidar dicha sociedad.

21.8 Utilidad líquida distribuible

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 distribuible. Como política para el cálculo de la utilidad líquida distribuible, 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.

Utilidad líquida distribuible	31-12-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora	22.077.363	21.809.208
Utilidad líquida distribuible	22.077.363	21.809.208

22 POLÍTICA DE PAGOS BASADOS EN ACCIONES

Plan 1 (2012-2016)

Con fecha 23 de abril de 2012 en Junta General de Accionistas se aprobó el otorgamiento de un plan de incentivos en base a opciones de compra de acciones a favor del expresidente de la Sociedad por la cantidad de 7.040.480 acciones (plan 1), al precio del ejercicio de \$ 238 por acción. Con fecha 16 de mayo de 2016, el expresidente de la Sociedad notificó el ejercicio de su derecho a suscribir 6.283.729 acciones de Paz Corp S.A., de acuerdo al contrato de incentivo de fecha 27 de abril de 2012. Según lo establecido en dicho contrato, dado que al momento de notificación del ejercicio, la Sociedad no contaba con acciones en cartera disponibles para destinar al cumplimiento de dicho ejercicio de compra, la Sociedad procedió a efectuar una compensación en dinero según se detalla al final de esta nota. Al 31 de diciembre de 2018 este contrato se encuentra totalmente ejecutado no habiendo saldos de opciones por suscribir y/o devengar.

Con fecha 6 de noviembre de 2012 el Directorio acordó otorgar un plan de incentivos en base a opciones de compra de acciones a su Gerente General (plan 1) por la cantidad de (i) 5.632.384 acciones al precio de ejercicio de \$ 256,38 por acción y, (ii) 1.689.716 acciones sujetas al cumplimiento de ciertas metas de desempeño, al precio de ejercicio de \$ 256,38 por acción. Con fecha 16 de mayo de 2016, el Gerente General de la Sociedad notificó el ejercicio de su derecho a suscribir 4.392.862 acciones de Paz Corp S.A., de acuerdo al contrato de incentivo de fecha 23 de enero de 2013. Según lo establecido en dicho contrato, dado que al momento de notificación del ejercicio, la Sociedad no contaba con acciones en cartera disponibles para destinar al cumplimiento de dicho ejercicio de compra, la Sociedad procedió a efectuar una compensación en dinero según se detalle al final de esta nota. Al 31 de diciembre de 2018 este contrato se encuentra totalmente ejecutado no habiendo saldos de opciones por suscribir y/o devengar.

Plan 2 (2016-2020)

En Junta General de Accionistas de fecha 27 de abril de 2016, se aprobó un nuevo plan de incentivo para el expresidente de la Sociedad para el período 2016-2020 (plan 2) que consistía en el otorgamiento de opciones por hasta 7.040.480 acciones de la Sociedad, que se devengarán en 4 parcialidades anuales por 1.760.120 acciones cada una, el 31 de marzo de los años 2017, 2018, 2019 y 2020.

El precio de ejercicio se estableció en \$ 385,06 por acción, el cual se determinó de acuerdo al precio promedio ponderado de la acción de la Sociedad en la Bolsa de Comercio de Santiago entre el 2 de enero de 2016 y el 31 de marzo de 2016. Uno de los requisitos para mantener dicho plan de incentivo era mantener la condición de director de la Sociedad. En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada 26 de abril de 2018, el señor Juan Pablo Armas no fue reelecto en su cargo y posteriormente, el 4 de mayo de 2018 don Juan Pablo Armas procedió a ejercer un total de 2.934.656 opciones las cuales se pagaron en su totalidad el día 11 de mayo.

Al 31 de diciembre de 2018 este contrato se encuentra totalmente ejecutado no habiendo saldos de opciones por ejercer y/o 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 opciones por 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.

Relacionado con los planes de incentivos antes señalados, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se reconoció en resultado un cargo por M\$ 1.295.707 y M\$ 3.908.656, respectivamente, según el siguiente detalle:

Detalle	31-12-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Expresidente del directorio (plan 2)	(130.296)	(2.002.495)
Gerente General (plan 1)	0	408
Gerente General (plan 2)	(1.165.411)	(1.906.569)
Total	(1.295.707)	(3.908.656)

Los principales supuestos utilizados para la determinación del valor justo de las opciones que es reconocido como gasto de remuneraciones en el período de devengo de las mismas son los siguientes:

Detalle	Plan Gerente General
Rendimiento de dividendo (%)	3,00%
Volatilidad esperada (%)	39,63%
Tasa de interés libre de riesgo (%)	4,10%
Precio acción medio ponderado (de 60 días: desde el 2-11-18 al 31-12-18) (\$)	\$984
Plazo remanente para el devengamiento completo del Plan 2	615 días (6-09-2020)
Fecha final de ejercicio plan 2	31-12-2021
Nombre del modelo	Black & Scholes

Las opciones son valorizadas utilizando el modelo de Black & Scholes en base a 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. La Administración estima que este método simplificado puede ser usado debido a que las opciones sobre acciones de Paz Corp S.A. otorgadas a ejecutivos tienen las siguientes características:

- Su ejercicio está sujeto solamente a la condición de prestar servicios hasta la fecha de devengamiento, inclusive, y en el caso del plan 1 del gerente general al cumplimiento de ciertas metas.
- Si un beneficiario deja de prestar servicios antes de la fecha de devengamiento (“vesting”), el beneficiario anula o renuncia a las opciones sobre acciones;
- Si un beneficiario deja de prestar servicios después de la fecha de devengamiento, el beneficiario tiene un plazo limitado para ejercitar la opción; y
- No se puede establecer una cobertura sobre la opción y la opción es intransferible.

El movimiento del ejercicio de las opciones vigentes, los precios de ejercicio y la vida contractual promedio de las opciones vigentes al 31 de diciembre de 2018, de los planes mencionados precedentemente, son las siguientes:

Plan total	N° de Opciones Plan 1 2012-2016	N° de Opciones Plan 2 2016-2020
A todo evento	12.672.864	14.080.960
Sujeta a cumplimiento de metas	1.689.716	0
Total	14.362.580	14.080.960

Detalle	N° de Opciones Plan 1	N° de Opciones Plan 2
Ejercidas	13.598.188	7.615.016
Pérdidas por subcumplimiento de metas	764.392	0
Pérdidas plan 2 expresidente del Directorio	0	2.345.704
Devengadas disponibles para ser ejercidas	0	600.000
Por devengar	0	3.520.240
Total	14.362.580	14.080.960

Detalle N° Opciones por devengar	Total al 31-12-2018	Total al 31-12-2017
A todo evento	3.520.240	10.560.720
Total por devengar	3.520.240	10.560.720

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no existen acciones por devengar del plan 1.

Movimiento N° Opciones (desde inicio de los planes hasta el 31-12-2018)	N° de Opciones Plan 1	N° de Opciones Plan 2
Devengadas a todo evento	12.672.864	8.215.016
Devengadas por metas	925.324	0
Ejercidas (1)	(13.598.188)	(7.615.016)
Total devengadas disponibles para ser ejercidas	0	600.000

(1) El detalle de las opciones ejercidas durante los ejercicios 2018 y 2017 y las respectivas compensaciones, relacionados con los contratos suscritos por el expresidente del directorio y el Gerente General es el siguiente:

2018

Ejecutivos	N° opciones ejercidas	Precio ejercicio opción \$	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

2017

Ejecutivos	N° opciones ejercidas	Precio ejercicio opción \$	Precio medio ponderado \$	Diferencia \$	Total M\$
Expresidente del Directorio (plan 2)	1.760.120	385,06	794,04	408,98	719.855
Gerente General (plan 1)	1.408.096	256,38	497,51	241,13	339.534
Gerente General (plan 2)	1.760.120	367,37	1.012,56	645,19	1.135.612
Total	4.928.336				2.195.001

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

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

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

23 INGRESOS

23.1 Ingresos de actividades ordinarias

El siguiente es el detalle de los ingresos ordinarios para los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

Ingresos ordinarios	01-01-2018 al 31-12-2018 M\$	01-01-2017 al 31-12-2017 M\$
Venta de inmuebles (1)	106.617.776	156.524.936
Venta de servicios profesionales	2.917.593	1.855.565
Venta terrenos (2)	25.927.719	7.945.566
Otros arriendos	894.292	598.949
Total ingresos ordinarios	136.357.380	166.925.016

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

(2) En este ítem al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se presenta el devengamiento del ingreso (asociado a utilidad no realizada) por M\$ 5.986.110 y M\$ 5.494.715, 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 a diciembre de 2018 y 2017 M\$ 19.941.609 y M\$ 2.450.851, respectivamente, equivalente a la utilidad generada en la venta de terrenos de Inmobiliaria Paz SPA a sociedades con socios minoritarios.

23.2 Otros ingresos por función

El siguiente es el detalle para los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

Otros ingresos por función	01-01-2018 al 31-12-2018 M\$	01-01-2017 al 31-12-2017 M\$
Multas por desistimientos	173.891	351.140
Otros ingresos de operación	147	0
Total otros ingresos por función	174.038	351.140

24 COMPOSICIÓN DE RESULTADOS RELEVANTES

El siguiente es el detalle del costo de ventas y gasto de administración para los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

24.1 Costo de ventas

Costo de ventas	01-01-2018 al 31-12-2018 M\$	01-01-2017 al 31-12-2017 M\$
Costo de venta de inmuebles	73.285.587	110.620.602
Costo de servicios profesionales	658.189	447.416
Costo de terreno (1)	17.807.891	6.301.773
Total costo de ventas	91.751.667	117.369.791

(1) En este ítem al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se presenta el devengamiento del costo (asociado a utilidad no realizada) por M\$ 4.366.909 y M\$ 4.258.929, 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 a diciembre de 2018 M\$ 13.440.982 y a diciembre de 2017 M\$ 2.042.844, equivalente al costo generado por la venta de terrenos de Inmobiliaria Paz SPA a sociedades con socios minoritarios.

24.2 Gastos de administración

Gastos de administración	01-01-2018 al 31-12-2018 M\$	01-01-2017 al 31-12-2017 M\$
Remuneraciones, asesorías y honorarios	6.197.349	6.707.547
Planes de incentivos basados en acciones	1.295.707	3.908.656
Gastos de comercialización	1.119.111	1.242.658
Gastos de mantención de stock	902.467	1.234.393
Patentes y permisos	515.600	554.456
Gastos de post venta	193.686	130.918
Gastos de oficina y otros gastos generales	2.144.123	2.487.369
Depreciación del activo fijo	354.513	359.734
Amortización de intangible	397.467	417.194
Total gastos de administración	13.120.023	17.042.925

25 RESULTADOS FINANCIEROS

El siguiente es el detalle del resultado financiero para los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

Resultado financiero	01-01-2018 al 31-12-2018 M\$	01-01-2017 al 31-12-2017 M\$
Intereses activos financieros	989.385	797.975
Otros ingresos financieros	32.310	11.544
Total ingresos financieros	1.021.695	809.519
Gastos por préstamos bancarios	(4.230.352)	(4.620.010)
Gastos financieros activados	4.028.448	3.914.362
Otros gastos	(408.354)	(320.213)
Total costos financieros	(610.258)	(1.025.861)
Resultados por unidades de reajuste por préstamos bancario, anticipo de clientes y otros	(5.252.947)	(2.994.461)
Resultados por unidades de reajuste por préstamos bancarios activados	4.641.083	2.477.042
Resultados por unidades de reajuste por anticipo de clientes activados	544.207	414.820
Resultados por unidades de reajuste	(67.657)	(102.599)
Diferencias de cambio		
Negativa	(129.206)	(274.344)
Total diferencias de cambio	(129.206)	(274.344)
Total resultado financiero	214.574	(593.285)

26 OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)

El siguiente es el detalle de otras ganancias (pérdidas) para los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

Otras ganancias (pérdidas)	01-01-2018 al 31-12-2018 M\$	01-01-2017 al 31-12-2017 M\$
Ingreso por cobro de seguros	0	49.214
Ajuste inversión Brasil	0	27.393
Ingresos (gastos) por cierre de sociedades	0	14.645
Utilidad venta activo fijo	0	1.039
Otros ganancias (pérdidas)	16.666	16.242
Total otras pérdidas	16.666	108.533

27 RESULTADO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se procedió a calcular y contabilizar la renta líquida imponible con una tasa del 27% y un 25,5%, respectivamente con base en lo dispuesto por la Ley N° 20.780, publicada en el Diario Oficial con fecha 29 de diciembre de 2014.

Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se originó un cargo a resultado por impuesto a las ganancias ascendente a M\$ 9.256.389 y M\$ 6.202.440, respectivamente.

El cargo a resultados por impuesto a las ganancias correspondiente a los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se detalla como sigue:

Gasto por impuestos a las ganancias	01-01-2018 al 31-12-2018 M\$	01-01-2017 al 31-12-2017 M\$
Gasto por impuestos corrientes	(13.117.210)	(8.737.949)
Reajuste del Artículo 72 de la ley de impuesto a la renta	(21.213)	(13.183)
Gasto por impuestos corrientes a las ganancias, neto, total	(13.138.423)	(8.751.132)
Ingreso (gasto) diferido por impuestos relativos a la creación y reversión de diferencias temporarias	3.882.034	2.548.692
Ingreso (gasto) por impuestos diferidos, neto, total	3.882.034	2.548.692
Total gastos por impuestos a las ganancias	(9.256.389)	(6.202.440)

Localización del efecto en resultados por impuestos a las ganancias

Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias por partes extranjera y nacional (presentación)	01-01-2018 al 31-12-2018 M\$	01-01-2017 al 31-12-2017 M\$
Gasto por impuestos corrientes, neto, extranjero	(175.956)	(293.696)
Gasto por impuestos corrientes, neto, nacional	(12.962.467)	(8.457.436)
Gasto por impuestos corrientes, neto, total	(13.138.423)	(8.751.132)
Ingreso (gasto) por impuestos diferidos, neto, nacional	3.882.034	2.548.692
Ingreso (gasto) por impuestos diferidos, neto, total	3.882.034	2.548.692
Gasto por impuesto a las ganancias	(9.256.389)	(6.202.440)

El siguiente cuadro muestra la conciliación entre el impuesto a las ganancias contabilizado y el que resultaría de aplicar la tasa efectiva para los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

Conciliación del gasto por impuestos a las ganancias	01-01-2018 al 31-12-2018 M\$	01-01-2017 al 31-12-2017 M\$
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal	(8.597.231)	(7.869.122)
Diferencias permanentes	(648.925)	1.554.454
Otro Incremento en cargo por impuestos legales	(10.233)	112.228
Ajustes al gasto por impuestos utilizando la tasa legal, total	(659.158)	1.666.682
Gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	(9.256.389)	(6.202.440)

28 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.

	01-01-2018 al 31-12-2018 M\$	01-01-2017 al 31-12-2017 M\$
Ganancia atribuible a los tenedores de instrumentos de participación en el patrimonio neto de la controladora	22.077.363	21.809.208
Resultado disponible para accionistas comunes, básico	22.077.363	21.809.208
Promedio ponderado de número de acciones, básico	283.369.203	283.369.203
Ganancias (pérdidas) básicas por acción (\$ por acción)	77,91	76,96

No existen transacciones o conceptos que generen efecto dilutivo.

29 INFORMACIÓN POR SEGMENTO

A partir del 1 de enero de 2013 se elimina el concepto “Activos controlados conjuntamente” y la posibilidad de consolidar proporcionalmente con la entrada en vigencia de la NIIF 11 “acuerdos conjuntos” emitida en mayo del 2011, que reemplaza a la NIC 31 “Negocios Conjuntos” y SIC 13 “Entidades Controladas Conjuntamente-Aportaciones Monetarias de los Participantes”. Sin embargo, estos criterios son representativos para la toma de decisiones y la gestión del negocio, por lo cual la Administración utiliza el criterio de segmentación geográfica incluyendo “Negocios Conjuntos”, considerando los países en que la Sociedad tiene operaciones y están alocados sus activos. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad cuenta con operaciones en Chile, Perú y Brasil.

