



PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS

Correspondiente al período de tres meses terminados al 31 de marzo 2013



PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

INDICE

	Página N°
I ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS	
ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADO	6
ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN	8
ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	10
ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO INDIRECTO	11
II NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS	12
1.- INFORMACIÓN GENERAL	12
1.1.- Descripción de la sociedad	12
1.2.- Segmentos operativos	12
2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES	13
2.1.- Período contable	13
2.2.- Bases de preparación de los estados financieros consolidados	14
2.3.- Nuevas normas e interpretaciones emitidas y no vigentes	14
2.4.- Bases de consolidación	15
2.5.- Entidades subsidiarias	19
2.6.- Transacciones en moneda extranjera	20
2.7.- Información financiera por segmentos operativos	21
2.8.- Propiedades, plantas y equipo	22
2.9.- Propiedades de inversión	22
2.10.- Activos intangibles	22
2.11.- Menor valor o plusvalía comprada (goodwill)	23
2.12.- Costos por intereses	23
2.13.- Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros	23
2.14.- Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	24
2.15.- Activos financieros	24
2.16.- Inventarios	24
2.17.- Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	25
2.18.- Efectivo y equivalentes al efectivo	25
2.19.- Capital social	26
2.20.- Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	26
2.21.- Préstamos y otros pasivos financieros	26
2.22.- Impuesto a la renta e impuestos diferidos	26
2.23.- Beneficios a los empleados	27
2.24.- Provisiones	27
2.25.- Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes	27
2.26.- Reconocimiento de ingresos	28
2.27.- Arrendamientos	29
2.28.- Distribución de dividendos	29
3.- FACTORES DE RIESGO	30

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

INDICE

	Página N°
4.- ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN	41
4.1.- Estimación del deterioro de la plusvalía comprada	41
4.2.- Estimación provisión grado de avance	41
4.3.- Estimación provisión garantía legal	41
4.4.- Impuestos diferidos	41
4.5.- Pagos basados en Acciones	41
5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	42
6.- OTROS ACTIVOS FINANCIEROS	43
6.1.- Composición del rubro	43
6.2.- Jerarquías sobre valor razonable	44
7.- OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS	44
8.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR – DERECHOS POR COBRAR	45
8.1.- Estratificación de la cartera	46
8.2.- Resumen de la estratificación de la cartera	47
8.3.- Calidad crediticia	48
8.4.- Operaciones de factoring	48
9.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS	48
9.1.- Saldos y transacciones con entidades relacionadas	49
9.2.- Directorio y gerencia de la sociedad	52
10.- INVENTARIOS	53
10.1.- Inventarios corrientes	53
10.2.- Otros activos no financieros, no corrientes	54
11.- ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	54
12.- ACTIVOS NO CORRIENTES O GRUPOS DE ACTIVOS PARA SU DISPOSICIÓN CLASIFICADOS COMO MANTENIDOS PARA LA VENTA	55
13.- INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS	56
14.- INVERSIONES CONTABILIZADAS UTILIZANDO EL METODO DE LA PARTICIPACION	58
14.1.- Composición del rubro	58
14.2.- Información resumida de las inversiones en asociadas contabilizadas por el método de la participación	60
15.- ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA	63

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

INDICE

	Página N°
16.- PLUSVALÍA	65
16.1.- Composición del rubro	65
16.2.- Reconciliación de cambios en la plusvalía	65
16.3.- Plusvalía por segmento operativo	65
17.- PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	66
17.1.- Composición del rubro	66
17.2.- Vidas útiles técnicas para los bienes	67
17.3.- Detalle de reconciliación de cambios en propiedades, plantas y equipo por clase	68
17.4.- Activos sujetos a arrendamiento financiero	69
18.- PROPIEDADES DE INVERSIÓN	69
18.1.- Composición y movimiento de las propiedades de inversión	69
18.2.- Edificio en arriendo	70
19.- IMPUESTOS DIFERIDOS	71
19.1.- Activos por impuestos diferidos	71
19.2.- Pasivos por impuestos diferidos	71
19.3.- Movimientos de impuesto diferido del estado de situación financiera	71
20.- OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES	72
20.1.- Clases de otros pasivos financieros	72
20.2.- Otros pasivos financieros - Desglose de monedas y vencimientos, corrientes	73
20.3.- Otros pasivos financieros - Desglose de monedas y vencimientos, no corrientes	76
20.4.- Otros pasivos financieros – tipo de interés y monedas	78
21.- CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	79
21.1.- Estratificación vencimientos proveedores	79
21.2.- Operaciones de confirming	80
22.- PROVISIONES	81
22.1.- Provisiones – saldos	81
22.2.- Movimiento de las provisiones	82
23.- OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS	83
24.- PATRIMONIO NETO	83
24.1.- Capital suscrito y pagado	83
24.2.- Número de acciones suscritas y pagadas	83
24.3.- Dividendos	83

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

INDICE

	Página N°
24.4.- Otras reservas	84
24.5.- Distribución de accionistas	84
24.6.- Participaciones no controladoras	85
24.7.- Utilidad líquida distribuible	85
25.- POLITICA DE PAGOS BASADOS EN ACCIONES	85
26.- INGRESOS	87
26.1.- Ingresos de actividades ordinarias	87
26.2.- Otros ingresos por función	87
27.- COMPOSICIÓN DE RESULTADOS RELEVANTES	87
27.1.- Gastos por naturaleza	87
27.2.- Gastos de personal	88
27.3.- Depreciación y amortización	88
28.- RESULTADOS FINANCIEROS	88
29.- OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)	89
30.- RESULTADO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS	89
31.- UTILIDAD POR ACCIÓN	90
32.- INFORMACIÓN POR SEGMENTO	90
32.1.- Criterios de segmentación	90
32.2.- Segmento por área geográfica	91
32.3.- Segmento por línea de negocio	94
33.- CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES	98
33.1.- Contingencias	98
33.2.- Compromisos y restricciones	98
33.3.- Aavales, fianzas y compromisos	101
33.4.- Garantías	102
33.5.- Sanciones administrativas	104
33.6.- Cauciones obtenidas de terceros	104
34.- DISTRIBUCIÓN DEL PERSONAL	104
35.- MEDIO AMBIENTE	105
36.- HECHOS POSTERIORES	105

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

Correspondiente al 31 de marzo de 2013 y ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 1 enero 2012
(Expresados en miles de pesos)

ACTIVOS	Nota	31-03-2013 M\$	31-12-2012 M\$	01-01-2012 M\$
ACTIVOS CORRIENTES				
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	20.056.397	20.200.156	15.161.971
Otros activos financieros, corrientes	6	2.517.355	1.908.549	6.036.140
Otros activos no financieros, corrientes	7	3.534.336	3.494.952	552.656
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	8	10.330.279	14.199.016	8.714.364
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	9	1.233.096	1.665.433	2.367.585
Inventarios	10	82.761.841	72.184.072	95.320.307
Activos por impuestos, corrientes	11	0	0	594.533
Total de activos corrientes distintos de los activos o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta		120.433.304	113.652.178	128.747.556
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	12	0	2.210.126	0
Total Activos Corrientes		120.433.304	115.862.304	128.747.556
ACTIVOS NO CORRIENTES				
Otros activos no financieros, no corrientes	10	66.560.268	64.485.446	54.877.236
Derechos por cobrar, no corrientes	8	2.709.041	567.734	711.313
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	9	593.695	1.533.252	2.555.316
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	14	17.414.428	17.559.161	16.046.864
Activos intangibles distintos de la plusvalía	15	2.447.230	2.534.587	3.343.453
Plusvalía	16	2.907.826	3.070.076	4.539.430
Propiedades, planta y equipo	17	3.434.811	5.321.924	6.054.669
Propiedades de inversión	18	6.879.428	6.879.428	6.892.556
Activos por impuestos diferidos	19	4.820.667	5.514.086	5.708.327
Total Activos No Corrientes		107.767.394	107.465.694	100.729.164
TOTAL ACTIVOS		228.200.698	223.327.998	229.476.720

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

Correspondiente al 31 de marzo de 2013 y ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 1 enero 2012
(Expresados en miles de pesos)

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	Nota	31-03-2013 M\$	31-12-2012 M\$	01-01-2012 M\$
PASIVOS CORRIENTES				
Otros pasivos financieros, corrientes	20	50.011.016	40.656.432	56.104.174
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	21	10.368.307	14.319.537	11.646.491
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	9	579.549	0	857.525
Otras provisiones, corrientes	22	1.282.739	1.760.814	1.018.610
Pasivos por impuestos, corrientes	11	858.861	761.120	0
Otros pasivos no financieros, corrientes	23	919.604	1.059.091	1.513.330
Total Pasivos Corrientes		64.020.076	58.556.994	71.140.130
PASIVOS NO CORRIENTES				
Otros pasivos financieros, no corrientes	20	43.090.597	43.351.553	49.403.721
Cuentas por pagar, no corrientes	21	18.452.354	19.682.720	18.724.150
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	9	4.164.684	5.304.747	4.768.321
Otras provisiones, no corrientes	22	297.851	212.010	0
Pasivo por impuestos diferidos	19	1.311.731	1.890.396	2.559.358
Otros pasivos no financieros, no corrientes	23	13.412.174	12.103.711	4.748.201
Total Pasivos No Corrientes		80.729.391	82.545.137	80.203.751
TOTAL PASIVOS		144.749.467	141.102.131	151.343.881
PATRIMONIO NETO				
Capital emitido		52.087.696	52.057.363	52.057.363
Ganancias (pérdidas) acumuladas		20.535.611	18.441.133	14.591.596
Primas de emisión		11.160.579	11.160.579	11.160.579
Otras reservas		(742.937)	(186.498)	790.499
Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora		83.040.949	81.472.577	78.600.037
Participaciones no controladoras	24	410.282	753.290	(467.198)
Patrimonio Total		83.451.231	82.225.867	78.132.839
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		228.200.698	223.327.998	229.476.720

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN Por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2013 y 2012 (Expresado en miles de pesos)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	01-01-2013 al 31-03-2013 M\$	01-01-2012 al 31-03-2012 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	26	15.499.129	12.259.510
Costo de ventas	27	(9.783.932)	(9.297.189)
Ganancia bruta		5.715.197	2.962.321
Otros ingresos, por función	26	2.102	63.269
Gasto de administración	27	(3.141.763)	(2.397.389)
Otras ganancias (pérdidas)	29	22.238	(154.891)
Ingresos financieros	28	380.574	229.721
Costos financieros	28	(542.761)	(896.286)
Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	14	96.598	(697.328)
Diferencias de cambio	28	0	(3.282)
Resultado por unidades de reajuste	28	(4.852)	(236.172)
GANANCIA (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTO		2.527.333	(1.130.037)
Gasto por impuestos a las ganancias	30	(400.018)	406.817
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		2.127.315	(723.220)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas			
GANANCIA (PÉRDIDA)		2.127.315	(723.220)
Ganancia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		2.094.478	(690.927)
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	24	32.837	(32.293)
GANANCIA (PÉRDIDA)		2.127.315	(723.220)
Ganancias por acción			
Ganancia por acción básica			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		7,43	(2,45)
Ganancia (pérdida) por acción básica	31	7,43	(2,45)
Ganancias por acción diluidas			
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones		7,43	(2,45)
Ganancias (pérdida) diluida por acción		7,43	(2,45)

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN Por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2013 y 2012 (Expresado en miles de pesos)

Estado del resultado integral	Nota	01-01-2013 al 31-03-2013 M\$	01-01-2012 al 31-03-2012 M\$
Estado del resultado integral			
Ganancia (pérdida)		2.127.315	(723.220)
Componentes de otro resultado integral, antes de impuestos			
Diferencias de cambio por conversión			
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión, antes de impuestos	24	(556.439)	(895.980)
Otro resultado integral, antes de impuestos, diferencias de cambio por conversión		(556.439)	(895.980)
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		(556.439)	(895.980)
Otro resultado integral		(556.439)	(895.980)
Resultado integral total		1.570.876	(1.619.200)
Resultado integral atribuible a			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		1.538.039	(1.586.907)
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		32.837	(32.293)
Resultado integral total		1.570.876	(1.619.200)

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO Por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2013 y 2012 (Expresado en miles de pesos)

Conceptos	Nota	Capital emitido	Primas de emisión	Reservas por diferencias de cambio por conversión	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\$
Saldo Inicial al 01/01/2013		52.057.363	11.160.579	(186.498)	(186.498)	18.441.133	81.472.577	753.290	82.225.867
Saldo Inicial Reexpresado		52.057.363	11.160.579	(186.498)	(186.498)	18.441.133	81.472.577	753.290	82.225.867
Ganancia (pérdida)		0	0	0	0	2.094.478	2.094.478	32.837	2.127.315
Otro resultado integral		0	0	(556.439)	(556.439)	0	(556.439)	0	(556.439)
Resultado integral		0	0	(556.439)	(556.439)	0	1.538.039	32.837	1.570.876
Emisión de patrimonio		0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos		0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) por transacciones de acciones en cartera		30.333	0	0	0	0	30.333	0	30.333
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		0	0	0	0	0	0	(375.845)	(375.845)
Total de cambios en patrimonio		30.333	0	(556.439)	(556.439)	2.094.478	1.568.372	(343.008)	1.225.364
Saldo Final Período Actual 31/03/2013	24	52.087.696	11.160.579	(742.937)	(742.937)	20.535.611	83.040.949	410.282	83.451.231

Conceptos	Nota	Capital emitido	Primas de emisión	Reservas por diferencias de cambio por conversión	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\$
Saldo Inicial al 01/01/2012		52.057.363	11.160.579	790.499	790.499	14.591.596	78.600.037	(467.198)	78.132.839
Saldo Inicial Reexpresado		52.057.363	11.160.579	790.499	790.499	14.591.596	78.600.037	(467.198)	78.132.839
Ganancia (pérdida)		0	0	0	0	(690.927)	(690.927)	(32.293)	(723.220)
Otro resultado integral		0	0	(895.980)	(895.980)	0	(895.980)	0	(895.980)
Resultado integral		0	0	(895.980)	(895.980)	0	(1.586.907)	(32.293)	(1.619.200)
Emisión de patrimonio		0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos		0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		0	0	0	0	0	0	442.125	442.125
Total de cambios en patrimonio		0	0	(895.980)	(895.980)	(690.927)	(1.586.907)	409.832	(1.177.075)
Saldo Final Período Anterior 31/03/2012	24	52.057.363	11.160.579	(105.481)	(105.481)	13.900.669	77.013.130	(57.366)	76.955.764

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO INDIRECTO

Por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2013 y 2012

(Expresado en miles de pesos)

	01-01-2013 al 31-03-2013 M\$	01-01-2012 al 31-03-2012 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	20.540.012	12.988.648
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(32.008.461)	(19.310.644)
Otros pagos por actividades de operación	(4.852)	(236.172)
Intereses pagados	(542.761)	(896.286)
Intereses recibidos	380.574	229.721
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(187.522)	(111.947)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(463.701)	694.888
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	<u>(12.286.711)</u>	<u>(6.641.792)</u>
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Flujos de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras	(395.618)	(795.545)
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	3.496.452	78.052
Compras de propiedades, planta y equipo	(109.883)	(249.476)
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	28.301
Compras de activos intangibles	(29.319)	(1.030)
Dividendos recibidos	0	777.175
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	<u>2.961.632</u>	<u>(162.523)</u>
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Importes procedentes de la emisión de acciones	30.333	0
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	17.590.340	22.188.279
Total importes procedentes de préstamos	17.590.340	22.188.279
Préstamos de entidades relacionadas	(560.514)	2.725.825
Pagos de préstamos	(7.615.149)	(18.602.014)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(263.689)	(318.277)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	<u>9.181.321</u>	<u>5.993.813</u>
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	<u>(143.758)</u>	<u>(810.502)</u>
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(143.758)	(810.502)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	20.200.155	15.161.971
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	<u>20.056.397</u>	<u>14.351.469</u>

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO TERMINADO AL 31 DE MARZO DE 2013 (Expresadas en miles de pesos)

1. INFORMACIÓN GENERAL

Paz Corp S.A. es una sociedad anónima abierta con domicilio en Avda. Apoquindo 4501, Oficina 2401, Santiago, República de Chile (en adelante la "Sociedad"). La Sociedad se encuentra inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros de Chile bajo el N° 944 y cotiza sus acciones en la Bolsa de Comercio de Santiago, la Bolsa de Comercio de Valparaíso 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, filiales y coligadas, se rigen por la Ley 18.046 sobre Sociedades Anónimas, el Reglamento de Sociedades Anónimas, los Estatutos Sociales de Paz Corp S.A., la Ley 18.045 de Mercado de Valores y por la normativa de la Superintendencia de Valores y Seguros.

Paz Corp S.A. es controlada por un grupo de accionistas que en conjunto detentan un 40,38%. Dicho grupo lo componen Inversiones Globus Ltda. con un 10,47%, Inversiones Brakers Ltda. con un 9,99%, Inversiones ByJ Ltda. con un 9,96% e Inversiones Quantum Ltda. con un 9,96%.

Paz Corp S.A. es la sociedad matriz del grupo Paz Corp. Los estados financieros consolidados de Paz Corp S.A. y Subsidiarias correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012, fueron aprobados por su Directorio en sesión extraordinaria celebrada el día 13 de Marzo de 2013 y, posteriormente presentados a la Junta Ordinaria de Accionistas con fecha 24 de abril de 2013, quien aprobó los mismos.

1.2 Segmentos operativos

Para la gestión del negocio, la Administración utiliza el criterio de segmentación geográfica considerando los países en que la Sociedad tiene operaciones y están alocados sus activos. Al 31 de marzo de 2013 la Sociedad cuenta con operaciones en Chile, Perú y Brasil.

Adicionalmente, la Administración también utiliza el criterio de segmentación por línea de negocios para analizar la gestión de la Sociedad, esto es (i) el negocio inmobiliario, (ii) el negocio de servicios y (iii) el negocio de arriendo de maquinarias.

CHILE

La Sociedad desarrolla en Chile el negocio inmobiliario a través de sus distintas filiales 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 Antofagasta, Concón, Viña del Mar, Rancagua, Talca, Concepción y Puerto Montt. El enfoque de Paz Corp está orientado principalmente al desarrollo de vivienda vertical para los estratos medio-bajo y medio-alto de la población. Además, la Sociedad desarrolla proyectos destinados al arriendo habitacional y proyectos de uso mixto que combinan el uso comercial y residencial. La principal línea de negocio la constituye el negocio inmobiliario siendo el negocio de servicios y de arriendo de maquinarias negocios complementarios.

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 Internacional (filial 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 Paz Centenario Global S.A. desarrolla proyectos de vivienda horizontal. Su mercado está dirigido principalmente a la ciudad de Lima y en la actualidad cuenta con un proyecto en la ciudad de Ica y otro en la ciudad de Piura, ambos proyectos de vivienda horizontal. Al igual que en Chile, el enfoque es en los segmentos medios de la población.

BRASIL

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

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

2.1 Período contable

Los presentes estados financieros consolidados cubren los siguientes ejercicios:

- Estados de Situación Financiera al 31 de marzo de 2013 y ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 1 enero 2012.
- Estado de Resultados Integrales por Función por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2013 y 2012.
- Estado de Cambio en el Patrimonio neto por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2013 y 2012.
- Estado de Flujos de Efectivo por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2013 y 2012.

2.2 Bases de preparación de los estados financieros consolidados

Los presentes estados financieros consolidados de Paz Corp S.A. correspondiente al 31 de marzo de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012, han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidos por el International Accounting Standards Board ("IASB"), las cuales se han aplicado en forma íntegra y sin reservas y aprobados por el Directorio de la Sociedad en sesión extraordinaria celebrada el 14 de mayo de 2013.

Los estados 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, filiales y coligadas 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 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 indica lo contrario.

Para efectos de una mejor comparación se han reexpresado los saldos correspondientes a los estados financieros al 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012, ello producto de la entrada en vigencia de la NIIF 11 sobre Acuerdos Conjuntos vigente a partir del 1 de enero de 2013, información que se detalla en Nota N° 2.4.2. Esta reexpresión no modifica el resultado ni el patrimonio de dichos períodos.

2.3 Nuevas normas e interpretaciones emitidas y no vigentes

Las siguientes NIIF e Interpretaciones del CINIIF han sido emitidas, las cuales no son de aplicación obligatoria a la fecha de emisión de los presentes estados financieros:

Normas y enmiendas	Contenido	Fecha de aplicación obligatoria (*)
IFRS 9	Instrumentos Financieros: Clasificación y medición	1 de enero de 2015
IFRS 10	Estados financieros consolidados	1 de enero de 2014
IFRS 12	Revelaciones de participación en otras entidades	1 de enero de 2014
IAS 27	Estados financieros separados	1 de enero de 2014
IAS 32	Instrumentos Financieros: Presentación	1 de enero de 2014

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

2.3.1 IFRS 9 "Instrumentos financieros"

Esta Norma introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros, permitiendo su aplicación anticipada. Requiere que todos los activos financieros sean clasificados en su totalidad sobre la base del modelo de negocio de la entidad para la gestión de activos financieros y las características de los flujos de caja contractuales de los activos financieros. Los activos financieros bajo esta norma son medidos ya sea a costo amortizado o valor justo.

Solamente los activos financieros que sean clasificados como medidos a costo amortizado deberán ser probados por deterioro. Su aplicación es efectiva para períodos anuales que comiencen el o después del 1 de enero 2015, se permite la adopción anticipada.

2.3.2 IFRS 10 “Estados financieros consolidados”/ IFRS 12 “Revelaciones de participación en otras entidades”, IAS 27 “Estados financieros separados”

Las modificaciones a IFRS 10 Estados Financieros Consolidados, IFRS 12 Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades y IAS 27 Estados Financieros Separados proceden de propuestas del Proyecto de Norma Entidades de Inversión publicado en agosto de 2011. Las modificaciones definen una entidad de inversión e introducen una excepción para consolidar ciertas subsidiarias pertenecientes a entidades de inversión. Estas modificaciones requieren que una entidad de inversión registre esas subsidiarias al valor razonable con cambios en resultados de acuerdo con la IFRS 9 Instrumentos Financieros en sus estados financieros consolidados y separados. Las modificaciones también introducen nuevos requerimientos de información a revelar relativos a entidades de inversión en la IFRS 12 y en la IAS 27. Se requiere que las entidades apliquen las modificaciones a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2014.

2.3.3 IAS 32 “Instrumentos Financieros: Presentación”

“Annual Improvements 2009–2011 Cycle”, emitido en mayo de 2012, modificó párrafos 35, 37 y 39 y añadió párrafo 35A, que aclara que impuesto a las ganancias de las distribuciones a los accionistas de la entidad se contabilizan de acuerdo con IAS 12 Impuesto a las Ganancias. La modificación elimina los requerimientos existentes de impuesto a las ganancias de IAS 32 y requiere que las entidades apliquen los requerimientos de IAS 12 a cualquier impuesto a las ganancias de las distribuciones a los accionistas de la entidad. Una entidad aplicará estas modificaciones retrospectivamente de acuerdo con IAS 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013. Se permite su aplicación anticipada, en cuyo caso deberá revelarlo.

Las modificaciones, emitidas en diciembre 2011, de IAS 32 están destinadas a aclarar diferencias en la aplicación relativa a compensación y reducir el nivel de diversidad en la práctica actual. La norma es aplicable a contar del 1 de enero 2014 y su adopción anticipada es permitida.

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 poder para dirigir las políticas financieras y de explotación, que generalmente viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. A la hora de evaluar si la Sociedad controla otra entidad, se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que sean actualmente ejercibles o convertibles. Las filiales 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. Las pérdidas no realizadas producto de transacciones entre entidades relacionadas también se eliminan, a menos que la transacción proporcione evidencia de una pérdida por deterioro del activo transferido.

2.4.2 Sociedades de control conjunto

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 la NIC 31 “Negocios Conjuntos” y SIC 13 “Entidades Controladas Conjuntamente-Aportaciones Monetarias de los Participantes”.

En consideración a que la aplicación de la NIIF 11 Acuerdos Conjuntos tiene carácter retrospectiva, los presentes estados financieros consolidados intermedios incluyen modificaciones a los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012, a los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el período finalizado al 31 de marzo de 2012 y a las correspondientes notas explicativas, todos ellos anteriormente emitidos y aprobados por el Directorio de Paz Corp S.A. Estos cambios no afectan la determinación del patrimonio ni la ganancia atribuibles a los propietarios de la sociedad controladora.

2.4.2.1 Re expresión estados financieros emitidos

A continuación se presenta un resumen de las principales modificaciones efectuadas, medidas en términos de variación, respecto a los estados financieros consolidados de Paz Corp S.A. originalmente emitidos:

Balance	Estados Financieros emitidos al 31-12-2012 M\$	Estados Financieros reexpresados al 31-12-2012 M\$	Variación Estados Financieros al 31-12-2012 M\$
Total activos corrientes	145.823.226	115.862.304	(29.960.922)
Total activos no corrientes	114.378.827	107.465.694	(6.913.133)
TOTAL ACTIVOS	260.202.053	223.327.998	(36.874.055)
Total pasivos corrientes	80.044.581	58.556.994	(21.487.587)
Total pasivos no corrientes	95.854.406	82.545.137	(13.309.269)
Total patrimonio distribuible a la controladora	81.472.577	81.472.577	0
Participaciones no controladoras	2.830.489	753.290	(2.077.199)
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS	260.202.053	223.327.998	(36.874.055)

Balance	Estados Financieros emitidos al 01-01-2012 M\$	Estados Financieros reexpresados al 01-01-2012 M\$	Variación Estados Financieros al 01-01-2012 M\$
Total activos corrientes	163.337.776	128.747.556	(34.590.220)
Total activos no corrientes	93.028.228	100.729.164	7.700.936
TOTAL ACTIVOS	256.366.004	223.327.998	(26.889.284)
Total pasivos corrientes	86.292.367	71.140.130	(15.152.237)
Total pasivos no corrientes	90.244.911	80.203.751	(10.041.160)
Total patrimonio distribuible a la controladora	78.600.037	78.600.037	0
Participaciones no controladoras	1.228.689	(467.198)	(1.695.887)
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS	256.366.004	223.327.998	(26.889.284)

Estado de Resultados	Estado de Resultados Integrales emitidos al 31-03-2012 M\$	Estado de Resultados Integrales reexpresados al 31-03-2012 M\$	Variación Estado de Resultados Integrales al 31-03-2012 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	14.945.213	12.259.510	(2.685.703)
Costo de ventas	(11.124.464)	(9.297.189)	1.827.275
Ganancia bruta	3.820.749	2.962.321	(858.428)
Otros	(4.580.567)	(3.685.541)	895.026
Ganancia (pérdida)	(759.818)	(723.220)	36.598
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	(690.927)	(690.927)	0
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	(68.891)	(32.293)	36.598
Ganancia (Pérdida)	(759.818)	(723.220)	36.598

2.4.2.2 Estados financieros al 31 de marzo 2013 comparativos sin aplicación de NIIF 11

A continuación se presenta el estado financiero al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012 a modo de visualizar los impactos producidos por la entrada en vigencia a contar del 1 de enero de 2013 de la NIIF 11.

Balance	Estados Financieros Actuales al 31-03-2013 M\$	Estados Financieros sin aplicación NIIF 11 al 31-03-2013 (*) M\$	Estados Financieros sin aplicación NIIF 11 al 31-12-2012 (**) M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	20.056.397	26.604.579	25.311.039
Otros activos financieros, corrientes	2.517.355	2.517.355	1.908.549
Otros activos no financieros, corrientes	3.534.336	3.534.336	3.494.317
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	10.330.279	14.327.815	20.111.851
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	1.233.096	810.988	1.143.096
Inventarios	82.761.841	115.335.269	91.644.248
Total de activos corrientes distintos de los activos o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	120.433.304	163.130.342	143.613.100
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0	2.210.126
Total Activos Corrientes	120.433.304	163.130.342	145.823.226
Otros activos no financieros, no corrientes	66.560.268	76.569.562	86.009.638
Derechos por cobrar, no corrientes	2.709.041	3.549.404	1.593.510
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	593.695	593.084	1.156.490
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	17.414.428	0	0
Activos intangibles distintos de la plusvalía	2.447.230	2.550.498	2.652.432
Plusvalía	2.907.826	2.907.826	3.070.076
Propiedades, planta y equipo	3.434.811	4.239.888	6.176.102
Propiedades de inversión	6.879.428	6.879.428	6.931.656
Activos por impuestos diferidos	4.820.667	5.774.710	6.788.923
Total Activos No Corrientes	107.767.394	103.064.399	114.378.827
TOTAL ACTIVOS	228.200.698	266.194.741	260.202.053
Otros pasivos financieros, corrientes	50.011.016	63.799.285	54.371.571
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	10.368.307	12.154.033	18.015.001
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	579.549	168.995	0
Otras provisiones, corrientes	1.282.739	1.282.739	1.832.159
Pasivos por impuestos, corrientes	858.861	837.674	886.787
Otros pasivos no financieros, corrientes	919.604	23.348.386	4.939.063
Total Pasivos Corrientes	64.020.076	101.591.112	80.044.581
Otros pasivos financieros, no corrientes	43.090.597	46.777.117	47.797.401
Cuentas por pagar, no corrientes	18.452.354	18.477.841	19.706.435
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	4.164.684	4.200.704	5.393.966
Otras provisiones, no corrientes	297.851	297.851	212.010
Pasivo por impuestos diferidos	1.311.731	1.311.923	1.899.033
Otros pasivos no financieros, no corrientes	13.412.174	7.866.644	20.845.561
Total Pasivos No Corrientes	80.729.391	78.932.080	95.854.406
TOTAL PASIVOS	144.749.467	180.523.192	175.898.987
Capital emitido	52.087.696	52.087.696	52.057.363
Ganancias (pérdidas) acumuladas	20.535.611	20.535.611	18.441.133
Primas de emisión	11.160.579	11.160.579	11.160.579
Otras reservas	(742.937)	(742.937)	(186.498)
Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora	83.040.949	83.040.949	81.472.577
Participaciones no controladoras	410.282	2.630.599	2.830.489
Patrimonio Total	83.451.231	85.671.548	84.303.066
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS	228.200.698	266.194.741	260.202.053

(*) Detalla los estados financieros al 31 de marzo de 2013 sin aplicación de NIIF 11.