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

País	Estado financiero	Porcentaje de participación	
		31-12-2018	31-12-2017
Chile	Inmobiliaria PC 50 SPA	50,00%	50,00%
Chile	Inmobiliaria Arboleda SPA(1)	50,00%	0
Chile	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 50 SPA	50,00%	0
Perú	Paz Centenario S.A. y Filial	50,00%	50,00%

(1) En marzo de 2018, Inmobiliaria Paz SPA vendió el 10% de las acciones de Inmobiliaria Arboleda SPA, con lo cual a contar de esa fecha, la participación de Inmobiliaria Paz SPA en Inmobiliaria Arboleda SPA pasó de un 60% a un 50%.

La información por segmentos por área geográfica correspondiente a los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y los resultados integrales correspondientes a los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, son los siguientes:

29.1 Estados de situación financiera

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

Al 31 de diciembre de 2017	"Negocios Conjuntos"					Conciliación	NIIF
LINEA DE NEGOCIO	Chile	Perú	Brasil	Ajustes	Totales	Ajustes	Totales
ACTIVOS	31-12-2017	31-12-2017	31-12-2017	31-12-2017	31-12-2017	31-12-2017	31-12-2017
ACTIVOS CORRIENTES	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	21.547.285	2.150.291	1.407.851	0	25.105.427	(2.305.543)	22.799.884
Otros activos financieros, corrientes	0	1.883.179	71.444	0	1.954.623	(1.883.179)	71.444
Otros activos no financieros, corrientes	19.303.311	693.694	170.914	0	20.167.919	(693.692)	19.474.227
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	18.113.569	4.784.744	556.149	0	23.454.462	(4.784.767)	18.669.695
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	97.486	15.667	67.601	(74.237)	106.517	75.184	181.701
Inventarios, corrientes	125.689.235	18.619.091	10.897.413	0	155.205.739	(18.619.091)	136.586.648
Activos por Impuestos, corrientes	2.526.212	0	123.791	0	2.650.003	0	2.650.003
Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta	0	35.305	0	0	35.305	(35.305)	0
Total Activos Corrientes	187.277.098	28.181.971	13.295.163	(74.237)	228.679.995	(28.246.393)	200.433.602
ACTIVOS NO CORRIENTES							
Otros activos no financieros, no corrientes	728.146	0	0	0	728.146	(97.997)	630.149
Derechos por cobrar, no corrientes	1.375.724	0	0	0	1.375.724	0	1.375.724
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	50.593.433	0	0	(49.977.076)	616.357	0	616.357
Inventarios, no corrientes	175.105.118	13.493.041	928.200	0	189.526.359	(22.799.827)	166.726.532
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	0	0	0	0	0	35.175.023	35.175.023
Activos intangibles distintos de la plusvalía	531.811	49.912	8.084	0	589.807	(49.912)	539.895
Propiedades, planta y equipo	953.421	148.495	26.067	0	1.127.983	(154.768)	973.215
Activos por impuestos diferidos	7.917.142	1.396.607	134.669	0	9.448.418	(1.154.897)	8.293.521
Total Activos No Corrientes	237.204.795	15.088.055	1.097.020	(49.977.076)	203.412.794	10.917.622	214.330.416
TOTAL DE ACTIVOS	424.481.893	43.270.026	14.392.183	(50.051.313)	432.092.789	(17.328.771)	414.764.018

29.1 Estados de situación financiera (continuación)

Al 31 de diciembre de 2018	"Negocios Conjuntos"					Conciliación	NIIF
LÍNEA DE NEGOCIO	Chile	Perú	Brasil	Ajustes	Totales	Ajustes	Totales
PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	31-12-2018	31-12-2018	31-12-2018	31-12-2018	31-12-2018	31-12-2018	31-12-2018
PASIVOS CORRIENTES	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
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

Al 31 de diciembre de 2017	"Negocios Conjuntos"					Conciliación	NIIF
LÍNEA DE NEGOCIO	Chile	Perú	Brasil	Ajustes	Totales	Ajustes	Totales
PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	31-12-2017	31-12-2017	31-12-2017	31-12-2017	31-12-2017	31-12-2017	31-12-2017
PASIVOS CORRIENTES	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Otros pasivos financieros, corrientes	87.633.953	5.020.095	1.131.812	0	93.785.860	(5.020.094)	88.765.766
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	10.850.976	4.115.250	475.351	0	15.441.577	(4.138.894)	11.302.683
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	1.860.099	31.962	553	(74.237)	1.818.377	26.164	1.844.541
Otras provisiones, corrientes	10.431.215	0	157.165	0	10.588.380	(1)	10.588.379
Pasivos por impuestos, corrientes	3.160.327	15.270	0	0	3.175.597	(15.271)	3.160.326
Otros pasivos no financieros, corrientes	10.904.187	1.190.939	1.664.849	0	13.759.975	(1.190.937)	12.569.038
Total Pasivos Corrientes	124.840.757	10.373.516	3.429.730	(74.237)	138.569.766	(10.339.033)	128.230.733
PASIVOS NO CORRIENTES							
Otros pasivos financieros, no corrientes	113.720.490	0	0	0	113.720.490	(6.033.432)	107.687.058
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	10.147.598	35.775.377	12.398.573	(49.977.076)	8.344.472	0	8.344.472
Otras provisiones, no corrientes	2.195.030	0	242.975	0	2.438.005	0	2.438.005
Otros pasivos no financieros, no corrientes	8.461.427	956.307	9.338	0	9.427.072	(956.306)	8.470.766
Total Pasivos No Corrientes	134.524.545	36.731.684	12.650.886	(49.977.076)	133.930.039	(6.989.738)	126.940.301
TOTAL PASIVOS	259.365.302	47.105.200	16.080.616	(50.051.313)	272.499.805	(17.328.771)	255.171.034
PATRIMONIO NETO							
Capital emitido	52.490.611	1.000	1.000	0	52.492.611	0	52.492.611
Ganancias (pérdidas) acumuladas	94.995.202	(3.543.813)	(266.448)	0	91.184.941	0	91.184.941
Primas de emisión	11.160.579	0	0	0	11.160.579	0	11.160.579
Otras reservas	(361.563)	(292.361)	(1.837.374)	0	(2.491.298)	0	(2.491.298)
Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora	158.284.829	(3.835.174)	(2.102.822)	0	152.346.833	0	152.346.833
Participaciones no controladoras	6.831.762	0	414.389	0	7.246.151	0	7.246.151
Patrimonio Total	165.116.591	(3.835.174)	(1.688.433)	0	159.592.984	0	159.592.984
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS	424.481.893	43.270.026	14.392.183	(50.051.313)	432.092.789	(17.328.771)	414.764.018

29.2 Estados de resultados

Al 31 de diciembre de 2018

LINEA DE NEGOCIO	"Negocios Conjuntos"				Cconciliación	NIIF
	Chile	Perú	Brasil	Totales	Ajuste	Totales
	01-01-2018 al	01-01-2018 al	01-01-2018 al	01-01-2018 al	01-01-2018 al	01-01-2018 al
	31-12-2018	31-12-2018	31-12-2018	31-12-2018	31-12-2018	31-12-2018
ESTADO DE RESULTADOS	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias inmuebles	99.100.026	13.244.308	7.454.674	119.799.008	(13.181.232)	106.617.776
Ingresos de actividades ordinarias servicios	2.917.593	0	0	2.917.593	0	2.917.593
Ingresos de actividades ordinarias venta terrenos	25.927.719	0	0	25.927.719	0	25.927.719
Ingresos de actividades ordinarias otros arriendos	894.292	0	0	894.292	0	894.292
Costo de ventas	(85.566.158)	(10.333.780)	(6.133.704)	(102.033.642)	10.281.975	(91.751.667)
Ganancia bruta	43.273.472	2.910.528	1.320.970	47.504.970	(2.899.257)	44.605.713
Otros ingresos, por función	143.368	1.738.409	39.028	1.920.805	(1.746.767)	174.038
Gastos de administración	(12.524.182)	(2.439.871)	(857.157)	(15.821.210)	2.701.187	(13.120.023)
Otros gastos, por función	0	(1.287.670)	0	(1.287.670)	1.287.670	0
Otras ganancias (pérdidas)	17.526	(166)	(489)	16.871	(205)	16.666
Ingresos financieros	752.400	48.663	287.571	1.088.634	(66.939)	1.021.695
Costos financieros	(402.858)	(280.354)	(211.857)	(895.069)	284.811	(610.258)
Participación en las ganancias de asociadas utilizando el método de la participación	0	0	0	0	(49.371)	(49.371)
Diferencias de cambio	(28.270)	(772)	(92.948)	(121.990)	(7.216)	(129.206)
Resultado por unidades de reajuste	(147.680)	0	238	(147.442)	79.785	(67.657)
Ganancia (Pérdida) del segmento sobre el que se informa, antes de impuesto	31.083.776	688.767	485.356	32.257.899	(416.302)	31.841.597
Gasto por impuestos a las ganancias	(8.608.429)	(577.721)	(486.541)	(9.672.691)	416.302	(9.256.389)
Ganancia (pérdida)	22.475.347	111.046	(1.185)	22.585.208	0	22.585.208
Ganancia (pérdida) atribuible a participaciones no controladoras	480.793	0	27.052	507.845	0	507.845
Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora	21.994.554	111.046	(28.237)	22.077.363	0	22.077.363

Al 31 de diciembre de 2017

LINEA DE NEGOCIO	"Negocios Conjuntos"				Cconciliación	NIIF
	Chile	Perú	Brasil	Totales	Ajuste	Totales
	01-01-2017 al	01-01-2017 al	01-01-2017 al	01-01-2017 al	01-01-2017 al	01-01-2017 al
	31-12-2017	31-12-2017	31-12-2017	31-12-2017	31-12-2017	31-12-2017
ESTADO DE RESULTADOS	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias inmuebles	143.562.121	7.746.988	12.955.233	164.264.342	(7.739.406)	156.524.936
Ingresos de actividades ordinarias servicios	1.855.565	0	0	1.855.565	0	1.855.565
Ingresos de actividades ordinarias venta terrenos	7.945.566	0	0	7.945.566	0	7.945.566
Ingresos de actividades ordinarias otros arriendos	598.949	0	0	598.949	0	598.949
Costo de ventas	(107.861.306)	(5.937.089)	(9.500.903)	(123.299.298)	5.929.507	(117.369.791)
Ganancia bruta	46.100.895	1.809.899	3.454.330	51.365.124	(1.809.899)	49.555.225
Otros ingresos, por función	247.453	340.054	103.687	691.194	(340.054)	351.140
Gastos de administración	(15.542.941)	(2.865.276)	(1.469.313)	(19.877.530)	2.834.605	(17.042.925)
Otros gastos, por función	0	(480.705)	0	(480.705)	480.705	0
Otras ganancias (pérdidas)	81.140	0	27.393	108.533	0	108.533
Ingresos financieros	656.474	49.981	157.556	864.011	(54.492)	809.519
Costos financieros	(914.418)	(376.528)	(110.542)	(1.401.488)	375.627	(1.025.861)
Participación en las ganancias de asociadas utilizando el método de la participación	0	0	0	0	(1.519.387)	(1.519.387)
Diferencias de cambio	(53.341)	66.827	(221.003)	(207.517)	(66.827)	(274.344)
Resultado por unidades de reajuste	(102.093)	0	1.161	(100.932)	(1.667)	(102.599)
Ganancia (Pérdida) del segmento sobre el que se informa, antes de impuesto	30.473.169	(1.455.748)	1.943.269	30.960.690	(101.389)	30.859.301
Gasto por impuestos a las ganancias	(5.738.608)	(74.502)	(490.719)	(6.303.829)	101.389	(6.202.440)
Ganancia (pérdida)	24.734.561	(1.530.250)	1.452.550	24.656.861	0	24.656.861
Ganancia (pérdida) atribuible a participaciones no controladoras	2.783.547	0	64.106	2.847.653	0	2.847.653
Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora	21.951.014	(1.530.250)	1.388.444	21.809.208	0	21.809.208

29.2 Estados de resultados (continuación)

Al 31 de diciembre de 2018		"Negocios Conjuntos"			Conciliación	NIIF
Conceptos	Chile	Perú	Brasil	Totales	Ajuste	Totales
	01-01-2018 al 31-12-2018	01-01-2018 al 31-12-2018	01-01-2018 al 31-12-2018	01-01-2018 al 31-12-2018	01-01-2018 al 31-12-2018	01-01-2018 al 31-12-2018
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos por Intereses Segmento	752.400	48.663	287.571	1.088.634	(66.939)	1.021.695
Total	752.400	48.663	287.571	1.088.634	(66.939)	1.021.695
Depreciación por Segmento (Gastos de Administración)	339.808	45.868	14.705	400.381	(45.868)	354.513
Total	339.808	45.868	14.705	400.381	(45.868)	354.513
Amortización por Segmento (Gastos de Administración)	392.520	11.098	4.947	408.565	(11.098)	397.467
Total	392.520	11.098	4.947	408.565	(11.098)	397.467

Al 31 de diciembre de 2017		"Negocios Conjuntos"			Conciliación	NIIF
Conceptos	Chile	Perú	Brasil	Totales	Ajuste	Totales
	01-01-2017 al 31-12-2017	01-01-2017 al 31-12-2017	01-01-2017 al 31-12-2017	01-01-2017 al 31-12-2017	01-01-2017 al 31-12-2017	01-01-2017 al 31-12-2017
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos por Intereses Segmento	656.474	49.981	157.556	864.011	(54.492)	809.519
Total	656.474	49.981	157.556	864.011	(54.492)	809.519
Depreciación por Segmento (Gastos de Administración)	355.895	52.565	3.839	412.299	(52.565)	359.734
Total	355.895	52.565	3.839	412.299	(52.565)	359.734
Amortización por Segmento (Gastos de Administración)	411.103	12.847	6.091	430.041	(12.847)	417.194
Total	411.103	12.847	6.091	430.041	(12.847)	417.194

29.3 Cuadros de flujos

Por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018	"Negocios Conjuntos"				Conciliación	NIIF
Conceptos	Chile	Perú	Brasil	Totales	Ajustes	Totales
	01-01-2018 al	01-01-2018 al	01-01-2018 al	01-01-2018 al	01-01-2018 al	01-01-2018 al
	31-12-2018	31-12-2018	31-12-2018	31-12-2018	31-12-2018	31-12-2018
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	2.757.218	(4.301.625)	471.004	(1.073.403)	11.637.035	10.563.632
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(8.030.133)	584.839	7.013.835	(431.459)	(135.154)	(566.613)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	9.577.657	2.740.715	(8.720.757)	3.597.615	(10.624.467)	(7.026.852)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	4.304.742	(976.071)	(1.235.918)	2.092.753	877.414	2.970.167
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	25.852.028	1.174.219	171.933	27.198.180	(1.428.129)	25.770.051

Por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017	"Negocios Conjuntos"				Conciliación	NIIF
Conceptos	Chile	Perú	Brasil	Totales	Ajustes	Totales
	01-01-2017 al	01-01-2017 al	01-01-2017 al	01-01-2017 al	01-01-2017 al	01-01-2017 al
	31-12-2017	31-12-2017	31-12-2017	31-12-2017	31-12-2017	31-12-2017
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(3.936.224)	3.832.331	2.080.925	1.977.032	2.793.907	4.770.939
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	4.938.911	(5.430.645)	(868)	(492.602)	(3.694.621)	(4.187.223)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(1.821.855)	2.294.127	(1.587.478)	(1.115.206)	61.548	(1.053.658)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(819.168)	695.813	492.579	369.224	(839.166)	(469.942)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	22.366.453	1.454.478	915.272	24.736.203	(1.466.377)	23.269.826
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	21.547.285	2.150.291	1.407.851	25.105.427	(2.305.543)	22.799.884

30 CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES

30.1 Contingencias

Chile

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, fueron M\$ 39.109 y M\$ 75.728, respectivamente, según el siguiente detalle:

Materia	Provisiones corrientes			
	31-12-2018		31-12-2017	
	N° Litigios	Provisión M\$	N° Litigios	Provisión M\$
Causas Civiles-Multas	3	17.891	4	18.789
Juicios Civiles-Indemnizaciones	5	17.350	4	56.000
Juicios Laborales	1	3.868	0	0
Juicio de Policía Local	0	0	1	939
Total provisión	9	39.109	9	75.728

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

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

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

Brasil

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la filial Paz Realty Empreendimentos e Participações Ltda. (Brasil) presenta provisión por contingencias con organismos fiscalizadores laborales ascendentes a M\$ 227.099 y M\$ 241.988, respectivamente según se detalla en Nota N° 19.1.5.