(**) Detalla los estados financieros ya emitidos en las fechas respectivas.

Estados financieros al 31 de marzo 2013 y 2012 comparativos sin aplicación de NIIF 11 (continuación)

Estado de Resultados	Estado de Resultados Actuales al 31-03-2013 M\$	Estados Financieros sin aplicación NIIF 11 al 31-03-2013 (*) M\$	Estados Financieros sin aplicación NIIF 11 al 31-03-2012 (**) M\$
Ingresos de actividades ordinarias	15.499.129	19.577.557	14.945.213
Costo de ventas	(9.783.932)	(12.440.488)	(11.124.464)
Ganancia bruta	5.715.197	7.137.069	3.820.749
Otros ingresos, por función	2.102	60.426	72.744
Gasto de administración	(3.141.763)	(4.476.659)	(3.818.648)
Otros gastos, por función	0	(5.074)	0
Otras ganancias (pérdidas)	22.238	22.238	(234.763)
Ingresos financieros	380.574	421.868	265.275
Costos financieros	(542.761)	(576.972)	(918.287)
Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	96.598	0	(80.935)
Diferencias de cambio	0	(7.420)	2.763
Resultado por unidades de reajuste	(4.852)	(5.606)	(267.947)
GANANCIA (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTO	2.527.333	2.569.869	(1.159.049)
Gasto por impuestos a las ganancias	(400.018)	(486.400)	399.231
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	2.127.315	2.083.469	(759.818)
GANANCIA (PÉRDIDA)	2.127.315	2.083.469	(759.818)
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	2.094.478	2.094.478	(690.927)
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	32.837	(11.009)	(68.891)
GANANCIA (PÉRDIDA)	2.127.315	2.083.469	(759.818)

(*) Detalla los estados financieros al 31 de marzo de 2013 sin aplicación de NIIF 11.

(**) Detalla los estados financieros ya emitidos en las fechas respectivas.

2.4.3 Transacciones e interés minoritario

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.

2.4.4 Asociadas o coligadas

Asociadas o coligadas son todas las entidades sobre las que Paz Corp S.A. y Subsidiarias ejerce influencia significativa pero no tiene control, lo cual generalmente está acompañado por una participación de entre un 20% y un 50% de los derechos de voto.

Las inversiones en asociadas o coligadas se contabilizan por el método de participación e inicialmente se reconocen por su costo. La inversión de Paz Corp S.A. en asociadas o coligadas incluye el menor valor (goodwill o plusvalía comprada) identificado en la adquisición, neto de cualquier pérdida por deterioro acumulada.

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 coligada o asociada 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 coligada o asociada.

Las ganancias no realizadas por transacciones entre Paz Corp S.A. y sus coligadas o asociadas se eliminan en función del porcentaje de participación de la Sociedad en éstas. También se eliminan las pérdidas no realizadas, salvo cuando la transacción proporciona evidencia de pérdida por deterioro del activo que se transfiere.

Las ganancias o pérdidas de dilución en coligadas o asociadas 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:

PAIS	RUT	NOMBRE SOCIEDAD	PORCENTAJE DE PARTICIPACION		
			31-03-2013	31-12-2012	01-01-2012
Chile	76.140.432-6	INVERSIONES PAZ CHILE SPA	100,00	100,00	100,00
Chile	76.140.439-3	INVERSIONES PAZ INTERNACIONAL SPA	100,00	100,00	100,00
Chile	76.140.422-9	INVERSIONES PAZ SERVICIOS SPA	0,00	100,00	100,00

2.5.2 Entidades de consolidación indirecta

El siguiente es el detalle de las empresas subsidiarias incluidas en la consolidación:

NOMBRE SOCIEDAD
INVERSIONES PAZ CHILE SPA
Inversiones Paz Construcción SPA
Constructora Paz SPA
Constructora Beatriz Oriente S.A.
Constructora P55 Icono Antofagasta S.A.
Inversiones Paz Inmobiliaria SPA
Inmobiliaria Paz SPA
Fondo de Inversión Privado Emerald
Administradora Pazma S.A.
Inmobiliaria Borgoño Concón S. A.
Inmobiliaria Maka II S.A.
Inmobiliaria Nuevo Portugal Ltda.
Inmobiliaria P55 Icono Antofagasta S.A.
Inmobiliaria Paz Asset Ltda.
Inmobiliaria PB70 S.A.
Inmobiliaria PDV 70 SPA
Inmobiliaria PK 67 S.A.
Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 60 S.A.
Inmobiliaria P2K Terraza Bulnes Ltda.
Inversiones Paz Rental SPA
NRG Santa Isabel SPA
NRG Paz Santa Isabel SPA
NRG Paz Civic SPA

Entidades de consolidación indirecta (continuación)

NOMBRE SOCIEDAD
Paz Arriendo de Maquinaria SPA
Paz Servicios Profesionales SPA
INVERSIONES PAZ INTERNACIONAL SPA
Inversiones Paz Brasil SPA
Paz Realty Empreendimentos e Participacoes Ltda.
Tolstoy 1 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda.
Salomao Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda.
Arianduva Strip Center Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda.
Inversiones Paz Perú SPA

Las empresas que se señalan a continuación no han sido incorporadas en el proceso de consolidación por encontrarse con sus balances sin saldos contables y en proceso de término de giro:

- Inmobiliaria Jardín Alto S.A.
- Inmobiliaria PM S.A.
- Inmobiliaria Vestro S.A.
- Constructora P30 Civic Concepción S.A.
- Inmobiliaria Bilbao Country S.A.
- NRG Paz Sara del Campo SPA
- NRG Lord Cochrane SPA
- Inversiones Paz Servicios SPA

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	\$ CL / US\$	\$ CL / U.F.	\$ CL / Nuevo Sol Peruano	\$ CL / Real Brasileño
31-03-2013	472,03	22.869,38	182,43	233,91
31-12-2012	479,96	22.840,75	188,15	234,98
31-12-2011	519,20	22.294,03	193,27	278,23

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); 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), esas diferencias de cambio se reconocen en el estado de resultados como parte de la pérdida o ganancia en la venta o disposición.

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

2.7 Información financiera por segmentos operativos

La información por segmentos se presenta de manera consistente con los informes internos de gestión proporcionados a los responsables de la administración de tomar las 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 (a) geográfica como (i) Chile, (ii) Perú y (iii) Brasil y (b) por línea de negocio como (i) Inmobiliario, (ii) Servicios y (iii) Arriendo de Maquinaria. Esta información se detalla en Nota N° 32.

Debido a la norma vigente NIIF 11 “Acuerdos Conjuntos”, a partir de enero de 2013, los estados financieros presentan el segmento operativo geográfico de Perú y dos sociedades de Brasil bajo el rubro “Inversiones contabilizadas utilizando el método de las participaciones”, valorizadas al valor patrimonial. Estas inversiones han sido reexpresadas en los estados financieros comparativos presentados al 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012 de acuerdo a lo señalado en dicha norma.

2.8 Propiedades, planta y equipo

Los activos de propiedades, plantas y equipos 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 ejercicio o período 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 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son activos mantenidos para generar ingresos por arrendamientos así como, locales comerciales destinados para la venta, los cuales se valorizan inicialmente al costo de adquisición.

La Administración ha elegido como política contable para las valorizaciones subsecuentes de estos activos el modelo del valor justo. Para el caso de activos mantenidos para generar ingresos por arrendamiento se ha elegido la metodología de descontar los flujos futuros a una tasa de descuento que refleje el riesgo asociado a dichos flujos. La medición al valor justo es efectuada una vez al año.

2.10 Activos intangibles

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

2.10.1 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.

2.11 Menor valor o plusvalía comprada (goodwill)

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 incluye en el rubro plusvalía.

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

El menor valor reconocido por separado se somete 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 asigna a unidades generadoras de efectivo para efectos de realizar las pruebas de deterioro. 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.

2.12 Costos por intereses

Los costos por intereses financieros 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.

2.13 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.

2.14 Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta

Los activos no corrientes (y grupos en disposición) son clasificados como disponibles para la venta cuando su valor de libros será recuperado principalmente a través de una transacción de venta y la venta es considerada altamente probable dentro de los siguientes 12 meses y además el activo está disponible para la venta inmediata en su estado actual. Estos activos se registran al valor de libros o al valor razonable menos costos necesarios para efectuar su venta, el que fuera menor.

2.15 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 de reconocimiento 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

2.16 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 y terrenos para futuros proyectos, y se presentan según su fecha de escrituración en corriente y no corriente.

- **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 para futuros proyectos**

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

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

- **Inventario de materiales**

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

2.17 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 clientes que han adquirido inmuebles a la Sociedad y subsidiarias, las cuales se presentan en el activo corriente 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 el activo no corriente.

2.18 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.

2.19 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.

2.20 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.

2.21 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.

2.22 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 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.

2.23 Beneficios a los empleados

2.23.1 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.

2.23.2 Indemnizaciones por años de servicio (PIAS)

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.

2.23.3 Pagos basados en acciones

La Sociedad ha implementado un plan de compensación para el Presidente del Directorio y Gerente General, mediante el otorgamiento de opciones de compra sobre acciones de Paz Corp S.A. El costo de estas transacciones es medido en referencia al valor justo de las opciones a 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 apropiado 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. Ver Nota N° 4.5 Pagos Basados en Acciones y Nota N° 25 Política de Pagos Basados en Acciones.

2.24 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 desaparecen o disminuyen. 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.

2.25 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 corriente.

2.26 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 inmobiliaria, supervisión de la construcción de proyectos inmobiliarios, construcción de proyectos inmobiliarios mediante contratos de suma alzada y arriendo de equipos y maquinarias de la construcción.

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la entidad y se cumplan las condiciones específicas para cada una de las actividades de la Sociedad, tal y como se describe más adelante. No se considera que sea posible valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta.

Para el reconocimiento de los ingresos y costos de explotación se utilizan los siguientes criterios. En el caso de las filiales Inversiones Paz Inmobiliaria SPA e Inversiones Paz Internacional SPA así como sus filiales 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, 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 Inversiones Paz Construcción SPA así como sus filiales y coligadas, los ingresos y costos de explotación se reconocen de acuerdo con el método del grado de avance físico de las obras.

Los ingresos de explotación correspondiente a la subsidiaria Paz Arriendo de Maquinarias SPA se originan por los contratos de arrendamiento de maquinaria principalmente a Constructora Paz SPA, así como a otras constructoras no relacionadas con la Sociedad y por arriendo de bodegas a terceros.

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.

2.26.1 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.

2.26.2 Ingresos por dividendos

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

2.26.3 Ingresos de arriendos de propiedades

Los ingresos por arriendo se reconocen a medida que se devengan.

2.27 Arrendamientos

2.27.1 Cuando una entidad de la Sociedad es el arrendatario - Arrendamiento financiero

Paz Corp S.A. y Subsidiarias arriendan determinados activos fijos. Los arrendamientos de activo fijo cuando la Sociedad tiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, se clasifican como arrendamientos financieros. Los arrendamientos financieros se capitalizan al inicio del arrendamiento al menor de i) el valor razonable de la propiedad o activo arrendado o ii) al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento.

Cada pago por arrendamiento se desglosa entre la reducción de la deuda y la carga financiera, de forma que se obtenga un tipo de interés constante sobre el saldo de la deuda pendiente de amortizar. La obligación de pago derivada del arrendamiento, neta de la carga financiera, se reconoce dentro de las deudas a pagar a largo plazo a excepción de aquellas con un vencimiento inferior a doce meses. La parte de interés de la carga financiera se imputa a la cuenta de costos financieros en el estado consolidado de resultados integrales durante el período de vigencia del arrendamiento.

Estos bienes no son jurídicamente de propiedad de la Sociedad, por lo cual, no se puede disponer libremente de ellos mientras no se ejerzan las correspondientes opciones de compra.

2.27.2 Cuando una entidad de la Sociedad es el arrendatario - Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y ventajas derivados de la titularidad del bien se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos por concepto de arrendamiento operativo se cargan en el estado de resultados sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

2.27.3 Cuando una entidad de la Sociedad es el arrendador

Los activos arrendados a terceros bajo contratos de arrendamiento operativo se incluyen dentro del rubro de Propiedad, Planta y Equipo.

Los ingresos derivados del arrendamiento operativo se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

2.28 Distribución de dividendos

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

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

En junta ordinaria de accionistas celebrada el 24 de abril de 2013 se ratificó la política de distribución de dividendos de la Sociedad, 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 económicos 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 de diversificación principalmente en dos frentes. En primer lugar, busca diversificar la oferta con el fin de abarcar distintos segmentos de la población. Con viviendas de precio entre las UF 1.000 a 2.000, se ofrece al mercado un producto que cumple con los requisitos y exigencias de los subsidios estatales, disminuyendo incertidumbres sobre la capacidad de financiamiento de ese segmento de la población. Por otro lado también ofrecemos viviendas hasta UF 8.000 con el propósito de abarcar los segmentos medios-altos de la demanda. En segundo lugar, se busca diversificar mediante la operación en distintos mercados. En Chile mantenemos una presencia en las principales ciudades del país. A su vez hemos utilizado nuestra experiencia inmobiliaria y de construcción en Chile para desarrollar proyectos en otros países como Perú y Brasil (Sao Paulo), donde existe una amplia demanda por vivienda por parte de la clase media, diversificando así nuestros mercados en la región.

Por último, 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 no más de 20 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 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 12 y 20 meses. Los resultados de la venta de los inmuebles se ven reflejados cuando comienza el periodo de escrituración y entrega de los inmuebles, lo que genera que estos 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. Dado que los proyectos que desarrollamos en Perú generalmente tienen un nivel de pre-ventas importante, el financiamiento de los proyectos inmobiliarios típicamente se financian con un 30% de capital propio y el saldo con anticipos de los clientes (ya sea por pagos de pie o desembolsos de créditos hipotecarios). Por lo tanto el nivel de deuda financiera asociado a la construcción de los proyectos en Perú es bajo. En caso que los niveles de pre-venta fueran menores a los que históricamente hemos tenido, el financiamiento de los proyectos se complementaría con líneas bancarias hasta por un 30% a 40% de las necesidades de financiamiento del proyecto.

En Brasil, los proyectos que desarrolla nuestra filial Paz Realty hasta la fecha han sido financiados por la Caixa Econômica Federal (banco estatal brasileiro) que utiliza un mecanismo de financiamiento muy similar al descrito anteriormente para el Perú. Por lo tanto, los proyectos inmobiliarios también se financian típicamente con un 30% de capital propio y el saldo con anticipos de los clientes (ya sea por pagos de pie o desembolsos de créditos hipotecarios).

La Compañía generalmente financia la compra de sus terrenos con un 20% a 50% de capital propio y el saldo con financiamiento externo.

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 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 utilizada 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 devengados.

Es importante mencionar que este análisis del efecto de la variación de las tasas de interés no considera la deuda existente en Perú, dado que no se consolida producto de la entrada en vigencia de la NIIF 11.

La deuda se estructura según las siguientes tasas:

Tasas	31-03-2013 % Deuda	31-12-2012 % Deuda	01-01-2012 % Deuda
Tasa de interés fijo	17%	22%	16%
Tasa de interés variable	83%	78%	84%
Total	100%	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 - 1% y + 1%, el efecto en el gasto financiero hubiese fluctuado de la siguiente manera:

Efecto en resultados	Escenario Deuda Tasa Interés variable		
	Tasa-1% M\$	Tasa Cierre M\$	Tasa+1% M\$
Al 31-03-2013	1.329.800	1.522.681	1.715.562
Efecto en resultados	192.881	0	(192.881)
Al 31-03-2012	907.553	1.142.882	1.378.211
Efecto en resultados	235.329	0	(235.329)

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, aplicando un escenario de fluctuación de -1% y +1%. El monto de la deuda hubiese variado según se indica a continuación:

Efecto en variación UF	MUF	Escenario		
		UF-1% M\$	UF Cierre M\$	UF+1% M\$
Al 31-03-2013	3.991	90.349.946	91.262.572	92.175.198
Efecto en variación UF		(912.626)		912.626
Al 31-12-2012	3.571	80.744.529	81.560.130	82.375.731
Efecto en variación UF		(815.601)		815.601
Al 01-01-2012	3.542	79.462.769	80.265.423	81.068.077
Efecto en variación UF		(802.654)		802.654

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

Respecto de los plazos de la deuda, a continuación se muestran los vencimientos de la deuda de Paz Corp S.A. y filiales:

AI 31-03-2013								
Institución	Moneda	Capital e Intereses						
		Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 Meses	1 hasta 2 años	2 a 3 años	3 a 5 años	Total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, Chile	UF	176.004						176.004
Banco de Crédito e Inversiones	UF			2.513.896	2.301.830			4.815.726
Banco Consorcio	UF		273.049	782.133	1.042.844			2.098.026
Cia. de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A.	UF		182.033	521.422	695.229			1.398.684
Corpbanca	CLP				1.839.041			1.839.041
	UF		213.809	6.762.574	5.969.628			12.946.011
Banco del Estado de Chile	UF		843.799	18.375.511	4.009.539	1.048.375	2.815.077	27.092.301
Inversiones B y J Ltda	UF		95.806	274.433	365.910			736.149
Inversiones Brakers Ltda	UF		95.806	274.433	365.910			736.149
Inversiones Globus Ltda	UF		95.806	274.433	365.910			736.149
Inversiones Quantum Ltda	UF		95.806	274.433	365.910			736.149
Banco Itau Chile	UF				3.713.700			3.713.700
Banco Santander Chile	UF	69.057		16.489.992	7.297.266	1.831.838		25.688.153
Scotiabank Chile	UF	29.650	32.085	1.265.046	4.687.723	4.374.867		10.389.371
Total		274.711	1.927.999	47.808.306	33.020.440	7.255.080	2.815.077	93.101.613

AI 31-12-2012								
Institución	Moneda	Capital e Intereses						
		Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 Meses	1 hasta 2 años	2 a 3 años	3 a 5 años	Total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, Chile	UF	1.578.175						1.578.175
Banco de Crédito e Inversiones	CLP			584.376				584.376
	UF			2.476.615	1.559.592			4.036.207
Banco Consorcio	UF		274.248	781.155	1.041.538	260.385		2.357.326
Cia. de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A.	UF		182.832	520.769	694.359	173.590		1.571.550
Corpbanca	CLP				1.863.479			1.863.479
	UF		2.738.746	972.370	4.814.671			8.525.787
Banco del Estado de Chile	UF			10.932.147	10.892.862			21.825.009
Euroamerica Cia. Seguros de Vida S.A.	UF							0
Banco Itau Chile	UF				2.834.858			2.834.858
Banco Santander Chile	UF	31.559	6.704.485	9.978.597		8.853.264		25.567.905
Scotiabank Chile	UF	35.667	49.192	1.334.235	1.635.900	1.817.296	5.082.499	9.954.789
Inversiones B y J Ltda	UF		96.227	274.089	365.452	91.363		827.131
Inversiones Brakers Ltda	UF		96.227	274.089	365.452	91.363		827.131
Inversiones Globus Ltda	UF		96.227	274.089	365.452	91.363		827.131
Inversiones Quantum Ltda	UF		96.227	274.089	365.452	91.363		827.131
Total		1.645.401	10.334.411	28.676.620	26.799.067	11.469.987	5.082.499	84.007.985

AI 01-01-2012								
Institución	Moneda	Capital e Intereses						
		Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 Meses	1 hasta 2 años	2 a 3 años	3 a 5 años	Total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, Chile	CLP				7.309.736			7.309.736
Banco de Crédito e Inversiones	CLP			3.324.665	2.084.083			5.408.748
	UF			6.362.360				6.362.360
BCI Factoring S.A.	CLP		381.781					381.781
	UF		386.083	766.159				1.152.242
Banco Bice	UF						124.115	124.115
Banco Consorcio	UF			2.555.088				2.555.088
Cia. de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A.	UF			1.703.390				1.703.390
Corpbanca	CLP	453.709	1.329.910	781.629				2.565.248
	UF		208.250		5.468.156			5.676.406
Banco del Estado de Chile	CLP			8.478.045				8.478.045
	UF			9.131.414	764.183	910.805		10.806.402
Euroamerica Cia. Seguros de Vida S.A.	UF			4.258.482				4.258.482
Banco Itau Chile	UF			953.202				953.202
Banco Santander Chile	CLP		524.274	16.914	557.726			1.098.914
	UF	12.779.444		1.613.382	15.350.293		2.148.636	31.891.755
Scotiabank Chile	UF	7.832	15.755	72.406	107.266	112.306	14.466.416	14.781.981
Total		13.240.985	2.846.053	40.017.136	31.641.443	1.023.111	16.739.167	105.507.895

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 el total de la deuda financiera incluyendo la deuda de Perú (Soles Peruanos y Dólares), composición de la deuda financiera y su referencia según el tipo de moneda.

Moneda	31-03-2013 % Deuda	31-12-2012 % Deuda	01-01-2012 % Deuda
Pesos	2%	2%	22%
UF	84%	82%	69%
Soles Peruanos	13%	15%	7%
USD	1%	1%	2%
Total	100%	100%	100%

Los Pasivos Financieros presentados corresponden solo a Chile, ya que la deuda de Perú no se consolida.

3.7 Covenants de deuda

La existencia de covenants, tanto en algunas de nuestras deudas actuales o futuras, pueden 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 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.

Para mitigar este riesgo, la Compañía realiza un monitoreo constante de sus covenants y define sus planes de negocio e inversión tomando en cuenta los covenants comprometidos.

Actualmente los convenants comprometidos por la compañía se indican en la Nota N° 33 de contingencias y restricciones.

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 (BBB- de Feller Rate y de ICR), 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.

En los últimos años la industria inmobiliaria y de la construcción, y particularmente la Compañía, han vivido escenarios de estrés importantes, los cuales han sido sorteados favorablemente manteniendo una clasificación de riesgo sin variaciones.

3.9 Fluctuaciones de valor y disponibilidad de suelo

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

A su vez las restricciones impuestas por los planes reguladores y la zonificación para los usos de los terrenos pueden impactar la accesibilidad y uso de terrenos. En la medida que las ciudades se van desarrollando, la competencia por acceder a terrenos con precios convenientes se va incrementando. Cambios en los planes reguladores pueden afectar no solo el tipo de inmuebles que se puede construir, sino también puede restringir los requerimientos de densidad, alturas, números mínimos de estacionamientos, entre otros, por lo que el número de inmuebles a construir sobre un determinado terreno se puede ver afectado potencialmente disminuyendo el monto de ingresos y ganancias de un proyecto.

Para mitigar este riesgo, la Compañía tiene áreas de desarrollo enfocadas en la búsqueda de terrenos en los 3 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 todos 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 aproximadamente 24 meses de venta, lo que nos permita desarrollar nuestro plan de negocios sin quedar excesivamente sobre estoqueado.

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 una escala de tiempo de largo plazo ha demostrado 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, un cuyo caso se registra en base al valor de mercado del mismo.

3.10 Fluctuación 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 periodos de escasez de materias primas y mano de obra. En estos periodos 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 el 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.

Para mitigar parcialmente este riesgo, nuestras ventas se realizan con a lo menos un 10% de pie, de manera que el crédito hipotecario que se requiera al momento de escriturar esté dentro de los parámetros exigidos por los bancos. 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 y la posibilidad de deducir de impuestos los gastos financieros de créditos hipotecarios) o incrementos de impuestos asociados a ser propietario podría afectar negativamente la demanda por viviendas y tener un impacto adverso en nuestro negocio y resultados financieros.

3.13 Cambio en el mercado legal y regulaciones

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 discreción de las autoridades administrativas, lo que puede retrasar o aumentar los costos de los desarrollos o construcciones.

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

Como Compañía constructora e inmobiliaria estamos sujetos a defectos de construcción en los inmuebles que vendemos y por ley debemos entregar garantías por potenciales defectos. Defectos constructivos pueden derivar en reclamos por parte de los clientes en medios de comunicación masivos, si los problemas no son solucionados a tiempo. Defectos constructivos no solucionados a tiempo pueden implicar costos de reparación y de imagen para la Compañía. Incluso defectos que se corrijan o que no sean responsabilidad de la Compañía pueden derivar en reclamos e impactar nuestra reputación e imagen.

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 de nuestros proyectos (interior y exterior) 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. Además 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, Nota N° 22.

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 competimos, 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 periodo 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 CRITICOS 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 del futuro. Las estimaciones contables resultantes por definición muy pocas veces serán iguales a los resultados reales.

4.1 Estimación del deterioro de la plusvalía comprada

Paz Corp S.A. evalúa anualmente si la plusvalía mercantil ha sufrido algún deterioro, de acuerdo con la política contable que se describe en la Nota N° 2.11. Los montos recuperables de las unidades generadoras de efectivo han sido determinados sobre la base de cálculos de sus valores en uso.

Al 31 de marzo de 2013 se reconoció deterioro por M\$ 162.250, según se detalla en Nota N° 16.

4.2 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.

4.3 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° 22.

4.4 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.

4.5 Pagos basados en acciones

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

Al 31 de marzo de 2013 se reconoció en resultado M\$ 229.349, según se detalla en Nota N° 25.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

La composición del rubro correspondiente al 31 de marzo de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012 es la siguiente:

Clases de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	31-03-2013 M\$	31-12-2012 M\$	01-01-2012 M\$
Efectivo en caja	0	0	18.282
SalDOS en bancos	87.410	976.482	158.625
Depósitos a corto plazo	2.006.368	9.940.573	736.281
Fondos mutuos	17.933.417	9.260.021	14.224.432
Otro efectivo y equivalentes al efectivo	29.202	23.080	24.351
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	20.056.397	20.200.156	15.161.971

El efectivo y equivalentes a efectivo incluido en los estados de situación financiera al 31 de marzo de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012 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 por montos significativos a la disposición de efectivo.

La composición del rubro por tipo de monedas al 31 de marzo de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012 es la siguiente:

Información del Efectivo y Equivalentes al Efectivo por moneda	Moneda	31-03-2013 M\$	31-12-2012 M\$	01-01-2012 M\$
Monto del efectivo y equivalente al efectivo	CL \$	19.889.421	19.776.732	15.062.288
	Real Brasileño	166.976	423.424	99.683
Total de Efectivo y Equivalente al Efectivo		20.056.397	20.200.156	15.161.971

El detalle de los fondos mutuos al 31 de marzo de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012 es el siguiente:

R.U.T	Sociedad	31-03-2013 M\$	31-12-2012 M\$	01-01-2012 M\$
96.815.680-2	Banco BBVA Administradora General de Fondos S.A.-Monetario	6.109	78.543	718.803
96.815.680-2	Banco BBVA Administradora General de Fondos S.A.Corporativo B	0	1.670.741	0
96.815.680-2	Banco BBVA Administradora General de Fondos S.A. - Corporativo V	2.940.178	0	0
96.530.900-4	Banco BCI Asset Management AGF S.A. - Eficiencia	2.084.016	1.143.254	0
96.530.900-4	Banco BCI Asset Management AGF S.A. - Express	0	0	2.536.099
97.030.000-7	Banco Estado Administradora General-Corporativo	0	0	581.493
96.980.650-9	Banco Itau Chile AGF S.A. - Corporate	373.253	12.470	0
96.980.650-9	Banco Itau Chile AGF S.A. - Select	0	0	110.188
96.667.040-1	Banco Santander Asset Management S.A. - Money Market	167.674	0	0
96.667.040-1	Banco Santander Asset Management S.A.-Renta Ejecutiva	0	5.672	0
96.667.040-1	Banco Santander Asset Management S.A.-Renta Universal	1.564	3.095	0
96.667.040-1	Banco Santander Asset Management S.A.-Tesorería	27.949	27.588	9.652.179
96.513.630-4	Corpbanca AGF S.A - Eficiencorp	545.783	714.041	0
96.513.630-4	Corpbanca AGF S.A - Oportunidad	0	0	494.391
96.634.320-6	Scotia Administradora General de Fondos Chile S.A.-Valoriza	0	0	131.279
96.634.320-6	Scotia Administradora General de Fondos Chile S.A.-Clipper A	38.051	85.975	0
96.634.320-6	Scotia Administradora General de Fondos Chile S.A.-Clipper B	11.748.840	5.518.642	0
Total		17.933.417	9.260.021	14.224.432

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

El detalle de los depósitos a plazo correspondiente al 31 de marzo de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012 es el siguiente:

R.U.T	Sociedad	31-03-2013 M\$	31-12-2012 M\$	01-01-2012 M\$
97.036.000-K	Banco Santander de Chile	0	7.666.401	736.281
97.023.000-9	Banco Corpbanca	2.006.368	2.274.172	0
Total		2.006.368	9.940.573	736.281

A continuación se detalla los importes pagados por operaciones de confirming al 31 de marzo de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012.

Subsidiaria	Importe pagado		
	31-03-2013 M\$	31-12-2012 M\$	01-01-2012 M\$
Constructora Paz SPA	0	1.583.647	0
Total	0	1.583.647	0

Durante el ejercicio 2013 no existen operaciones de factoring y/o confirming con y sin responsabilidad.

6. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

6.1 Composición del rubro

Al 31 de marzo de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012 es la siguiente:

Otros Activos Financieros			31-03-2013 M\$	31-12-2012 M\$	01-01-2012 M\$
Otros activos financieros, a valor razonable con cambio en resultado					
R.U.T.	Nombre	Tipo de instrumento			
97.036.000-k	Banco Santander Chile (1)	Depósito a Plazo	2.040.944	1.558.724	0
97.018.000-1	Banco Scotiabank Chile (2)	Depósito a Plazo	111.725	110.211	0
96.634.320-6	Scotia Administradora General de Fondos Mutuos Chile S.A.	Fondos Mutuos	0	0	6.036.140
Otros Activos Financieros					
R.U.T.	Nombre	Tipo de instrumento			
61.808.000-5	Aguas Andinas S.A.	Pagaré	364.686	239.614	0
Total Otros Activos Financieros			2.517.355	1.908.549	6.036.140

(1) M\$ 670.668 corresponde a un depósito a plazo por garantía a favor del Banco Santander Chile, por préstamos ascendentes a UF 28.805 cuyo vencimiento es el 31 de agosto de 2013. Además, M\$ 1.370.276 corresponden a seis depósitos a plazo por garantía a favor del Banco Santander por promesa de venta del proyecto Santa Rosa II.