Materia	Provisiones no corrientes	
	31-12-2018	31-12-2017
	Provisión	Provisión
	M\$	M\$
Contingencias Laborales	227.099	241.988
Total provisión	227.099	241.988

Adicionalmente, la filial brasileira de la Sociedad, Paz Realty Empreendimentos e Participações Ltda., es dueña de Barueri Empreendimentos Imobiliarios SPE LTDA., la cual a su vez es dueña de un terreno de 3.288,40 m2 ubicado en Rua Rondônia, 155- Aldeia, ciudad de Barueri, Estado de São Paulo. Dicho terreno fue adquirido por Barueri Empreendimentos el 1 de julio de 2014 a la sociedad Santa Thereza Empreendimentos Imobiliários Ltda. Con fecha 17 de noviembre de 2014, la filial ha informado que el Tribunal de Justicia de Sao Paulo emitió una medida cautelar sobre el rol matriz madre del terreno original, del cual se subdividió el terreno antes señalado, medida tomada en vista de una investigación respecto de licitaciones realizadas en el año 2004 que involucraba a dicho terreno y a la sociedad Santa Thereza.

Respecto de esta situación, Paz Realty Empreendimentos e Participações Ltda. con fecha 14 de septiembre de 2017, suscribió un documento de transacción mediante el cual Paz Realty se compromete a vender, el 100% de las cuotas de participación que Paz Realty posee en la sociedad Barueri Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda., cuyo único activo es el terreno mencionado anteriormente tal como se describe en Nota N° 10.2.

Perú

Al 31 de diciembre de 2018 existen procedimientos administrativos pendientes por concluir presentados por algunos clientes ante el Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual (“Indecopi”) en contra de nuestras coligadas peruanas Paz Centenario S.A. y Villa Club S.A., por supuestas faltas a las disposiciones contenidas en el Código de Protección y Defensa del Consumidor en relación a inmuebles vendidos.

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

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2018, la coligada peruana Paz Centenario S.A. presenta una contingencia tributaria con el organismo fiscalizador de Perú (SUNAT) por un monto de S/. 2,610,208. Actualmente, este proceso se encuentra en la tercera instancia del tribunal fiscal.

30.2 Compromisos y restricciones

- a) Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad se ha constituido como aval y responsable solidario de algunas sociedades relacionadas según se indica en el Nota N° 30.3 Aavales, fianzas y compromisos.
- b) Al 31 de diciembre de 2018, Paz Corp S.A. mantiene 15 comfort letters de propiedad con instituciones financieras relacionadas con las obligaciones financieras contraídas por sociedades filiales y coligadas, ascendente a MUF3.449.

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

30.3 Aavales, 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	220
NRG Santa Isabel SPA	15-12-2014	Inmobiliaria Paz SPA	Garantía legal por post venta	UF	429

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

30.4 Garantías

La constructora e inmobiliarias filiales de la Sociedad utilizan boletas de garantía para garantizar la conservación del pavimento, el consumo y la potencia solicitada de aguas, cautelar consumo de energía eléctrica y potencia, y asegurar el cumplimiento de los contratos de obra contraídos principalmente con organismos públicos. Estas boletas son liberadas una vez concluidos tales trabajos. El detalle al 31 de diciembre de 2018, se presenta en Nota N° 30.4.1 Boletas en garantía, en la siguiente página.

Producto de la actividad inmobiliaria y de construcción de las empresas relacionadas a filiales de la Sociedad, éstas hipotecan los terrenos en donde se desarrollan los proyectos inmobiliarios, a favor del banco que financia parcialmente el proyecto inmobiliario, de modo de garantizar dichas obligaciones. El detalle al 31 de diciembre de 2018, se presenta en Nota N° 30.4.2 Terrenos Hipotecados, en la siguiente página.

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

30.4.1 Boletas en garantía

Institución	Sociedad Garante	Detalle	Moneda	Monto Garantía
Banco Santander Chile	Inmobiliaria PB 70 S.A.	Garantiza conservación del pavimento	UF	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	7.735
	Constructora Paz SPA	Garantiza obra de rotura	UF	305
	Inmobiliaria PDV70 SPA	Garantiza conservación del pavimento	UF	13
	Inmobiliaria PDV70 SPA	Garantiza paisajismo	UF	171
	Inmobiliaria PDV70 SPA	Garantiza estudio de impacto sobre sistema de transporte urbano	UF	5.350
	Inmobiliaria PK67 S.A.	Garantiza conservación del pavimento	UF	35
	Inmobiliaria Paz SPA	Garantiza correcta supresión del medidor provisorio	UF	400
	Inmobiliaria Paz SPA	Garantizar el cumplimiento de la promesa compraventa	UF	16.226
	Inmobiliaria Paz SPA	Garantiza conservación del pavimento	M\$	340.561
	Constructora Paz SPA	Garantiza conservación del pavimento	M\$	92.722
	Constructora Paz SPA	Caucionar la sobrevivencia de los árboles	M\$	576
	Inmobiliaria Paz SPA	Garantiza posibles daños ocasionados en retiro	M\$	1.800
	Inmobiliaria PDV70 SPA	Garantiza conservación del pavimento	M\$	31.908
	Inmobiliaria Paz SPA	Cumplimiento plazo y la restitución del espacio público	M\$	50.000
	Inmobiliaria Paz SPA	Obras proyecto tratamiento espacios exteriores	M\$	30.951
	Inmobiliaria Paz SPA	Garantiza caucionar la sobrevivencia de los árboles	M\$	2.703

30.4.2 Terrenos hipotecados

Empresa	Concepto	Monto garantía UF
Inmobiliaria Paz SPA	Proyectos en desarrollo y escrituración	1.888.831
Inmobiliaria Paz SPA	Terrenos	4.924.537
Inmobiliaria PB 70 SPA	Proyectos en desarrollo	208.911
Inmobiliaria PDV 70 SPA	Proyectos en desarrollo	470.206
Inmobiliaria PDV 70 SPA	Terrenos	89.645
Inmobiliaria PK 67 SPA	Proyectos en desarrollo	1.107.890
Inmobiliaria PK 67 SPA	Terrenos	75.447
Inmobiliaria FP 75 SPA	Proyectos en desarrollo	141.827
Inmobiliaria FP 75 SPA	Terrenos	643.501
Inmobiliaria y Constructora SP 90 SPA	Terrenos	296.880
Inmobiliaria Vista Golf LD SPA	Proyectos en desarrollo	282.581
	Total	10.130.256

30.5 Sanciones Administrativas

30.5.1 De la Comisión para el Mercado Financiero:

Al 31 de diciembre de 2018, 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.

30.5.2 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.

30.6 Cauciones obtenidas de terceros

Al 31 de diciembre de 2018, no existen cauciones obtenidas de terceros.

31 DISTRIBUCIÓN DEL PERSONAL

La distribución de personal de la Sociedad es la siguiente al 31 de diciembre de 2018 y 2017:

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

31-12-2017					
País	Gerentes y principales ejecutivos	Profesionales, técnicos y vendedores	Trabajadores de la construcción y otros	Total	Promedio del período
Chile	7	151	933	1.091	1.084
Perú	1	51	0	52	54
Brasil	1	10	0	11	12
Total	9	212	933	1.154	1.150

32 MEDIO AMBIENTE

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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.

33 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 31 de diciembre de 2018. Se comparan los resultados con el mismo período del año anterior.

RESUMEN EJECUTIVO

- La Compañía registró una **utilidad de MMS\$ 7.558 en el cuarto trimestre**, un aumento de 105,4% respecto de igual periodo del año anterior. De esta forma, la **utilidad a diciembre de 2018 alcanzó MMS\$ 22.077**, un incremento de 1,2% respecto de 2017.
- Los **ingresos de actividades ordinarias del cuarto trimestre fueron MMS\$ 48.141**, un 36,4% superior respecto del mismo trimestre de 2017. Con esto, los **ingresos acumulados del 2018 alcanzaron MMS\$ 136.357**, una disminución de 18,3% respecto de 2017.
- La **ganancia bruta del cuarto trimestre fue MMS\$ 14.949**, superior en 36,8% a la obtenida en 2017, en tanto, a nivel acumulado la **ganancia bruta alcanzó los MMS\$ 44.606**, 10,0% inferior a la alcanzada al cierre del 2017. Con todo, el **margen bruto para los 12 meses del 2018 fue de 32,7%**, superior al 29,7% del 2017.
- El **retorno sobre ventas (ROS) del cuarto trimestre de 2018 fue 17,2%**, superior al 11,1% obtenido en el mismo periodo de 2017. En tanto, el **ROS alcanzado a diciembre de 2018 fue de 16,6%**, superior al 14,8% de 2017.
- El **ROE de la Compañía cerró el 2018 en 13,5%**, una disminución respecto del 15,4% obtenido al cierre de 2017.
- El **EBITDA del cuarto trimestre de 2018 fue MMS\$ 14.031**, un alza de 96,3% respecto de igual periodo de 2017. De esta forma, el **EBITDA acumulado fue MMS\$ 37.133** y el **margen EBITDA a diciembre 2018 fue 24,8%**, superior al 22,0% de 2017.
- Los **gastos de administración y venta (GAV) del cuarto trimestre de 2018 alcanzaron MMS\$ 3.526**, cifra 25,0% inferior respecto del cuarto trimestre de 2017. Así mismo, el **GAV de 2018 alcanzó MMS\$ 13.120**, un 23,0% inferior respecto de 2017. Por su lado, el **ratio de GAV/Ingresos a diciembre de 2018 fue de 9,6%**, inferior al 10,2% del año 2017.
- En el cuarto trimestre de 2018, se realizaron **promesas netas por MUF 1.686**, un 50,5% superior respecto de igual periodo de 2017. Con esto, las **promesas netas del año 2018 alcanzaron MUF 6.076**, un incremento de 5,7% respecto de 2017.
- La **escrituración del trimestre fue de MUF 2.209**, superior en 46,4% respecto de igual periodo de 2017. Con esto, la **escrituración de 2018 alcanzó MUF 5.157**, 21,1% menor respecto del año 2017.
- A diciembre de 2018, el **leverage financiero fue 1,17 veces**, menor al 1,23 registrado al cierre de 2017.

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	12
5. Indicadores del negocio.....	17
6. Análisis de riesgo	23
7. Análisis del sector	24
8. Anexos.....	27

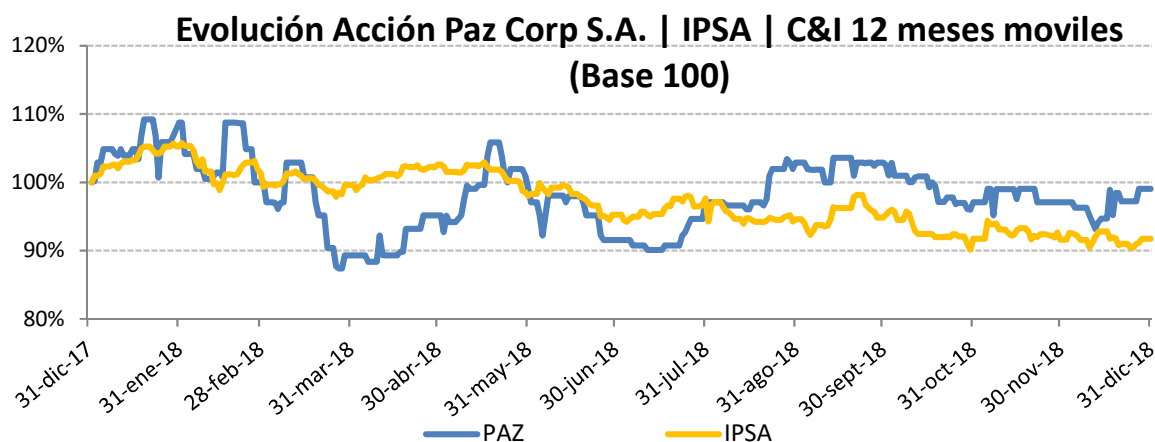
1. Hechos destacados del cuarto trimestre de 2018

i. Inicios de venta e inicios de escrituración

Durante el cuarto trimestre de 2018 la Compañía inició la venta de 4 proyectos nuevos en Chile en las comunas de Valparaíso, Independencia, Ñuñoa y Santiago Centro con una venta bruta potencial de MUF 2.700. Por su lado, durante el periodo se inició la entrega de 3 proyectos en Chile en las comunas de Estación Central, Santiago Centro y San Miguel por una venta bruta potencial de MUF 2.000. Además, en Perú se inició la entrega de un edificio residencial en el distrito de Breña con una venta potencial de MUF 440 y una etapa de [80] casas en Ica por MUF 63.

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

Precio Acción (\$)	4T 2018	4T 2017	12M -18	12M -17
Cierre	1.020	1.030	1.020	1.030
Max	1.059	1.140	1.125	1.140
Min	960	825	900	470
Patrimonio Bursátil (MM\$)	289.037	291.870	289.037	291.870
Utilidad/acción (\$)	26,7	13,0	77,9	77,0



Fuente: Bolsa de Comercio

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 (como se realizó hasta el 31 de diciembre de 2012). 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.