(2) Corresponde a garantía de tres cuotas mensuales por pago de crédito del proyecto NRG Paz Santa Isabel SPA.

6.2 Jerarquías sobre valor razonable

Los instrumentos financieros que han sido contabilizados a valor justo en el estado de situación financiera correspondiente al 31 de marzo de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012, han sido medidos en base a las metodologías previstas en la NIC 39. Dichas metodologías aplicadas para la clase de instrumentos financieros se clasifican según su jerarquía de la siguiente manera:

- Nivel I: Valores o precios de cotización en mercados activos para activos y pasivos idénticos.
- Nivel II: Información provenientes de fuentes distintas a los valores de cotización del Nivel I, pero observables en mercados para los activos y pasivos ya sea de manera directa (precios) o indirecta (obtenidos a partir de precios).
- Nivel III: Información para activos o pasivos que no se basen en datos de mercados observables.

Al 31 de marzo del 2013 y 31 de diciembre del 2012 no existen activos financieros medidos a valor razonable.

La siguiente tabla presenta los activos financieros que son medidos a valor razonable al 1 de enero de 2012.

Instrumentos financieros medidos a valor razonable			Valor razonable medido al final del período de reporte		
Activos financieros	01-01-2012		Nivel I	Nivel II	Nivel III
	Corrientes	No Corriente	M\$	M\$	M\$
Fondo mutuo	6.036.140	0	6.036.140	0	0
Total	6.036.140	0	6.036.140	0	0

7. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS

La composición del rubro correspondiente al 31 de marzo de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012 es la siguiente:

Otros Activos no Financieros	31-03-2013 M\$	31-12-2012 M\$	01-01-2012 M\$
Documentos en garantía (1)	460.691	464.109	552.656
Valores en garantía (2)	3.073.645	3.030.843	0
Total	3.534.336	3.494.952	552.656

- (1) Corresponden a garantías propias del negocio tomadas por constructoras e inmobiliarias del grupo, entregadas a terceros principalmente para garantizar trabajos de construcción, Nota N° 33.4 (a).
- (2) Corresponde a garantía por contrato de promesa de compraventa de acciones de la sociedad NRG Santa Isabel SPA suscrito entre Inversiones Paz Rental SPA y TMW Pramerica Property Investment GMBH.

8. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR-DERECOS POR COBRAR

La composición del rubro deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corriente correspondiente al 31 de marzo de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012 es la siguiente:

Clases de Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar, Neto	Corrientes											
	31-03-2013				31-12-2012				01-01-2012			
	Inmobiliario	Servicios	Arriendo	Total	Inmobiliario	Servicios	Arriendo	Total	Inmobiliario	Servicios	Arriendo	Total
Cientes escriturados neto	4.921.245	0	0	4.921.245	10.019.661	0	0	10.019.661	3.983.029	0	0	3.983.029
Arriendos por cobrar neto	0	0	247.765	247.765	0	0	386.004	386.004	0	0	676.543	676.543
Documentos por cobrar neto	762.589	0	0	762.589	666.259	0	0	666.259	255.378	23.276	2.774	281.428
Fondos por rendir	170.607	18.949	1.100	190.656	221.078	31.667	900	253.645	188.642	12.067	0	200.709
Anticipos Honorarios	11.905	0	0	11.905	13.433	250	0	13.683	69.306	32.650	0	101.956
Anticipos a proveedores	2.529.545	200.519	4.967	2.735.031	1.709.456	76.465	35.073	1.820.994	1.901.653	128.759	13.753	2.044.165
Crédito empresas constructoras	678.499	0	0	678.499	673.880	0	0	673.880	889.313	0	0	889.313
Iva por recuperar	43.320	0	16.946	60.266	0	0	0	0	224.467	0	117.984	342.451
Derecho usufructo	0	0	103.077	103.077	0	0	134.353	134.353	0	0	118.837	118.837
Otras cuentas por cobrar, neto	221.377	353.516	44.353	619.246	139.478	35.028	56.031	230.537	75.933	0	0	75.933
Total	9.339.087	572.984	418.208	10.330.279	13.443.245	143.410	612.361	14.199.016	7.587.721	196.752	929.891	8.714.364

La composición del rubro derecho por cobrar no corriente correspondiente al 31 de marzo de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012 es la siguiente:

Derecho por cobrar, Neto	No Corrientes											
	31-03-2013				31-12-2012				01-01-2012			
	Inmobiliario	Servicios	Arriendo	Total	Inmobiliario	Servicios	Arriendo	Total	Inmobiliario	Servicios	Arriendo	Total
Derecho usufructo	0	0	566.048	566.048	0	0	567.734	567.734	0	0	711.313	711.313
Otras cuentas por cobrar	0	2.142.993	0	2.142.993	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	0	2.142.993	566.048	2.709.041	0	0	567.734	567.734	0	0	711.313	711.313

El detalle del deterioro de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corriente correspondiente al 31 de marzo de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012 es el siguiente:

Importe en Libros de Deudores Comerciales, Otras cuentas por cobrar Deteriorados	Corrientes			No Corrientes		
	31-03-2013	31-12-2012	01-01-2012	31-03-2013	31-12-2012	01-01-2012
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Documentos por Cobrar (1)	(4.872)	(4.872)	0	0	0	0
Total	(4.872)	(4.872)	0	0	0	0

(1) Documentos protestados de NRG Paz Santa Isabel SPA.

El valor justo de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corriente 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.

8.1 Estratificación de la cartera

La estratificación de la cartera correspondiente al 31 de marzo de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012, es la siguiente:

Morosidad												
31-03-2013	Al día	1-30 días	31-60 días	61-90 días	91-120 días	121-150 días	151-180 días	181-210 días	211-250 días	mayor a 251 días	Total corrientes	Total no corrientes
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Deudores comerciales brutos	8.654.711	759.416	3.649	1.043	0	0	0	0	0	3.353	9.422.172	2.709.041
Otras cuentas por cobrar brutos	912.979	0	0	0	0	0	0	0	0	0	912.979	0
Provisión deterioro	(4.872)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(4.872)	0
Total	9.562.818	759.416	3.649	1.043	0	0	0	0	0	3.353	10.330.279	2.709.041
Morosidad												
31-12-2012	Al día	1-30 días	31-60 días	61-90 días	91-120 días	121-150 días	151-180 días	181-210 días	211-250 días	mayor a 251 días	Total corrientes	Total no corrientes
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Deudores comerciales brutos	12.991.947	336.002	73.996	79.710	26.201	11.948	9.554	27.545	5.359	23.091	13.585.353	567.734
Otras cuentas por cobrar brutos	618.535	0	0	0	0	0	0	0	0	0	618.535	0
Provisión deterioro	0	0	0	0	0	0	(4.872)	0	0	0	(4.872)	0
Total	13.610.482	336.002	73.996	79.710	26.201	11.948	4.682	27.545	5.359	23.091	14.199.016	567.734
Morosidad												
01-01-2012	Al día	1-30 días	31-60 días	61-90 días	91-120 días	121-150 días	151-180 días	181-210 días	211-250 días	mayor a 251 días	Total corrientes	Total no corrientes
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Deudores comerciales brutos	7.830.118	0	0	7.720	54.009	70.008	2.507	82.279	79.349	393.604	8.519.594	711.313
Otras cuentas por cobrar brutos	194.770	0	0	0	0	0	0	0	0	0	194.770	0
Total	8.024.888	0	0	7.720	54.009	70.008	2.507	82.279	79.349	393.604	8.714.364	711.313

8.2 Resumen de la estratificación de la cartera

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

Tramo de morosidad al 31 de marzo de 2013	N° de clientes de cartera	Total cartera neta M\$
Al día	1.043	12.271.859
Entre 1 y 30 días	38	759.416
Entre 31 y 60 días	4	3.649
Entre 61 y 90 días	2	1.043
Entre 91 y 120 días	0	0
Entre 121 y 150 días	0	0
Entre 151 y 180 días	0	0
Entre 181 y 210 días	0	0
Entre 211 y 250 días	0	0
Más de 250 días	5	3.353
Total	1.092	13.039.320

Tramo de morosidad al 31 de diciembre de 2012	N° de clientes de cartera	Total cartera neta
Al día	1.146	14.173.344
Entre 1 y 30 días	115	336.002
Entre 31 y 60 días	97	73.997
Entre 61 y 90 días	18	79.710
Entre 91 y 120 días	10	26.201
Entre 121 y 150 días	5	11.948
Entre 151 y 180 días	4	9.554
Entre 181 y 210 días	10	27.545
Entre 211 y 250 días	5	5.359
Más de 250 días	8	23.090
Total	1.418	14.766.750

Tramo de morosidad al 1 de enero de 2012	N° de clientes de cartera	Total cartera neta
Al día	471	8.736.201
Entre 1 y 30 días	0	0
Entre 31 y 60 días	0	0
Entre 61 y 90 días	0	61.729
Entre 91 y 120 días	0	0
Entre 121 y 150 días	71	72.515
Entre 151 y 180 días	0	0
Entre 181 y 210 días	13	82.279
Entre 211 y 250 días	19	79.349
Más de 250 días	277	393.604
Total	851	9.425.677

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

8.3 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.

8.4 Operaciones de factoring

Paz Corp S.A. no registra saldos de cuentas por cobrar factoring correspondiente al 31 de marzo de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012. 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 marzo de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012, en el corriente, corresponden a cuentas mercantiles simples expresadas en pesos y en unidades de fomento.

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

En el no corriente, al 31 de marzo de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012 se presentan aportes a empresas relacionadas para constituir capital de trabajo, saldos que se encuentran expresados en UF, sin intereses.

Las transacciones comerciales con entidades relacionadas al 31 de marzo de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012, corresponden a servicios prestados principalmente por las filiales a Sociedades relacionadas. Estos servicios corresponden principalmente a servicios de publicidad, de post-venta, de gestión inmobiliaria, de arquitectura, y de arriendo de maquinarias.

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

Las condiciones comerciales de las transacciones con empresas relacionadas han sido pactadas en forma similar a las de mercado, y son permanentemente revisadas por la Administración. Estas operaciones se ajustan a lo establecido en los artículos N° 44 y 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 las UF 100 efectuadas en el ejercicio que cubren los estados financieros informados.

La Administración estima que todas sus cuentas por cobrar a entidades relacionadas a la fecha de cierre de los presentes estados financieros son recuperables, por lo que no ha reconocido provisión por deudas incobrables.

9.1 Saldos y transacciones con entidades relacionadas

9.1.1 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

La composición del rubro correspondiente al 31 de marzo de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012 es la siguiente:

Cuentas por cobrar a entidades relacionadas						Corrientes			No corrientes		
R.U.T	Sociedad	País de origen	Descripción de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	31-03-2013 M\$	31-12-2012 M\$	01-01-2012 M\$	31-03-2013 M\$	31-12-2012 M\$	01-01-2012 M\$
99.572.970-9	Administradora Pazma S.A.FIP Concepcion Civic	Chile	Cuenta corriente mercantil	Subsidiaria	CL\$	0	0	18.458	0	0	0
6.992.926-5	Andres Paz Daniels	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Asociada	CL\$	0	0	594	0	0	0
0-E	Buchi	Brasil	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Asociada	Real Brasileño	0	0	69.558	0	0	0
0-E	Catumbi Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Brasil	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Asociada	Real Brasileño	122.759	0	0	0	0	0
53.314.563-9	Condominio NRG Santa Isabel	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Asociada	CL\$	0	0	320	0	0	0
99.593.850-2	Constructora Centro Santa Lucia S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Control Conjunto	CL\$	0	0	2.154	0	0	0
76.901.930-9	Constructora P100 Lord Cochrane 181 Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Asociada	CL\$	0	0	6.110	0	0	0
76.901.740-2	Constructora PK67 Santa Isabel S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Asociada	CL\$	0	0	29.808	0	0	0
76.012.511-3	Constructora San Francisco S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Asociada	CL\$	0	0	0	0	0	13.718
7.877.637-4	Eric Waghorn Arce	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Asociada	CL\$	0	0	161	0	0	0
0-E	EPEL Empresa Paulistana de Engenharia Ltda.	Brasil	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Asociada	Real Brasileño	0	783	0	0	0	0
99.566.540-9	Hipotecaria La Construcción Leasing S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Asociada	CL\$	0	113.674	719.686	0	585.655	0
99.565.940-9	Inmobiliaria Argenta S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Asociada	CL\$	0	0	0	0	0	9.623
96.781.310-9	Inmobiliaria Bellocentro S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista Comun	CL\$	0	0	1.620	0	0	0
96.955.180-2	Inmobiliaria Britania Oriente S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Asociada	CL\$	0	0	0	0	0	68.339
99.517.140-6	Inmobiliaria Centro Cultural S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Asociada	CL\$	0	0	0	0	0	43
99.593.740-9	Inmobiliaria Centro Santa Lucia S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Control Conjunto	CL\$	16.321	16.321	6.879	0	0	0
99.545.780-6	Inmobiliaria Chilespa S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Asociada	CL\$	0	0	4.781	0	0	7.969
76.213.879-4	Inmobiliaria Creacion Spa	Chile	Cuenta corriente mercantil	Control Conjunto	CL\$	0	596.202	0	0	0	0
99.534.970-1	Inmobiliaria Efe S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Asociada	CL\$	0	0	26.527	0	0	7.485
76.410.240-1	Inmobiliaria El Portal III S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Asociada	CL\$	0	0	10.526	0	0	0
76.012.519-9	Inmobiliaria Energy SR2 Y SF S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Asociada	CL\$	0	0	0	0	0	13.155
96.957.740-2	Inmobiliaria Estocolmo S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Asociada	CL\$	0	0	1.913	0	0	107.092
0-E	Inmobiliaria Garaho SAC	Perú	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Asociada	Nuevo Sol Peruano	0	0	32.676	0	0	0
99.550.790-0	Inmobiliaria Olavesca S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Asociada	CL\$	0	0	28.695	0	0	0
76.946.010-1	Inmobiliaria P2K Terraza Bulnes Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Control Conjunto	CL\$	0	22.301	24.398	0	0	0
76.593.810-4	Inmobiliaria P2K Villanueva Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Control Conjunto	CL\$	0	0	415	0	0	0
99.577.840-8	Inmobiliaria Parque Nataniel S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Control Conjunto	CL\$	3.100	5.899	0	87.066	224.001	545.864
76.002.280-2	Inmobiliaria Plaza DV2 Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Asociada	CL\$	0	0	0	0	0	33.850
99.549.050-1	Inmobiliaria Puerto Sur S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Control Conjunto	CL\$	0	0	95.763	447.605	512.409	1.644.904
96.959.360-2	Inmobiliaria Regina S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Asociada	CL\$	0	0	0	0	0	1.098
76.176.100-5	Inmobiliaria Vesmil Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Asociada	CL\$	0	0	25.257	0	0	0
99.554.100-9	Inmobiliaria Viciña II S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Control Conjunto	CL\$	29.748	28.804	1.032	0	0	0
78.424.350-8	Inversiones Britania Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista Comun	CL\$	0	0	677	0	0	0
78.341.130-K	Inversiones Buenaventura Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CL\$	0	0	315	0	0	0
77.828.080-9	Inversiones Ciriber Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Asociada	CL\$	0	0	600	0	0	0
96.905.340-3	Inversiones Paz Y Froimovich S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Control Conjunto	CL\$	0	0	0	59.024	58.951	52.846
10.142.800-1	Mario Navarro Rodríguez	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CL\$	146.028	0	0	0	146.696	43.921
76.430.810-7	P2K S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Control Conjunto	CL\$	0	0	0	0	5.540	5.409
76.432.050-6	P2K Y Cia En Comandita Por Acciones	Chile	Cuenta corriente mercantil	Control Conjunto	CL\$	0	0	806.434	0	0	0
0-E	Paz Centenario S.A.	Perú	Cuenta corriente mercantil	Control Conjunto	Nuevo Sol Peruano	915.140	881.449	451.118	0	0	0
99.585.590-9	Paz Froimovich Asset S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Control Conjunto	CL\$	0	0	1.110	0	0	0
Total						1.233.096	1.665.433	2.367.585	593.695	1.533.252	2.555.316

9.1.2 Cuentas por pagar a entidades relacionadas

La composición del rubro correspondiente al 31 de marzo de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012 es la siguiente:

Cuentas por pagar a entidades relacionadas						Corrientes			No corrientes		
R.U.T.	Sociedad	País de origen	Descripción de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	31-03-2013 M\$	31-12-2012 M\$	01-01-2012 M\$	31-03-2013 M\$	31-12-2012 M\$	01-01-2012 M\$
0-E	Bemcasa Incorporações E Construções Ltda.	Brasil	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Asociada	Real Brasileño	0	0	394.599	0	0	0
99.572.970-9	Administradora Pazma S.A. F.I.P. Apokundo 4501	Chile	Cuenta corriente mercantil	Asociada	CL \$	0	0	285.990	0	0	0
0-E	Adamanto Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Brasil	Cuenta corriente mercantil	Asociada	Real Brasileño	352.237	0	0	0	353.848	274.849
96.828.280-8	Elyon S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CL \$	0	0	0	2.803.054	2.647.246	3.057.494
0-E	Engelux Construtora Ltda.	Brasil	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Asociada	Real Brasileño	0	0	4.173	0	0	0
76.638.030-1	Grupo Inmobiliario Pacal S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Asociada	CL \$	0	0	91.228	0	447.219	177.391
99.585.570-4	Inmobiliaria Bosques De Vicuña S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Control Conjunto	CL \$	0	0	34.613	0	0	0
76.213879-4	Inmobiliaria Creacion Spa	Chile	Cuenta corriente mercantil	Control Conjunto	CL \$	227.312	0	0	0	0	0
76.810.960-5	Inmobiliaria Deisa Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CL \$	0	0	0	260.465	255.142	0
76.593.820-1	Inmobiliaria P2K Barros Borgoño Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Control Conjunto	CL \$	0	0	4.087	0	0	0
76.944.340-1	Inmobiliaria P2K Nuevo Portugal Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Control Conjunto	CL \$	0	0	16.589	0	0	0
76.012.557-1	Inmobiliaria P2K Sun City Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Control Conjunto	CL \$	0	0	11.449	0	0	0
99.525.780-7	Inmobiliaria Plaza Padre Mariano S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Asociada	CL \$	0	0	5.503	0	0	0
96.955.790-8	Inmobiliaria PYK S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Control Conjunto	CL \$	0	0	9.294	0	0	42.754
78.341.130-K	Inversiones Buena Ventura Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CL \$	0	0	0	411.470	561.703	274.527
79.991.280-5	Inversiones Santa Fidelmira S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CL \$	0	0	0	278.182	477.842	667.051
78.861.010-6	Sociedad Inmobiliaria e Inversiones Valentina Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CL \$	0	0	0	411.513	561.747	274.255
Total						579.549	0	857.525	4.164.684	5.304.747	4.768.321

9.1.3 Transacciones con relacionadas y sus efectos en resultados

Se presentan las operaciones y sus efectos en resultados para los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2013 y 2012.

Transacciones								
R.U.T.	Sociedad	País de origen	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	01-01-2013 al 31-03-2013 M\$	Efecto en resultados (Cargo)/Abono	01-01-2012 al 31-03-2012 M\$	Efecto en resultados (Cargo)/Abono
0-E	Adamanto Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Brasil	Asociada	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	1.611	0	274.849	0
99.572.970-9	Administradora Pazma S.A. F.I.P. Estacion Central	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	0	0	31.737	0
0-E	BemCasa Incorporações e Const. Ltda	Brasil	Accionista de Asociada	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	0	0	394.599	0
0-E	Buchi	Brasil	Accionista de Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	0	0	69.558	0
0-E	Catumbi Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Brasil	Accionista de Asociada	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	122.759	0	0	0
53.314.563-9	Condominio NRG Santa Isabel	Chile	Accionista Comun	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	0	0	17.749	0
99.599.460-7	Constructora Efe 2 S.A.	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	0	0	6.784	0
76.945.530-2	Constructora PB70 Cima S.A.	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	0	0	3.117	0
76.901.740-2	Constructora PK67 Santa Isabel	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	0	0	29.808	0
76.012.511-3	Constructora San Francisco S.A.	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	0	0	13.718	0
96.828.280-8	Elyon S.A.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	155.808	0	141.509	0
0-E	Engelux	Brasil	Accionista de Asociada	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	0	0	4.173	0
0-E	EPEL Empresa Paulistana de Engenharia Ltda.	Brasil	Accionista de Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	783	0	0	0
76.638.030-1	Grupo Inmobiliario Pacal S.A.	Chile	Accionista de Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	0	0	36.108	0
99.566.540-9	Hipotecaria La Construcción Leasing S.A.	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	0	0	123.249	0
99.565.940-9	Inmobiliaria Argentina S.A.	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	0	0	9.623	0

Transacciones con relacionadas y sus efectos en resultados (continuación)

Transacciones								
R.U.T.	Sociedad	País de origen	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	01-01-2013 al 31-03-2013 M\$	Efecto en resultados (Cargo)/Abono	01-01-2012 al 31-03-2012 M\$	Efecto en resultados (Cargo)/Abono
99.585.570-4	Inmobiliaria Bosques De Vicuña S.A.	Chile	Control Conjunto	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	0	0	30.297	0
96.955.180-2	Inmobiliaria Britania Oriente S.A.	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	0	0	68.339	0
99.593.740-9	Inmobiliaria Centro Santa Lucía S.A.	Chile	Control Conjunto	Cuenta Corriente mercantil Cargo	0	0	2.517	0
99.545.780-6	Inmobiliaria Chilespa S.A.	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	0	0	12.645	0
76213879-4	Inmobiliaria Creacion Spa	Chile	Control Conjunto	Servicios Profesionales	99.518	11.942	0	0
76213879-4	Inmobiliaria Creacion Spa	Chile	Control Conjunto	Cuenta Corriente mercantil Cargo	723.996	0	0	0
76.810.960-5	Inmobiliaria Deisa Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	5.323	0	0	0
99.534.970-1	Inmobiliaria Efe S.A.	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	0	0	34.012	0
76.410.240-1	Inmobiliaria El Portal III S.A.	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	0	0	10.526	0
76.410.240-1	Inmobiliaria El Portal III S.A.	Chile	Asociada	Servicios Profesionales	0	0	11.851	0
76.012.519-9	Inmobiliaria Energy SR2 y SF S.A.	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	0	0	13.155	0
96.957.740-2	Inmobiliaria Estocolmo S.A.	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	0	0	109.005	0
51.802.357-5	Inmobiliaria Garaho S.A.C.	Peru	Accionista de Asociada	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	0	0	3.539	0
99.550.790-0	Inmobiliaria Olavesca S.A.	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	0	0	28.695	0
76.593.820-1	Inmobiliaria P2K Barros Borgoño Limitada	Chile	Control Conjunto	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	0	0	4.087	0
76.944.340-1	Inmobiliaria P2K Nuevo Portugal Ltda.	Chile	Control Conjunto	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	0	0	13.133	0
76.946.010-1	Inmobiliaria P2K Terraza Bulnes Ltda.	Chile	Control Conjunto	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	0	0	31.668	0
76.946.010-1	Inmobiliaria P2K Terraza Bulnes Ltda.	Chile	Control Conjunto	Servicios Profesionales	0	0	52.232	6.268
99.577.840-8	Inmobiliaria Parque Nataniel S.A.	Chile	Control Conjunto	Cuenta Corriente mercantil Cargo	135.013	0	0	0
99.577.840-8	Inmobiliaria Parque Nataniel S.A.	Chile	Control Conjunto	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	0	0	13.631	0
99.577.840-8	Inmobiliaria Parque Nataniel S.A.	Chile	Control Conjunto	Servicios Profesionales	4.721	567	241.812	29.017
76.945.590-6	Inmobiliaria PKW San Diego 255	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	0	0	171.102	0
99.525.780-7	Inmobiliaria Plaza Padre Mariano S.A.	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	0	0	5.503	0
99.549.050-1	Inmobiliaria Puerto Sur S.A.	Chile	Control Conjunto	Cuenta Corriente mercantil Cargo	64.804	0	204.064	0
96.955.790-8	Inmobiliaria PYK S.A.	Chile	Control Conjunto	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	0	0	8.833	0
76.176.100-5	Inmobiliaria Vesmil Limitada	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	0	0	2.811	0
99.554.100-9	Inmobiliaria Vicuña II S.A.	Chile	Control Conjunto	Servicios Profesionales	764	92	8.111	973
99.554.100-9	Inmobiliaria Vicuña II S.A.	Chile	Control Conjunto	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	1.708	0	309	0
78.341.130-k	Inversiones Buenaventura Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	150.233	0	0	0
78.341.130-k	Inversiones Buenaventura Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	0	0	2.949	0
77.828.080-9	Inversiones Ciriher Limitada	Chile	Accionista de Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	0	0	43.336	0
96.905.340-3	Inversiones Paz y Froimovich S.A.	Chile	Control Conjunto	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	73	0	3.406	0
79.991.280-5	Inversiones Santa Fidelmira S.A.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	199.660	0	0	0
79.991.280-5	Inversiones Santa Fidelmira S.A.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	0	0	7.165	0
10.142.800-1	Mario Navarro Rodríguez	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	668	0	138.499	0
76.430.810-7	P2K S.A.	Chile	Control Conjunto	Cuenta Corriente mercantil Cargo	5.540	0	5.408	0
76.432.050-6	P2K y Compañía en Comandita Por Acciones	Chile	Control Conjunto	Cuenta Corriente mercantil Cargo	0	0	806.434	0
20.492.919-2	Paz Centenario S.A.	Peru	Control Conjunto	Cuenta Corriente mercantil Cargo	0	0	732.333	0
20.492.919-2	Paz Centenario S.A.	Peru	Control Conjunto	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	33.691	0	0	0
78.861.010-6	Sociedad Inmobiliaria e Inversiones Valentina Ltda	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	150.234	0	0	0
78.861.010-6	Sociedad Inmobiliaria e Inversiones Valentina Ltda	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	0	0	2.949	0
0-E	YPS Construccoes e Incorporacoes Ltda.	Brasil	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	0	0	80.286	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 componen un Gerente General, un Gerente de División Inmobiliaria, un Gerente de Desarrollo, un Gerente de División Construcción y un Gerente de Administración y Finanzas.

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 23 de abril de 2012 fijó los siguientes montos para la remuneración del Directorio hasta la próxima junta ordinaria:

- Dietas por asistencia a sesiones

Para cada Director 90 Unidades de Fomento, bruto, por asistencia a las sesiones del directorio. La dieta para el Vicepresidente y el Presidente del Directorio se fijó en 90 y 300 Unidades de Fomento, respectivamente.

- 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 23 de abril de 2012, fijándose una remuneración fija mensual de UF 30 para cada miembro del Comité y de UF 60 para su Presidente, independientemente de la cantidad de veces que sesione éste último y de la asistencia de sus miembros a dichas sesiones.

Así mismo se aprobó como presupuesto de gastos para el funcionamiento del Comité de Directores, la cantidad anual equivalente a la suma de las remuneraciones anuales de los miembros del comité.

El detalle de los montos devengados por los períodos del 31 de marzo de 2013 y 2012 a los Señores Directores es el siguiente:

Retribución Directorio		01-01-2013 al 31-03-2013 M\$		01-01-2012 al 31-03-2012 M\$	
Nombre	Cargo	Directorio M\$	Comité de Directores M\$	Directorio M\$	Comité de Directores M\$
Benjamin Paz Tchimino	Presidente	0	0	8.987	0
Juan Pablo Armas Mac Donald	Presidente (1)	20.558	3.700	3.745	3.370
Adrian Ashkenazy	Director	0	0	3.745	1.126
Alfonso Munk	Director (1)	6.166	0	0	0
Enrique Bone Soto	Director (1)	6.166	1.850	0	0
Enrique Lavín Triviño	Director	0	0	3.745	0
Fernando Herrera Osorio	Director (1)	6.166	0	0	0
Juan Bilbao Hormaeche	Director (1)	6.166	0	3.745	0
Ricardo Paz Daniels	Director (1)	6.166	1.850	5.992	1.126
Salvador Valdés Correa	Director (1)	6.166	0	3.745	0
Total		57.554	7.400	33.704	5.622

(1) Cargos vigentes al 31 de marzo de 2013.

Cambios ocurridos en el Directorio durante el ejercicio:

Nombre	Cargo	Desde	Hasta
Benjamin Paz Tchimino	Presidente		06-03-2012
Juan Pablo Armas Mac Donald	Presidente	06-03-2012	
Adrian Ashkenazy	Director		23-04-2012
Alfonso Munk Alba	Director	02-10-2012	
Enrique Bone Soto	Director	23-04-2012	
Enrique Lavín Triviño	Director		23-04-2012
Fernando Herrera Osorio	Director	06-03-2012	

9.2.2 Remuneración del equipo gerencial

Las remuneraciones con cargo a resultado del equipo gerencial clave de Paz Corp S.A. ascienden a M\$ 662.395 y M\$ 590.170 para los períodos al 31 de marzo de 2013 y 2012, respectivamente. Paz Corp S.A. y Subsidiarias tiene 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. El año 2013 y 2012 incluyen los bonos de incentivos para los ejecutivos, los cuales se cancelan durante el primer trimestre de cada año.

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 futuros proyectos. El criterio definido para las existencias de corto y largo plazo (corriente y no corriente) se efectúa de acuerdo con 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 corto plazo y para aquellos proyectos donde la fecha de inicio de escrituración es superior a 12 meses se consideran las existencias en el largo plazo.

10.1 Inventarios corrientes

La composición del rubro correspondiente al 31 de marzo de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012 es la siguiente:

Clases de Inventarios	31-03-2013 M\$	31-12-2012 M\$	01-01-2012 M\$
Materiales de construcción	1.151.042	1.321.125	1.794.529
Inmuebles para la venta	9.071.165	16.036.221	37.844.327
Obras en curso	70.947.895	53.427.222	56.813.502
Terrenos para la venta	2.016.263	1.831.435	0
Provisión menor valor de existencias	(424.524)	(431.931)	(1.132.051)
Total	82.761.841	72.184.072	95.320.307

Información adicional de inventarios:

Clases de Inventarios	31-03-2013 M\$	31-03-2012 M\$
Costos de inventarios reconocidos como gastos durante el periodo	7.564.254	5.321.827
Gastos financieros incluidos en el costo de venta de unidades escrituradas durante el periodo	297.336	504.958

Costos por intereses capitalizados

El siguiente es el detalle de capitalización de intereses correspondiente al período de tres meses terminado al 31 de marzo de 2013 y 2012.

Detalle	01-01-2013 al 31-03-2013 M\$	01-01-2012 al 31-03-2012 M\$
Importe de los costos por intereses capitalizados, existencias	966.246	266.377
Tasa de capitalización de costos por intereses capitalizados de existencias	5,18%	5,20%

10.2 Otros activos no financieros, no corrientes

El detalle del rubro es el siguiente:

Clases de Otros Activos No Financieros No Corrientes	31-03-2013 M\$	31-12-2012 M\$	01-01-2012 M\$
Obras en curso	14.884.089	18.262.671	13.795.818
Inmuebles destinados a futuros proyectos	28.932.310	21.529.004	24.583.837
Terrenos con opción/promesa de compra (1)	21.294.865	23.246.581	16.497.581
Valores en garantía	1.449.004	1.447.190	0
Total	66.560.268	64.485.446	54.877.236

(1) Incluye los terrenos con opción y/o promesa de compra venta con instituciones del mercado financiero. El plazo máximo convenido para concretar la operación se extiende, entre 1 y 7 años. El costo financiero asociado al financiamiento de estos terrenos está dado por tasas de interés entre UF+ 5,10% y UF+5,75% anual. La adquisición de estos terrenos se ha estructurado mediante un contrato de promesa de compraventa con la institución financiera y la obligación de pago de estos contratos se presenta en cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corriente y cuentas por pagar no corriente de acuerdo a su vencimiento. Estos contratos incluyen indemnizaciones en caso que alguna de las partes no concuerdara a celebrar el contrato prometido. Las indemnizaciones fluctúan entre un 30% y un 80% del precio de la promesa de compraventa dependiendo de las condiciones contractuales de los contratos suscritos. Al 31 de marzo de 2013 este concepto no presenta cargo en resultado.

Ubicación	Monto compra			Plazo Máximo	Institución que financia
	31-03-2013 M\$	31-12-2012 M\$	01-01-2012 M\$		
Las Condes	0	0	1.991.600	30-06-2012	Santander Investment
Quinta Normal	0	232.565	660.726	20-01-2013	Terrenos y Desarrollo S.A. (Adm.Fdos.BCI)
Santiago	8.578.346	8.567.608	11.290.644	25-12-2013	Santander Investment/Consortio
Valparaíso	710.094	709.205	683.494	05-12-2013	Consortio
Nuñoa	0	1.745.810	1.871.117	25-12-2013	Consortio
Vitacura	12.006.425	11.991.393	0	31-07-2020	Consortio
Total	21.294.865	23.246.581	16.497.581		

11. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición del rubro correspondiente al 31 de marzo de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012 es la siguiente:

Activos y Pasivos por impuestos corrientes	31-03-2013 M\$	31-12-2012 M\$	01-01-2012 M\$
Pagos provisionales mensuales	377.863	257.503	55.718
Créditos al impuesto	37.896	37.896	84.017
Excedentes por recuperar	438.576	448.463	634.654
Impuesto a la renta de primera categoría	(1.504.982)	(1.504.982)	(179.856)
Impuesto a la renta de primera categoría AT 2014	(208.214)	0	0
(Pasivos) Activos por impuestos corrientes	(858.861)	(761.120)	594.533

12. ACTIVOS NO CORRIENTES O GRUPOS DE ACTIVOS PARA SU DISPOSICIÓN CLASIFICADOS COMO MANTENIDOS PARA LA VENTA

Detalle	31-03-2013 M\$	31-12-2012 M\$	01-01-2012 M\$
Valor Inversión	0	2.433.199	0
Pérdida por deterioro	0	(223.073)	0
Activo no corriente o grupo de activo mantenido para la venta	0	2.210.126	0

Detalle	31-03-2013 M\$	31-12-2012 M\$	31-12-2011 M\$
Utilidad en Inversión	0	71.238	138.070
Utilidad por venta de acciones	0	10.549	0
Impuesto diferido	0	(94.896)	0
Pérdida por deterioro	0	(223.073)	0
Ganancia (perdida) procedentes de operaciones discontinuadas	0	(236.182)	138.070

Mediante escritura pública de fecha 30 de septiembre de 2009, otorgada en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie, Paz Corp S.A. y Grupo Inmobiliario Pacal S.A. ("Pacal") celebraron una promesa de compraventa mediante la cual Paz Corp S.A. prometió vender, ceder y transferir a Pacal o a aquella persona relacionada que al efecto sea designada por Pacal, 132.110 acciones de Hipotecaria La Construcción Leasing S.A., antes Vive Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. ("HLC Leasing"), equivalentes al 50,01% del total de las acciones emitidas por HLC Leasing. La ejecución del contrato prometido, se encuentra sujeta al cumplimiento de una serie de condiciones suspensivas y debe en todo caso cumplirse en o antes del 1 de septiembre del 2019.

En cumplimiento parcial de dicho acuerdo de promesa y mediante instrumento privado de fecha 12 de diciembre del 2012, Paz Corp. S.A. procedió a vender 2.644 acciones de HLC Leasing a Hipotecaria La Construcción S.A., filial de Pacal, quedando en consecuencia Paz Corp. S.A., al 31 de diciembre del 2012, con una participación equivalente al 48,9997% de HLC Leasing.

Mediante escritura pública de fecha 14 de marzo de 2013, otorgada en notaria de Santiago de don Gustavo Montero Marti, Paz Corp S.A. vendió a Hipotecaria La Construcción Leasing S.A. el total de las acciones, las cuales al 31 de diciembre del 2012 de acuerdo a la NIIF 5 se procedió a registrar en "Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta".

13. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS

La información resumida de las inversiones en subsidiarias al 31 de marzo de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012 es la siguiente:

31 de marzo de 2013											
Rut	Inversiones en Subsidiarias	% Participación	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total activos subsidiaria M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total pasivos subsidiaria M\$	Ingresos Ordinarios M\$	Gastos Ordinarios M\$	Ganancia (Pérdida) neta M\$
76.140.432-6	Inversiones Paz Chile SPA	100,0000%	112.627.456	84.750.482	197.377.938	70.930.815	115.492.397	186.423.212	15.523.753	(13.325.731)	2.198.022
76.140.439-3	Inversiones Paz Internacional SPA	100,0000%	601.747	21.287.507	21.889.254	487.307	17.955.290	18.442.597	404.452	(324.882)	79.570
TOTALES			113.229.203	106.037.989	219.267.192	71.418.122	133.447.687	204.865.809	15.928.205	(13.650.613)	2.277.592

31 de diciembre de 2012											
Rut	Inversiones en Subsidiarias	% Participación	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total activos subsidiaria M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total pasivos subsidiaria M\$	Ingresos Ordinarios M\$	Gastos Ordinarios M\$	Ganancia (Pérdida) neta M\$
76.140.432-6	Inversiones Paz Chile SPA	100,0000%	109.927.181	86.113.238	196.040.419	56.391.867	129.981.532	186.373.399	93.050.503	(90.034.523)	3.015.980
76.140.439-3	Inversiones Paz Internacional SPA	100,0000%	552.824	21.201.310	21.754.134	116.534	17.633.192	17.749.726	1.667.334	(1.210.410)	456.924
76.140.422-9	Inversiones Paz Servicios SPA	100,0000%	7.156.041	259.871	7.415.912	7.723.449	189.371	7.912.820	11.464.935	(9.635.909)	1.829.026
TOTALES			117.636.046	107.574.419	225.210.465	64.231.850	147.804.095	212.035.945	106.182.772	(100.880.842)	5.301.930

1 de enero de 2012											
Rut	Inversiones en Subsidiarias	% Participación	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total activos subsidiaria M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total pasivos subsidiaria M\$	Ingresos Ordinarios M\$	Gastos Ordinarios M\$	Ganancia (Pérdida) neta M\$
76.140.432-6	Inversiones Paz Chile SPA	100,0000%	168.338.730	144.862.865	313.201.595	90.967.349	218.260.261	309.227.610	19.871.370	(21.347.595)	(1.476.225)
76.140.439-3	Inversiones Paz Internacional SPA	100,0000%	572.074	18.922.604	19.494.678	8.533.737	6.962.576	15.496.313	4.246.397	(4.445.178)	(198.781)
76.140.422-9	Inversiones Paz Servicios SPA	100,0000%	15.600.455	768.235	16.368.690	18.488.178	206.444	18.694.622	2.427.072	(2.513.214)	(86.142)
TOTALES			184.511.259	164.553.704	349.064.963	117.989.264	225.429.281	343.418.545	26.544.839	(28.305.987)	(1.761.148)

El movimiento de las inversiones en subsidiarias al 31 de marzo de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012 es el siguiente:

Al 31 de marzo de 2013

Rut	Movimientos en Inversiones en Subsidiarias	País de origen	Moneda Funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 01/01/2013 M\$	Adiciones	Participación en Ganancia (Pérdida)	Dividendos Recibidos	Diferencia de Conversión	Otro Incremento (Decremento)	Saldo al 31/03/2013 M\$
76.421.710-0	Inversiones Paz Chile SPA (Consolidado)	Chile	CL \$	100,0000%	100,0000%	9.733.634	0	2.198.022	0	0	(646.180)	11.285.476
76.140.439-2	Inversiones Paz Internacional SPA (Consolidado)	Chile	CL \$	100,0000%	100,0000%	3.181.878	0	79.570	0	(556.439)	0	2.705.009
76.140.422-8	Inversiones Paz Servicios SPA (Consolidado)	Chile	CL \$	100,0000%	100,0000%	(496.907)	0	0	0	0	496.907	0
TOTALES						12.418.605	0	2.277.592	0	(556.439)	(646.180)	13.990.485

Al 31 de diciembre de 2012

Rut	Movimientos en Inversiones en Subsidiarias	País de origen	Moneda Funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 01/01/2012 M\$	Adiciones	Participación en Ganancia (Pérdida)	Dividendos Recibidos	Diferencia de Conversión	Otro Incremento (Decremento)	Saldo al 31/12/2012 M\$
76.421.710-0	Inversiones Paz Chile SPA (Consolidado)	Chile	CL \$	100,0000%	100,0000%	4.731.472	339.371	3.015.980	0	0	1.646.811	9.733.634
76.140.439-2	Inversiones Paz Internacional SPA (Consolidado)	Chile	CL \$	100,0000%	100,0000%	3.701.951	0	456.924	0	(976.997)	0	3.181.878
76.140.422-8	Inversiones Paz Servicios SPA (Consolidado)	Chile	CL \$	100,0000%	100,0000%	(2.325.932)	0	1.829.025	0	0	0	(496.907)
TOTALES						6.107.491	339.371	5.301.929	0	(976.997)	1.646.811	12.418.605

Al 1 de enero de 2012

Rut	Movimientos en Inversiones en Subsidiarias	País de origen	Moneda Funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 01/01/2011 M\$	Adiciones	Participación en Ganancia (Pérdida)	Dividendos Recibidos	Diferencia de Conversión	Otro Incremento (Decremento)	Saldo al 01/01/2012 M\$
76.421.710-0	Inversiones Paz Chile SPA (Consolidado)	Chile	CL \$	100,0000%	100,0000%	0	1.520.183	(1.476.225)	0	0	4.687.514	4.731.472
76.140.439-2	Inversiones Paz Internacional SPA (Consolidado)	Chile	CL \$	100,0000%	100,0000%	0	4.870.485	(198.781)	0	244.384	(1.214.137)	3.701.951
76.140.422-8	Inversiones Paz Servicios SPA (Consolidado)	Chile	CL \$	100,0000%	100,0000%	0	428.629	(86.142)	0	0	(2.668.419)	(2.325.932)
76.421.710-1	Paz Inmobiliaria Ltda. (Consolidado)	Chile	CL \$	99,9996%	100,0000%	6.191.284	0	0	0	1.702.968	(7.894.252)	0
76.451.320-7	Paz Construcción Ltda. (Consolidado)	Chile	CL \$	99,9948%	100,0000%	(1.350.872)	0	0	0	0	1.350.872	0
76.420.950-8	Paz Servicios Profesionales Ltda.	Chile	CL \$	99,6000%	100,0000%	(1.849.794)	0	0	0	0	1.849.794	0
76.060.429-1	Paz Brasil SPA	Chile	CL \$	95,0000%	95,0000%	521.498	0	0	0	(503.840)	(17.658)	0
96.958.820-K	Servicios Remaq Ltda.	Chile	CL \$	99,6000%	100,0000%	315.750	0	0	0	0	(315.750)	0
TOTALES						3.827.866	6.819.297	(1.761.148)	0	1.443.512	(4.222.036)	6.107.491

14. INVERSIONES CONTABILIZADAS UTILIZANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

14.1 Composición del rubro

Al 31 de marzo de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012 la información relacionada es la siguiente:

Al 31 de marzo de 2013

Movimientos en inversiones en asociadas	País de origen	Moneda Funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 31/12/2012 M\$	Adiciones	Participación en Ganancia (Pérdida)	Dividendos Recibidos	Diferencia de Conversión	Otro Incremento (Decremento)	Saldo al 31/03/2013 M\$
Creación Fondo de Inversión Privado	Chile	CL \$	50,0010%	50,0010%	1.073.031	0	(25.710)	0	0	0	1.047.321
Adamanto Empreendimeintos Inmobiliarios SPE Ltda.	Brasil	CL \$	50,0001%	50,0001%	176.364	0	4.735	0	(841)	0	180.258
Jaraguá PAZ-EPEL 1 Empreendimientos Inmobiliarios SPE Ltda.	Brasil	CL \$	50,0001%	50,0001%	34.314	0	(717)	0	11.548	0	45.145
Paz Centenario S.A.	Perú	CL \$	50,0000%	50,0000%	16.172.967	395.618	118.290	0	(545.171)	0	16.141.704
P2K Y Cia En Comandita Por Acciones	Chile	CL \$	100,0000%	100,0000%	60.088	0	0	0	0	(60.088)	0
Inmobiliaria Vicuña II S.A.	Chile	CL \$	33,3333%	33,3333%	42.397	0	0	0	0	(42.397)	0
TOTAL					17.559.161	395.618	96.598	0	(534.464)	(102.485)	17.414.428

Al 31 de diciembre de 2012

Movimientos en inversiones en asociadas	País de origen	Moneda Funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 01/01/2012 M\$	Adiciones	Participación en Ganancia (Pérdida)	Dividendos Recibidos	Diferencia de Conversión	Otro Incremento (Decremento)	Saldo al 31/12/2012 M\$
P2K Y Cia En Comandita Por Acciones	Chile	CL \$	25,0000%	25,0000%	755.473	0	(17.277)	(703.180)	0	25.072	60.088
Inmobiliaria Vicuña II S.A.	Chile	CL \$	33,3333%	33,3333%	137.592	0	(91.313)	0	(3.883)	0	42.396
Creación Fondo de Inversión Privado	Chile	CL \$	50,0010%	50,0010%	0	1.122.929	(49.899)	0	0	0	1.073.030
Adamanto Empreendimeintos Inmobiliarios SPE Ltda.	Brasil	CL \$	50,0001%	50,0001%	393.724	0	10.778	0	(228.138)	0	176.364
Jaraguá PAZ-EPEL 1 Empreendimientos Inmobiliarios SPE Ltda.	Brasil	CL \$	50,0001%	50,0001%	0	35.308	(994)	0	0	0	34.314
Paz Centenario S.A.	Perú	CL \$	50,0000%	50,0000%	12.295.656	3.943.376	294.457	0	(360.520)	0	16.172.969
Hipotecaria La Construcción Leasing S.A.	Chile	CL \$	50,0008%	50,0008%	2.408.719	0	0	0	0	(2.408.719)	0
Constructora Bosques De Vicuña S.A.	Chile	CL \$	50,0000%	50,0000%	454	0	0	0	0	(454)	0
Constructora El Portal III S.A.	Chile	CL \$	50,0000%	50,0000%	275	0	0	0	0	(275)	0
Constructora P2K Barros Borgoño Ltda.	Chile	CL \$	25,0000%	25,0000%	2.388	0	0	0	0	(2.388)	0
Constructora P2K Beatriz Oriente 93 Ltda.	Chile	CL \$	25,0000%	25,0000%	379	0	0	0	0	(379)	0
Constructora P2K Nuevo Portugal Ltda.	Chile	CL \$	25,0000%	25,0000%	568	0	0	0	0	(568)	0
Constructora P2K Terraza Bulnes Ltda.	Chile	CL \$	25,0000%	25,0000%	161	0	0	0	0	(161)	0
Constructora Parque Nataniel S.A.	Chile	CL \$	50,0000%	50,0000%	7.013	0	0	0	0	(7.013)	0
Constructora Plaza DV2 Ltda.	Chile	CL \$	50,0000%	50,0000%	1.989	0	0	0	0	(1.989)	0
Constructora Vicuña II S.A.	Chile	CL \$	50,0000%	50,0000%	147	0	0	0	0	(147)	0
Constructora Vesmil Ltda.	Chile	CL \$	50,0000%	50,0000%	0	1	0	0	0	(1)	0
Inmobiliaria P2K Holanda Portal Ltda.	Chile	CL \$	25,0000%	25,0000%	4	0	0	0	0	(4)	0
Inmobiliaria Plaza DV2 Ltda.	Chile	CL \$	50,0000%	50,0000%	42.322	0	0	0	0	(42.322)	0
TOTAL					16.046.864	5.101.614	145.752	(703.180)	(592.541)	(2.439.348)	17.559.161

Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación, composición del rubro (continuación)

Al 1 de enero de 2012

Movimientos en Inversiones en Subsidiarias	País de origen	Moneda Funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 31/12/2010	Adiciones	Participación en Ganancia (Pérdida)	Dividendos Recibidos	Diferencia de Conversión	Otro Incremento (Decremento)	Saldo al 01/01/2012 M\$
P2K Y Cia En Comandita Por Acciones	Chile	CL \$	25,0000%	25,0000%	4.272.582	0	710.347	(4.227.456)	0	0	755.473
Inmobiliaria Vicuña II S.A.	Chile	CL \$	33,3333%	33,3333%	0	267.944	(130.352)	0	0	0	137.592
Adamanto Empreendimeintos Inmobiliarios SPE Ltda.	Brasil	CL \$	50,0001%	50,0001%	652.538	0	(215.870)	0	(42.944)	0	393.724
Paz Centenario S.A.	Perú	CL \$	50,0000%	50,0000%	7.922.481	3.064.907	(394.676)	0	1.702.944	0	12.295.656
Administradora Pazma S.A. F.I.P. Los Acantos	Chile	CL \$	17,5000%	17,5000%	3.919	0	0	0	0	(3.919)	0
Administradora Pazma S.A. F.I.P. Mosaic	Chile	CL \$	17,3071%	17,3071%	194.259	0	0	0	0	(194.259)	0
Administradora Pazma S.A. F.I.P. Pernambuco	Chile	CL \$	45,0001%	45,0001%	1	0	0	0	0	(1)	0
Constructora Bosques De Vicuña S.A.	Chile	CL \$	50,0000%	50,0000%	54.120	0	651	(63.447)	0	9.130	454
Constructora Centro Esperanza S.A.	Chile	CL \$	50,0000%	50,0000%	43.717	0	0	0	0	(43.717)	0
Constructora El Portal III S.A.	Chile	CL \$	50,0000%	50,0000%	15.289	0	(613)	(14.112)	0	(289)	275
Constructora Jardin Alto II S.A.	Chile	CL \$	45,0000%	45,0000%	64.210	0	0	0	0	(64.210)	0
Constructora Laberinto S. A.	Chile	CL \$	50,0000%	50,0000%	6.075	0	(957)	(6.264)	0	1.146	0
Constructora Los Acantos S.A.	Chile	CL \$	17,5000%	17,5000%	8.581	0	0	0	0	(8.581)	0
Constructora P2K Barros Borgoño Ltda.	Chile	CL \$	25,0000%	25,0000%	14.528	0	(303)	(23.079)	0	11.242	2.388
Constructora P2K Beatriz Oriente 93 Ltda.	Chile	CL \$	25,0000%	25,0000%	17.432	0	(2)	(20.068)	0	3.017	379
Constructora P2K Beatriz Poniente 60 Ltda.	Chile	CL \$	25,0000%	25,0000%	2.533	0	71	(6.700)	0	4.096	0
Constructora P2K Hernan Cortes Ltda.	Chile	CL \$	25,0000%	25,0000%	1	0	0	0	0	(1)	0
Constructora P2K Nuevo Portugal Ltda.	Chile	CL \$	25,0000%	25,0000%	0	0	(5.926)	0	0	6.494	568
Constructora P2K Sun City Ltda.	Chile	CL \$	25,0000%	25,0000%	15.132	0	0	0	0	(15.132)	0
Constructora P2K Terraza Bulnes Ltda.	Chile	CL \$	25,0000%	25,0000%	952	0	(212)	(7.374)	0	6.795	161
Constructora P2K Villanueva Ltda.	Chile	CL \$	25,0000%	25,0000%	0	0	13.957	(3.771)	0	(10.186)	0
Constructora Parque Nataniel S.A.	Chile	CL \$	50,0000%	50,0000%	19.698	0	(2.185)	(10.500)	0	0	7.013
Constructora Plaza DV2 Ltda.	Chile	CL \$	50,0000%	50,0000%	0	1.338	651	0	0	0	1.989
Constructora Vicuña II S.A.	Chile	CL \$	50,0000%	50,0000%	74.247	0	(2.152)	(87.691)	0	15.743	147
Hipotecaria La Construccion Leasing S.A.	Chile	CL \$	50,0008%	50,0008%	2.361.455	0	138.070	0	0	(90.806)	2.408.719
Inmobiliaria Amadu S.A.	Chile	CL \$	25,0000%	25,0000%	472	0	0	0	0	(472)	0
Inmobiliaria Argomodo S.A.	Chile	CL \$	50,0000%	50,0000%	6.267	0	0	0	0	(6.267)	0
Inmobiliaria Blanco Encalada S.A.	Chile	CL \$	50,0000%	50,0000%	6.004	0	0	0	0	(6.004)	0
Inmobiliaria Centro Avenida S.A.	Chile	CL \$	50,0000%	50,0000%	761	0	0	0	0	(761)	0
Inmobiliaria Centro Sur S.A.	Chile	CL \$	50,0000%	50,0000%	21.198	0	0	0	0	(21.198)	0
Inmobiliaria Centro Viña S.A.	Chile	CL \$	50,0000%	50,0000%	4.043	0	14.509	(18.552)	0	0	0
Inmobiliaria Centro Vivaceta S.A.	Chile	CL \$	50,0000%	50,0000%	7.525	0	0	0	0	(7.525)	0
Inmobiliaria Diagonal Paraguay S.A.	Chile	CL \$	50,0000%	50,0000%	822	0	0	0	0	(822)	0
Inmobiliaria El Portal II S.A.	Chile	CL \$	50,0000%	50,0000%	873	0	0	0	0	(873)	0
Inmobiliaria El Portal III S.A.	Chile	CL \$	50,0000%	50,0000%	40.308	0	0	0	0	(40.308)	0
Inmobiliaria Jardin Alto S.A.	Chile	CL \$	50,0000%	50,0000%	43	0	0	0	0	(43)	0
Inmobiliaria Maka S.A.	Chile	CL \$	50,0000%	50,0000%	600	0	0	0	0	(600)	0
Inmobiliaria P2K Amapolas 1621 Ltda.	Chile	CL \$	25,0000%	25,0000%	2.350	0	0	0	0	(2.350)	0
Inmobiliaria P2K General Flores Ltda.	Chile	CL \$	25,0000%	25,0000%	2.444	0	0	0	0	(2.444)	0
Inmobiliaria P2K Hernan Cortes Ltda.	Chile	CL \$	25,0000%	25,0000%	982	0	0	0	0	(982)	0
Inmobiliaria P2K Holanda Portal Ltda.	Chile	CL \$	25,0000%	25,0000%	868	0	5.015	(5.879)	0	0	4
Inmobiliaria P2K Petunias 1826 Ltda.	Chile	CL \$	25,0000%	25,0000%	18.614	0	23.035	(41.678)	0	29	0
Inmobiliaria P2K Richard Ltda.	Chile	CL \$	25,0000%	25,0000%	1	0	0	0	0	(1)	0
Inmobiliaria Plaza DV2 Ltda.	Chile	CL \$	50,0000%	50,0000%	0	178.372	(83.227)	0	0	(52.823)	42.322

Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación, composición del rubro (continuación)

Movimientos en Inversiones en Subsidiarias	País de origen	Moneda Funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 31/12/2010	Adiciones	Participación en Ganancia (Pérdida)	Dividendos Recibidos	Diferencia de Conversión	Otro Incremento (Decremento)	Saldo al 01/01/2012 M\$
Inmobiliaria Siglo Isabel S.A.	Chile	CL\$	50,0000%	50,0000%	4.429	0	0	0	0	(4.429)	0
Inmobiliaria Vestro S.A.	Chile	CL\$	50,0000%	50,0000%	46.504	0	0	0	0	(46.504)	0
Proveedora de Maquinarias de Construcción Ltda.	Chile	CL\$	50,0000%	50,0000%	245.873	0	0	0	0	(245.873)	0
TOTAL					16.154.731	3.512.561	69.831	(4.536.571)	1.660.000	(813.688)	16.046.864

14.2 Información resumida de las inversiones en asociadas contabilizadas por el método de la participación

Al 31 de marzo de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012 la información relacionada es la siguiente:

31 de marzo de 2013										
Inversiones en Asociadas	% Participación	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total activos asociada M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total pasivos asociadas M\$	Ingresos Ordinarios M\$	Gastos Ordinarios M\$	Ganancia (Pérdida) neta M\$
Creación Fondo de Inversión Privado	50,0010%	728.741	3.645.284	4.374.025	98.763	3.227.942	3.326.705	32.143	(57.853)	(25.710)
Adamanto Empreendimeintos Inmobiliarios SPE Ltda.	50,0001%	3.732.246	0	3.732.246	3.526.502	25.487	3.551.989	7.380	(2.645)	4.735
Jaraguá PAZ-EPEL 1 Empreendimientos Inmobiliarios SPE Ltda.	50,0001%	6.366	39.039	45.405	66	192	258	0	(715)	(715)
Paz Centenario S.A.	50,0000%	42.361.702	6.597.715	48.959.417	29.414.933	12.628.974	42.043.907	4.480.451	(4.192.798)	287.653
TOTAL		46.829.055	10.282.038	57.111.093	33.040.264	15.882.595	48.922.859	4.519.974	(4.254.011)	265.963

31 de diciembre de 2012										
Inversiones en Asociadas	% Participación	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total activos asociada M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total pasivos asociadas M\$	Ingresos Ordinarios M\$	Gastos Ordinarios M\$	Ganancia (Pérdida) neta M\$
P2K Y Cia En Comandita Por Acciones	25,0000%	1.698	105.590	107.288	47.200	0	47.200	96.623	(113.900)	(17.277)
Inmobiliaria Vicuña II S.A.	33,3333%	67.527	41.912	109.439	61.830	5.212	67.042	31.408	(122.720)	(91.312)
Creación Fondo de Inversión Privado	50,0010%	1.025.643	2.827.967	3.853.609	616.513	2.164.066	2.780.579	99.316	(149.215)	(49.899)
Adamanto Empreendimeintos Inmobiliarios SPE Ltda.	50,0001%	2.771.632	529.921	3.301.552	116.093	3.009.095	3.125.188	19.032	(8.253)	10.779
Jaraguá PAZ-EPEL 1 Empreendimientos Inmobiliarios SPE Ltda.	50,0001%	2.589	31.900	34.489	174	0	174	24	(1.017)	(993)
Paz Centenario S.A.	50,0000%	26.344.561	21.820.733	48.165.294	21.497.877	19.637.510	41.135.387	20.419.043	(19.263.956)	1.155.087
Hipotecaria la construccion Leasing S.A.	50,0008%	8.680.510	7.521.922	16.202.432	10.330.361	906.327	11.236.688	4.769.646	(4.624.260)	145.386
TOTAL		38.894.159	32.879.945	71.774.103	32.670.048	25.722.210	58.392.258	25.435.092	(24.283.321)	1.151.771

Información resumida de las inversiones en asociadas contabilizadas por el método de la participación (continuación)