3.1 ESTADO DE RESULTADOS

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

Estado de Resultados (millones de CLP)	4T18	4T17	% VAR.	12M18	12M17	% VAR.
Ingresos de actividades ordinarias	48.141	35.291	36,4%	136.357	166.925	(18,3%)
Costo de ventas	(33.193)	(24.363)	36,2%	(91.752)	(117.370)	(21,8%)
Ganancia bruta	14.949	10.928	36,8%	44.606	49.555	(10,0%)
<i>Margen bruto</i>	<i>31,1%</i>	<i>31,0%</i>		<i>32,7%</i>	<i>29,7%</i>	
Gastos de administración y venta	(3.526)	(4.700)	(25,0%)	(13.120)	(17.043)	(23,0%)
Resultado de explotación	11.423	6.229	83,4%	31.486	32.512	(3,2%)
Resultado fuera de explotación	396	(1.166)	134%	356	(1.653)	122%
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	11.819	5.062	133,5%	31.842	30.859	3,2%
Gastos por impuestos a la ganancia	(3.516)	(1.139)	208,8%	(9.256)	(6.202)	49,2%
Ganancia (pérdida)	8.303	3.924	111,6%	22.585	24.657	(8,4%)
Ganancia atribuible a part. no controladoras	745	245	204,6%	508	2.848	(82%)
Gan. atribuible a propietarios de controlador	7.558	3.679	105,4%	22.077	21.809	1,2%
ROS⁽¹⁾	17,2%	11,1%		16,6%	14,8%	
EBITDA⁽²⁾	14.031	7.149	96,3%	37.133	38.434	(3,4%)
% EBITDA / Ingresos⁽³⁾	25,5%	18,6%		24,8%	22,0%	
Tasa efectiva de Impuestos	29,8%	22,5%	7,3%	29,1%	20,1%	9,0%
% GAV/Ingresos	7,3%	13,3%		9,6%	10,2%	

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)	4T18	4T17	% VAR.	12M18	12M17	% VAR.
Ingresos de actividades ordinarias	54.980	38.400	43,2%	149.539	174.664	(14,4%)
Costo de ventas	(38.537)	(26.841)	43,6%	(102.034)	(123.299)	(17,2%)
Ganancia bruta	16.444	11.560	42,2%	47.505	51.365	(7,5%)
<i>Margen bruto</i>	<i>29,9%</i>	<i>30,1%</i>		<i>31,8%</i>	<i>29,4%</i>	
Gastos de administración y venta	(4.329)	(5.599)	(22,7%)	(15.821)	(19.878)	(20,4%)
Resultado de explotación	12.115	5.961	103,2%	31.684	31.488	0,6%
Resultado fuera de explotación	(119)	(500)	(76,3%)	574	(527)	209%
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	11.996	5.461	120%	32.258	30.961	4,2%
Gastos por impuestos a la ganancia	(3.693)	(1.537)	140%	(9.673)	(6.304)	53,4%
Ganancia (pérdida)	8.303	3.924	112%	22.585	24.657	(8,4%)
Ganancia atribuible a part. no controladoras	745	245	205%	508	2.848	(82,2%)
Gan. atribuible a propietarios de controlador	7.558	3.679	105,4%	22.077	21.809	1,2%
ROS⁽¹⁾	15,1%	10,2%		15,1%	14,1%	
EBITDA⁽²⁾	14.031	7.149	96,3%	37.133	38.434	(3,4%)
% EBITDA / Ingresos⁽³⁾	25,5%	18,6%		24,8%	22,0%	
Tasa efectiva de impuestos	30,8%	28,1%	2,6%	30,0%	20,4%	9,6%
% GAV/Ingresos	7,9%	14,6%		10,6%	11,4%	

⁽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)	12M18	12M17	12M18	12M17	12M18	12M17	12M18	12M17
Ingresos de actividades ord.	128.840	153.962	13.244	7.747	7.455	12.955	149.539	174.664
Costo de ventas	(85.566)	(107.861)	(10.334)	(5.937)	(6.134)	(9.501)	(102.034)	(123.299)
Ganancia bruta	43.273	46.101	2.911	1.810	1.321	3.454	47.505	51.365
<i>Margen bruto</i>	<i>33,6%</i>	<i>29,9%</i>	<i>22,0%</i>	<i>23,4%</i>	<i>17,7%</i>	<i>26,7%</i>	<i>31,8%</i>	<i>29,4%</i>
Gastos de admin y vta	(12.524)	(15.543)	(2.440)	(2.865)	(857)	(1.469)	(15.821)	(19.878)
Resultado de explotación	30.749	30.558	471	(1.055)	464	1.985	31.684	31.488
Result. fuera de explotación	334	(85)	218	(400)	22	(42)	574	(527)
Gan.(pérdida) antes imp.	31.084	30.473	689	(1.456)	485	1.943	32.258	30.961
Impuestos a la ganancia	(8.608)	(5.739)	(578)	(75)	(487)	(491)	(9.673)	(6.304)
Ganancia (pérdida)	22.475	24.735	111	(1.530)	(1)	1.453	22.585	24.657
Gan. atrib. a part. no control.	481	2.784	-	-	27	64	508	2.848
Gan. atrib. a prop. control.	21.995	21.951	111	(1.530)	(28)	1.388	22.077	21.809
EBITDA	35.219	37.229	1.392	(893)	522	2.099	37.133	38.434
% EBITDA / Ingresos	27,3%	24,2%	10,5%	(11,5%)	7,0%	16,2%	24,8%	22,0%

3.1.1 INGRESOS DE EXPLOTACIÓN (Ingresos de actividades ordinarias)

Los **Ingresos de Explotación** en el cuarto trimestre de 2018 alcanzaron MM\$ 48.141, cifra 36,4% superior a los MM\$ 35.291 de igual trimestre de 2017. En tanto, para el año 2018 alcanzaron MM\$ 136.357, cifra 18,3% menor respecto de los MM\$ 166.925 de 2017, tal como se desglosa en la siguiente tabla:

Ingresos Ordinarios (millones de CLP)	4T18	4T17	VAR	% VAR.	12M18	12M17	VAR	% VAR.
Venta de inmuebles	42.198	33.046	9.152	27,7%	106.618	156.525	(49.907)	(31,9%)
Venta de servicios profesionales	1.104	398	706	177,7%	2.918	1.856	1.062	57,2%
Venta de terrenos	4.592	1.688	2.904	172,0%	25.928	7.946	17.982	226,3%
Otros Arriendos	248	160	88	55,1%	894	599	295	49,3%
Total Ingresos Ordinarios	48.141	35.291	12.850	36,4%	136.357	166.925	(30.568)	(18,3%)

Este mayor nivel de ingresos en el trimestre se explica por el aumento en MM\$ 9.152 en la venta de inmuebles debido al inicio de escrituración de 4 proyectos entre septiembre y diciembre de 2018 por una venta potencial de MUF 2.800, mientras que en igual periodo de 2017, hubo 3 inicios de escrituración en Chile por una venta potencial de MUF 2.100. Adicionalmente, los proyectos que comenzaron a escriturar en el año 2018 alcanzaron un mayor volumen de promesas, lo que permitió una mayor velocidad de escrituración respecto de los proyectos entregados a finales de 2017.

Por otro lado, este mayor nivel de ingresos trimestral también se debió a un incremento en ventas de terrenos a sociedades con socios minoritarios por MM\$ 2.904, y por el mayor reconocimiento de Utilidad No Realizada (UNR) debido al mayor volumen de escrituración en proyectos con socios minoritarios.

Cabe destacar que, en el cuarto trimestre de 2017 se comenzaron a entregar los primeros proyectos afectos a IVA, mientras que en mismo trimestre de 2018 la gran mayoría de proyectos en entrega inmediata estaban afectos a IVA. Esto generó un efecto neto de mayor débito por IVA de MM\$ 4.113 registrado en el 4T18 respecto de 4T17, el que se vio compensado por el mayor nivel de ingresos del periodo.

A nivel acumulado, los Ingresos de Explotación disminuyeron un 18,3% como consecuencia de una menor venta de inmuebles por MM\$ 49.907, debido a la menor disponibilidad de stock de entrega inmediata y a menores ingresos por MM\$ 9.105 relacionados con el efecto de IVA débito señalado anteriormente (durante el año 2018 las escrituras realizadas incluyeron un total de MM\$ 10.535 de IVA débito fiscal mientras que en 2017 este gravamen fue de sólo MM\$ 1.430). Por otro lado, el menor nivel de ingresos acumulados se vio parcialmente compensado por un mayor nivel de ingresos en venta de terrenos por MM\$ 17.982 producto de una mayor venta de terrenos a sociedades con socios minoritarios.

3.1.2 COSTOS DE EXPLOTACIÓN (Costo de ventas)

El **Costo de Explotación** para el trimestre fue de MM\$ 33.193, cifra mayor en 36,2% respecto de igual periodo del año 2017. Durante el año 2018 éste alcanzó los MM\$ 91.752, menor en 21,8% respecto de los MM\$ 117.370 de 2017. La disminución acumulada se explica por el menor volumen de ingresos señalado precedentemente y a la aplicación del nuevo régimen tributario debido a que el IVA asociado a la construcción (en las ventas afectas a IVA) no forma más parte del costo de explotación, lo que implicó un menor costo de venta por MM\$ 7.397.

3.1.3 GANACIA BRUTA / MARGEN BRUTO

La **Ganancia Bruta** del cuarto trimestre fue de MM\$ 14.949, un 36,8% superior comparado con igual período del año anterior. En los 12 meses de 2018 la ganancia bruta alcanzó los MM\$ 44.606, una disminución de 10,0% respecto de 2017. Estas variaciones a nivel trimestral (aumento) y acumulada (disminución) están en línea con lo señalado precedentemente en Ingresos y Costos de Explotación.

Por su parte, el **Margen Bruto** trimestral fue 31,1%, similar al 31,0% alcanzado en igual periodo de 2017. El margen bruto del año 2018 fue de 32,7%, una mejora respecto del 29,7% obtenido en 2017. Estos mayores márgenes alcanzados en los 12 meses de 2018 se explican por un mejor mix de unidades terminadas en Chile y por la mayor venta de terrenos a sociedades con socios minoritarios con márgenes levemente superiores a la venta de inmuebles. Por otro lado, el margen asociado exclusivamente a venta de viviendas alcanzó un 28,4% en el periodo de 2018 (Chile y Brasil).

3.1.4 GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS (GAV)

El **Gasto de Administración y Ventas** para el trimestre fue de MM\$ 3.526, lo que refleja una disminución de 25,0% respecto del gasto registrado en el cuarto trimestre de 2017. Por otro lado, a diciembre de 2018 este fue de MM\$ 13.120, inferior en un 23,0% respecto de igual periodo de 2017. Con esto, el ratio GAV/Ingresos a nivel acumulado para el 2018 llegó a 9,6%, inferior al 10,2% del año 2017. La disminución del GAV acumulado se debe principalmente a un menor efecto en resultado relacionado a planes de incentivos basados en acciones (cuyo valor se determina en función de la variación del precio ponderado de los últimos 60 días de la acción de la Sociedad) debido al menor incremento que experimentó el precio ponderado de la acción en el presente ejercicio respecto de 2017. Este efecto fue complementado por menores gastos de Remuneraciones, asesorías y honorarios, menores Gastos de oficina y menores gastos de mantención de stock.

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

Gastos de Admin. y Venta (millones de CLP)	4T18	4T17	VAR	% VAR.	12M18	12M17	VAR	% VAR.
Remun., asesorías y honorarios	1.833	1.643	190	11,5%	6.197	6.708	(510)	(7,6%)
Planes de Incentivos basados en acciones	136	1.583	(1.446)	(91,4%)	1.296	3.909	(2.613)	(66,9%)
Gastos de comercialización	358	227	130	57,4%	1.119	1.243	(124)	(9,9%)
Gastos de mantención de stock	225	337	(112)	(33,3%)	902	1.234	(332)	(26,9%)
Patentes y permisos	14	10	4	42,5%	516	554	(39)	(7,0%)
Gastos de post venta	(1)	37	(38)	(103%)	194	131	63	47,9%
Gastos de oficina y otros gastos	800	641	158	24,7%	2.144	2.487	(343)	(13,8%)
Depreciación del activo fijo	86	117	(31)	(26,7%)	355	360	(5)	(1,4%)
Amortización de intangible	76	105	(29)	(27,6%)	397	417	(20)	(4,7%)
Total Gastos	3.526	4.700	(1.174)	(25,0%)	13.120	17.043	(3.923)	(23,0%)

Las principales variaciones acumuladas se explican a continuación:

- Menores gastos en **Remuneraciones, asesorías y honorarios** por una mayor eliminación de gastos explicada por una mayor facturación de honorarios por servicios a las sociedades inmobiliarias relacionadas lo cual se gatilla cuando se cumplen ciertos hitos.
- Menor provisión en **Planes de incentivos basado en acciones**, debido a un menor incremento del precio ponderado de la acción durante el año 2018 respecto de 2017 y al menor número de acciones sujetas al plan de incentivo producto del ejercicio de una parte de éste.
- Menores **Gastos de Comercialización** debido a los menores gastos en equipamiento de facilites, publicidad, promociones y gastos de entrega.
- Menores **Gastos de mantención de stock**, producto de un menor stock de unidades terminadas por entregar a lo largo del año 2018, debido a un calendario de inicios de escrituración concentrado a final de año.

- v. Menores **Gastos de oficinas y otros gastos generales**, debido a un menor gasto en la filial brasilera, seguros, sistemas y soporte computacional, traslados y alojamientos.

3.1.5 RESULTADO OPERACIONAL (Resultado de explotación)

El **Resultado Operacional** alcanzó MM\$ 11.423 en el cuarto trimestre de 2018, un incremento de 83,4% respecto de los MM\$ 6.229 obtenidos en igual trimestre de 2017. En tanto, al 31 de diciembre de 2018, el Resultado Operacional alcanzó los MM\$ 31.486, un 3,2% inferior a la ganancia operacional obtenida en 2017, la cual alcanzó MM\$ 32.512. La variación anterior se explica principalmente por el menor nivel de ingresos del año 2018, la cual es parcialmente compensada por el mejor margen bruto y un menor GAV.

El **Margen Operacional** al cierre de 2018 fue de 23,1%, una mejora respecto del 19,5% alcanzada en 2017. Esta mejora se explica por un mayor margen bruto y un menor ratio de GAV/Ingresos.

3.1.6 RESULTADO NO OPERACIONAL (Resultado fuera de explotación)

El **Resultado No Operacional** registró una ganancia en el cuarto trimestre de 2018 de MM\$ 396, una mejora respecto de la pérdida de MM\$ 1.166 obtenida en el mismo periodo del año 2017. Acumulado a diciembre de 2018 se registró una ganancia de MM\$ 356, mientras que en 2017 hubo una pérdida de MM\$ 1.653.

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

Resultado No Operacional (millones de CLP)	4T18	4T17	VAR	% VAR.	12M18	12M17	VAR	% VAR.
Otros ingresos, por función	24	28	(4)	(15,2%)	174	351	(177)	(50,4%)
Ingresos financieros	233	202	31	15,4%	1.022	810	212	26,2%
Costos financieros	(134)	(210)	76	(36,3%)	(610)	(1.026)	416	(40,5%)
Diferencias de cambio	(3)	(188)	185	(98,4%)	(129)	(274)	145	(52,9%)
Resultado por uni. de reajuste	(108)	(119)	11	(10%)	(68)	(103)	35	(34%)
Part. en gan. (pérdida) asoc.	364	(871)	1.235	142%	(49)	(1.519)	1.470	(97%)
Otras ganancias (pérdidas)	19	(8)	28	332,1%	17	109	(92)	(84,6%)
Resul. fuera de explotación	396	(1.166)	1.562	134%	356	(1.653)	2.009	122%

Las principales variaciones acumuladas se explican a continuación:

- Menor resultado **Otros Ingresos por Función**, por menor multa promedio por desistidos en Chile y menores desistidos en Brasil.
- Mayores **Ingresos Financieros** debido al mayor saldo promedio de caja de la compañía.

- iii. Disminución en los **Costos Financieros**, debido al menor saldo de deuda de proyectos escriturando durante el presente año debido a un calendario de inicios de escrituración concentrado a final de año.
- iv. Mejor resultado en **Participación en las Ganancias (pérdidas) de Asociadas** debido al mejor resultado de la filial peruana Paz-Centenario.

3.1.7 IMPUESTOS

El **Impuesto** del cuarto trimestre de 2018 fue de MM\$ 3.516, cifra superior en 208,8% respecto de los MM\$ 1.139 que tuvo la Compañía en igual periodo de 2017, lo que significa un aumento en la **tasa efectiva de impuestos de 22,5% en el cuarto trimestre de 2017 a 29,8% en igual periodo de 2018**. En tanto el **impuesto acumulado** durante los 12 meses del año 2018 fue de **MM\$ 9.256**, superior en 49,2% respecto de 2017, generando un aumento en la **tasa efectiva de impuestos entre ambos periodos de 20,1% a 29,1% en el 2018**. Es decir, la utilidad 2018 se ve disminuida en MM\$ 2.857 por efecto de mayor tasa de impuestos.

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 ganancia tributaria durante el año 2018 producto de la apreciación del dólar norteamericano respecto del peso chileno, pasando de \$615,22 por dólar al cierre de 2017 a \$ 695,69 al cierre de 2018. Este efecto por norma contable no tiene asociada una partida de impuesto diferido. Por otra parte, durante 2017, el dólar se depreció respecto del peso chileno, generando una tasa efectiva de impuestos menor.