01 de enero de 2012										
Inversiones en Asociadas	% Participación	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total activos asociada M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total pasivos asociadas M\$	Ingresos Ordinarios M\$	Gastos Ordinarios M\$	Ganancia (Pérdida) neta M\$
P2K Y Cia En Comandita Por Acciones	25,0000%	37.418	1.491.167	1.528.585	748.101	0	748.101	752.097	(41.750)	710.347
Inmobiliaria Vicuña II S.A.	33,3333%	201.068	16.235	217.303	68.441	11.270	79.711	2.321.385	(2.451.736)	(130.351)
Adamanto Empreendiementos Inmobiliarios SPE Ltda.	50,0001%	2.316.696	559.723	2.876.419	2.482.695	0	2.482.695	13.404	(229.274)	(215.870)
Paz Centenario S.A.	50,0000%	31.782.157	1.921.065	33.703.222	13.268.359	6.640.185	19.908.544	9.861.649	(10.256.324)	(394.675)
Administradora Pazma S.A. F.I.P. Los Acantos	17,5000%	840	0	840	0	0	0	173	(755)	(582)
Administradora Pazma S.A. F.I.P. Mosaic	17,3071%	758	0	758	31.158	0	31.158	368.239	(384.852)	(16.613)
Administradora Pazma S.A. F.I.P. Pernambuco	45,0001%	114	0	114	13.743	0	13.743		(673)	(673)
Constructora Bosques De Vicuña S.A.	50,0000%	1.088	0	1.088	(275)	0	(275)	89.014	(87.059)	1.955
Constructora Centro Esperanza S.A.	50,0000%	107	20.236.738	20.236.845		1.589.598	1.589.598	73	0	73
Constructora El Portal III S.A.	50,0000%	551	0	551		0	0	581	(1.808)	(1.227)
Constructora Jardin Alto II S.A.	45,0000%	1	0	1		0	0	207	0	207
Constructora Laberinto S.A.	50,0000%	106	0	106	1.821	0	1.821	4.708	(7.579)	(2.871)
Constructora Los Acantos S.A.	17,5000%	5.038	0	5.038		0	0	29	(23)	6
Constructora P2K Barros Borgoño Ltda.	25,0000%	10.762	0	10.762		0	0	169	(1.382)	(1.213)
Constructora P2K Beatriz Oriente 93 Ltda.	25,0000%	1.513	0	1.513		0	0	11	(19)	(8)
Constructora P2K Beatriz Poniente 60 Ltda.	25,0000%	2.009	0	2.009	15.879	0	15.879	1.434	(1.153)	281
Constructora P2K Nuevo Portugal Ltda.	25,0000%	32.658	0	32.658	0	30.382	30.382	7.394	(31.101)	(23.707)
Constructora P2K Sun City Ltda.	25,0000%	24.973	0	24.973	0	0	0	13.060	(17.340)	(4.280)
Constructora P2K Terraza Bulnes Ltda.	25,0000%	644	0	644	0	0	0	13.829	(14.675)	(846)
Constructora P2K Villanueva Ltda.	25,0000%	11.645	0	11.645	12.200	0	12.200	110.320	(54.485)	55.835
Constructora Plaza DV2 Ltda.	50,0000%	8.946	0	8.946	4.969	0	4.969	20.336	(19.035)	1.301
Constructora Parque Nataniel S.A.	50,0000%	14.860	0	14.860	836	0	836	439	(4.823)	(4.384)
Constructora Vicuña II S.A.	50,0000%	365	0	365	0	(75)	(75)	71.000	(77.455)	(6.455)
Hipotecaria la construccion Leasing S.A.	50,0008%	4.199.612	9.846.303	14.045.915	8.455.313	773.255	9.228.568	1.356.470	(1.080.333)	276.137
Inmobiliaria Amadu S.A.	25,0000%	1.088	0	1.088	0	0	0	0	(794)	(794)
Inmobiliaria Argomedo S.A.	50,0000%	17	0	17	65	20	85	11.936	(1.484)	10.452
Inmobiliaria Blanco Encalada S.A.	50,0000%	0	0	0	0	0	0	51.565	(50.086)	1.479
Inmobiliaria Centro Avenida S.A.	50,0000%	0	0	0	0	0	0	18	0	18
Inmobiliaria Centro Esperanza S.A.	50,0000%	0	0	0	0	0	0	12.618	(14.152)	(1.534)
Inmobiliaria Centro Nataniel S.A.	50,0000%	(32)	0	(32)	44	6.613	6.657	1.364	(667)	697
Inmobiliaria Centro Sur S.A.	50,0000%	2.392	0	2.392	(608)	0	(608)	20.971	(66)	20.905
Inmobiliaria Centro Viña S.A.	50,0000%	0	0	0	0	0	0	45.008	(1.480)	43.528
Inmobiliaria Centro Vivaceta S.A.	50,0000%	(86)	0	(86)	0	0	0	180	(439)	(259)
Inmobiliaria Diagonal Paraguay S.A.	50,0000%	0	0	0	0	0	0	0	(71)	(71)
Inmobiliaria Diagonal Vicuña S.A.	50,0000%	0	0	0	0	0	0	0	(94)	(94)
Inmobiliaria El Portal II S.A.	50,0000%	2.889	0	2.889	0	0	0	1.623	(280)	1.343
Inmobiliaria El Portal III S.A.	50,0000%	7.058	0	7.058	17.791	49	17.840	84.520	(116.497)	(31.977)
Inmobiliaria Jardin Alto S.A.	50,0000%	187	5.593	5.780	0	20.168	20.168	3.973	(36.729)	(32.756)
Inmobiliaria P2K Amapolas 1621 Ltda.	25,0000%	0	0	0	0	26	26	13.051	(2.097)	10.954
Inmobiliaria P2K Azucenas Ltda.	25,0000%	128	0	128	1.172	20	1.192	84.640	(4.718)	79.922
Inmobiliaria P2K Beatriz Oriente 93 Ltda.	25,0000%	19.693	0	19.693	1.540	36	1.576	908.816	(741.791)	167.025
Inmobiliaria P2K General Flores Ltda.	25,0000%	0	0	0	0	0	0	303.422	(250.537)	52.885
Inmobiliaria P2K Hernan Cortes Ltda.	25,0000%	12.115	0	12.115	0	8.226	8.226	1.671	(1.710)	(39)

Información resumida de las inversiones en asociadas contabilizadas por el método de la participación (continuación)

01 de enero de 2012										
Inversiones en Asociadas	% Participación	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total activos asociada M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total pasivos asociadas M\$	Ingresos Ordinarios M\$	Gastos Ordinarios M\$	Ganancia (Pérdida) neta M\$
Inmobiliaria P2K Holada Chile España Ltda.	25,0000%	13.181	0	13.181	618	(874)	(256)	153.751	(64.307)	89.444
Inmobiliaria P2K Holada Portal Ltda.	25,0000%	30	0	30	38	(21)	17	13.752	6.314	20.066
Inmobiliaria P2K Petunias 1826 Ltda.	25,0000%	61	0	61	115	61	176	94.054	(1.902)	92.152
Inmobiliaria P2K Tobalaba 1645 Ltda.	25,0000%	227	0	227	432	(3)	429	76.120	(2.546)	73.574
Inmobiliaria Siglo Isabel S.A.	50,0000%	(32)	0	(32)	102	1.646	1.748	3.754	(8.182)	(4.428)
Inmobiliaria Tumi S.A.	50,0000%	411	0	411	0	1.562	1.562	5.794	(719)	5.075
Inmobiliaria Vestro S.A.	50,0000%	0	90.329	90.329	0	0	0	16.549	(91.688)	(75.139)
Inmobiliaria Virreinato S.A.	1,0000%	18.285	0	18.285	(809)	19.000	18.191	0	(14.137)	(14.137)
Inmobiliaria Vista Central S.A.	50,0000%	18	0	18	0	162.297	162.297	143	(2.847)	(2.704)
Proveedores de Maquinaria de Construcción	50,0000%	558.427	844.755	1.403.182	319.901	558.788	878.689	701.602	(701.885)	(283)
Paz Foimovich Constructora S.A.	50,0000%	0	0	0	0	0	0	7.493	0	7.493
TOTAL		39.289.986	35.011.908	74.301.894	25.443.641	9.822.229	35.265.870	17.624.409	(16.869.225)	755.184

15. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA

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

Al 31 de marzo de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012, es el siguiente:

Clases de Activos Intangibles Distintos de la plusvalía	31-03-2013 M\$	31-12-2012 M\$	01-01-2012 M\$
Activos Intangibles Identificables, Neto			
Patentes, Marcas Registradas y otros Derechos, Neto	0	0	213.097
Programas informáticos, neto	2.447.230	2.534.587	3.105.246
Otros Activos Intangibles Identificables, Neto	0	0	25.110
Activos Intangibles Distintos de la Plusvalía	2.447.230	2.534.587	3.343.453
Clases de Activos Intangibles Distintos de la Plusvalía, Bruto			
Activos Intangibles Identificables, Bruto			
Patentes, Marcas Registradas y otros Derechos, Bruto	0	213.097	213.097
Programas informáticos, bruto	3.314.140	3.284.288	3.394.240
Otros Activos Intangibles Identificables, Bruto	0	25.110	25.110
Activos Intangibles, Bruto	3.314.140	3.522.495	3.632.447
Amortización Acumulada y Deterioro del Valor, Activos Intangibles Distintos a la Plusvalía			
Amortización Acumulada y Deterioro del Valor, Activos Intangibles Identificables			
Amortización Acumulada y Deterioro del Valor, Patentes, Marcas Registradas y Otros Derechos	0	213.097	0
Amortización acumulada y deterioro de valor, programas informáticos	866.910	749.701	288.994
Amortización Acumulada y Deterioro del Valor, Otros Activos Intangibles Identificables	0	25.110	0
Amortización Acumulada y Deterioro del Valor, Activos Intangibles, Total	866.910	987.908	288.994

El valor neto de los activos intangibles de vida útil finita y el detalle de vidas útiles aplicadas en el presente rubro correspondiente al 31 de marzo de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012 es el siguiente:

Vida Clases de Activos Intangibles Distintos a la Plusvalía	31-03-2013 M\$	31-12-2012 M\$	01-01-2012 M\$
Activos intangibles de vida finita, neto	2.447.230	2.534.587	3.343.453
Activos Intangibles, Neto	2.447.230	2.534.587	3.343.453
Vidas Útiles Estimadas o Tasas de Amortización Utilizadas	Vida Mínima	Vida Máxima	
Vida o Tasa para programas informáticos	1	7	

El movimiento de intangibles para el 31 de marzo de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012 es el siguiente:

31 de marzo de 2013				
Movimientos en Activos Intangibles Identificables	Patentes, Marcas Registradas y otros Derechos, Neto	Programas Informáticos, Neto	Otros Activos Intangibles Identificables, Neto	Activos Intangibles Identificables, Neto
	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo Inicial al 01/01/13	0	2.534.587	0	2.534.587
Adiciones	0	30.012	0	30.012
Retiros	0	0	0	0
Amortización	0	(117.229)	0	(117.229)
Pérdida por Deterioro Reconocida en el Estado de Resultados	0	0	0	0
Incremento (Disminución) en el Cambio de Moneda Extranjera	0	(140)	0	(140)
Cambios, Total	0	(87.357)	0	(87.357)
Saldo Final Activos Intangibles Identificables al 31/03/2013	0	2.447.230	0	2.447.230

31 de diciembre de 2012				
Movimientos en Activos Intangibles Identificables	Patentes, Marcas Registradas y otros Derechos, Neto	Programas Informáticos, Neto	Otros Activos Intangibles Identificables, Neto	Activos Intangibles Identificables, Neto
	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo Inicial al 01/01/12	213.097	3.105.246	25.110	3.343.453
Adiciones	0	70.312	0	70.312
Adquisiciones Mediante Combinaciones de Negocios	0	0	0	0
Retiros	0	(177.457)	0	(177.457)
Amortización	(95.892)	(461.810)	0	(557.702)
Pérdida por Deterioro Reconocida en el Estado de Resultados	(117.205)	0	(25.110)	(142.315)
Incremento (Disminución) en el Cambio de Moneda Extranjera	0	(1.704)	0	(1.704)
Cambios, Total	(213.097)	(570.659)	(25.110)	(808.866)
Saldo Final Activos Intangibles Identificables al 31/12/2012	0	2.534.587	0	2.534.587

1 de enero de 2012				
Movimientos en Activos Intangibles Identificables	Patentes, Marcas Registradas y otros Derechos, Neto	Programas Informáticos, Neto	Otros Activos Intangibles Identificables, Neto	Activos Intangibles Identificables, Neto
	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo Inicial al 01/01/11	0	836.839	0	836.839
Adiciones	0	2.411.260	0	2.411.260
Adquisiciones Mediante Combinaciones de Negocios	426.194	0	25.110	451.304
Retiros	0	(66.100)	0	(66.100)
Amortización	0	(76.753)	0	(76.753)
Pérdida por Deterioro Reconocida en el Estado de Resultados	(213.097)	0	0	(213.097)
Cambios, Total	213.097	2.268.407	25.110	2.506.614
Saldo Final Activos Intangibles Identificables al 01/01/2012	213.097	3.105.246	25.110	3.343.453

El cargo a resultados por amortización de intangibles al 31 de marzo de 2013 y 2012 es el siguiente:

Línea de Partida en el Estado de Resultados que Incluye Amortización de Activos Intangibles Identificables	01-01-2013 al 31-03-2013 M\$	01-01-2012 al 31-03-2012 M\$
Gastos de Administración	(117.229)	(85.583)
Total	(117.229)	(85.583)

16. PLUSVALÍA

16.1 Composición del rubro

Al 31 de marzo de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012, es el siguiente:

Rut	Sociedad	31-03-2013 M\$	31-12-2012 M\$	01-01-2012 M\$
99.572.970-9	Fondo de Inversión Privado Civic Concepción	0	0	89.126
99.572.970-9	Fondo de Inversión Privado Emerald	0	0	525.321
99.572.970-9	Fondo de Inversión Privado Catedral Cueto	0	0	11.232
99.572.970-9	Fondo de Inversión Privado Estación Central	0	0	151.587
76.029.664-3	Constructora P55 Ícono Antofagasta S.A.	0	0	163.082
76.945.530-2	Constructora PB70 Cima S.A.	0	0	14.846
76.029.672-4	Inmobiliaria P55 Ícono Antofagasta S.A.	161.537	187.948	240.770
76.039.317-2	Inmobiliaria PB70 Cima S.A.	0	0	70.493
76.056.313-7	Inversiones Paz Perú SpA	148.670	148.670	148.671
78.772.160-5	Paz Arriendo de Maquinarias SPA (1)	2.597.619	2.733.458	3.124.302
Totales		2.907.826	3.070.076	4.539.430

- (1) Proveedora de Maquinarias de Construcción Ltda. fue absorbida con fecha 29 de junio de 2012 por Paz Arriendo de Maquinarias SPA.

16.2 Reconciliación de cambios en la plusvalía

El movimiento de la plusvalía es el siguiente:

Movimientos de plusvalía, netos	31-03-2013 M\$	31-12-2012 M\$	01-01-2012 M\$
Saldo inicial	3.070.076	4.539.430	1.133.966
Adquisiciones nuevas empresas	0	0	3.987.500
Deterioro	(162.250)	(1.469.354)	(582.036)
Saldo final neto	2.907.826	3.070.076	4.539.430

16.3 Plusvalía por segmento operativo

La plusvalía comprada por segmentos al 31 de marzo de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012, corresponde a:

Segmento	31-03-2013 M\$	31-12-2012 M\$	01-01-2012 M\$
Negocio inmobiliario	310.208	336.618	1.415.128
Negocio de arriendo de maquinarias	2.597.618	2.733.458	3.124.302
Total plusvalía por segmento	2.907.826	3.070.076	4.539.430

17. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

17.1 Composición del rubro

Al 31 de marzo de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012, es el siguiente:

Clases de Propiedades, Plantas y Equipos, Neto	31-03-2013 M\$	31-12-2012 M\$	01-01-2012 M\$
Terrenos	118.405	1.742.007	1.742.007
Edificios y bodegas	890.285	1.052.496	1.292.078
Planta y equipos	1.691.388	1.788.383	2.043.169
Maquinarias y equipos	1.691.388	1.788.383	2.043.169
Equipamiento de tecnología de la información	250.243	292.141	408.517
Instalaciones fijas y accesorios	370.503	417.357	521.384
Equipos de oficina	0	0	0
Muebles y útiles	370.503	417.357	521.384
Herramientas	0	0	0
Mobiliario piloto	0	0	0
Otros activos fijos	0	0	0
Vehículos de motor	113.987	29.540	47.514
Total de Propiedades, Plantas y Equipos, Neto	3.434.811	5.321.924	6.054.669
Clases de Propiedades, Plantas y Equipos, Bruto	31-03-2013 M\$	31-12-2012 M\$	01-01-2012 M\$
Terrenos	118.405	1.742.007	1.742.007
Edificios y bodegas	1.135.689	1.369.694	1.459.445
Planta y equipos	2.725.558	2.723.027	2.944.522
Maquinarias y equipos	2.725.558	2.723.027	2.944.522
Equipamiento de tecnología de la información	723.329	721.975	672.261
Instalaciones fijas y accesorios	633.610	627.006	590.002
Equipos de oficina	0	0	0
Muebles y útiles	633.610	627.006	590.002
Herramientas	0	0	0
Mobiliario piloto	0	0	0
Otros activos fijos	0	0	0
Vehículos de motor	138.019	48.246	88.482
Total de Propiedades, Plantas y Equipos, Bruto	5.474.610	7.231.955	7.496.719
Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor, Propiedades, Planta y Equipo	31-03-2013 M\$	31-12-2012 M\$	01-01-2012 M\$
Edificios y bodegas	245.404	317.198	167.367
Planta y equipos	1.034.170	934.644	901.353
Maquinarias y equipos	1.034.170	934.644	901.353
Equipamiento de tecnología de la información	473.086	429.834	263.744
Instalaciones fijas y accesorios	263.107	209.649	68.618
Equipos de oficina	0	0	0
Muebles y útiles	263.107	209.649	68.618
Herramientas	0	0	0
Mobiliario piloto	0	0	0
Otros activos fijos	0	0	0
Vehículos de motor	24.032	18.706	40.968
Total depreciación acumulada y deterioro del valor, propiedades, plantas y equipos	2.039.799	1.910.031	1.442.050

17.2 Vidas útiles técnicas para los bienes

Método Utilizado para la Depreciación de Propiedades, Planta y Equipo (Vida)	Vida Mínima	Vida Máxima
Vida para edificios y bodegas	15	20
Vida para planta y equipo	2	10
Vida para equipamiento de tecnologías de la información	1	6
Vida para instalaciones fijas y accesorios	2	10
Vida para vehículos de motor	2	7

Al 31 de marzo de 2013 no hay indicadores de deterioro sobre bienes de propiedades, plantas y equipo.

Al 31 de marzo de 2013 no hay restricciones sobre los bienes de propiedades, plantas y equipo.

17.3 Detalle de reconciliación de cambios en propiedades, plantas y equipo por clases

Al 31 de marzo de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012 es el siguiente:

Movimiento año 2013		Terrenos M\$	Edificios y bodegas, Neto M\$	Planta y Equipos, Neto M\$	Equipamiento de Tecnologías de la Información, Neto M\$	Instalaciones Fijas y Accesorios, Neto M\$	Vehículos de Motor, Neto M\$	Propiedades, Planta y Equipo, Neto M\$
Saldo Inicial al 1 de enero de 2013		1.742.007	1.052.496	1.788.383	292.141	417.357	29.540	5.321.924
Cambios	Adiciones	0	0	9.384	2.808	7.918	89.773	109.883
	Retiros	(1.623.602)	(127.788)	0	(887)	0	0	(1.752.277)
	Gasto por depreciación	0	(34.423)	(106.347)	(43.791)	(53.906)	(5.326)	(243.793)
	Incremento (Decremento) en el Cambio de Moneda Extranjera	0	0	(32)	(28)	(866)	0	(926)
	Total Cambios	(1.623.602)	(162.211)	(96.995)	(41.898)	(46.854)	84.447	(1.887.113)
Saldo Final al 31 de marzo de 2013		118.405	890.285	1.691.388	250.243	370.503	113.987	3.434.811

Movimiento año 2012		Terrenos M\$	Edificios y bodegas, Neto M\$	Planta y Equipos, Neto M\$	Equipamiento de Tecnologías de la Información, Neto M\$	Instalaciones Fijas y Accesorios, Neto M\$	Vehículos de Motor, Neto M\$	Propiedades, Planta y Equipo, Neto M\$
Saldo Inicial al 1 de enero de 2012		1.742.007	1.292.078	2.043.169	408.517	521.384	47.514	6.054.669
Cambios	Adiciones	0	38.342	142.238	103.724	247.939	0	532.243
	Retiros	0	(107.289)	(716)	(41.178)	(169.287)	(7.324)	(325.794)
	Gasto por depreciación	0	(170.635)	(395.627)	(176.801)	(178.086)	(10.650)	(931.799)
	Incremento (Decremento) en el Cambio de Moneda	0	0	(681)	(2.121)	(4.593)	0	(7.395)
	Total Cambios	0	(239.582)	(254.786)	(116.376)	(104.027)	(17.974)	(732.745)
Saldo Final al 31 de diciembre de 2012		1.742.007	1.052.496	1.788.383	292.141	417.357	29.540	5.321.924

Movimiento año 2011		Terrenos M\$	Edificios y bodegas, Neto M\$	Planta y Equipos, Neto M\$	Equipamiento de Tecnologías de la Información, Neto M\$	Instalaciones Fijas y Accesorios, Neto M\$	Vehículos de Motor, Neto M\$	Propiedades, Planta y Equipo, Neto M\$
Saldo Inicial al 1 de enero de 2011		1.623.601	122.300	1.567.343	343.849	115.676	16.806	3.789.575
Cambios	Adiciones	118.406	1.251.463	107.454	259.471	550.675	37.471	2.324.940
	Adquisiciones Mediante Combinaciones de Negocios	0	0	1.047.665	290	7.300	0	1.055.255
	Desapropiaciones	0	0	(57.574)	(151.397)	(75.406)	(3.885)	(288.262)
	Gasto por depreciación	0	(81.685)	(621.719)	(43.696)	(75.992)	(2.878)	(825.970)
	Incremento (Decremento) en el Cambio de Moneda	0	0	0	0	(869)	0	(869)
	Total Cambios	118.406	1.169.778	475.826	64.668	405.708	30.708	2.265.094
Saldo Final al 1 de enero de 2012		1.742.007	1.292.078	2.043.169	408.517	521.384	47.514	6.054.669

17.4 Activos sujetos a arrendamiento financiero

Al 31 de marzo de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012 el detalle de activos sujetos arrendamiento es el siguiente:

Propiedades, planta y equipos en arrendamiento financiero Neto	31-03-2013 M\$	31-12-2012 M\$	01-01-2012 M\$
Terreno bajo arrendamiento financiero	0	1.623.599	1.623.599
Total Propiedades, planta y equipos en arrendamiento financiero Neto	0	1.623.599	1.623.599

	31-03-2013			31-12-2012			01-01-2012		
Pagos Mínimos a Pagar por Arrendamiento, Obligaciones por Arrendamientos Financieros	Bruto M\$	Interés M\$	Valor Presente M\$	Bruto M\$	Interés M\$	Valor Presente M\$	Bruto M\$	Interés M\$	Valor Presente M\$
No posterior a un Año	0	0	0	157.903	54.936	102.967	154.123	58.130	212.253
Posterior a un Año pero menor de Cinco Años	0	0	0	1.285.006	146.932	1.138.074	1.407.731	197.035	1.604.766
Total	0	0	0	1.442.909	201.868	1.241.041	1.561.854	255.165	1.817.019

Con fecha 14 de enero de 2013 la sociedad Paz Arriendo Maquinaria SPA firmó contrato de compraventa con el Banco de Chile mediante escritura pública otorgada ante el notario Juan Francisco Álamos Ovejero por el terreno bajo arrendamiento financiero ubicado en calle Claudio Arrau N°6910, comuna de Pudahuel,.

18. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

La propiedad de inversión corresponde a un edificio de departamentos ubicado en calle Santa Isabel 61, comuna de Santiago, Chile, el cual está destinado al arriendo.

18.1 Composición y movimiento de las propiedades de inversión

La composición y movimiento de las propiedades de inversión al 31 de marzo de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012 es la siguiente:

Detalle	31-03-2013 M\$	31-12-2012 M\$	01-01-2012 M\$
Edificio en arriendo	6.879.428	6.879.428	6.892.556
Total	6.879.428	6.879.428	6.892.556

Propiedades de Inversión	31-03-2013 M\$	31-12-2012 M\$	01-01-2012 M\$
Saldo Inicial	6.879.428	6.892.556	6.740.207
Ganancias (Pérdida) por Ajustes del Valor Razonable, Propiedades de Inversión, Modelo del Valor Razonable	0	(13.128)	152.349
Propiedades de inversión, Saldo Final	6.879.428	6.879.428	6.892.556

Ingresos y gastos de Propiedades de Inversión al 31 de marzo de 2013 y 2012.

Ingresos y Gastos de Propiedades de Inversión	01-01-2013 al 31-03-2013	01-01-2012 al 31-03-2012
	M\$	M\$
Importe de ingresos por alquileres de propiedades de inversión	146.539	148.886
Importes de gastos directos de operación de las propiedades de inversión generadoras de ingresos de alquileres	(11.612)	(8.746)
Importe de gastos directos de operación de las propiedades de inversión no generadoras de ingresos de alquileres	(16.115)	(10.894)
Ingresos (Gastos) financieros	(71.908)	(63.363)

Importe total de los pagos mínimos futuros de arrendamiento por contratos vigentes a la fecha

Pagos Mínimos futuros de arrendamiento	Hasta un año	Entre uno y cinco años	Mas de cinco años
	M\$	M\$	M\$
Pagos futuros de arrendamiento por contratos existentes y firmados al 31-03-2013	319.930	1.109	0

18.2 Edificio en arriendo

Este activo en arriendo corresponde al edificio de departamentos ubicado en calle Santa Isabel 61, comuna de Santiago, el cual inició sus actividades de arriendo durante junio de 2010 alcanzando un nivel de ocupación al 31 de marzo de 2013 de un 99%.

La determinación del valor justo de la propiedad fue realizada mediante flujo de caja descontado. Esta metodología considera el valor de los activos como suma de los flujos futuros de caja descontados por una tasa que represente el costo de oportunidad de los recursos, ajustado por el riesgo de los flujos.

Para calcular la tasa se usó la formula CAPM que considera los distintos riesgos que afectan la tasa, además de la estructura de capital definida; esta tasa fue de un 7,86% para un período de 62 meses.

Al 31 de marzo de 2013 la propiedad de inversión registra una hipoteca a favor del Banco Scotiabank que asciende a M\$ 5.941.139.

En su gran mayoría los contratos de arriendo tienen las siguientes condiciones: (i) duración de un año, (ii) renovables por períodos similares, (iii) renta mensual con reajustabilidad trimestral según la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC), (iv) pago de la renta mensual en forma anticipada, y (v) multa en caso de mora o simple retardo en el pago de la renta.

19. IMPUESTOS DIFERIDOS

El origen de los impuestos diferidos registrados correspondientes al 31 de marzo de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012, es el siguiente:

19.1 Activos por impuestos diferidos

Activos por Impuestos Diferidos	31-03-2013 M\$	31-12-2012 M\$	01-01-2012 M\$
Activos por impuestos diferidos relativos a acumulaciones (o devengos)	81.923	100.496	115.367
Activos por impuestos diferidos relativos a provisiones	354.414	513.254	510.043
Activos por impuestos diferidos relativos a arrendamientos financieros	0	512.688	248.505
Activos por impuestos diferidos relativos a pérdidas fiscales	3.481.803	3.657.489	4.004.955
Activos por impuestos diferidos relativos a otros	902.527	730.159	829.457
Activos por Impuestos Diferidos	4.820.667	5.514.086	5.708.327

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

19.2 Pasivos por impuestos diferidos

Pasivos por Impuestos Diferidos	31-03-2013 M\$	31-12-2012 M\$	01-01-2012 M\$
Pasivos por impuestos diferidos relativos a acumulaciones (o devengos)	1.194.413	1.441.785	2.067.838
Pasivos por impuestos diferidos relativos a arrendamientos financieros	0	324.720	423.938
Pasivos por Impuestos Diferidos Relativo a Revaluaciones de Propiedades de Inversión	102.227	104.852	0
Pasivos por Impuestos Diferidos Relativos a Otros	15.091	19.039	67.582
Pasivos por Impuestos Diferidos	1.311.731	1.890.396	2.559.358

19.3 Los movimientos de impuesto diferido del estado de situación financiera

Movimientos en Activos por Impuestos Diferidos	31-03-2013 M\$	31-12-2012 M\$	01-01-2012 M\$
Activos por impuestos diferidos, saldo inicial	5.514.086	5.708.327	5.405.607
Incremento (decremento) en activos impuestos diferidos	(693.419)	(194.241)	302.720
Cambios en activos por impuestos diferidos, total	(693.419)	(194.241)	302.720
Activos por Impuestos Diferidos, Saldo Final	4.820.667	5.514.086	5.708.327

Movimientos en Pasivos por Impuestos Diferidos	31-03-2013 M\$	31-12-2012 M\$	01-01-2012 M\$
Pasivos por Impuestos Diferidos, Saldo Inicial	1.890.396	2.559.358	2.042.348
Incremento (decremento) en pasivo por impuestos diferidos	(578.665)	(668.962)	517.010
Cambios en pasivos por impuestos diferidos, total	(578.665)	(668.962)	517.010
Pasivos por Impuestos Diferidos, Saldo Final	1.311.731	1.890.396	2.559.358

20. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El detalle de este rubro al 31 de marzo de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012 es el siguiente:

20.1 Clases de otros pasivos financieros

Otros Pasivos Financieros Corrientes y No Corrientes	31-03-2013		31-12-2012		01-01-2012	
	Corrientes M\$	No corrientes M\$	Corrientes M\$	No corrientes M\$	Corrientes M\$	No corrientes M\$
Préstamos bancarios	48.530.060	41.626.957	39.072.201	40.386.219	54.474.158	48.192.025
Confirming	0	0	0	0	1.534.023	0
Arrendamiento financiero	0	0	102.967	1.138.074	95.993	1.211.696
Otros préstamos	1.480.956	1.463.640	1.481.264	1.827.260	0	0
Total	50.011.016	43.090.597	40.656.432	43.351.553	56.104.174	49.403.721

Los otros pasivos no corrientes incluyen el préstamo sindicado que la Sociedad recibió de conformidad al Contrato de Apertura de Línea de Financiamiento Sindicado, que consta de escritura pública de fecha 17 de mayo de 2011 otorgada en la notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha, repertorio número 9.672-2011, suscrita entre la Sociedad, como deudor, y EuroAmerica Seguros de Vida S.A., Banco Consorcio y Sociedad de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A., como acreedores, en adelante el “Contrato de Crédito”. Posteriormente, por escritura pública de fecha 19 de marzo de 2012 otorgada en la notaría de Santiago de don José Musalem Saffie, repertorio número 3.514-2012, EuroAmerica Seguros de Vida S.A. cedió la totalidad de sus derechos bajo el Contrato de Crédito a las siguientes empresas relacionadas de Paz Corp S.A. y en las proporciones que se indica a continuación: Inversiones Brakers Ltda. por UF 47.500, Inversiones Globus Ltda por UF 47.500, Inversiones B y J Ltda. por UF 47.500 e Inversiones Quantum Ltda. por UF 47.500. Dicha cesión y cambio de acreedor, no modificó las obligaciones y limitaciones establecidas en el Contrato de Crédito. Adicionalmente, con fecha 19 de marzo de 2012, 30 de noviembre de 2012 y 28 de febrero de febrero de 2013, la Sociedad amortizó la cantidad de UF30.000, UF 17.500 y UF 35.000, respectivamente, quedando un saldo de capital insoluto al 31 de marzo de 2013 bajo el Contrato de Crédito de UF 280.000.

En relación a la línea de bonos que la Sociedad mantenía inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros, bajo el número 688, de fecha 21 de noviembre de 2011, en sesión de directorio celebrada el 08 de mayo de 2012, la unanimidad de los directores presentes acordó proceder con la terminación anticipada del contrato de emisión de bonos y con la consecuente solicitud de cancelación de la inscripción de la ya mencionada línea de bonos en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros. Con fecha 21 de Junio de 2012 a través del certificado N° 688 la Superintendencia de Valores y Seguros confirmó la cancelación de la inscripción de la ya mencionada línea de bonos en el Registro de Valores de dicha Superintendencia.

Al 31 de diciembre de 2011 la Sociedad tenía registrada una operación de confirming entre la subsidiaria Constructora Paz SPA y la sociedad BCI Factoring S.A.

20.2 Otros pasivos financieros corrientes-Desglose de monedas y vencimiento, corrientes

20.2.1 Préstamos bancarios corrientes

Al 31 de marzo de 2013

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 Corrientes al
										Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	
										M\$	M\$	M\$	31-03-2013
76.701.900-9	Inmobiliaria PK67 S.A.	Chile	96.815.680-2	Banco BBVA Administradora General de Fondos S.A.	U.F.	Al vencimiento	6,40%	6,40%	Con Garantía	176.004	0	0	176.004
76.131.199-9	Inmobiliaria PDV 70 Spa	Chile	97.023.000-9	Banco Corp Banca	U.F.	Al vencimiento	6,79%	6,79%	Con Garantía	0	0	775.869	775.869
76.039.317-7	Inmobiliaria PB70 S.A.	Chile	97.015.000-5	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	1,15%	1,15%	Con Garantía	69.057	0	68.629	137.686
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz Spa	Chile	97.015.000-5	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	6,08%	6,08%	Con Garantía	0	0	12.676.176	12.676.176
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz Spa	Chile	97.030.000-7	Banco Estado	U.F.	Al vencimiento	5,30%	5,30%	Con Garantía	0	843.799	9.713.078	10.556.877
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz Spa	Chile	97.023.000-9	Banco Corp Banca	U.F.	Al vencimiento	6,11%	6,11%	Con Garantía	0	213.809	0	213.809
99.599.500-K	Inmobiliaria Paz Asset Spa	Chile	97.015.000-5	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	5,23%	5,23%	Con Garantía	0	0	659.248	659.248
76.140.443-1	Inversiones Paz Rental Spa	Chile	97.015.000-5	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	1,80%	1,80%	Con Garantía	0	0	3.085.939	3.085.939
76.659.200-7	Constructora Paz Spa	Chile	97.006.000-6	Banco Credito e Inversiones	U.F.	Al vencimiento	5,57%	5,57%	Con Garantía	0	0	2.513.896	2.513.896
76.090.431-7	NRG Santa Isabel Spa	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank	U.F.	Al vencimiento	5,07%	5,07%	Con Garantía	29.650	32.085	1.265.046	1.326.781
76.488.180-K	Paz Corp S.A.	Chile	99.500.410-0	Banco Consorcio	U.F.	Al vencimiento	6,87%	6,87%	Sin Garantía	0	273.049	782.133	1.055.182
76.488.180-K	Paz Corp S.A.	Chile	99.012.000-5	Consorcio Seguro de Vida S.A.	U.F.	Al vencimiento	6,87%	6,87%	Sin Garantía	0	182.033	521.422	703.455
76.647.640-6	Inmobiliaria Borgoño ConCon S.A.	Chile	97.023.000-9	Banco Corp Banca	U.F.	Al vencimiento	5,20%	5,20%	Con Garantía	0	0	5.986.705	5.986.705
76.029.672-4	Inmobiliaria P55 Icono Antofagasta S.A.	Chile	97.030.000-7	Banco Estado	U.F.	Al vencimiento	5,15%	5,15%	Con Garantía	0	0	8.662.433	8.662.433
Total										274.711	1.544.775	46.710.574	48.530.060

Al 31 de diciembre de 2012

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 Corrientes al
										Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	
										M\$	M\$	M\$	31-12-2012
76.701.900-9	Inmobiliaria PK67 S.A.	Chile	96.815.680-2	Banco BBVA Administradora General de Fondos S.A.	U.F.	Al vencimiento	4,73%	4,73%	Con Garantía	1.578.175	0	0	1.578.175
76.131.199-9	Inmobiliaria PDV 70 Spa	Chile	97.023.000-9	Banco Corp Banca	U.F.	Al vencimiento	5,43%	5,43%	Con Garantía	0	2.738.746	762.022	3.500.768
76.039.317-7	Inmobiliaria PB70 S.A.	Chile	97.015.000-5	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	1,30%	1,30%	Con Garantía	31.559	68.747	0	100.306
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz Spa	Chile	97.015.000-5	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	6,14%	6,14%	Con Garantía	0	6.635.738	5.611.483	12.247.221
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz Spa	Chile	97.030.000-7	Banco Estado	U.F.	Al vencimiento	5,08%	5,08%	Con Garantía	0	0	10.932.147	10.932.147
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz Spa	Chile	97.023.000-9	Banco Corp Banca	U.F.	Al vencimiento	6,11%	6,11%	Con Garantía	0	0	210.348	210.348
99.599.500-K	Inmobiliaria Paz Asset Spa	Chile	97.015.000-5	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	4,19%	4,19%	Con Garantía	0	0	1.285.038	1.285.038
76.140.443-1	Inversiones Paz Rental Spa	Chile	97.015.000-5	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	1,80%	1,80%	Con Garantía	0	0	3.082.076	3.082.076
76.659.200-7	Constructora Paz Spa	Chile	97.006.000-6	Banco Credito e Inversiones	U.F.	Al vencimiento	5,59%	5,59%	Con Garantía	0	0	2.476.615	2.476.615
76.090.431-7	NRG Santa Isabel Spa	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank	U.F.	Al vencimiento	5,09%	5,09%	Con Garantía	27.266	32.293	1.256.568	1.316.127
76.488.180-K	Paz Corp S.A.	Chile	97.006.000-6	Banco Credito e Inversiones	CL \$	Al vencimiento	8,44%	8,44%	Sin Garantía	0	0	584.376	584.376
76.488.180-K	Paz Corp S.A.	Chile	99.500.410-0	Banco Consorcio	U.F.	Al vencimiento	6,87%	6,87%	Sin Garantía	0	274.248	781.155	1.055.403
76.488.180-K	Paz Corp S.A.	Chile	99.012.000-5	Consorcio Seguro de Vida S.A.	U.F.	Al vencimiento	6,87%	6,87%	Sin Garantía	0	182.832	520.769	703.601
Total										1.637.000	9.932.604	27.502.597	39.072.201

Préstamos bancarios corrientes (continuación)

Al 1 de enero de 2012

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	Corrientes			Total Corrientes al 01-01-2012
										Vencimientos			
										Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	
										M\$	M\$	M\$	
99.572.970-9	Administradora Pazma S.A. F.I.P. Civic.	Chile	97.015.000-5	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	6,01%	6,01%	Con Garantía	6.224.467	0	0	6.224.467
99.572.970-9	Administradora Pazma S.A. F.I.P. Emerald.	Chile	97.015.000-5	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	5,79%	5,79%	Con Garantía	0	0	1.613.382	1.613.382
99.572.970-9	Administradora Pazma S.A. F.I.P. Emerald.	Chile	97.015.000-5	Banco Santander Chile	CL \$	Al vencimiento	8,11%	8,11%	Con Garantía	0	0	16.914	16.914
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz Spa.	Chile	97.006.000-6	Banco Credito e Inversiones	U.F.	Al vencimiento	4,21%	4,21%	Con Garantía	0	0	4.860.519	4.860.519
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz Spa.	Chile	97.030.000-7	Banco Estado	CL \$	Al vencimiento	7,47%	7,47%	Con Garantía	0	0	7.023.775	7.023.775
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz Spa.	Chile	97.023.000-9	Banco Corp Banca	U.F.	Al vencimiento	6,00%	6,00%	Con Garantía	0	208.250	0	208.250
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz Spa.	Chile	97.023.000-9	Banco Corp Banca	CL \$	Al vencimiento	8,10%	8,10%	Con Garantía	453.709	0	0	453.709
76.039.317-7	Inmobiliaria PB70 S.A.	Chile	97.015.000-5	Banco Santander Chile	CL \$	Al vencimiento	7,55%	7,55%	Con Garantía	0	524.274	0	524.274
76.131.199-9	Inmobiliaria PDV 70 SpA.	Chile	97.023.000-9	Banco Corp Banca	CL \$	Al vencimiento	7,80%	7,80%	Con Garantía	0	0	781.629	781.629
76.701.900-9	Inmobiliaria PK 67 S.A.	Chile	97.023.000-9	Banco Corp Banca	CL \$	Al vencimiento	7,82%	7,82%	Con Garantía	0	1.329.910	0	1.329.910
76.659.200-7	Constructora Paz Spa.	Chile	97.006.000-6	Banco Credito e Inversiones	CL \$	Al vencimiento	8,25%	8,25%	Con Garantía	0	0	2.507.132	2.507.132
76.659.200-7	Constructora Paz Spa.	Chile	97.006.000-6	Banco Credito e Inversiones	U.F.	Al vencimiento	6,58%	6,58%	Con Garantía	0	0	1.501.841	1.501.841
76.945.590-6	Inmobiliaria PKW San Diego 255 S.A	Chile	76.645.060-K	Banco Itau.	U.F.	Al vencimiento	6,34%	6,34%	Con Garantía	0	0	953.202	953.202
76.029.672-4	Inmobiliaria P55 Icono Antofagasta S.A.	Chile	97.030.000-7	Banco Estado	U.F.	Al vencimiento	5,29%	5,29%	Con Garantía	0	0	9.131.414	9.131.414
76.488.180-K	Paz Corp S.A.	Chile	97.006.000-6	Banco Credito e Inversiones	CL \$	Al vencimiento	8,44%	8,44%	Con Garantía	0	0	817.533	817.533
76.488.180-K	Paz Corp S.A.	Chile	97.030.000-7	Banco Estado	CL \$	Al vencimiento	8,64%	8,64%	Con Garantía	0	0	1.454.270	1.454.270
76.488.180-K	Paz Corp S.A.	Chile	97.015.000-5	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	4,55%	4,55%	Con Garantía	6.554.977	0	0	6.554.977
76.488.180-K	Paz Corp S.A.	Chile	99.500.410-0	Banco Consorcio	U.F.	Al vencimiento	6,20%	6,20%	Con Garantía	0	0	2.555.088	2.555.088
76.488.180-K	Paz Corp S.A.	Chile	99.279.000-8	Euroamerica Cia Seguros de Vida	U.F.	Al vencimiento	6,20%	6,20%	Con Garantía	0	0	4.258.482	4.258.482
76.488.180-K	Paz Corp S.A.	Chile	99.012.000-5	Consorcio Seguros de Vida S.A.	U.F.	Al vencimiento	6,20%	6,20%	Con Garantía	0	0	1.703.390	1.703.390
Total										13.233.153	2.062.434	39.178.571	54.474.158

20.2.2 Confirming corrientes

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012, no existen saldos por concepto de confirming.

Al 1 de enero de 2012

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	Corrientes			Total Corrientes al
										Vencimientos			
										Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	
										M\$	M\$	M\$	
76.659.200-7	Constructora Paz SPA	Chile	96.720.830-2	Bci Factorig S.A.	CL\$	Al vencimiento	6,60%	6,60%	Con Garantía	0	381.781	0	381.781
76.659.200-7	Constructora Paz SPA	Chile	96.720.830-2	Bci Factorig S.A.	U.F.	Al vencimiento	6,08%	6,08%	Con Garantía	0	386.083	766.159	1.152.242
Total										0	767.864	766.159	1.534.023

20.2.3 Otros préstamos corrientes

Al 31 de marzo de 2013

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			Total Corrientes al
										Vencimientos			
										Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	
										M\$	M\$	M\$	
76.488.180-K	Paz Corp S.A.	Chile	78.884.660-6	Inversiones B y J Limitada	U.F.	Al Vencimiento	6,87%	6,87%	Sin Garantía	0	95.806	274.433	370.239
76.488.180-K	Paz Corp S.A.	Chile	78.884.700-9	Inversiones Brakers Limitada	U.F.	Al Vencimiento	6,87%	6,87%	Sin Garantía	0	95.806	274.433	370.239
76.488.180-K	Paz Corp S.A.	Chile	78.884.690-8	Inversiones Globus Limitada	U.F.	Al Vencimiento	6,87%	6,87%	Sin Garantía	0	95.806	274.433	370.239
76.488.180-K	Paz Corp S.A.	Chile	78.884.670-3	Inversiones Quantum Limitada	U.F.	Al Vencimiento	6,87%	6,87%	Sin Garantía	0	95.806	274.433	370.239
Total										0	383.224	1.097.732	1.480.956

Al 31 de diciembre 2012

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			Total Corrientes al
										Vencimientos			
										Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	
										M\$	M\$	M\$	
													31-12-2012
76.488.180-K	Paz Corp S.A.	Chile	78.884.660-6	Inversiones B y J Limitada	U.F.	Al Vencimiento	6,87%	6,87%	Sin Garantía	0	96.227	274.089	370.316
76.488.180-K	Paz Corp S.A.	Chile	78.884.700-9	Inversiones Brakers Limitada	U.F.	Al Vencimiento	6,87%	6,87%	Sin Garantía	0	96.227	274.089	370.316
76.488.180-K	Paz Corp S.A.	Chile	78.884.690-8	Inversiones Globus Limitada	U.F.	Al Vencimiento	6,87%	6,87%	Sin Garantía	0	96.227	274.089	370.316
76.488.180-K	Paz Corp S.A.	Chile	78.884.670-3	Inversiones Quantum Limitada	U.F.	Al Vencimiento	6,87%	6,87%	Sin Garantía	0	96.227	274.089	370.316
Total										0	384.908	1.096.356	1.481.264

Al 1 de enero de 2012, no existen saldos en otros préstamos corrientes.

20.2.4 Arrendamiento financiero corrientes

Al 31 de marzo de 2013, no existen saldos en arrendamiento financiero corriente

Al 31 de diciembre de 2012

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			Total Corriente al 31-12-2012
										Vencimientos			
										Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	
										M\$	M\$	M\$	
96.958.820-K	Paz Arriendo de Maquinarias Spa	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank	U.F.	Al vencimiento	4,60%	4,60%	Con Garantía	8.401	16.899	77.667	102.967
Total										8.401	16.899	77.667	102.967

Al 1 de enero de 2012

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	Corrientes			Total No Corrientes al
										Vencimientos			
										Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	
										M\$	M\$	M\$	
96.958.820-K	Paz Arriendo de Maquinarias Spa	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank	U.F.	Al vencimiento	4,60%	4,60%	Con Garantía	7.832	15.755	72.406	95.993
Total										7.832	15.755	72.406	95.993

20.3 Otros pasivos financieros-Desglose de monedas y vencimiento, no corrientes

20.3.1 Préstamos bancarios no corrientes

Al 31 de marzo de 2013

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 Corrientes al
										1 hasta 2 años	2 a 3 años	3 a 5 años	
										M\$	M\$	M\$	
76.701.900-9	Inmobiliaria PK67 S.A.	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank	U.F.	Al Vencimiento	4,71%	4,71%	Con Garantía	1.919.866	0	0	1.919.866
76.131.199-9	Inmobiliaria PDV 70 Spa	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank	U.F.	Al Vencimiento	5,07%	5,07%	Con Garantía	2.528.364	0	0	2.528.364
76.944.340-1	Inmobiliaria Nuevo Portugal Limitada	Chile	97.006.000-6	Banco Credito e Inversiones	U.F.	Al vencimiento	4,92%	4,92%	Con Garantía	1.066.167	0	0	1.066.167
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz Spa	Chile	97.015.000-5	Banco Santander Chile	U.F.	Al Vencimiento	5,13%	5,13%	Con Garantía	5.842.466	1.831.839	0	7.674.305
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz Spa	Chile	97.030.000-7	Banco Estado	U.F.	Al Vencimiento	4,74%	4,74%	Con Garantía	4.009.539	1.048.375	2.815.077	7.872.991
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz Spa	Chile	76.645.060-K	Banco Itau	U.F.	Al Vencimiento	4,97%	4,97%	Con Garantía	3.713.700	0	0	3.713.700
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz Spa	Chile	97.006.000-6	Banco Credito e Inversiones	U.F.	Al vencimiento	4,68%	4,68%	Con Garantía	1.235.663	0	0	1.235.663
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz Spa	Chile	97.023.000-9	Banco Corp Banca	U.F.	Al vencimiento	4,73%	4,73%	Con Garantía	5.969.628	0	0	5.969.628
76.090.431-7	NRG Santa Isabel Spa	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank	U.F.	Al Vencimiento	5,00%	5,00%	Con Garantía	239.493	4.374.865	0	4.614.358
76.140.443-1	Inversiones Paz Rental Spa	Chile	97.015.000-5	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	1,80%	1,80%	Con Garantía	1.454.800	0	0	1.454.800
76.488.180-K	Paz Corp S.A.	Chile	99.500.410-0	Banco Consorcio	U.F.	Al Vencimiento	6,87%	6,87%	Sin Garantía	1.042.845	0	0	1.042.845
76.488.180-K	Paz Corp S.A.	Chile	99.012.000-5	Consorcio Seguro de Vida S.A.	U.F.	Al Vencimiento	6,87%	6,87%	Sin Garantía	695.229	0	0	695.229
76.218.467-2	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 60 S.A.	Chile	97.023.000-9	Banco Corp Banca	CL \$	Al Vencimiento	7,80%	7,80%	Con Garantía	1.839.041	0	0	1.839.041
Total										31.556.801	7.255.079	2.815.077	41.626.957

Al 31 de diciembre de 2012

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 Corrientes al
										1 hasta 2 años	2 a 3 años	3 a 5 años	
										M\$	M\$	M\$	
76.029.672-4	Inmobiliaria P55 Icono Antofagasta S.A.	Chile	97.030.000-7	Banco Estado	U.F.	Al Vencimiento	5,38%	5,38%	Con Garantía	8.144.355	0	0	8.144.355
76.647.640-6	Inmobiliaria Borgoño ConCon S.A.	Chile	97.023.000-9	Banco Corp Banca	U.F.	Al Vencimiento	5,35%	5,35%	Con Garantía	4.814.671	0	0	4.814.671
76.701.900-9	Inmobiliaria PK67 S.A.	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank	U.F.	Al Vencimiento	4,80%	4,80%	Con Garantía	0	1.435.032	0	1.435.032
76.131.199-9	Inmobiliaria PDV 70 Spa	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank	U.F.	Al Vencimiento	4,80%	4,80%	Con Garantía	1.298.651	0	0	1.298.651
76.944.340-1	Inmobiliaria Nuevo Portugal Limitada	Chile	97.006.000-6	Banco Credito e Inversiones	U.F.	Al vencimiento	5,45%	5,45%	Con Garantía	572.056	0	0	572.056
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz Spa	Chile	97.015.000-5	Banco Santander Chile	U.F.	Al Vencimiento	5,63%	5,63%	Con Garantía	0	7.400.285	0	7.400.285
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz Spa	Chile	97.030.000-7	Banco Estado	U.F.	Al Vencimiento	5,09%	5,09%	Con Garantía	2.748.507	0	0	2.748.507
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz Spa	Chile	76.645.060-K	Banco Itau	U.F.	Al Vencimiento	5,24%	5,24%	Con Garantía	2.834.858	0	0	2.834.858
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz Spa	Chile	97.006.000-6	Banco Credito e Inversiones	U.F.	Al vencimiento	5,23%	5,23%	Con Garantía	987.536	0	0	987.536
76.090.431-7	NRG Santa Isabel Spa	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank	U.F.	Al Vencimiento	5,00%	5,00%	Con Garantía	229.444	269.393	4.165.101	4.663.938
76.140.443-1	Inversiones Paz Rental Spa	Chile	97.015.000-5	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	1,80%	1,80%	Con Garantía	0	1.452.979	0	1.452.979
76.488.180-K	Paz Corp S.A.	Chile	99.500.410-0	Banco Consorcio	U.F.	Al Vencimiento	6,87%	6,87%	Sin Garantía	1.041.538	260.385	0	1.301.923
76.488.180-K	Paz Corp S.A.	Chile	99.012.000-5	Consorcio Seguro de Vida S.A.	U.F.	Al Vencimiento	6,87%	6,87%	Sin Garantía	694.359	173.590	0	867.949
76.218.467-2	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 60 S.A.	Chile	97.023.000-9	Banco Corp Banca	CL \$	Al Vencimiento	7,80%	7,80%	Con Garantía	1.863.479	0	0	1.863.479
Total										25.229.454	10.991.664	4.165.101	40.386.219

Préstamos bancarios no corrientes (continuación)

Al 1 de enero de 2012

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 Corrientes Vencimientos			Total No Corrientes al
										1 hasta 2 años	2 a 3 años	3 a 5 años	
										M\$	M\$	M\$	
76.029.672-4	Inmobiliaria P55 Icono Antofagasta S.A.	Chile	97.030.000-7	Banco Estado	U.F.	Al vencimiento	4,96%	4,96%	Con Garantía	0	910.805	0	910.805
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz Spa.	Chile	97.030.000-7	Banco Estado	U.F.	Al vencimiento	4,46%	4,46%	Con Garantía	764.183	0	0	764.183
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz Spa.	Chile	97.015.000-5	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	6,00%	6,00%	Con Garantía	7.291.606	0	2.148.636	9.440.242
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz Spa.	Chile	97.015.000-5	Banco Santander Chile	CL \$	Al vencimiento	7,90%	7,90%	Con Garantía	557.726	0	0	557.726
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz Spa.	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank	U.F.	Al vencimiento	3,30%	3,30%	Con Garantía	0	0	8.567.695	8.567.695
76.039.317-7	Inmobiliaria PB70 S.A.	Chile	97.015.000-5	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	5,70%	5,70%	Con Garantía	8.058.687	0	0	8.058.687
76.131.199-9	Inmobiliaria PDV 70 SpA	Chile	97.023.000-9	Banco Corp Banca	U.F.	Al vencimiento	5,10%	5,10%	Con Garantía	2.529.325	0	0	2.529.325
76.647.640-6	Inmobiliaria Borgono Concon S.A.	Chile	97.023.000-9	Banco Corp Banca	U.F.	Al vencimiento	4,88%	4,88%	Con Garantía	2.938.831	0	0	2.938.831
76.701.900-9	Inmobiliaria PK 67 S.A.	Chile	97.032.000-8	BBVA Banco BHIF	CL \$	Al vencimiento	7,37%	7,37%	Con Garantía	7.309.736	0	0	7.309.736
76.090.431-7	NRG Santa Isabel Spa.	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank	U.F.	Al vencimiento	5,00%	5,00%	Con Garantía	0	0	4.906.597	4.906.597
76.488.180-K	Paz Corp S.A.	Chile	97.006.000-6	Banco Credito e Inversiones	CL \$	Al vencimiento	8,44%	8,44%	Con Garantía	2.084.083	0	0	2.084.083
96.946.480-2	Paz Administradora de Propiedades Spa.	Chile	97.080.000-K	Banco Bice	U.F.	Al vencimiento	5,94%	5,94%	Con Garantía	0	0	124.115	124.115
Total										31.534.177	910.805	15.747.043	48.192.025

20.3.2 Arrendamiento financiero no corrientes

Al 31 de marzo de 2013, no existen saldos en arrendamiento financiero no corriente

Al 31 de diciembre de 2012

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
										1 hasta 2 años	2 a 3 años	3 a 5 años	
										M\$	M\$	M\$	
96.958.820-K	Paz Arriendo de Maquinarias Spa	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank	U.F.	Al vencimiento	4,60%	4,60%	Con Garantía	107.806	112.870	917.398	1.138.074
Total										107.806	112.870	917.398	1.138.074

Al 1 de enero de 2012

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 Corrientes Vencimientos			Total No Corrientes al
										1 hasta 2 años	2 a 3 años	3 a 5 años	
										M\$	M\$	M\$	
96.958.820-K	Paz Arriendo de Maquinarias Spa	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank	U.F.	Al vencimiento	4,60%	4,60%	Con Garantía	107.266	112.306	992.124	1.211.696
Total										107.266	112.306	992.124	1.211.696

20.3.3 Otros préstamos no corrientes

Al 31 de marzo de 2013

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			Total No Corrientes al
										Vencimientos			
										1 hasta 2 años	2 a 3 años	3 a 5 años	
										M\$	M\$	M\$	31-03-2013
76.488.180-K	Paz Corp S.A.	Chile	78.884.660-6	Inversiones B y J Limitada	U.F.	Al Vencimiento	6,87%	6,87%	Sin Garantía	365.910	0	0	365.910
76.488.180-K	Paz Corp S.A.	Chile	78.884.700-9	Inversiones Brakers Limitada	U.F.	Al Vencimiento	6,87%	6,87%	Sin Garantía	365.910	0	0	365.910
76.488.180-K	Paz Corp S.A.	Chile	78.884.690-8	Inversiones Globus Limitada	U.F.	Al Vencimiento	6,87%	6,87%	Sin Garantía	365.910	0	0	365.910
76.488.180-K	Paz Corp S.A.	Chile	78.884.670-3	Inversiones Quantum Limitada	U.F.	Al Vencimiento	6,87%	6,87%	Sin Garantía	365.910	0	0	365.910
Total										1.463.640	0	0	1.463.640

Al 31 de diciembre de 2012

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			Total No Corrientes al
										Vencimientos			
										1 hasta 2 años	2 a 3 años	3 a 5 años	
										M\$	M\$	M\$	31-12-2012
76.488.180-K	Paz Corp S.A.	Chile	78.884.660-6	Inversiones B y J Limitada	U.F.	Al Vencimiento	6,87%	6,87%	Sin Garantía	365.452	91.363	0	456.815
76.488.180-K	Paz Corp S.A.	Chile	78.884.700-9	Inversiones Brakers Limitada	U.F.	Al Vencimiento	6,87%	6,87%	Sin Garantía	365.452	91.363	0	456.815
76.488.180-K	Paz Corp S.A.	Chile	78.884.690-8	Inversiones Globus Limitada	U.F.	Al Vencimiento	6,87%	6,87%	Sin Garantía	365.452	91.363	0	456.815
76.488.180-K	Paz Corp S.A.	Chile	78.884.670-3	Inversiones Quantum Limitada	U.F.	Al Vencimiento	6,87%	6,87%	Sin Garantía	365.452	91.363	0	456.815
Total										1.461.808	365.452	0	1.827.260

Al 1 de enero de 2012, no existen saldos en otros préstamos no corrientes.

20.4 Otros pasivos financieros-Tipo de interés y moneda

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

Moneda	31-03-2013		31-12-2012		01-01-2012	
	Fija	Variable	Fija	Variable	Fija	Variable
CLP	0	1.839.041	584.376	1.863.479	2.901.616	22.340.856
UF	15.949.127	75.313.445	17.983.348	63.576.782	14.855.362	65.410.061
Total	15.949.127	77.152.486	18.567.724	65.440.261	17.756.978	87.750.917

21. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El detalle de este rubro al 31 de marzo de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012 es el siguiente:

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	31-03-2013				Corrientes				01-01-2012			
	M\$				31-12-2012				M\$			
	Inmobiliario	Servicios	Arriendo	Total	Inmobiliario	Servicios	Arriendo	Total	Inmobiliario	Servicios	Arriendo	Total
Proveedores de materiales y servicios	3.574.214	191.007	149.719	3.914.940	3.288.495	194.403	26.406	3.509.304	2.456.079	589.223	675.695	3.720.997
Retenciones de contratistas	1.155.446	0	0	1.155.446	1.084.832	0	0	1.084.832	316.064	0	0	316.064
Retenciones (AFP, impuestos trabajadores, etc.)	346.144	255.766	9.421	611.331	192.320	183.409	3.441	379.170	31.779	143.538	5.737	181.054
Dividendos por pagar	1.655.548	0	0	1.655.548	1.656.210	0	0	1.656.210	0	171.493	0	171.493
Bodegajes por pagar (1)	1.675.944	0	0	1.675.944	3.916.475	0	0	3.916.475	4.822.894	0	0	4.822.894
Anticipo Serviu	0	0	0	0	0	0	0	0	3.528	0	0	3.528
Provisión de vacaciones	207.364	196.797	5.310	409.471	287.623	219.401	5.895	512.919	329.619	265.284	4.963	599.866
Otras cuentas por pagar	859.340	77.421	8.866	945.627	3.049.279	142.874	68.474	3.260.627	1.227.287	382.575	220.733	1.830.595
Total	9.474.000	720.991	173.316	10.368.307	13.475.234	740.087	104.216	14.319.537	9.187.250	1.552.113	907.128	11.646.491

Cuentas por pagar, no corrientes	31-03-2013				No Corrientes				01-01-2012			
	M\$				31-12-2012				M\$			
	Inmobiliario	Servicios	Arriendo	Total	Inmobiliario	Servicios	Arriendo	Total	Inmobiliario	Servicios	Arriendo	Total
Bodegajes por pagar (1)	13.383.013	0	0	13.383.013	13.366.259	0	0	13.366.259	5.779.019	0	0	5.779.019
Otras cuentas por pagar	3.032.174	0	2.037.167	5.069.341	3.069.698	0	3.246.763	6.316.461	6.102.054	0	6.843.077	12.945.131
Total	16.415.187	0	2.037.167	18.452.354	16.435.957	0	3.246.763	19.682.720	11.881.073	0	6.843.077	18.724.150

(1) Corresponde al pasivo existente al 31 de marzo de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012 por promesas de compraventa de terrenos a las siguientes instituciones financieras:

Institución	Corriente			No Corriente		
	31-03-2013	31-12-2012	01-01-2012	31-03-2013	31-12-2012	01-01-2012
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Banco Consorcio	1.187.528	3.260.009	0	9.984.971	9.972.471	4.251.185
Terrenos y Desarrollos S.A. (Adm.Fdos.BCI)	0	168.661	0	0	0	520.256
Afisa S.A. (Fip Renta Terrenos)	488.416	487.805	4.822.894	3.398.042	3.393.788	1.007.578
Total	1.675.944	3.916.475	4.822.894	13.383.013	13.366.259	5.779.019

21.1 Estratificación vencimientos proveedores

Proveedores pagos al día

Al 31 de marzo de 2013

Tipo de Proveedor	Montos según plazos de pago					Total M\$	Período promedio de pago (días)
	hasta 30 días	31 - 60 días	61 - 90 días	91 - 120 días	121 - 180 días		
Materiales y equipos	223.857	221.772	35.808	0	0	481.437	39,25
Servicios	1.521.566	163.960	1.642.215	0	324	3.328.065	20,31
Otros	52.849	11.463	4.222	0	0	68.534	38,29
Total	1.798.272	397.195	1.682.245	0	324	3.878.036	

Al 31 de diciembre de 2012

Tipo de Proveedor	Montos según plazos de pago					Total M\$	Período promedio de pago (días)
	hasta 30 días	31 - 60 días	61 - 90 días	91 - 120 días	121 - 180 días		
Materiales y equipos	541.517	568.499	100.948	0	0	1.210.964	34,32
Servicios	1.711.861	438.846	13	0	0	2.150.720	12,9
Otros	97.237	9.896	0	0	0	107.133	14,17
Total	2.350.615	1.017.241	100.961	0	0	3.468.817	

Al 1 de enero de 2012

Tipo de Proveedor	Montos según plazos de pago					Total M\$	Periodo promedio de pago (días)
	hasta 30 días	31 - 60 días	61 - 90 días	91 - 120 días	121 - 180 días		
Materiales y equipos	2.798.652	82.368	79.494	0	0	2.960.514	33,64
Servicios	0	0	4.017	0	0	4.017	54
Total	2.798.652	82.368	83.511	0	0	2.964.531	

Proveedores plazos vencidos

Al 31 de marzo de 2013

Tipo de Proveedor	Montos según plazos de pago					Total M\$
	hasta 30 días	31 - 60 días	61 - 90 días	91 - 120 días	121 - 365 días	
Materiales y equipos	8.069	809	563	0	2.531	11.972
Servicios	8.816	3.833	0	0	4.581	17.230
Otros	7.138	36	0	0	528	7.702
Total	24.023	4.678	563	0	7.640	36.904

Al 31 de diciembre de 2012

Tipo de Proveedor	Montos según plazos de pago					Total M\$
	hasta 30 días	31 - 60 días	61 - 90 días	91 - 120 días	121 - 365 días	
Materiales y equipos	10.076	2.111	12	244	2.391	14.834
Servicios	1.979	2.864	13	165	10.384	15.405
Otros	7.380	252	0	909	1.707	10.248
Total	19.435	5.227	25	1.318	14.482	40.487

Al 1 de enero de 2012

Tipo de Proveedor	Montos según plazos de pago					Total M\$
	hasta 30 días	31 - 60 días	61 - 90 días	91 - 120 días	121 - 365 días	
Materiales y equipos	239.173	253.484	129.175	13.625	67.370	702.827
Servicios	0	0	0	0	18.332	18.332
Otros	34.214	0	0	0	1.093	35.307
Total	273.387	253.484	129.175	13.625	86.795	756.466

21.2 Operaciones de Confirming

La Sociedad no registra saldos de cuentas por pagar de confirming al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012.