3.1.8 UTILIDAD (Ganancia)

La **Utilidad** del cuarto trimestre de 2018 alcanzó los MM\$ 8.303, lo que equivale a un aumento en 111,6% respecto de los MM\$ 3.924 obtenidos en igual periodo de 2017. A su vez, la **utilidad de los controladores** fue de **MM\$ 7.558**, superior en un 105,4% respecto de lo obtenido en el cuarto trimestre de 2017. En tanto, la **Utilidad** al 31 de diciembre de 2018 fue de MM\$ 22.585, lo que representa una disminución de 8,4% respecto de los MM\$ 24.657 alcanzados en el año anterior. Sin embargo, la utilidad acumulada de los controladores alcanzó los **MM\$ 22.077**, un incremento de 1,2% respecto de la obtenida en 2017, y que se explica principalmente por el mejor margen bruto, menor GAV, mejor resultado fuera de explotación y una menor ganancia de socios minoritarios ante la mayor escrituración de proyectos 100% Paz. Lo anterior es compensado parcialmente por una mayor tasa efectiva de impuestos en el 2018, explicada precedentemente.

Con esto, el **retorno sobre ventas (ROS) acumulado alcanza un 16,6%**, un aumento respecto del 14,8% obtenido en 2017. Esta variación se explica principalmente por un mejor margen bruto, menor ratio de GAV/Ingresos y mejor resultado no operacional. Esto es parcialmente compensado por una mayor tasa efectiva de impuestos, la que alcanzó un 29,1% como se explica en el siguiente punto.

3.1.9 EBITDA

Durante el año 2018, el **EBITDA** fue de MM\$ 37.133, una disminución de 3,4% respecto de 2017. Por su lado, el margen EBITDA alcanzó un 24,8%, un incremento respecto del 22,0% obtenido al 31 de diciembre de 2017 debido a un mejor margen bruto.

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 acumulados a diciembre de 2018 fueron MM\$ 2.190, de los cuales MM\$ 1.777 corresponden al negocio consolidado y MM\$ 413 a la ganancia de asociados y negocios en conjunto. En tanto la depreciación y amortización de 2018 fue de MM\$ 809. Las siguientes tablas presentan en detalle el cálculo del EBITDA:

Estados Financieros al 31-12-2018 (NIIF 11)	EEFF	EBITDA		EBITDA	
		4T18	4T17	12M18	12M17
GANANCIA (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTOS		11.819	5.062	31.842	30.859
Ingresos Financieros	Nota 25	(233)	(202)	(1.022)	(810)
Costos Financieros	Nota 25	134	210	610	1.026
Costos Financieros Activados	Nota 10.1.1	704	487	1.777	2.984
Unidades por reajuste Activadas	Nota 10.1.1	821	468	1.817	2.672
Depreciación	Nota 24.2	86	117	355	360
Amortización	Nota 24.2	76	105	397	417
Otras ganancias (pérdidas)	Nota 26	(19)	8	(17)	(109)
Diferencias de cambio	Nota 25	3	188	129	274
Resultado por unidades de reajuste	Nota 25	108	119	68	103
Part. en la Ganancia de Asociadas y Negocios Conjuntos	Nota 13	(364)	871	49	1.519
EBITDA sin Asociadas y Negocios Conjuntos		13.134	7.434	36.005	39.297

Estados Financieros al 31-12-2018 (NIIF 11)	EEFF	EBITDA		EBITDA	
		4T18	4T17	12M18	12M17
Part. en la Ganancia de Asociadas y Negocios Conjuntos	Nota 29.2	364	(871)	(49)	(1.519)
Ganancia (Pérdida), atribuible a part. no controladoras	Nota 29.2	(0)	(0)	0	(0)
Gastos por impuestos a la ganancia	Nota 29.2	177	399	416	101
Ingresos Financieros	Nota 29.2	(15)	(6)	(67)	(54)
Costos Financieros	Nota 29.2	75	95	285	376
Costos Financieros Activados	Nota 29.2	214	99	413	237
Depreciación	Nota 29.2	12	12	46	53
Amortización	Nota 29.2	3	4	11	13
Diferencias de cambio	Nota 29.2	11	(16)	(7)	(67)
Resultado por unidades de reajuste	Nota 29.2	55	(0)	80	(2)
EBITDA de Asociadas y Negocios Conjuntos		897	(285)	1.127	(862)
EBITDA		14.031	7.149	37.133	38.434

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 obtiene el EBITDA con la ganancia proveniente del negocio consolidado, mientras que el segundo cuadro muestra el EBITDA de las ganancias por las filiales de asociadas y negocios conjuntos. Entre ambos suman los MM\$ 37.133 equivalentes al EBITDA obtenido en el año 2018.

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

Estados Financieros sin aplicación NIIF 11 al 31-12-2018 (Consolidación Proporcional NIC 31)	EEFF	EBITDA		EBITDA	
		4T18	4T17	12M18	12M17
GANANCIA (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTOS	Nota 29.2	11.996	5.461	32.258	30.961
Ingresos Financieros	Nota 29.2	(248)	(208)	(1.089)	(864)
Costos Financieros	Nota 29.2	209	305	895	1.401
Costos Financieros Activados	Nota 29.2	919	587	2.190	3.222
Unidades por reajuste Activadas	Nota 29.2	821	468	1.817	2.672
Depreciación	Nota 29.2	98	129	400	412
Amortización	Nota 29.2	78	108	409	430
Otras ganancias (pérdidas)	Nota 29.2	(19)	8	(17)	(109)
Diferencias de cambio	Nota 29.2	14	172	122	208
Resultado por unidades de reajuste	Nota 29.2	163	119	147	101
EBITDA NIC 31		14.031	7.149	37.133	38.434

3.2 ANÁLISIS DE BALANCE

Resumen Balance (millones de CLP)	dic-18	dic-17	MM\$ VAR.	% VAR.
Activos corrientes	207.380	200.434	6.946	3,5%
Activos no corrientes	228.769	214.330	14.438	6,7%
Total Activos	436.148	414.764	21.384	5,2%
Pasivos corrientes	133.534	128.231	5.303	4,1%
Pasivos no corrientes	130.476	126.940	3.536	2,8%
Total Pasivos	264.010	255.171	8.839	3,5%
Pat. atribuible a los propietarios del controlador	168.010	152.347	15.663	10,3%
Participaciones no controladoras	4.128	7.246	(3.118)	(43,0%)
Patrimonio	172.138	159.593	12.545	7,9%
Patrimonio Neto y Pasivos	436.148	414.764	21.384	5,2%
Deuda Financiera Neta				
Deuda financiera	201.528	196.453	5.075	2,6%
Corto plazo	95.095	88.766	6.329	7,1%
Largo plazo	106.433	107.687	(1.254)	(1,2%)
Caja & equivalentes	(25.977)	(22.871)	(3.105)	13,6%
Deuda financiera neta	175.551	173.581	1.970	1,1%
ROE⁽¹⁾	13,5%	15,4%		(1,9%)
ROE Controlador⁽²⁾	13,5%	14,2%		(0,7%)

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

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

3.2.1 ACTIVOS

Los **Activos Totales** del balance de Paz Corp S.A. alcanzaron los MM\$ 436.148 al 31 de diciembre de 2018, lo que equivale a un aumento de 5,2% respecto del cierre del año 2017, impulsado principalmente por el incremento en Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas y el Aumento en las Inversiones Utilizando el Método de la Participación.

En comparación a diciembre de 2017, los **Activos Corrientes** se incrementaron un 3,5% explicado principalmente por las mayores Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas en MM\$ 22.840 debido a la no consolidación de la sociedad Inmobiliaria Arboleda SpA producto de la venta del 10% de dicha sociedad a socios minoritarios. Lo anterior es complementado por el crecimiento en Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar en MM\$ 4.534 por el avance en las escrituraciones asociadas a los 4 proyectos que iniciaron escrituración a finales de 2018 y cuyos flujos de créditos hipotecarios no alcanzaron a ser cobrados al cierre de diciembre. Lo anterior se compensa en parte por un menor nivel de Inventarios Corrientes en MM\$ 20.360 explicado principalmente por la no consolidación de Inmobiliaria Arboleda SpA.

Los **Activos No Corrientes** aumentan un 6,7% por una mayor Cuenta por Cobrar a Entidades Relacionadas en MM\$ 11.505 y un incremento en Inversiones Contabilizadas Utilizando el método de la Participación en MM\$ 7.457 producto de la no consolidación de Inmobiliaria Arboleda SpA. El incremento en Activos No Corrientes se compensa con el menor nivel de Inventarios No Corrientes en MM\$ 7.580 explicado principalmente por el cambio en la clasificación desde Inventario No Corriente al Corriente de 4 proyectos que pasan a iniciar escrituración en menos de 12 meses. Lo anterior se compensa por la compra de terrenos y avance de obras en proyectos que inician escrituración en más de 12 meses.

3.2.2 PASIVOS

Los **Pasivos Totales** del balance de Paz Corp S.A. alcanzaron los MM\$ 264.010 al 31 de diciembre de 2018, aumentando un 3,5% comparativamente con los MM\$ 255.171 al cierre de 2017. Esta variación se explica principalmente por el mayor nivel en los Otros Pasivos Financieros Corrientes, relacionada con los giros de deuda asociada a proyectos que inician escrituración en menos de 12 meses y al incremento de Cuentas por Pagar a entidades Relacionadas.

Al cierre de 2018 los **Pasivos Corrientes** se incrementaron en 4,1%, llegando a MM\$ 133.534 explicado por un aumento de los Pasivos Financieros Corrientes en MM\$ 6.329, debido a los giros de las líneas de crédito asociado al avance de obras en proyectos que inician escrituración en menos de 12 meses y la reclasificación desde Pasivo Financiero No Corriente a Corriente de la deuda de 4 proyectos que pasan a iniciar escrituración en menos de 12 meses. El aumento en Pasivos Corrientes se complementa con un aumento de Otros Pasivos No Financieros Corrientes en MM\$ 3.975 por el pago de anticipos de clientes de proyectos que inician entrega en menos de 12 meses y la reclasificación de los anticipos de 4 proyectos que pasan al Pasivo Corriente.

En tanto, los **Pasivos No Corrientes** se incrementan en un 2,8% alcanzando los MM\$ 130.476, explicado principalmente por el mayor nivel de Cuentas por pagar a Entidades Relacionadas en MM\$ 8.534 por aumento en el aporte de accionistas minoritarios de subsidiarias. El incremento en Pasivos No Corrientes se compensa parcialmente por la disminución en Otros Pasivos No Financieros en MM\$ 2.972 debido a la reclasificación a Pasivos Corrientes de los anticipos de los clientes asociados a 4 proyectos que pasan a iniciar escrituración en menos de 12 meses.

3.2.3 PATRIMONIO

El **Patrimonio Total** de Paz Corp S.A. al 31 de diciembre de 2018 asciende a MM\$ 172.138, de los cuales MM\$ 168.010 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 7,9% y 10,3% respectivamente respecto del cierre de 2017. El crecimiento en el Patrimonio de los Controladores se debe a la Ganancia Atribuible a los Propietarios de la Controladora del año 2018, el cual se ve parcialmente compensado por el pago adicional de dividendos en mayo de 2018 por MM\$ 1.958 (los cuales no habían sido provisionados al 31 de diciembre de 2017) y a la provisión de pago de dividendos del año 2019 por MM\$ 6.623, equivalente al 30% de la Ganancia Atribuible a los Propietarios de la Controladora en 2018.

3.3 FLUJO DE EFECTIVO

Estado de Flujo de Efectivo (millones de CLP)	12M18	12M17	VAR
Flujo de la Operación	10.564	4.771	5.793
Flujo de la Inversión	(567)	(4.187)	3.621
Flujo de la Financiamiento	(7.027)	(1.054)	(5.973)
Total Flujo	2.970	(470)	3.440

Durante el año 2018, la Compañía obtuvo un **flujo de efectivo** positivo de MM\$ 2.970, un aumento respecto del flujo efectivo negativo de MM\$ 470 generado en 2017. Las actividades de la operación reflejaron un flujo positivo de MM\$ 10.564, un incremento en MM\$ 5.793 respecto de 2017. Las actividades de inversión originaron un flujo negativo de MM\$ 567, menor en MM\$ 3.621 respecto del 2017, producto de las menores necesidades de capital de la filial peruana Paz-Centenario. Finalmente, las actividades de financiamiento generaron un flujo negativo por MM\$ 7.027, superior al flujo negativo de MM\$ 1.054 en 2017 explicado por menores montos de deuda girados y mayores pagos de préstamos a entidades relacionadas.

4. Indicadores financieros

4.1 LIQUIDEZ

Indicadores	Unidad	dic-18	dic-17	VAR.
Liquidez corriente ¹	Veces	1,55	1,56	(0,01)
Razón ácida ²	Veces	0,68	0,50	0,18
Capital de trabajo ³	MM\$	73.846	72.203	1.643

El **índice de liquidez corriente** fue de 1,55 a diciembre de 2018, cifra levemente inferior al 1,56 registrado al cierre de diciembre 2017. Esta variación se explica porque el aumento proporcional en los Activos Corrientes (3,5%) es inferior a la de los Pasivos Corrientes (4,1%). El menor aumento en Activos Corrientes es consecuencia del desembolso de caja para compra de terrenos y capital de trabajo de proyectos.

La **razón ácida** presentó un aumento, pasando de 0,50 veces al cierre de 2017 a 0,68 al cierre de 2018. La variación se explica por la menor proporción que tienen los Inventarios Corrientes dentro de los Activos Corrientes, la que baja desde el 68% al 56% en el 2018.

En tanto, el **capital de trabajo** de la Compañía a diciembre de 2018 alcanzó a MM\$ 73.846, mayor en MM\$ 1.643 al registrado al cierre de 2017. La variación se explica porque el aumento en los Activos Corrientes (en MM\$ 6.946) es mayor al incremento de los Pasivos Corrientes de (MM\$ 5.303).

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	dic-18	dic-17	DIF.
Nivel de endeudamiento ⁴	Veces	1,53	1,60	(0,07)
Nivel de endeudamiento neto ⁵	Veces	1,38	1,46	(0,08)
Nivel de endeudamiento Financiero ⁶	Veces	1,17	1,23	(0,06)
Deuda corto plazo / deuda total ⁷	%	50,6%	50,3%	0,3%
Deuda largo plazo / deuda total ⁸	%	49,4%	49,7%	(0,3%)

El **leverage total** a diciembre de 2018 fue de 1,53, una disminución respecto del 1,60 de diciembre de 2017. Esta variación se explica porque el aumento proporcional del Patrimonio es superior al incremento de los Pasivos.

El **endeudamiento financiero** al 31 de diciembre de 2018 fue de MM\$ 201.528 lo que se traduce en un ratio de leverage financiero de 1,17 veces, disminuyendo respecto del 1,23 registrado a diciembre de 2017. Esto se debe a que el incremento proporcional de la deuda financiera (2,6%) es menor al del patrimonio (7,9%).

4.3 ACTIVIDAD

Indicadores	Unidad	dic-18	dic-17	VAR.
Total de activos ⁹	MM\$	436.148	414.764	21.384
Rotación de inventarios ¹⁰	Veces	0,78	0,84	(0,06)
Permanencia de inventarios ¹¹	Días	468	434	33

El **ciclo de conversión de efectivo** a diciembre de 2018 alcanzó 468 días, un aumento respecto de los 434 días que había a diciembre de 2017. Este aumento se debe a una retención más prolongada de los inventarios corrientes dentro del balance por el menor nivel de entregas de 2018 respecto de 2017 explicado por un calendario de inicios de escrituración concentrado a finales 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 diciembre de 2018, dicho índice es de aproximadamente 21 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 12 meses/ 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	dic-18	dic-17	VAR.
Rentabilidad patrimonio total ¹¹	%	13,5%	15,4%	(1,9%)
Rentabilidad patrimonio del controlador ¹³	%	13,5%	14,2%	(0,7%)
Rentabilidad activo ¹⁴	%	5,3%	6,1%	(0,8%)
Rentabilidad activos operacionales ¹⁵	%	7,8%	8,4%	(0,6%)
Rentabilidad sobre las ventas ¹⁶	%	16,6%	14,8%	1,8%
Margen EBITDA ¹⁷	%	24,8%	22,0%	2,8%

4.5 RESULTADO

Indicadores	Unidad	dic-18	dic-17	VAR.
Ingresos de explotación	MM\$	136.357	166.925	(18,3%)
Costos de explotación	MM\$	(91.752)	(117.370)	(21,8%)
Ganancia bruta	MM\$	44.606	49.555	(10,0%)
Gastos financieros	MM\$	(610)	(1.026)	(40,5%)
R.A.I.I.D.A.I.E. ¹⁸	MM\$	37.133	38.434	(3,4%)
Utilidad después de impuestos	MM\$	22.585	24.657	(8,4%)
Utilidad atribuible a propietarios de la controladora	MM\$	22.077	21.809	1,2%
EBITDA ¹⁹	MM\$	37.133	38.434	(3,4%)

¹¹ Rentabilidad Patrimonio total = Resultado Ejercicio (período móvil 12 meses) / Patrimonio Total Promedio Últimos Doce Meses.