El siguiente cuadro corresponde al volumen de operaciones de confirming acumulado al 1 de enero de 2012:

Subsidiaria	Segmento Inmobiliario		
	31-03-2013	31-12-2012	01-01-2012
	M\$	M\$	M\$
Constructora Paz SPA	0	0	1.492.260
Total	0	0	1.492.260

22. PROVISIONES

El detalle de este rubro correspondiente al 31 de marzo de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012 es el siguiente:

22.1 Provisiones-saldos

	Corrientes			No Corrientes		
	31-03-2013	31-12-2012	01-01-2012	31-03-2013	31-12-2012	01-01-2012
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Provisión de garantía legal	729.872	907.238	524.327	0	0	0
Participación en utilidades, bonos	514.995	796.098	432.000	221.698	135.509	0
Provisiones por juicio y contingencias	37.872	57.478	29.957	0	0	0
Otras provisiones	0	0	32.326	76.153	76.501	0
Total	1.282.739	1.760.814	1.018.610	297.851	212.010	0

22.1.1 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.

22.1.2 Participación en utilidades, bonos y pagos basados en acciones (remuneración variable, bonos anuales, stock options)

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, una vez aprobada por el Comité de Compensaciones de la Sociedad; además refleja una provisión por Stock Options otorgados a ejecutivos de la Sociedad.

22.1.3 Provisión de juicios y contingencias

Al 31 de marzo de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012 se ha registrado provisión de M\$ 37.872, M\$ 57.478 y M\$ 29.957, respectivamente, por litigios judiciales pendientes entre algunas inmobiliarias pertenecientes a la Sociedad y terceros, según se detalle en Nota N° 33.1.

22.1.4 Otras provisiones

Provisión prestación de servicios

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012 la filial Paz Realty Empreendimentos e Participacoes Ltda. (Brasil) presenta provisión por contingencias laborales por M\$ 76.153 y M\$ 76.501, respectivamente.

Provisión de rentas garantizadas

En 2010 la administración de la Sociedad realizó una provisión por el contrato de garantía de rentas de arrendamiento entre el Fondo de Inversión Privado Apoquindo 4501 y TMW Inmobiliaria Limitada (promitente comprador) del edificio de oficinas ubicado en Avda. Apoquindo 4501, Las Condes, Santiago Chile, por M\$ 931.276, en el cual se otorgó una garantía de renta de arrendamiento en favor del promitente comprador por el 95% de la capacidad arrendada de oficinas y locales comerciales del edificio, prometido vender durante los 2 primeros años contados desde la fecha del contrato de compraventa.

Al 31 de diciembre de 2011 el saldo ascendió a M\$ 32.326. Durante el 2012 la provisión se liquidó en su totalidad.

22.2 Movimiento de las provisiones

Al 31 de marzo de 2013

Movimiento en provisiones	CORRIENTES					NO CORRIENTES		
	Por garantías M\$	Por participación en utilidades y bonos M\$	Por juicio y contingencias M\$	Otras provisiones M\$	Total M\$	Por participación en utilidades y bonos M\$	Otras provisiones M\$	Total M\$
Saldo inicial 01/01/2013	907.238	796.098	57.478	0	1.760.814	135.509	76.501	212.010
Movimientos en provisiones								
Incremento en provisiones existentes	4.621.609	514.995	0	0	5.136.604	86.189	0	86.189
(Decrementos) en provisiones existentes	(4.798.975)	(796.098)	(19.606)	0	(5.614.679)	0	0	0
Incremento (decremento) en el cambio de moneda extranjera	0	0	0	0	0	0	(348)	(348)
Cambios en provisiones, total	(177.366)	(281.103)	(19.606)	0	(478.075)	86.189	(348)	85.841
Provisión total, saldo final 31/03/2013	729.872	514.995	37.872	0	1.282.739	221.698	76.153	297.851

Al 31 de diciembre de 2012

Movimiento en provisiones	CORRIENTES					NO CORRIENTES		
	Por garantías M\$	Por participación en utilidades y bonos M\$	Por juicio y contingencias M\$	Otras provisiones M\$	Total M\$	Por participación en utilidades y bonos M\$	Otras provisiones M\$	Total M\$
Saldo inicial 01/01/2012	524.327	432.000	29.957	32.326	1.018.610	0	0	0
Movimientos en provisiones								
Provisiones adicionales	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento en provisiones existentes	1.178.256	796.098	27.521	0	2.001.875	135.509	78.448	213.957
(Decrementos) en provisiones existentes	(795.345)	(432.000)	0	(32.326)	(1.259.671)	0	(1.947)	(1.947)
Cambios en provisiones, total	382.911	364.098	27.521	(32.326)	742.204	135.509	76.501	212.010
Provisión total, saldo final 31/12/2012	907.238	796.098	57.478	0	1.760.814	135.509	76.501	212.010

Al 1 de enero de 2012

Movimiento en provisiones	CORRIENTES					NO CORRIENTES		
	Por garantías M\$	Por participación en utilidades y bonos M\$	Por juicio y contingencias M\$	Otras provisiones M\$	Total M\$	Por participación en utilidades y bonos M\$	Otras provisiones M\$	Total M\$
Saldo inicial 01/01/2011	493.430	1.283.724	0	1.231.654	3.008.808	0	0	181.861
Movimientos en provisiones								
Provisiones adicionales	0	432.000	29.957	0	461.957	0	0	0
Incremento en provisiones existentes	30.897	(1.283.724)	0	0	(1.252.827)	0	0	0
(Decrementos) en provisiones existentes	0	0	0	(1.199.328)	(1.199.328)	0	0	(181.861)
Cambios en provisiones, total	30.897	(851.724)	29.957	(1.199.328)	(1.990.198)	0	0	(181.861)
Provisión total, saldo final 01/01/2012	524.327	432.000	29.957	32.326	1.018.610	0	0	0

23. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

El detalle de este rubro correspondiente al 31 de marzo de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012 es el siguiente:

Detalle de Pasivos no Financieros Corrientes y No Corrientes	31-03-2013 M\$		31-12-2012 M\$		01-01-2012 M\$	
	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No corrientes
Anticipos de clientes por promesas de compraventa	919.604	13.412.174	1.059.091	12.103.711	1.513.330	4.748.201
Total Pasivos No Financieros, Corrientes y No Corrientes	919.604	13.412.174	1.059.091	12.103.711	1.513.330	4.748.201

El movimiento de este rubro al 31 de marzo de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012 es el siguiente:

Pasivos No Financieros Corrientes y No Corrientes	31-03-2013 M\$	31-12-2012 M\$	01-01-2012 M\$
Saldo pasivos no financieros corrientes y no corrientes	13.162.802	6.261.531	8.963.901
Adiciones	1.370.188	8.435.527	1.117.355
Imputación a resultados	(201.212)	(1.534.256)	(3.819.725)
Saldo Final Pasivos No Financieros Corrientes y No Corrientes	14.331.778	13.162.802	6.261.531

24. PATRIMONIO NETO

24.1 Capital suscrito y pagado

Al 31 de marzo de 2013 el capital suscrito y pagado de Paz Corp S.A. asciende a M\$ 52.087.696 y está representado por 281.735.869 de acciones de valor nominal. Al 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012 el capital suscrito y pagado asciende a M\$ 52.057.363 y está representado por 281.619.203 de acciones sin valor nominal.

24.2 Número de acciones suscritas y pagadas

Al 31 de marzo de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012, el detalle es el siguiente:

Número de acciones suscritas y pagadas	31-03-2013	31-12-2012	01-01-2012
Saldo Inicial	281.735.869	281.619.203	281.619.203
Suscripción y pago	0	0	0
Número de acciones suscritas y pagadas	281.735.869	281.619.203	281.619.203

24.3 Dividendos

En Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada el 23 de abril de 2012 aprobó como política de dividendos la distribución anual como dividendo en dinero a sus accionistas a prorrata de sus acciones, a lo menos el 30% de las utilidades líquidas de cada ejercicio.

La Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada el 24 de abril de 2013, aprobó el reparto de un dividendo definitivo de \$ 5,87581 por acción, con cargo a la utilidad líquida distribuible del ejercicio 2012 equivalente a un 30% de M\$ 1.655.428.

24.4 Otras reservas

Al 31 de marzo de 2013

Estado de cambio en el patrimonio	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Otras reservas
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2013	(186.498)	(186.498)
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	0	0
Incremento (disminución) por correcciones de errores	0	0
Saldo Inicial Reexpresado	(186.498)	(186.498)
Cambios en patrimonio		
Otro resultado integral	(556.439)	(556.439)
Total de cambios en patrimonio	(556.439)	(556.439)
Saldo Final Período Actual 31/03/2013	(742.937)	(742.937)

Al 31 de marzo de 2012

Estado de cambio en el patrimonio	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Otras reservas
Saldo Inicial Período Anterior 01/01/2012	790.499	790.499
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	0	0
Incremento (disminución) por correcciones de errores	0	0
Saldo Inicial Reexpresado	790.499	790.499
Cambios en patrimonio		
Otro resultado integral	(895.980)	(895.980)
Total de cambios en patrimonio	(895.980)	(895.980)
Saldo Final Período Anterior 31/03/2012	(105.481)	(105.481)

Reserva de conversión: Esta reserva nace de la traducción de los estados financieros de subsidiarias extranjeras cuya moneda funcional es distinta a la moneda de presentación de los estados financieros consolidados de Paz Corp S.A.

24.5 Distribución de accionistas

Al 31 de marzo de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012 los principales accionistas corresponden a los que se detallan a continuación, los cuales alcanzan una concentración efectiva de un respectivamente.

Nombre o Razon Social	31-03-2013		31-12-2012		01-01-2012	
	Cantidad de Acciones	% de Propiedad	Cantidad de Acciones	% de Propiedad	Cantidad de Acciones	% de Propiedad
Inversiones Globus Ltda.	29.486.784	10,47%	29.486.784	10,47%	29.486.784	10,47%
Inversiones Brakers Ltda.	28.133.856	9,99%	28.133.856	9,99%	28.133.856	9,99%
Inversiones B Y J Ltda.	28.038.856	9,95%	28.038.856	9,96%	28.038.856	9,96%
Inversiones Quantum Ltda.	28.038.856	9,95%	28.038.856	9,96%	28.038.856	9,96%
PLA Residencial Fund III Chile LP	27.812.847	9,87%	27.812.847	9,88%	55.625.694	19,75%
Bolsa Electronica de Chile Bolsa de Valores	23.403.860	8,31%	16.205.496	5,75%	5.974.146	2,12%
Larrain Vial S.A. Corredora de Bolsa	9.731.395	3,45%	11.253.916	4,00%	9.532.565	3,38%
Banchile S.A. Corredora de Bolsa	7.286.752	2,59%	7.689.106	2,73%	8.230.287	2,92%
Compass Small Cap Chile Fondo de Inversiones	6.577.080	2,33%	8.973.771	3,19%	0	0,00%
Chile Fondo de Inversiones Small Cap	5.450.855	1,93%	9.968.823	3,54%	12.623.008	4,48%
Tanner S.A. Corredora de Bolsa	5.271.669	1,87%	12.395.328	4,40%	0	0,00%
Banco de Chile por cuenta de terceros no residentes	4.433.186	1,57%	0	0,00%	0	0,00%
Banchile Administradora General de Fondos S.A.	0	0,00%	0	0,00%	7.010.958	2,49%
BCI S.A. Corredores de Bolsa	0	0,00%	0	0,00%	4.916.420	1,75%
Santander S.A. Corredora de Bolsa	0	0,00%	4.868.943	1,73%	6.113.934	2,17%

24.6 Participaciones no controladoras

RUT	Nombre de la subsidiaria	País de origen	Porcentaje de participación en la subsidiaria	31-03-2013		31-12-2012		01-01-2012	
				Participación minoritaria en patrimonio	Ganancia (Pérdida) atribuible a Participación minoritaria	Participación minoritaria en patrimonio	Ganancia (Pérdida) atribuible a Participación minoritaria	Participación minoritaria en patrimonio	Ganancia (Pérdida) atribuible a Participación minoritaria
99.572.970-9	Administradora Pazma F.I.P. Manquehue	Chile	25,0000%	0	0	0	0	(3.165)	(108)
99.572.970-9	Administradora Pazma F.I.P. Emerlad	Chile	31,0800%	329.378	(19.941)	605.935	198.512	407.423	(68.907)
99.572.970-9	Administradora Pazma F.I.P. Mosaic	Chile	25,0000%	0	0	0	0	(7.600)	(14.097)
99.572.970-9	Administradora Pazma F.I.P. Los Acantos	Chile	17,5000%	0	0	0	0	147	(480)
99.572.970-9	Administradora Pazma F.I.P. Pernambuco	Chile	25,0000%	0	0	0	0	2.044	(370)
99.599.510-7	Inmobiliaria Vestro S.A.	Chile	50,0000%	0	0	0	0	45.164	(114.694)
76.029.664-3	Constructora Lord Cochrane 220 S.A.	Chile	33,3333%	0	0	0	0	22.005	4.701
76.901.710-0	Constructora P55 Icono Antofagasta S.A.	Chile	15,0000%	42.961	10.322	53.283	28.373	24.910	27.453
76.901.740-2	Constructora PK67 Freire 377 S.A.	Chile	33,3333%	0	0	0	0	6.969	531
76.647.700-3	Constructora PK67 Santa Isabel 61 S.A.	Chile	33,3333%	0	0	0	0	(2.193)	(21.275)
99.599.400-3	Constructora Puerto Montt 356 S.A.	Chile	33,3333%	0	0	0	0	2.239	1.151
76.772.600-7	Constructora Santa Rosa 160 S.A.	Chile	33,3333%	0	0	0	0	2.211	(1.131)
99.584.490-7	Constructora EFE 2 S.A.	Chile	8,0000%	0	0	0	0	(635)	(1.108)
76.131.199-9	Inmobiliaria PD 75 Limitada	Chile	25,0000%	0	0	0	0	(40)	(1.441)
76.029.672-4	Inmobiliaria PDV 70 SPA.	Chile	30,0000%	321.958	(106.192)	215.765	244.731	(31.594)	(32.224)
76.701.900-9	Inmobiliaria P55 Icono Antofagasta S.A.	Chile	15,0000%	36.940	85.116	122.058	255.241	(106.664)	(29.484)
76.039.317-7	Inmobiliaria PK 67 S.A.	Chile	33,3333%	(1.065.996)	(32.260)	(1.101.767)	58.974	(1.160.435)	(296.945)
99.525.780-7	Inmobiliaria PKS S.A.	Chile	25,0000%	0	0	0	0	35.602	(15.878)
99.533.420-8	Inmobiliaria Maka II S.A.	Chile	15,0000%	6.263	(26)	38.299	46.251	0	0
76.218.467-2	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 60 S.A.	Chile	40,0000%	(2.870)	59	(2.810)	(3.210)	0	0
76.056.313-7	Paz Brasil SPA	Chile	2,8262%	87.417	7.212	94.953	(20.999)	(23.705)	(25.989)
0-E	Paz Realty Empreendimentos e Participacoes Ltda.	Brasil	0,1000%	3	(1)	3	(1)	4	(1)
0-E	Tolstoy 1 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda.	Brasil	10,0000%	71.022	3.268	75.446	(18.670)	73.001	(2.209)
0-E	Aricanduva Strip Center Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda.	Brasil	20,0000%	545.206	18.914	613.266	(57.113)	247.114	(3.780)
0-E	Jose Kauer Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Brasil	50,0000%	38.000	692	38.859	(2.851)	0	0
Total participaciones minoritarias				410.282	(32.837)	753.290	729.238	(467.198)	(596.285)

24.7 Utilidad líquida distribuible

Conforme a lo dispuesto por la Superintendencia de Valores y Seguros, 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 05 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.

25. POLITICA DE PAGOS BASADOS EN ACCIONES

En Junta General de Accionista de fecha 23 de abril de 2012 se aprobó el otorgamiento de una opción de compra de acciones a favor del Presidente de la Sociedad por la cantidad de 7.040.480 acciones, al precio del ejercicio de \$ 238 por acción. Con fecha 6 de noviembre de 2012 el Directorio acordó otorgar a su Gerente General la cantidad de 7.040.480 acciones, al precio del ejercicio de \$ 256,38.

El cargo a resultados que se ha reconocido por el período terminado el 31 de marzo de 2013 fue un monto de M\$ 229.349.

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
Rendimiento de dividendo (%)	2%
Volatilidad esperada (%)	25%
Tasa de interés libre de riesgo (%)	6%
Vida esperada de la opción (años)	4
Precio de acción promedio ponderado (precio spot) (\$)	323,75
Período cubierto	31-03-2013 / 31-03-2017
Nombre del modelo	Black-Scholes

La vida esperada de las opciones está basada en los plazos en que la Administración espera que las opciones sean ejercidas por los beneficiarios y no es necesariamente indicativa de patrones de ejercicio que podrían ocurrir. La volatilidad esperada refleja la suposición que la volatilidad histórica es indicativa de tendencias futuras, que también puede no necesariamente ser el resultado real.

La Sociedad usó un método simplificado para determinar el plazo esperado, basado en el promedio de la vida contractual original y el período de devengamiento. 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 al cumplimiento de ciertas metas.
- Si un beneficiario deja de prestar servicios antes de la fecha de irrevocabilidad (“vesting”), el beneficiario anula o renuncia a las opciones sobre acciones;
- Si un beneficiario deja de prestar servicios después de la fecha de irrevocabilidad, 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 promedio ponderados de las opciones y la vida contractual promedio de las opciones vigentes al 31 de marzo de 2013, del plan mencionado precedentemente, así como de los planes de ejecutivos de ejercicios anteriores, son las siguientes:

DETALLE	PLAN
Saldo al 1 de enero 2013	14.670.127
Otorgadas durante el período	0
Canceladas durante el período	0
Ejercidas durante el período	116.667
Vencidas durante el período	0
En circulación al 31 de marzo de 2013	14.553.460
Pueden ser ejercidas al 31 de marzo de 2013	329.167
Vida contractual promedio ponderadas (años)	4

26. INGRESOS

26.1 Ingresos de actividades ordinarias

El siguiente es el detalle de los ingresos ordinarios para los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2013 y 2012.

Ingresos Ordinarios	01-01-2013 al 31-03-2013 M\$	01-01-2012 al 31-03-2012 M\$
Venta de inmuebles (*)	14.663.144	9.321.996
Venta de servicios	197.342	570.847
Arriendo de maquinarias	137.615	48.038
Venta terrenos	305.735	2.318.629
Otros Arriendos	195.293	0
Total Ingresos Ordinarios	15.499.129	12.259.510

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

26.2 Otros ingresos por función

El siguiente es el detalle para los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2013 y 2012.

Otros Ingresos por Función	01-01-2013 al 31-03-2013 M\$	01-01-2012 al 31-03-2012 M\$
Multas por desestimientos	2.102	6.351
Otros ingresos de operación	0	56.918
Total Otros Ingresos, por Función	2.102	63.269

27. COMPOSICIÓN DE RESULTADOS RELEVANTES

27.1 Gastos por naturaleza

El siguiente es el detalle de los costos de venta y gastos administración de Paz Corp S.A. y Subsidiarias para los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2013 y 2012.

Gastos por Naturaleza	01-01-2013 al 31-03-2013 M\$	01-01-2012 al 31-03-2012 M\$
Costos de construcción	9.029.283	5.321.827
Gastos de personal	842.128	283.798
Gastos de operación y mantenimiento	169.016	43.732
Gastos de administración	2.149.546	3.676.625
Costo de terreno	306.181	1.943.217
Depreciación	243.793	210.081
Amortización	117.229	85.583
Otros gastos varios de operación	68.519	129.715
Total	12.925.695	11.694.578

27.2 Gastos de personal

El siguiente es el detalle de los gastos de personal para los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2013 y 2012.

Gastos de Personal	01-01-2013 al 31-03-2013	01-01-2012 al 31-03-2012
	M\$	M\$
Sueldos y remuneración variable	572.116	283.798
Stock options	229.349	0
Otros gastos de personal	40.663	0
Total	842.128	283.798

27.3 Depreciación y amortización

El siguiente es el detalle de este rubro para los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2013 y 2012.

Detalle	01-01-2013 al 31-03-2013	01-01-2012 al 31-03-2012
	M\$	M\$
Depreciación	243.793	210.081
Amortización	117.229	85.583
Total	361.022	295.664

28. RESULTADOS FINANCIEROS

El siguiente es el detalle del resultado financiero para los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2013 y 2012.

Resultado Financiero	01-01-2013 al 31-03-2013	01-01-2012 al 31-03-2012
	M\$	M\$
Ingresos financieros		
Intereses activos financieros	365.331	225.089
Otros ingresos financieros de empresas relacionadas	15.243	4.632
Total Ingresos financieros	380.574	229.721
Gastos por préstamos bancarios	(1.457.038)	(1.142.882)
Gastos financieros activados	966.246	266.377
Gastos por arrendamientos financieros	(11.889)	(15.062)
Otros Gastos	(40.080)	(4.719)
Total Costos financieros	(542.761)	(896.286)
Resultados por unidades de reajuste	(4.852)	(236.172)
Diferencias de cambio		
Negativas	0	(3.282)
Total Diferencias de cambio	0	(3.282)
Total Resultado Financiero	(167.039)	(906.019)

29. OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)

El siguiente es el detalle de otras ganancias (pérdidas) para los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2013 y 2012.

Otras ganancias (pérdidas)	01-01-2013 al 31-03-2013 M\$	01-01-2012 al 31-03-2012 M\$
Deterioro menor valor de inversión	(162.250)	(226.819)
Ajuste compra participación I.Vicuña II	0	200.083
Otros (*)	184.488	(128.155)
Total Otras ganancias (pérdidas)	22.238	(154.891)

(*) Al 31 de marzo de 2013, el principal movimiento es generado por la utilidad en venta de sociedad por M\$ 195.943.

30. RESULTADO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Durante el período terminado al 31 de marzo de 2013 se originó un cargo a resultado por impuesto a las ganancias ascendente a M\$ 400.018 y un abono a resultado por M\$ 406.817 en período 2012.

El abono a resultados por impuesto a las ganancias para los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2013 y 2012 se detalla como sigue:

Gasto por impuestos a las ganancias	01-01-2013 al 31-03-2013 M\$	01-01-2012 al 31-03-2012 M\$
Gasto por Impuestos Corrientes	(208.214)	(103.050)
Gasto por impuestos corrientes a las ganancias, Neto, Total	(208.214)	(103.050)
(Gasto) Diferido Ingreso por Impuestos Relativos a la Creación y Reversión de Diferencias Temporarias	(191.804)	259.617
Gasto Diferido (ingreso) por Impuestos Relativo a Cambios de la Tasa Impositiva o Nuevas Tasas	0	250.250
Gasto por Impuestos Diferidos, Neto, Total	(191.804)	509.867
Total gastos por impuestos a las ganancias	(400.018)	406.817

Localización del efecto en resultados por impuestos a las ganancias

Gasto (Ingreso) por Impuesto a las Ganancias por Partes Extranjera y Nacional (Presentación)	01-01-2013 al 31-03-2013 M\$	01-01-2012 al 31-03-2012 M\$
Gasto por Impuestos Corrientes, Neto, Nacional	(208.214)	(103.050)
Gasto por Impuestos Corrientes, Neto, Total	(208.214)	(103.050)
Gasto por Impuestos Diferidos, Neto, Nacional	(191.804)	509.867
Gasto por Impuestos Diferidos, Neto, Total	(191.804)	509.867
Gasto por Impuesto a las Ganancias	(400.018)	406.817

El siguiente cuadro muestra la conciliación entre el impuesto a las ganancias contabilizado y el que resultaría de aplicar la tasa efectiva para los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2013 y 2012.

Conciliación del Gasto por Impuestos Utilizando la Tasa Legal con el Gasto por Impuestos Utilizando la Tasa Efectiva	01-01-2013 al 31-03-2013 M\$	01-01-2012 al 31-03-2012 M\$
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal	(474.465)	204.079
Diferencias permanentes	169.430	144.317
Efecto Impositivo de Beneficio Fiscal No Reconocido Anteriormente en el Estado de Resultados	(9.213)	0
Efecto Impositivo de Cambio en las Tasas Impositivas	0	11.226
Otro Incremento (Decremento) en Cargo por Impuestos Legales	(85.770)	47.195
Ajustes al Gasto por Impuestos Utilizando la Tasa Legal, Total	74.447	202.738
Gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	(400.018)	406.817

Durante el ejercicio terminado al 31 de marzo de 2013, se procedió a calcular y contabilizar los efectos de la Ley N° 20.630 que, entre otras materias modificó la tasa de impuesto de primera categoría establecido en la Ley sobre Impuestos a la Renta en donde se aumenta en forma permanente la tasa a un 20%.

31. 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.

Ganancias (Pérdidas) Básicas por Acción	01-01-2013 al 31-03-2013 M\$	01-01-2012 al 31-03-2012 M\$
Ganancia (Pérdida) Atribuible a los tenedores de instrumentos de participación en el Patrimonio Neto de la Controladora	2.094.478	(690.927)
Resultado Disponible para Accionistas Comunes, Básico	2.094.478	(690.927)
Promedio Ponderado de Número de Acciones, Básico	281.735.869	281.618.203
Ganancias (Pérdidas) Básicas por Acción (\$ por acción)	7,43	(2,45)

No existen transacciones o conceptos que generen efecto dilutivo.

32. INFORMACION POR SEGMENTO

32.1 Criterios de segmentación

Para la gestión del negocio, la Administración utiliza el criterio de segmentación geográfica, considerando los países en que la Sociedad tiene operaciones y están alocados sus activos. Al 31 de marzo de 2013 la Sociedad cuenta con operaciones en Chile, Perú y Brasil.

Adicionalmente, la Administración también utiliza el criterio de segmentación por línea de negocios para analizar la gestión de la Sociedad, esto es negocio inmobiliario, negocio de servicios y negocio de arriendo de maquinarias.