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

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

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

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

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

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

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

4.6 OTROS INDICADORES

Indicadores	Unidad	dic-18	dic-17	VAR.
Cobertura Gastos Financieros ²⁰	Veces	53,2	31,1	22,1
Deuda/EBITDA ²¹	Veces	5,4	5,1	0,3
Deuda neta/EBITDA ²²	Veces	4,7	4,5	0,2
Garantía / Deuda neta ²³	Veces	2,1	2,1	0,0
Utilidad por acción ²⁴	\$	77,9	77,0	0,9

El indicador de **cobertura de gastos financieros** a diciembre de 2018 alcanzó 53,2 veces, una mejora respecto de las 31,1 veces obtenidas a diciembre de 2017. Esto se explica principalmente por la disminución en un 40,5% en los gastos financieros, debido al bajo nivel de deuda promedio de proyectos escriturando dentro del periodo como consecuencia al menor inicio de escrituraciones en el presente ejercicio.

El ratio de **deuda neta sobre EBITDA** al cuarto trimestre de 2018 alcanzó 4,7 veces, cifra levemente superior a las 4,5 veces registradas al cierre de diciembre de 2017. Esta variación se explica principalmente por la disminución del EBITDA anual en 3,4%.

En cuanto a la **utilidad por acción**, ésta alcanzó los 77,9 pesos por acción, aumentando en 0,9 pesos por acción respecto del mismo período del año anterior. La Compañía tiene una política de distribución de dividendos del 30% de sus utilidades y a su vez el Directorio de la Sociedad, con fecha 5 de octubre del 2010 decidió adoptar la política de realizar ajustes a la Ganancia (Pérdida) Atribuible a los Propietarios de la Controladora para efectos de la determinación de la utilidad líquida distributable.

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-efectivo y equivalentes) / Ebitda (período móvil 12 meses)

²³ Garantía / Deuda Neta: Inventario Corriente y No Corriente / (Obligaciones financieras Corrientes y No Corrientes – Efectivo y equivalente al efectivo)

²⁴ Utilidad por Acción = Ganancia (Pérdida) Atribuible a los Controladores / Promedio del Periodo de Acciones Suscritas y Pagadas

5. Indicadores del negocio

5.1 PORTAFOLIO DE PROYECTOS

El **portafolio de proyectos** al 31 de diciembre de 2018 presenta un total de 40 proyectos, equivalentes a 50 etapas, de las cuales 48 corresponden a proyectos habitacionales (27 en Chile, 18 en Perú y 3 en Brasil) y 2 a proyectos de oficinas en Chile.

CHILE-VIVIENDAS

Departamentos	N° DE PROY.	N° DE ETAPAS	TOTAL		Entregas		Promesas		Disponible		% DE VENTA
			UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	
Escriturando	9	9	1.858	6.734	1.232	4.539	267	730	359	1.464	80,7%
En Desarrollo	18	18	4.634	19.440	-	-	1.473	5.894	3.161	13.546	31,8%
Total Chile	27	27	6.492	26.173	1.232	4.539	1.740	6.624	3.520	15.010	45,8%

PERÚ-VIVIENDAS

Departamentos y Casas	N° DE PROY.	N° DE ETAPAS	TOTAL		Entregas		Promesas		Disponible		% DE VENTA
			UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	
Escriturando	6	8	1.431	2.466	966	1.702	201	311	264	453	81,6%
En Desarrollo		4	323	501	-	-	50	70	273	430	15,5%
Departamentos (PC)	6	12	1.754	2.967	966	1.702	251	381	537	884	69,4%
Escriturando	2	5	2.139	2.756	1.926	2.458	124	146	89	152	95,8%
En Desarrollo		1	81	82	-	-	28	25	53	57	34,6%
Casas (Villa Club)	2	6	2.220	2.838	1.926	2.458	152	170	142	209	93,6%
Total Perú	8	18	3.974	5.805	2.892	4.160	403	552	679	1.093	82,9%

BRASIL-VIVIENDAS

Departamentos	N° DE PROY.	N° DE ETAPAS	TOTAL		Entregas		Promesas		Disponible		% DE VENTA
			UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	
Escriturando	3	3	1.195	1.642	1.052	1.472	63	79	80	90	93,3%
Total Brasil	3	3	1.195	1.642	1.052	1.472	63	79	80	90	93,3%
TOTAL RESIDENCIAL	38	48	11.661	33.620	5.176	10.172	2.206	7.255	4.279	16.193	63,3%

CHILE-OFICINAS

Proyectos de Oficinas	N° DE PROY.	N° DE ETAPAS	TOTAL		Entregas		Promesas		Disponible		% DE VENTA
			MT2	MUF	MT2	MUF	MT2	MUF	MT2	MUF	
Oficinas	2	2	20.807	1.626	9.649	643	368	27	10.790	955	48,1%

El portafolio habitacional presenta 11.661 unidades por un valor potencial de ventas de MUF 33.620. De este total, 5.176 unidades con un valor de MUF 10.172 se encuentran escrituradas y entregadas; 2.206 unidades con un valor de venta de MUF 7.255 se encuentran con promesas de compraventa y 4.279 unidades por un monto de MUF 16.193 se encuentran disponibles para la venta. Con esto, el 63,3% de las unidades del portafolio se encuentran vendidas (escrituradas o promesadas).

Al 31 de diciembre de 2018, el total de viviendas disponibles para entrega inmediata era de 792 unidades, equivalentes a un valor de venta potencial de MUF 2.160. Es decir, el 13,3% del monto disponible para la venta es de entrega inmediata, lo que representa una proporción adecuada tomando en cuenta el pago de la deuda asociada a proyectos, el gasto asociado a la mantención de stock y la capacidad de gestionar entregas por parte de la Compañía. Por su lado, el portafolio cuenta con viviendas promesadas de entrega inmediata por un valor de MUF 1.266, lo cual refleja la capacidad de la Compañía de generar ingresos en el corto plazo.

El portafolio de proyectos de departamentos en Chile presenta 27 proyectos, de los cuales 9 se encuentran en escrituración y los 18 restantes en desarrollo. Los 9 proyectos en escrituración presentan un avance en ventas del 80,7%, lo cual indica un buen nivel de venta para estos proyectos. Por otro lado, los 18 proyectos en desarrollo presentan un avance en promesas de compraventa del 31,8% y un promedio de avance de construcción del 36,3%. Con esto el 9,8% de la oferta disponible en Chile es de entrega inmediata, lo que refleja el buen porcentaje vendido de estos proyectos al iniciar escrituración.

El portafolio en Perú presenta 8 proyectos compuestos de 18 etapas, de las cuales 12 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 81,6%. Por otro lado, las 4 etapas de proyectos en desarrollo de departamentos presentan un avance en promesas de compraventa del 15,5%. Respecto al portafolio de proyectos de casas, 5 etapas se encuentran en estado de escrituración con un avance en ventas del 95,8% y dos etapas en desarrollo con el 34,6% promesado.

El portafolio en Brasil presenta 3 proyectos, todos en etapa de entrega inmediata y a los cuales les resta por vender 80 unidades por una venta potencial de MUF 90. Lo anterior, en línea con la decisión adoptada por el directorio de la Compañía el año 2015 de iniciar el proceso de salida de este mercado.

5.2 BACKLOG DE PROMESAS DE COMPRAVENTA

Al 31 de diciembre de 2018 el backlog de promesas (contratos de promesas de compraventa, en Chile y Brasil) o minutas de compraventa (en Perú) alcanzó MUF 7.560. De este total, MUF 6.747 aportarán a los ingresos proporcionales de la compañía. A nivel consolidado, MUF 5.934 serán registradas en la línea de ingresos y las restantes MUF 813 serán consolidadas como parte del Resultado No Operacional (Participación en Ganancias (pérdidas) de Asociadas).

El siguiente cuadro muestra la temporalidad esperada de escrituración del backlog de promesas de compraventa al 31 de diciembre de 2018, separado por trimestre y por país.

Backlog Miles UF	2019	2020	2021	2022	Total Proporcional
1T	1.648	208	681	121	
2T	1.299	410	146	44	
3T	820	262	-	-	
4T	559	538	12	-	
TOTAL	4.326	1.417	838	165	6.747
Chile	3.991	1.402	827	165	
Perú	255	16	11	-	
Brasil	79	-	-	-	
TOTAL	4.326	1.417	838	165	6.747

5.3 PROMESAS Y ESCRITURAS

A continuación se presenta un cuadro con los volúmenes de promesas de compraventa y escrituras realizadas durante el cuarto trimestre y acumulado a diciembre de 2018, comparativo con igual período del año anterior.

		ESCRITURACIÓN						PROMESAS NETAS					
		4T18	4T17	% Var.	2018	2017	% Var.	4T18	4T17	% Var.	2018	2017	% Var.
RESIDENCIAL	Miles UF												
	Chile	1.590	1.135	40,0%	3.761	5.025	(25,2%)	1.378	903	52,6%	4.965	4.717	5,3%
	Perú	541	251	115,4%	1.051	627	67,6%	233	121	91,9%	806	690	16,9%
	Brasil	72	60	19,9%	279	494	(43,5%)	42	59	(28,5%)	219	201	9,0%
	TOTAL	2.203	1.447	52,3%	5.091	6.146	(17,2%)	1.653	1.083	52,6%	5.990	5.607	6,8%
	Unidades												
	Chile	591	377	56,8%	1.244	1.704	(27,0%)	419	279	50,2%	1.539	1.444	6,6%
	Perú	316	151	109%	661	348	89,9%	137	73	87,7%	510	389	31,1%
	Brasil	50	37	35,1%	194	287	(32,4%)	35	37	(5,4%)	160	121	32%
	TOTAL	957	565	69,4%	2.099	2.339	(10,3%)	591	389	51,9%	2.209	1.954	13,1%
	Precio Prom (UF) ¹												
	Chile	2.690	3.011	(10,7%)	3.023	2.949	2,5%	3.289	3.237	1,6%	3.226	3.266	(1,2%)
	Perú	1.712	1.663	2,9%	1.590	1.802	(11,8%)	1.700	1.662	2,3%	1.581	1.773	(10,8%)
	Brasil	1.447	1.631	(11,3%)	1.439	1.722	(16,5%)	1.205	1.594	(24,4%)	1.370	1.661	(17,5%)
	TOTAL	2.302	2.561	(10,1%)	2.425	2.628	(7,7%)	2.797	2.785	0,4%	2.712	2.870	(5,5%)
Comercial Chile MUF		6	62	(90,4%)	66	388	(82,9%)	33	37	(11,4%)	86	141	(39,1%)
TOTAL	Miles UF												
	Chile	1.596	1.198	33,3%	3.827	5.413	(29,3%)	1.410	940	50,1%	5.051	4.858	4,0%
	Perú	541	251	115,4%	1.051	627	67,6%	233	121	91,9%	806	690	16,9%
	Brasil	72	60	19,9%	279	494	(43,5%)	42	59	(28,5%)	219	201	9,0%
	TOTAL	2.209	1.509	46,4%	5.157	6.534	(21,1%)	1.686	1.120	50,5%	6.076	5.748	5,7%

El cuarto trimestre de 2018 registra una escrituración de MUF 2.209, lo que representa un aumento de 46,4% respecto de igual período de 2017. Esta variación se explica principalmente por el mayor nivel de escrituración en Chile y Perú por MUF 398 y MUF 290 respectivamente. Este incremento obedece al mayor stock disponible de entrega inmediata durante este periodo, debido al inicio de escrituración de 4 proyectos en Chile por alrededor de MUF 2.800 y 2 en Perú por MUF 505 en los últimos 4 meses del año, en línea con el calendario de inicios de escrituración de la Compañía para el 2018. En igual periodo de 2017 se inició la entrega de 3 proyectos en Chile por MUF 2.100 y 2 en Perú por MUF por 521, aunque estos últimos con un porcentaje prometado al iniciar entrega inferior que los que iniciaron entrega en 2018.

¹ Precio Promedio en UF. = UF del periodo / unidades del periodo

A diciembre de 2018, se realizaron escrituras por un total de MUF 5.157, lo que representa una disminución de 21,1% respecto del año anterior. Esto se explica principalmente por un menor volumen en Chile de MUF 1.586 que obedece a un menor stock disponible de entrega inmediata en el segundo y tercer trimestre de 2018 debido a que entre febrero y agosto de ese año no hubo inicios de escrituración. De la misma forma, Brasil refleja un menor nivel de escrituración por MUF 215 debido a un menor stock de entrega inmediata consistente con el proceso de salida de este mercado. Esta variación se compensa parcialmente por el aumento de MUF 424 en Perú debido al inicio de escrituración de 4 proyectos por una venta potencial de MUF 927 en 2018, superior a los MUF 521 en 2017.

Por otro lado, las promesas del cuarto trimestre de 2018 alcanzan MUF 1.686, un alza de 50,5% impulsado por Chile debido a un mayor dinamismo del mercado, el lanzamiento de 5 proyectos estratégicos a finales de 2018 en Chile y la baja base de comparación en un entorno de elecciones presidenciales en los últimos meses del 2017. Por su parte, Perú incrementa su minutas de compra venta en 91,9% en línea con el mayor dinamismo mostrado en ese mercado durante el trimestre.

En tanto a nivel acumulado, las promesas a diciembre de 2018 alcanzan las MUF 6.076, un incremento del 5,7% debido al mayor dinamismo del mercado en Chile y Perú. En Chile el aumento fue de 4,0%, sin embargo descontada la venta de una placa Comercial realizada durante el 2017, el incremento aumenta a 9,3%. Por su parte, Perú muestra un incremento de 16,9% de las minutas realizadas en el año 2018 respecto del 2017.

5.4 MESES PARA AGOTAR STOCK

Al 31 de diciembre de 2018, 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 24,3 meses para Chile, 16,1 meses para Perú Departamentos, 9,0 meses para Perú Casas y 6,1 meses para Brasil. Cabe destacar que la cantidad incluida como stock disponible incluye las unidades totales de los proyectos en desarrollo y en entrega inmediata, 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.

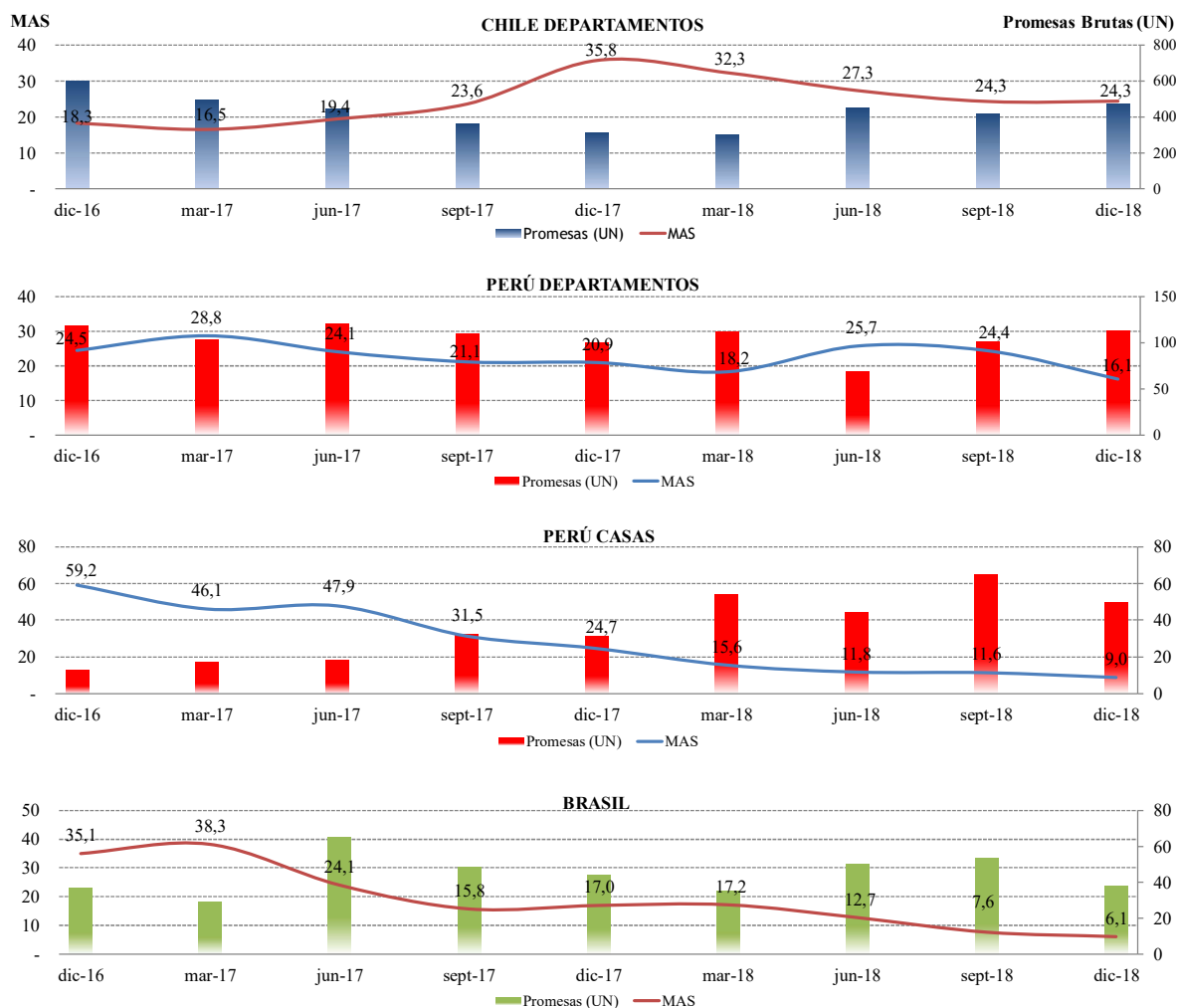
Chile permanece estable con este indicador en 24,3 meses durante los últimos 2 trimestres. Esta constante se da a pesar del lanzamiento de 4 proyectos en el trimestre que aportan 1.383 unidades adicionales.

Para el caso de Perú Departamentos, se aprecia una disminución en este indicador, pasando de 24,4 al cierre del tercer trimestre hasta 16,1 al cierre del año, explicado por una mayor velocidad de venta en los últimos 6 meses móviles.

Respecto de Perú Casas, presenta una disminución en el MAS, pasando de 11,6 del trimestre anterior a 9,0 al cierre del cuarto trimestre como consecuencia de un mayor dinamismo en la venta de casas.

Por último, en relación a Brasil se aprecia un descenso del MAS pasando de 7,6 a 6,1 meses producto del menor stock 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 31 de diciembre de 2018 un banco de 32 terrenos para su plan de desarrollo. Estos terrenos permiten el desarrollo de 43 etapas de proyectos con una capacidad constructiva de aproximadamente 7.200 unidades. Estos terrenos tienen un valor contable histórico de compra de MUF 4.656.

	# Terrenos	# Etapas	UN	Valor Terreno (MUF)
Chile	26	33	5.912	4.153
Perú	6	10	1.320	504
Total	32	43	7.232	4.656

6. Análisis de riesgo

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

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

7. Análisis del sector

Chile: De acuerdo con el estudio trimestral de Info Inmobiliario y Toc Toc, el total de viviendas nuevas vendidas en la Región Metropolitana durante el cuarto trimestre de 2018 alcanzó 9.518 unidades, 12,5% más que igual periodo de 2017. Del total trimestral, 7.471 (78,5%) unidades fueron departamentos y 2.047 (21,5%) casas. Mientras el incremento en el número de departamentos fue de 18,2%, en casas fue descenso de 4,5%. Con esto, el monto total de viviendas transadas en el trimestre alcanzó MUF 33.218, un 10,6% superior que en igual periodo 2017. De este total, MUF 25.035 corresponden a departamentos y MUF 8.183 a casas, experimentando variaciones de 12,2% y 6,0% respectivamente.

Para efectos del cuarto trimestre la siguiente tabla refleja el comparativo con el periodo anterior:

	Venta 4T18		Variación % a/a	
	Unidades	MUF	Unidades	MMUF
Casas	2.047	8.183	(4,5%)	6,0%
Departamentos	7.471	25.035	18,3%	12,2%
Total	9.518	33.218	12,5%	10,6%

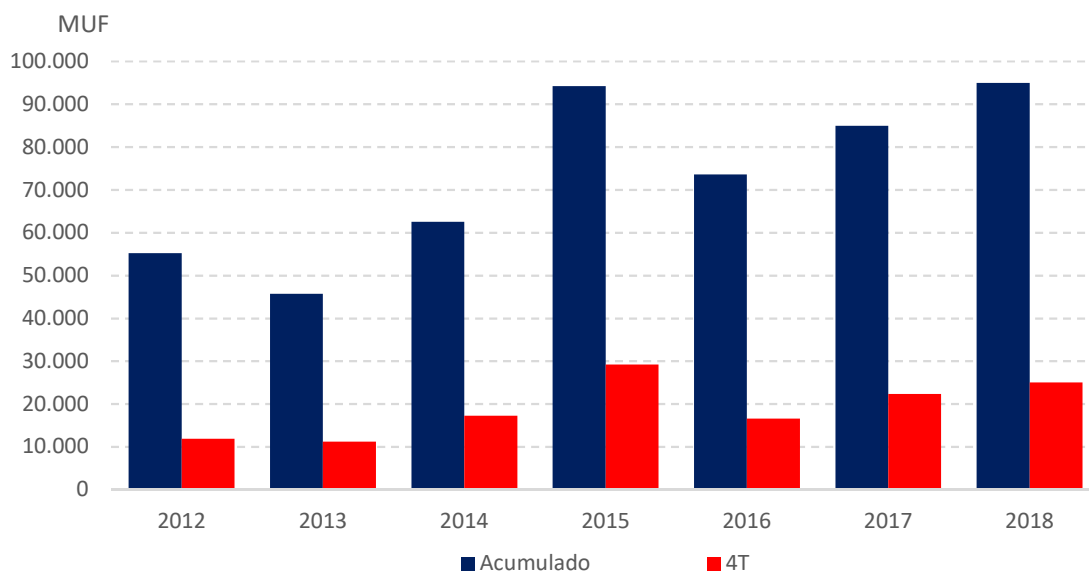
A nivel acumulado durante 2018, la venta de viviendas alcanzó las 36.725 unidades, un aumento de 13,8% respecto de 2017. La venta de departamentos alcanzó las 28.179 unidades (76,7%), mientras que la de casas 8.546 unidades (23,3%), registrando un aumento de 14,5% en departamentos y 11,4% en casas. Medido en UF, en igual periodo se vendieron MUF 127.068 en viviendas nuevas, lo que representa un incremento de 13,3% respecto de 2017. De este monto, MUF 95.164 fueron de departamentos nuevos y MMUF 31.904 de casas, representando un aumento de 11,9% en el primer caso y 17,7% en casas.

Al cierre de 2018 había una oferta de 52.815 departamentos nuevos en la Región Metropolitana distribuidos en 872 proyectos, un aumento en unidades de 5,9% en 12 meses. De esta oferta, el 26,7% es de entrega inmediata. Cabe destacar que dentro del trimestre se lanzaron 9.516 unidades nuevas asociadas a 90 proyectos concentradas en Santiago, Ñuñoa y Estación Central principalmente.

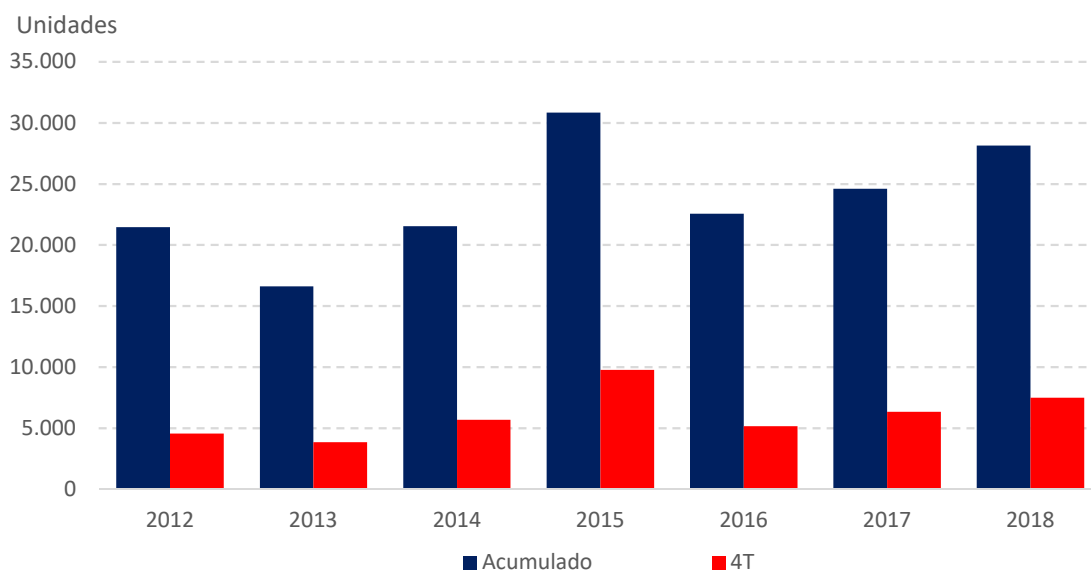
Proyectando las ventas promedio de los últimos 3 meses, los meses para agotar stock (MAS) de departamentos nuevos es de 19,3 meses, un descenso respecto de los 22,2 meses que habían a diciembre de 2017, el cual se explica por el mayor nivel unidades vendidas.

De acuerdo a este estudio, se presencia una aceleración importante en la comercialización de viviendas nuevas en la RM, lo que ha sido aprovechado por las inmobiliarias que han incrementado la oferta ante un escenario que se preveía más optimista. Sin embargo, resulta importante destacar que cada comuna representa una realidad distinta y muy cambiante en el tiempo tanto en demanda, oferta, MAS y porcentaje de viviendas de entrega inmediata, por lo que resulta cada vez más importante para las inmobiliarias tener un banco de terrenos diversificado para tener mayor flexibilidad en la selectividad de lanzamiento de nuevos proyectos.

Los siguientes gráficos muestran la evolución de las ventas de departamentos durante los últimos años:



Fuente: Info Inmobiliario



Fuente: Info Inmobiliario

Perú: De acuerdo con la información del sector inmobiliario proporcionada por la empresa Info Inmobiliaria a diciembre de 2018, la oferta total de vivienda multifamiliar en Lima Metropolitana y Callao fue de 16.492 unidades, una disminución de 15,5% en 12 meses.

En el cuarto trimestre del 2018 se vendieron 3.196 unidades, registrando un aumento de 11,2% en comparación con el cuarto trimestre del año pasado. El volumen de ventas en soles generado en el trimestre es de MMS/. 1.207, un 14,9% superior que lo reportado en el cuarto trimestre 2017. Durante los 12 meses de 2018, se vendieron 14.233 unidades, un 24,2% más que en 2017. Por su lado, el monto vendido en unidades nuevas alcanzó MMS/. 4.958, un 28,7% más que al 31 de diciembre de 2017, un aumento impulsado tanto por una mayor cantidad de unidades vendidas como por un mayor precio promedio.

Las cifras dadas a conocer evidencian un incremento relevante en la venta de viviendas nuevas sin un aumento significativo de la oferta, lo que ha llevado a bajar el nivel de meses para agotar stock (MAS) desde 20,5 a 15,5 meses en los últimos 12 meses. Este mayor dinamismo se da en un contexto de mayor estabilidad política en el país, sin embargo, aún quedan temas pendientes como una mayor formalidad en el mercado laboral y un mejor 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, acumulado a noviembre² de 2018 las ventas de viviendas nuevas aumentaron un 35,9% en unidades respecto de igual periodo de 2017, llegando a 25.364 unidades, pero aún lejos de las 30.528 unidades vendidas en los primeros 11 meses del año 2013. Medido en reales, el monto transado en unidades nuevas alcanzó 11.184 millones de reales, un 17,8% superior a igual periodo de 2017. Si bien se presencia un aumento considerable, esto se debe a la baja base de comparación ya que las unidades vendidas coinciden con uno de los peores momento de la recesión en Brasil.

Al 31 de noviembre de 2018, la oferta en la ciudad de Sao Paulo alcanza las 20.237 unidades. Lo anterior representa un aumento de 3,6% 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 8,0 meses, una mejora respecto de los 9,3 meses a noviembre de 2017 debido al bajo nivel de lanzamientos de parte de las inmobiliarias locales explicada por la disminución de precios de viviendas nuevas, las cuales alcanzaron los R\$ 8.721/m².

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

² La información del mercado de Brasil proporcionada por la SECOVI se encuentra actualizada al mes de noviembre de 2018.

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 - dic 18			Stock Potencial ² próximos 12M - dic 18			Stock Disponible ¹ - dic 17		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deptos	60.486	53.777	626	182.123	126.232	881	66.749	61.731	620
Oficinas	3.132	2.193	60	-	-	-	4.342	3.068	90
Otros	-	-	-	6.204	5.331	12	353	353	2
Total	63.619	55.970	686	188.327	131.563	893	71.443	65.152	712

PERÚ

Inmueble	Stock Disponible ¹ -dic 18			Stock Potencial ² próximos 12M-dic18			Stock Disponible ¹ -dic17		
	MM\$	MM\$ (%Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (%Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (%Paz)	Un.
Casas	8.208	4.104	213	2.260	1.130	81	10.975	5.488	298
Deptos	21.065	10.532	465	7.179	3.590	200	22.582	11.291	449
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	1.639	819	31	-	-	-	-	-	-
Total	30.911	15.456	709	9.439	4.720	281	33.557	16.779	747

BRASIL

Inmueble	Stock Disponible ¹ -dic18			Stock Potencial ² próximos 12M-dic18			Stock Disponible ¹ -dic17		
	MM\$	MM\$ (%Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (%Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (%Paz)	Un.
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deptos	5.398	4.800	163	-	-	-	13.955	12.184	357
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	5.398	4.800	163	-	-	-	13.955	12.184	357

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 que cuentan con permiso de edificación aprobados por las direcciones de obras municipales correspondientes, pero que al 31 de diciembre de 2018 aún no se ha dado inicio a las obra.

CHILE			PERÚ			BRASIL		
Permisos en M ²	dic-18	dic-17	Permisos en M ²	dic-18	dic-17	Permisos en M ²	dic-18	dic-17
Casas	-	-	Casas	-	-	Casas	-	-
Deptos	117.355	308.259	Deptos	22.426	31.261	Deptos	-	-
Oficinas	-	-	Oficinas	-	-	Oficinas	-	-
Otros	-	-	Otros	-	-	Otros	-	-
Total	117.355	308.259	Total	22.426	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 desarrollada por una filial interna.

CHILE			PERÚ			BRASIL		
Backlog MM\$	dic18	dic17	Backlog	dic18	dic17	Backlog	dic18	dic17
Casas	-	-	Casas	8.426	16.327	Casas	-	-
Deptos	342.105	255.762	Deptos	14.843	15.944	Deptos	-	-
Oficinas	6.720	5.289	Oficinas	-	-	Oficinas	-	-
Otros	1.212	732	Otros	-	-	Otros	-	-
Total	350.038	261.784	Total	23.269	32.271	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	dic-18		dic-17	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	-	-	20	1
Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-
Total	-	-	20	1

Inmuebles UF 1.001 a UF 2.000	dic-18		dic-17	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	18.098	339	36.794	751
Oficinas	960	21	3.713	73
Otros	600	7	151	3
Total	19.657	367	40.658	827

Inmuebles UF2.001aUF4.000	dic-18		dic-17	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	63.120	789	57.663	823
Oficinas	869	10	6.342	90
Otros	398	3	74	1
Total	64.387	802	64.078	914

Inmuebles UF 4.001 a UF 6.000	dic-18		dic-17	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	6.610	52	1.884	15
Oficinas	-	-	396	3
Otros	415	2	1.117	8
Total	7.025	54	3.397	26

Inmuebles UF 6.001 a UF9.000	dic-18		dic-17	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	7.480	32	5.364	24
Oficinas	-	-	-	-
Otros	987	3	404	2
Total	8.467	35	5.768	26

Inmuebles Sobre UF 9.000	dic-18		dic-17	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	5.958	17	24.267	59
Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	6.867	16
Total	5.958	17	31.135	75

CONSOLIDADO CHILE

Inmuebles	dic-18			dic-17		
	MM\$	MM\$ (%Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (%Paz)	Un.
Casas	-	-	-	-	-	-
Deptos	101.265	94.077	1.229	125.991	112.925	1.673
Oficinas	1.829	1.310	31	10.450	7.010	166
Otros	2.400	1.880	15	8.613	6.665	30
Total	105.494	97.268	1.275	145.054	126.599	1.869

PERÚ

Inmuebles hasta UF1.000	dic-18		dic-17		Inmuebles UF1.001 a UF2.000	dic-18		dic-17	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	275	17	132	6	Casas	3.919	108	2.311	58
Deptos	584	21	104	4	Deptos	16.672	412	7.799	196
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	Otros	-	-	-	-
Total	859	38	236	10	Total	20.591	520	10.110	254

Inmuebles UF2.001 a UF4.000	dic-18		dic-17		Inmuebles UF4.001 a UF6.000	dic-18		dic-17	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	70	1	190	3	Casas	-	-	-	-
Deptos	6.848	98	5.854	77	Deptos	-	-	114	1
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	-	-	-	-
Otros	96	1	171	2	Otros	111	1	131	1
Total	7.013	100	6.215	82	Total	111	1	245	2

Inmuebles UF 6.001 a UF 9.000	dic-18		dic-17		Inmuebles Sobre UF 9.000	dic-18		dic-17	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-	Casas	-	-	-	-
Deptos	-	-	-	-	Deptos	-	-	-	-
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	-	-	-	-
Otros	394	2	-	-	Otros	-	-	-	-
Total	394	2	-	-	Total	-	-	-	-

CONSOLIDADO PERÚ						
Inmuebles	dic-18			dic-17		
	MM\$	MM\$ (%Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (%Paz)	Un.
Casas	4.264	2.132	126	2.632	1.316	67
Deptos	24.103	12.051	531	13.872	6.936	278
Oficinas	-	-	-	-	-	-
Otros	600	300	4	302	151	3
Total	28.697	14.484	661	16.806	8.403	348

BRASIL

Inmuebles hasta UF1.000	dic-18		dic -17	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	53	2	-	-
Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-
Total	53	2	-	-

Inmuebles UF1.001*UF2.000	dic-18		dic -17	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	7.580	191	10.908	249
Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-
Total	7.580	191	10.908	249

Inmuebles UF 2.001 a UF4.000	dic-18		dic -17	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	61	1	2.337	38
Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-
Total	61	1	2.337	38

Inmuebles UF4.001 a UF6.000	dic-18		dic -17	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	-	-	-	-
Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

Inmuebles UF 6.001 a UF 9.000	dic-18		dic -17	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	-	-	-	-
Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

Inmuebles Sobre UF9.000	dic-18		dic -17	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	-	-	-	-
Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

CONSOLIDADO BRASIL						
Inmuebles	dic -18			dic -17		
	MM\$	MM\$ (%Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (%Paz)	Un.
Casas	-	-	-	-	-	-
Deptos	7.693	7.481	194	13.245	12.520	287
Oficinas	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-
Total	7.693	7.481	194	13.245	12.520	287

Los siguientes cuadros muestran los montos y unidades promesadas netas de desistimiento y montos y unidades desistidas al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

CHILE

Inmueble	Promesado-dic18					Promesado-dic17				
	MM\$	MM\$ %Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Desistidas en UN	MM\$	MM\$ %Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Desistidas en UN
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deptos	134.956	113.223	1.531	9.149	106	118.862	104.417	1.417	7.142	76
Oficinas	2.368	1.769	38	-	-	3.782	2.647	61	-	-
Otros	1.905	1.270	8	-	-	7.534	5.637	27	-	-
Total	139.230	116.263	1.577	9.149	106	130.178	112.701	1.505	7.142	76

PERU

Inmueble	Promesado-dic18					Promesado-dic 17				
	MM\$	MM\$ %Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Desistidas en UN	MM\$	MM\$ %Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Desistidas en UN
Casas	5.590	2.795	181	1.414	36	1.309	654	42	2.024	56
Deptos	16.631	8.316	337	2.822	69	17.172	8.586	347	3.688	87
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	22.221	11.110	518	4.235	105	18.481	9.240	389	5.712	143

BRASIL

Inmueble	Promesado-dic18					Promesado-dic 17				
	MM\$	MM\$ %Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Desistidas en UN	MM\$	MM\$ %Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Desistidas en UN
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deptos	6.040	5.942	160	632	16	5.385	4.936	121	3.138	65
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	6.040	5.942	160	632	16	5.385	4.936	121	3.138	65

8.1.3 EVALUACIÓN DE LA DEMANDA

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

CHILE			PERÚ			BRASIL		
Inmueble	MAS		Inmueble	MAS		Inmueble	MAS	
	dic-18	dic-17		dic-18	dic-17		dic-18	dic-17
Casas	-	-	Casas	13,6	40,6	Casas	-	-
Deptos	3,3	4,9	Deptos	5,2	10,4	Deptos	9,8	28,9
Oficinas	90,0	11,7	Oficinas	-	-	Oficinas	-	-
Otros	-	-	Otros	-	-	Otros	-	-

El siguiente cuadro muestra la velocidad de ventas (base escrituras). Se utiliza la fórmula del cociente entre (i) las escrituras en pesos del cuarto trimestre de 2018 y 2017 y (ii) el stock disponible de entrega inmediata en pesos al cierre de diciembre de 2018 y 2017.

CHILE			PERÚ			BRASIL		
Inmueble	Velocidad de Ventas		Inmueble	Velocidad de Ventas		Inmueble	Velocidad de Ventas	
	dic-18	dic-17		dic-18	dic-17		dic-18	dic-17
Casas	-	-	Casas	0,21	0,07	Casas	-	-
Deptos	0,69	0,43	Deptos	0,63	0,26	Deptos	0,37	0,12
Oficinas	0,05	0,38	Oficinas	-	-	Oficinas	-	-
Otros	-	4,45	Otros	-	-	Otros	-	-

8.2 ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

Correspondiente al 31 de diciembre de 2018 y el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017 (expresados en miles de pesos).

ACTIVOS	Nota	31-12-2018 M\$	31-12-2017 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	25.770.051	22.799.884
Otros activos financieros, corrientes	6	206.645	71.444
Otros activos no financieros, corrientes	7	16.872.236	19.474.227
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	8	23.203.261	18.669.695
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	9	23.021.807	181.701
Inventarios, corrientes	10	116.227.048	136.586.648
Activos por impuestos, corrientes	11	2.078.844	2.650.003
Total Activos Corrientes		207.379.892	200.433.602
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos no financieros, no corrientes	7	1.694.894	630.149
Derechos por cobrar, no corrientes	8	309.700	1.375.724
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	9	12.121.566	616.357
Inventarios, no corrientes	10	159.146.734	166.726.532
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	13	42.631.749	35.175.023
Activos intangibles distintos de la plusvalía	14	313.093	539.895
Propiedades, planta y equipo	16	709.253	973.215
Activos por impuestos diferidos	17	11.841.592	8.293.521
Total Activos No Corrientes		228.768.581	214.330.416
TOTAL ACTIVOS		436.148.473	414.764.018

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

Correspondiente al 31 de diciembre de 2018 y el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017 (expresados en miles de pesos).

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	Nota	31-12-2018 M\$	31-12-2017 M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, corrientes	17	95.095.132	88.765.766
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	18	9.534.742	11.302.683
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	9	1.669.348	1.844.541
Otras provisiones, corrientes	19	10.332.468	10.588.379
Pasivos por impuestos, corrientes	11	358.429	3.160.326
Otros pasivos no financieros, corrientes	20	16.543.569	12.569.038
Total Pasivos Corrientes		133.533.688	128.230.733
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes	17	106.432.851	107.687.058
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	9	16.878.863	8.344.472
Otras provisiones, no corrientes	19	1.665.982	2.438.005
Otros pasivos no financieros, no corrientes	20	5.498.801	8.470.766
Total Pasivos No Corrientes		130.476.497	126.940.301
TOTALPASIVOS		264.010.185	255.171.034
PATRIMONIO NETO			
Capital emitido	21	52.492.611	52.492.611
Ganancias (pérdidas) acumuladas		104.680.781	91.184.941
Primas de emisión		11.160.579	11.160.579
Otras reservas	21	(323.961)	(2.491.298)
Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora		168.010.010	152.346.833
Participaciones no controladoras	21	4.128.278	7.246.151
Patrimonio Total		172.138.288	159.592.984
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		436.148.473	414.764.018

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

(expresado en miles de pesos)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	01-01-2018 al 31-12-2018 M\$	01-01-2017 al 31-12-2017 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	23	136.357.380	166.925.016
Costo de ventas	24	(91.751.667)	(117.369.791)
Ganancia bruta		44.605.713	49.555.225
Otros ingresos, por función	23	174.038	351.140
Gasto de administración	24	(13.120.023)	(17.042.925)
Otras ganancias (pérdidas)	26	16.666	108.533
Ingresos financieros	25	1.021.695	809.519
Costos financieros	25	(610.258)	(1.025.861)
Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	13	(49.371)	(1.519.387)
Diferencias de cambio	25	(129.206)	(274.344)
Resultado por unidades de reajuste	25	(67.657)	(102.599)
GANANCIA ANTES DE IMPUESTO		31.841.597	30.859.301
Gasto por impuestos a las ganancias	27	(9.256.389)	(6.202.440)
GANANCIA		22.585.208	24.656.861
Ganancia (pérdida), atribuible a:			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		22.077.363	21.809.208
Ganancia (pérdida), atribuible no controladoras		507.845	2.847.653
GANANCIA		22.585.208	24.656.861
Ganancias por acción			
Ganancia por acción básica			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		77,9	77,0
Ganancia (pérdida) por acción básica		77,9	77,0
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas		77,9	77,0
Ganancias (pérdida) diluida por acción		77,9	77,0

Reporte Trimestral 4T18

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre 2017

(expresado en miles de pesos)

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL	Nota	01-01-2018 al 31-12-2018	01-01-2017 al 31-12-2017
		M\$	M\$
Ganancia (Pérdida)		22.585.208	24.656.861
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del período, antes de impuestos			
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión		2.167.337	(3.331.702)
Otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del ejercicio		2.167.337	(3.331.702)
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		2.167.337	(3.331.702)
Total Otro Resultado Integral		2.167.337	(3.331.702)
Total Resultado Integral		24.752.545	21.325.159
Resultado integral atribuible a:			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		24.244.700	18.477.506
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		507.845	2.847.653
TOTAL RESULTADO INTEGRAL		24.752.545	21.325.159

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

Reporte Trimestral 4T18

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y diciembre de 2017

(expresado en miles de pesos)

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	22.077.363	22.077.363	507.845	22.585.208
Otro resultado integral		0	0	2.167.337	0	2.167.337	0	2.167.337	0	2.167.337
Resultado integral		0	0	2.167.337	0	2.167.337	22.077.363	24.244.700	507.845	24.752.545
Dividendo		0	0	0	0	0	(1.958.314)	(1.958.314)	0	(1.958.314)
Dividendo provisorio		0	0	0	0	0	(6.623.209)	(6.623.209)	0	(6.623.209)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		0	0	0	0	0	0	0	(3.625.718)	(3.625.718)
Total de cambios en patrimonio		0	0	2.167.337	0	2.167.337	13.495.840	15.663.177	(3.117.873)	12.545.304
Saldo final período actual 31/12/2018	21	52.492.611	11.160.579	(161.459)	(162.502)	(323.961)	104.680.781	168.010.010	4.128.278	172.138.288

2017										
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 01/01/2017		52.492.611	11.160.579	1.002.906	(445.838)	557.068	78.064.120	142.274.378	5.648.221	147.922.599
Ganancia (pérdida)		0	0	0	0	0	21.809.208	21.809.208	2.847.653	24.656.861
Otro resultado integral		0	0	(3.331.702)	0	(3.331.702)	0	(3.331.702)	0	(3.331.702)
Resultado integral		0	0	(3.331.702)	0	(3.331.702)	21.809.208	18.477.506	2.847.653	21.325.159
Dividendo		0	0	0	0	0	(2.145.625)	(2.145.625)	0	(2.145.625)
Dividendo provisorio		0	0	0	0	0	(6.542.762)	(6.542.762)	0	(6.542.762)
Incremento (disminución) otros cambios		0	0	0	283.336	283.336	0	283.336	0	283.336
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		0	0	0	0	0	0	0	(1.249.723)	(1.249.723)
Total de cambios en patrimonio		0	0	(3.331.702)	283.336	(3.048.366)	13.120.821	10.072.455	1.597.930	11.670.385
Saldo final período actual 31/12/2017	21	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

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO

Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(expresado en miles de pesos)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO	Nota	01-01-2018 al 31-12-2018 M\$	01-01-2017 al 31-12-2017 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		145.354.746	164.089.244
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(119.199.007)	(150.033.703)
Otros (pagos) por actividades de operación		(196.863)	(376.943)
Intereses pagados		(610.258)	(1.025.861)
Intereses recibidos		1.021.695	809.519
Impuestos a las ganancias (pagados)		(15.369.160)	(6.261.559)
Otras (salidas) entradas de efectivo		(437.521)	(2.429.758)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		10.563.632	4.770.939
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		898.898	0
Flujo de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras	13	(1.460.000)	(3.729.926)
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	13	638.879	0
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	15	710	27.727
Compras de propiedades, planta y equipo	15	(256.319)	(395.420)
Compras de activos intangibles	14	(175.850)	(89.604)
Otras (salidas de efectivo)		(212.931)	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		(566.613)	(4.187.223)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de préstamos de largo plazo		70.095.501	88.479.165
Total importes procedentes de préstamos		70.095.501	88.479.165
Préstamos de entidades relacionadas		15.119.162	7.394.705
Pagos de préstamos		(46.150.047)	(82.466.157)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas		(37.590.392)	(6.243.664)
Dividendos pagados	21	(8.501.076)	(8.217.707)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(7.026.852)	(1.053.658)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		2.970.167	(469.942)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes			
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		2.970.167	(469.942)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio		22.799.884	23.269.826
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio		25.770.051	22.799.884

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



PAZ CORP S.A.

Dirección

Av. Apoquindo 4.501, Piso 21
Las Condes
Santiago - CHILE

Contactos

Nicolás Costanzi Caponnetto

nicolas.costanzi@pazcorp.cl

Gerente de Administración y Finanzas

Ignacio Arancibia Muñoz

ignacio.arancibia@pazcorp.cl

Gerente de Finanzas

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.