La información por segmentos correspondiente al 31 de marzo de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012 es la siguiente:

32.2 Segmento por área geográfica

32.2.1 Cuadros patrimoniales

LINEA DE NEGOCIO	Chile			Perú			Brasil			Totales		
	31-03-2013	31-12-2012	01-01-2012	31-03-2013	31-12-2012	01-01-2012	31-03-2013	31-12-2012	01-01-2012	31-03-2013	31-12-2012	01-01-2012
ACTIVOS	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
ACTIVOS CORRIENTES												
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	19.876.270	19.759.259	15.040.084	4.432	4.645	2.801	175.695	436.252	119.086	20.056.397	20.200.156	15.161.971
Otros Activos Financieros, corrientes	2.517.355	1.908.549	6.036.140	0	0	0	0	0	0	2.517.355	1.908.549	6.036.140
Otros Activos No Financieros, Corriente	3.534.336	3.494.952	536.964	0	0	0	0	0	15.692	3.534.336	3.494.952	552.656
Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar, Neto	10.227.052	14.082.474	8.423.735	100.528	114.334	114.527	2.699	2.208	176.102	10.330.279	14.199.016	8.714.364
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas	929.222	2.169.080	10.189.018	0	0	0	303.874	783	147.950	1.233.096	1.665.433	2.367.585
Inventarios	82.761.841	72.184.072	95.320.307	0	0	0	0	0	0	82.761.841	72.184.072	95.320.307
Activos por Impuestos Corrientes	0	0	736.383	0	0	0	0	11.012	1.693	0	0	594.533
Total de activos corrientes distintos de los activos o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	119.846.076	113.598.386	136.282.631	104.960	118.979	117.328	482.268	450.255	460.523	120.433.304	113.652.178	128.747.556
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la	0	2.210.126	0	0	0	0	0	0	0	0	2.210.126	0
Total activos corrientes	119.846.076	115.808.512	136.282.631	104.960	118.979	117.328	482.268	450.255	460.523	120.433.304	115.862.304	128.747.556
ACTIVOS NO CORRIENTES												
Otros activos no financieros no corrientes	62.336.974	60.471.147	50.725.096	0	0	0	4.223.294	4.014.299	4.152.140	66.560.268	64.485.446	54.877.236
Derechos por cobrar no corrientes	2.709.041	567.734	711.313	0	0	0	0	0	0	2.709.041	567.734	711.313
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, No corrientes	12.310.630	13.357.937	9.083.979	0	0	0	0	146.696	173.697	593.695	1.533.252	2.555.316
Inversiones en Asociadas Contabilizadas por el Método de la Participación	1.047.320	1.175.515	3.554.347	16.141.705	16.172.967	12.295.655	225.403	210.679	196.862	17.414.428	17.559.161	16.046.864
Activos intangibles distintos de la plusvalía	2.413.544	2.503.802	3.343.398	0	0	0	33.686	30.785	55	2.447.230	2.534.587	3.343.453
Plusvalía	2.907.826	3.070.076	4.539.430	0	0	0	0	0	0	2.907.826	3.070.076	4.539.430
Propiedades, Planta y Equipo	3.274.808	5.118.231	5.933.499	0	0	0	160.003	203.693	121.170	3.434.811	5.321.924	6.054.669
Propiedades de Inversión	6.879.428	6.879.428	6.892.556	0	0	0	0	0	0	6.879.428	6.879.428	6.892.556
Activos por Impuestos Diferidos	4.560.446	5.338.514	5.677.124	165.460	135.538	30.908	94.761	40.034	295	4.820.667	5.514.086	5.708.327
Total activos no corrientes	98.440.017	98.482.384	90.460.742	16.307.165	16.308.505	12.326.563	4.737.147	4.646.186	4.644.219	107.767.394	107.465.694	100.729.164
Total de activos	218.286.093	214.290.896	226.743.373	16.412.125	16.427.484	12.443.891	5.219.415	5.096.441	5.104.742	228.200.698	223.327.998	229.476.720

32.2 Segmento por área geográfica (Continuación)

32.2.1 Cuadros patrimoniales (Continuación)

LINEA DE NEGOCIO	Chile			Perú			Brasil			Totales		
	31-03-2013	31-12-2012	01-01-2012	31-03-2013	31-12-2012	01-01-2012	31-03-2013	31-12-2012	01-01-2012	31-03-2013	31-12-2012	01-01-2012
PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
PASIVOS CORRIENTES												
Otros Pasivos Financieros corrientes	50.011.016	40.656.432	56.104.174	0	0	0	0	0	0	50.011.016	40.656.432	56.104.174
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	10.259.770	14.352.330	11.565.873	0	0	1.741	108.537	109.961	78.877	10.368.307	14.319.537	11.646.491
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, Corriente	227.312	502.154	373.789	0	0	7.969.383	352.237	2.277	483.736	579.549	0	857.525
Otras provisiones a corto plazo	1.282.739	1.760.814	1.018.610	0	0	0	0	0	0	1.282.739	1.760.814	1.018.610
Pasivos por Impuestos Corrientes	858.861	772.132	143.543	0	0	0	0	0	0	858.861	761.120	0
Otros Pasivos no financieros corrientes	919.604	1.059.091	1.513.330	0	0	0	0	0	0	919.604	1.059.091	1.513.330
Total Pasivos corrientes	63.559.302	59.102.953	70.719.319	0	0	7.971.124	460.774	112.238	562.613	64.020.076	58.556.994	71.140.130
PASIVOS NO CORRIENTES												
Otros Pasivos Financieros	43.090.597	43.351.553	49.403.721	0	0	0	0	0	0	43.090.597	43.351.553	49.403.721
Pasivos no corrientes	18.450.912	19.682.720	18.724.150	0	0	0	1.442	0	0	18.452.354	19.682.720	18.724.150
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas	4.129.597	5.304.747	6.459.926	11.716.935	11.474.777	314.627	35.087	353.848	4.696.128	4.164.684	5.304.747	4.768.321
Otras provisiones a largo plazo	221.698	135.509	0	0	0	0	76.153	76.501	0	297.851	212.010	0
Pasivos por Impuestos Diferidos	1.310.955	1.890.396	2.559.358	0	0	0	776	0	0	1.311.731	1.890.396	2.559.358
Otros Pasivos no financieros no corrientes	12.514.309	11.637.285	4.748.201	0	0	0	897.865	466.426	0	13.412.174	12.103.711	4.748.201
Total Pasivos no corrientes	79.718.068	82.002.210	81.895.356	11.716.935	11.474.777	314.627	1.011.323	896.775	4.696.128	80.729.391	82.545.137	80.203.751
Total pasivos	143.277.370	141.105.163	152.614.675	11.716.935	11.474.777	8.285.751	1.472.097	1.009.013	5.258.741	144.749.467	141.102.131	151.343.881
PATRIMONIO NETO												
Capital Emitido	41.270.445	41.240.112	46.452.650	4.888.913	4.888.913	4.888.913	5.928.338	5.928.338	715.800	52.087.696	52.057.363	52.057.363
Ganancias (pérdidas) acumuladas	22.786.761	20.724.767	17.287.380	(369.485)	(657.140)	(1.812.225)	(1.881.665)	(1.626.494)	(883.559)	20.535.611	18.441.133	14.591.596
Primas de emisión	11.160.579	11.160.579	11.160.579	0	0	0	0	0	0	11.160.579	11.160.579	11.160.579
Otras Reservas	34.887	34.558	15.406	175.762	720.934	1.081.452	(953.586)	(941.990)	(306.359)	(742.937)	(186.498)	790.499
Participaciones no controladoras	(243.949)	25.717	(787.317)	0	0	0	654.231	727.574	320.119	410.282	753.290	(467.198)
PATRIMONIO NETO	75.008.723	73.185.733	74.128.698	4.695.190	4.952.707	4.158.140	3.747.318	4.087.428	(153.999)	83.451.231	82.225.867	78.132.839
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	218.286.093	214.290.896	226.743.373	16.412.125	16.427.484	12.443.891	5.219.415	5.096.441	5.104.742	228.200.698	223.327.998	229.476.720

32.2.2 Cuadros de resultados

LINEA DE NEGOCIO ESTADO DE RESULTADOS	Chile		Perú		Brasil		Totales	
	31-03-2013	31-03-2012	31-03-2013	31-03-2012	31-03-2013	31-03-2012	31-03-2013	31-03-2012
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias Inmuebles Departamentos	9.417.410	9.321.996	0	0	0	0	9.417.410	9.321.996
Ingresos de actividades ordinarias Servicios	197.342	570.847	0	0	0	0	197.342	570.847
Ingresos de actividades ordinarias Arriendo de Maquinaria	137.615	48.038	0	0	0	0	137.615	48.038
Ingresos de actividades ordinarias Terrenos	5.551.469	2.318.629	0	0	0	0	5.551.469	2.318.629
Ingresos de actividades ordinarias Otros	195.293	0	0	0	0	0	195.293	0
Costo de Ventas	(9.783.932)	(9.297.189)	0	0	0	0	(9.783.932)	(9.297.189)
Ganancia bruta	5.715.197	2.962.321	0	0	0	0	5.715.197	2.962.321
Otros Ingresos, por funcion	2.102	60.134	0	0	0	3.135	2.102	63.269
Gastos de Administración	(2.835.326)	(2.137.295)	(20)	(19)	(306.417)	(260.075)	(3.141.763)	(2.397.389)
Otras Ganancias (Pérdidas)	26.705	(152.081)	(4.467)	0	0	(2.810)	22.238	(154.891)
Ingresos Financieros	378.493	218.181	153	25	1.928	11.515	380.574	229.721
Costos Financieros	(541.167)	(894.483)	(300)	(69)	(1.294)	(1.734)	(542.761)	(896.286)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	(25.711)	(185.744)	118.290	(513.386)	4.019	1.802	96.598	(697.328)
Diferencias de cambio	0	0	0	0	0	(3.282)	0	(3.282)
Resultados por Unidades de Reajuste	(3.258)	(278.666)	(1.594)	5.413	0	37.081	(4.852)	(236.172)
Ganancia (Pérdida) del Segmento sobre el que se informa, antes de impuestos	2.717.035	(407.633)	112.062	(508.036)	(301.764)	(214.368)	2.527.333	(1.130.037)
Gasto por impuestos a las ganancias	(453.659)	292.020	29.922	65.575	23.719	49.222	(400.018)	406.817
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones dicontinuadas	0	0	0	0	0	0	0	0
Ganancia (pérdida)	2.263.376	(115.613)	141.984	(442.461)	(278.045)	(165.146)	2.127.315	(723.220)

Conceptos	Chile		Perú		Brasil		Totales	
	31-03-2013	31-03-2012	31-03-2013	31-03-2012	31-03-2013	31-03-2012	31-03-2013	31-03-2012
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos por Intereses Segmento	378.493	218.181	153	25	1.928	11.515	380.574	229.721
Total	378.493	218.181	153	25	1.928	11.515	380.574	229.721
Depreciación por Segmento (Costo de Ventas)	192.112	206.764	0	0	0	0	192.112	206.764
Depreciación por Segmento (Gastos de Administración)	8.211	1.435	0	0	43.470	1.882	51.681	3.317
Total	200.323	208.199	0	0	43.470	1.882	243.793	210.081
Amortización por Segmento (Costo de Ventas)	113.845	85.542	0	0	0	0	113.845	85.542
Amortización por Segmento (Gastos de Administración)	2.691	41	0	0	693	0	3.384	41
Total	116.536	85.583	0	0	693	0	117.229	85.583

La línea de negocio Brasil no presenta ingresos ordinarios para el ejercicio 2013.

La línea de negocio Perú no presenta ingresos ordinarios para el ejercicio 2013 por la entrada en vigencia de la NIIF 11.

32.2.2 Cuadros de resultados (Continuación)

Conceptos	Chile		Perú		Brasil		Totales	
	31-03-2013	31-03-2012	31-03-2013	31-03-2012	31-03-2013	31-03-2012	31-03-2013	31-03-2012
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(12.055.036)	(6.769.188)	(99.921)	(345.599)	(131.755)	472.996	(12.286.712)	(6.641.791)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	2.965.239	(360.879)	0	0	(3.607)	198.356	2.961.632	(162.523)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	9.206.811	6.285.343	99.705	345.745	(125.194)	(637.276)	9.181.322	5.993.812
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	117.014	(844.724)	(216)	146	(260.556)	34.076	(143.758)	(810.502)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	19.759.256	15.040.085	4.647	2.801	436.252	119.085	20.200.155	15.161.971
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	19.876.270	14.195.361	4.431	2.947	175.696	153.161	20.056.397	14.351.469

32.3 Segmento por línea de negocio

32.3.1 Cuadros patrimoniales

LINEA DE NEGOCIO	Inmobiliario			Servicios			Arriendo Maquinaria			Totales		
	31-03-2013	31-12-2012	01-01-2012	31-03-2013	31-12-2012	01-01-2012	31-03-2013	31-12-2012	01-01-2012	31-03-2013	31-12-2012	01-01-2012
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
ACTIVOS												
ACTIVOS CORRIENTES												
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	8.766.391	15.920.147	15.299.404	10.932.467	2.953.323	38.220	357.539	1.326.686	(175.653)	20.056.397	20.200.156	15.161.971
Otros Activos Financieros, corrientes	1.846.687	1.248.068	0	670.668	660.481	6.036.140	0	0	0	2.517.355	1.908.549	6.036.140
Otros Activos No Financieros, Corriente	3.491.175	3.451.981	134.897	43.161	42.971	417.738	0	0	21	3.534.336	3.494.952	552.656
Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar, Neto	9.895.687	13.439.925	7.174.803	817.742	274.853	297.441	418.209	602.980	1.242.120	10.330.279	14.199.016	8.714.364
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas	0	2.798.357	18.326.503	8.021.878	12.909.957	23.816.745	140.013	216.176	970.267	1.233.096	1.665.433	2.367.585
Inventarios	82.748.257	72.173.284	95.116.116	13.584	10.788	204.191	0	0	0	82.761.841	72.184.072	95.320.307
Activos por Impuestos Corrientes	0	13.457	393.430	267.164	304.697	197.272	3.277	3.277	3.831	0	0	594.533
Total de activos corrientes distintos de los activos o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	106.748.197	109.045.219	136.445.153	20.766.664	17.157.070	31.007.747	919.038	2.149.119	2.040.586	120.433.304	113.652.178	128.747.556
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0	0	0	2.210.126	0	0	0	0	0	2.210.126	0
Total activos corrientes	106.748.197	109.045.219	136.445.153	20.766.664	19.367.196	31.007.747	919.038	2.149.119	2.040.586	120.433.304	115.862.304	128.747.556
ACTIVOS NO CORRIENTES												
Otros activos no financieros no corrientes	67.035.613	65.237.461	56.180.201	0	0	0	0	0	0	66.560.268	64.485.446	54.877.236
Derechos por cobrar no corrientes	0	0	0	2.142.993	0	0	566.048	567.734	711.313	2.709.041	567.734	711.313
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, No corrientes	725.928	1.430.604	2.851.104	61.601.333	71.104.284	75.380.280	0	0	0	593.695	1.533.252	2.555.316
Inversiones en Asociadas Contabilizadas por el Método de la Participación	17.415.045	17.561.786	15.035.366	13.515.141	12.163.498	12.886.616	0	0	496.727	17.414.428	17.559.161	16.046.864
Activos intangibles distintos de la plusvalía	33.686	30.786	1.081	58.397	34.808	150.045	2.355.147	2.468.993	3.192.327	2.447.230	2.534.587	3.343.453
Plusvalía	310.208	1.665.220	1.415.128	0	38.128	1.093.037	2.597.618	1.366.728	2.031.265	2.907.826	3.070.076	4.539.430
Propiedades, Planta y Equipo	1.325.628	1.313.949	1.556.757	78.965	83.718	34.638	2.030.218	3.924.257	4.463.274	3.434.811	5.321.924	6.054.669
Propiedades de Inversión	6.879.428	6.879.428	6.892.556	0	0	0	0	0	0	6.879.428	6.879.428	6.892.556
Activos por Impuestos Diferidos	4.076.300	3.890.474	4.087.457	234.369	283.904	603.106	509.998	1.339.708	1.017.764	4.820.667	5.514.086	5.708.327
Total activos no corrientes	97.801.836	98.009.708	88.019.650	77.631.198	83.708.340	90.147.722	8.059.029	9.667.420	11.912.670	107.767.394	107.465.694	100.729.164
Total de activos	204.550.033	207.054.927	224.464.803	98.397.862	103.075.536	121.155.469	8.978.067	11.816.539	13.953.256	228.200.698	223.327.998	229.476.720

32.3 Segmento por línea de negocio (Continuación)

32.3.1 Cuadros patrimoniales (Continuación)

LINEA DE NEGOCIO	Inmobiliario			Servicios			Arriendo Maquinaria			Totales		
	31-03-2013	31-12-2012	01-01-2012	31-03-2013	31-12-2012	01-01-2012	31-03-2013	31-12-2012	01-01-2012	31-03-2013	31-12-2012	01-01-2012
PATRIMONIO NETO Y PASIVOS												
PASIVOS CORRIENTES	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Otros Pasivos Financieros corrientes	46.771.421	36.728.820	33.091.603	3.239.595	3.824.644	17.343.742	0	102.968	5.668.829	50.011.016	40.656.432	56.104.174
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	7.657.915	11.778.313	9.346.287	2.549.781	2.438.674	1.689.555	1.459.420	102.551	811.136	10.368.307	14.319.537	11.646.491
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, Corriente	2.382.922	5.293.272	20.072.183	4.289.090	8.387.315	16.777.897	822	53.355	4.753.374	579.549	0	857.525
Otras provisiones a corto plazo	791.461	1.043.582	1.295.259	484.957	745.253	2.790.136	6.321	16.691	10.071	1.282.739	1.760.814	1.018.610
Pasivos por Impuestos Corrientes	1.129.304	1.078.365	0	0	0	0	0	0	0	858.861	761.120	0
Otros Pasivos no financieros corrientes	919.604	1.059.091	1.513.330	0	0	0	0	0	0	919.604	1.059.091	1.513.330
Total pasivos corrientes	59.652.627	56.981.443	65.318.662	10.563.423	15.395.886	38.601.330	1.466.563	275.565	11.243.410	64.020.076	58.556.994	71.140.130
PASIVOS NO CORRIENTES												
Otros Pasivos Financieros	39.888.884	38.216.348	45.983.827	3.201.713	3.997.131	2.208.198	0	1.138.074	1.211.696	43.090.597	43.351.553	49.403.721
Pasivos no corrientes	16.415.187	17.423.096	18.678.310	0	0	0	2.037.167	3.246.763	45.840	18.452.354	19.682.720	18.724.150
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas	60.728.745	66.252.383	78.491.373	1.370.080	1.934.922	1.736.904	4.343.544	7.779.093	415.766	4.164.684	5.304.747	4.768.321
Otras provisiones a largo plazo	76.153	76.501	0	221.698	135.509	0	0	0	0	297.851	212.010	0
Pasivos por Impuestos Diferidos	1.095.676	1.203.651	1.887.246	0	139.511	0	216.055	547.234	672.112	1.311.731	1.890.396	2.559.358
Otros Pasivos no financieros no corrientes	13.412.174	12.103.711	4.748.201	0	0	0	0	0	0	13.412.174	12.103.711	4.748.201
Total pasivos no corrientes	131.616.819	135.275.690	149.788.957	4.793.491	6.207.073	3.945.102	6.596.766	12.711.164	2.345.414	80.729.391	82.545.137	80.203.751
Total pasivos	191.269.446	192.257.133	215.107.619	15.356.914	21.602.959	42.546.432	8.063.329	12.986.729	13.588.824	144.749.467	141.102.131	151.343.881
PATRIMONIO NETO												
Capital Emitido	5.952.253	6.143.480	6.149.479	52.087.696	52.057.363	52.057.363	595.791	595.791	913.202	52.087.696	52.057.363	52.057.363
Ganancias (pérdidas) acumuladas	3.770.401	3.522.130	(48.979)	20.535.610	18.441.133	14.591.596	100.033	(1.984.895)	(548.770)	20.535.611	18.441.133	14.591.596
Primas de emisión	0	0	0	11.160.579	11.160.579	11.160.579	0	0	0	11.160.579	11.160.579	11.160.579
Otras Reservas	3.147.037	4.349.061	3.717.761	(742.937)	(186.498)	799.499	218.914	218.914	0	(742.937)	(186.498)	799.499
Participaciones no controladoras	410.896	783.123	(461.077)	0	0	0	0	0	0	410.896	783.123	(461.077)
PATRIMONIO NETO	13.280.587	14.797.794	9.357.184	83.040.948	81.472.577	78.609.037	914.738	(1.170.190)	364.432	83.451.231	82.225.867	78.132.839
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	204.550.033	207.054.927	224.464.803	98.397.862	103.075.536	121.155.469	8.978.067	11.816.539	13.953.256	228.200.698	223.327.998	229.476.720

32.3.2 Cuadros de resultados

LINEA DE NEGOCIO	Inmobiliario		Servicios		Arriendo Maquinaria		Totales	
	31-03-2013	31-03-2012	31-03-2013	31-03-2012	31-03-2013	31-03-2012	31-03-2013	31-03-2012
ESTADO DE RESULTADOS	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias Inmuebles Departamentos	9.407.501	9.029.172	0	0	0	0	9.407.501	9.029.172
Ingresos de actividades ordinarias Inmuebles Oficinas	9.909	292.824	0	0	0	0	9.909	292.824
Ingresos de actividades ordinarias Servicios	0	0	197.342	570.847	0	0	197.342	570.847
Ingresos de actividades ordinarias Arriendo de Maquinarias	0	0	0	0	137.615	48.038	137.615	48.038
Ingresos de actividades ordinarias Terrenos	5.551.469	2.318.629	0	0	0	0	5.551.469	2.318.629
Ingresos de actividades ordinarias Otros	195.293	0	0	0	0	0	195.293	0
Costo de Ventas	(7.664.205)	(8.477.795)	(143.696)	(731.351)	(1.976.031)	(88.043)	(9.783.932)	(9.297.189)
Ganancia bruta	7.499.967	3.162.830	53.646	(160.504)	(1.838.416)	(40.005)	5.715.197	2.962.321
Otros Ingresos, por funcion	2.102	63.269	0	0	0	0	2.102	63.269
Gastos de Administración	(1.991.614)	(1.251.672)	(849.175)	(388.133)	(300.974)	(757.584)	(3.141.763)	(2.397.389)
Otras Ganancias (Pérdidas)	53.338	(28.211)	39.051	(50.429)	(70.151)	(76.251)	22.238	(154.891)
Ingresos Financieros	210.242	137.736	98.833	91.948	71.499	37	380.574	229.721
Costos Financieros	(360.536)	(486.448)	(137.092)	(315.881)	(45.133)	(93.957)	(542.761)	(896.286)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	96.598	(697.328)	0	0	0	0	96.598	(697.328)
Diferencias de cambio	0	(3.282)	0	0	0	0	0	(3.282)
Resultados por Unidades de Reajuste	3.641	(261.866)	(4.581)	130.571	(3.912)	(104.877)	(4.852)	(236.172)
Ganancia (Pérdida) del Segmento sobre el que se informa, antes de impuestos	5.513.738	635.028	(799.318)	(692.428)	(2.187.087)	(1.072.637)	2.527.333	(1.130.037)
Gasto por impuestos a las ganancias	64.712	16.605	52.839	194.624	(517.569)	195.588	(400.018)	406.817
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	0	0	0	0	0	0	0	0
Ganancia (pérdida)	5.578.450	651.633	(746.479)	(497.804)	(2.704.656)	(877.049)	2.127.315	(723.220)

Conceptos	Inmobiliario		Servicios		Arriendo Maquinaria		Totales	
	31-03-2013	31-03-2012	31-03-2013	31-03-2012	31-03-2013	31-03-2012	31-03-2013	31-03-2012
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos por Intereses Segmento	210.242	137.736	98.833	91.948	71.499	37	380.574	229.721
Total	210.242	137.736	98.833	91.948	71.499	37	380.574	229.721
Depreciación por Segmento (Costo de Ventas)	0	0	0	0	142.649	43.592	142.649	43.592
Depreciación por Segmento (Gastos de Administración)	94.430	163.338	6.714	3.151	0	0	101.144	166.489
Total	94.430	163.338	6.714	3.151	142.649	43.592	243.793	210.081
Amortización por Segmento (Costo de Ventas)	0	0	0	0	113.845	85.180	113.845	85.180
Amortización por Segmento (Gastos de Administración)	693	322	2.691	81	0	0	3.384	403
Total	693	322	2.691	81	113.845	85.180	117.229	85.583

32.3.2 Cuadros de resultados (Continuación)

Conceptos	Inmobiliario		Servicios		Arriendo Maquinaria		Totales	
	31-03-2013	31-03-2012	31-03-2013	31-03-2012	31-03-2013	31-03-2012	31-03-2013	31-03-2012
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(11.207.243)	(6.290.765)	83.306	(153.192)	(1.162.775)	(197.834)	(12.286.712)	(6.641.791)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(641.182)	(108.535)	(29.027)	(53.524)	3.631.841	(464)	2.961.632	(162.523)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	12.622.980	5.706.058	(3.446)	191.550	(3.438.213)	96.204	9.181.321	5.993.812
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	774.555	(693.242)	50.833	(15.166)	(969.147)	(102.094)	(143.759)	(810.502)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	17.349.829	15.018.170	1.523.641	38.220	1.326.686	105.581	20.200.156	15.161.971
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	18.124.384	14.324.928	1.574.474	23.054	357.539	3.487	20.056.397	14.351.469

33. CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES

33.1 Contingencias

Las constructoras coligadas indirectas mantienen seguros de incendio en todos sus proyectos, y de responsabilidad civil para cubrir riesgos en el proceso de construcción, tales como demolición, excavación y ejecución de obras. Adicionalmente se mantiene cobertura para eventuales daños de contratistas, demandas de trabajadores y terceros, y accidentes del personal contratado para labores o actividades relacionadas al proceso de construcción.

Al periodo de marzo 2013 y los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012, 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. La Administración de la sociedad ha provisionado un monto ascendente a M\$ 37.872, M\$ 57.478 y M\$29.957, respectivamente, según el siguiente detalle:

MATERIA	31-03-2013		31-12-2012		01-01-2012	
	N° LITIGIOS	PROVISION EN M\$	N° LITIGIOS	PROVISION EN M\$	N° LITIGIOS	PROVISION EN M\$
Causas Civiles-Multas	6	37.272	9	39.501	16	20.064
Juicios Civiles-Indemnizaciones	0		9	12.968	9	8.820
Juicios Laborales	1	600	1	600	3	0
Reclamaciones y Procesos Administrativo	0		3	4.409	4	1.073
TOTAL PROVISIÓN	7	37.872	22	57.478	32	29.957

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012 la filial Paz Realty Empreendimentos e Participacoes Ltda. (Brasil) presenta provisión por contingencias laborales por M\$ 76.153 y M\$ 76.501, respectivamente.

33.2 Compromisos y restricciones

- Al 31 de marzo de 2013, Paz Corp S.A. y filiales se ha constituido como aval y responsable solidario de algunas sociedades relacionadas según cuadro adjunto en letra a) aavales, fianzas y compromisos.
- Al 31 de marzo de 2013, Paz Corp S.A. mantiene 13 comfort letter de propiedad derivada de operaciones de sociedades filiales y coligadas, ascendente a MUF 1.858.
- El 19 de marzo del 2012 se realiza cesión de crédito de Euroamérica Seguros de Vida S.A. a sociedades controladoras de Paz Corp S.A., sin embargo conforme a los términos del Contrato original de Apertura de Línea de Financiamiento Sindicado entre Paz Corp S.A., como Deudor, Banco Consorcio y Euroamérica, como Acreedores, y Banco Consorcio, como Banco Agente, el cual consta de escritura pública de fecha 17 de mayo de 2011, otorgada en la notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha, y que ha sido modificado por escritura pública otorgada en la notaría de Santiago de don Humberto Santelices Narducci de fecha 1 de agosto de 2011, escritura pública de fecha 31 de agosto de 2011 otorgada en la notaría de Santiago de don Humberto Santelices Narducci y escritura pública de fecha 6 de enero de 2012 en la notaría de Santiago de don José Musalem Saffie, Paz Corp S.A. está sujeto al cumplimiento de las siguientes obligaciones y limitaciones:
 - Mantener en todo momento un porcentaje de participación, directa o indirecta, en el capital accionario de sus filiales Inversiones Paz Chile SpA, Inversiones Paz Inmobiliaria SpA, Inversiones Paz Construcción SpA, Inversiones Paz Servicios SpA e Inversiones Paz Internacional SpA, equivalente a lo menos al 67% por ciento del capital social de cada una de ellas.
 - Dar cumplimiento a las siguientes obligaciones financieras (los términos en mayúscula tienen el significado que se les otorga bajo IFRS, a menos que se les dé un significado distinto):

(i) Mantener el último día de cada trimestre, un nivel de endeudamiento individual máximo de 1,0 vez, y definido como el cociente entre: /a/ la Deuda Financiera Individual; y /b/ el Patrimonio Total del Deudor.

(ii) Mantener el último día de cada trimestre, una relación de endeudamiento no superior a 2,2 veces, y definida como el cociente entre: /a/ Otros Pasivos Financieros Corrientes más Otros Pasivos Financieros No Corrientes menos Efectivo y Equivalente al Efectivo; y /b/ Patrimonio Total Deudor.

(iii) Mantener el último día de cada trimestre, una relación de Cobertura de Gastos Financieros de al menos 2 veces, medida como el resultado antes de impuestos e intereses sobre los Gastos Financieros, y medido retroactivamente para períodos de doce meses, es decir, desde los Estados Financieros del trimestre equivalente del año inmediatamente anterior.

(iv) Mantener el último día de cada trimestre, una relación de Liquidez Corriente, según este término se define en el análisis razonado de los Estados Financieros del Deudor de al menos 1,2 veces.

(v) Mantener el último día de cada trimestre, un nivel individual de cobertura de servicio de deuda no inferior a 2 veces, definido como el cociente entre /a/ la suma de los dividendos percibidos de sus filiales, más cualquier otro tipo de distribución percibida de ellas, menos los gastos propios e individuales del Deudor; y /b/ los pagos efectuados por concepto de capital e intereses de la Deuda Financiera Individual.

(vi) Mantener el último día de cada trimestre, un Patrimonio Total mínimo de 3.000.000 de Unidades de Fomento.

c.3) Asimismo, y mientras se encuentre pendiente cualquier suma adeudada bajo el Crédito Sindicado, Paz Corp S.A. se obliga a no incurrir en ninguna de las siguientes conductas:

Otorgar préstamos de dinero a terceros distintos del Deudor y sus filiales, salvo por aquéllos: vigentes a la fecha del contrato; permitidos bajo el párrafo siguiente; y aquellos otorgados dentro el giro ordinario de sus negocios y hasta por un monto máximo de 100.000 Unidades de Fomento.

Efectuar Pagos Restringidos, con excepción de: aquellos que se realicen en virtud de cláusulas indemnizatorias por término de relación laboral; aquellos que se realicen en cumplimiento o por aplicación de alguna política o plan de compensación para ejecutivos o stock options; y préstamos otorgados a sus empleados que no superen las 5.000 Unidades de Fomento por empleado.

Sin perjuicio de lo anterior, Paz Corp podrá realizar Pagos Restringidos toda vez que se cumplan las siguientes condiciones: que a la fecha en que se lleve a cabo el Pago Restringido, Paz Corp se haya encontrado y continúe en cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que le impone el contrato de apertura de línea de financiamiento sindicado; y que tenga a la fecha del Pago Restringido un nivel de Cobertura Individual de Servicio de Deuda no inferior a 2,5 veces.

c.4) Para efectos del Crédito Sindicado se entiende por:

Cobertura Individual de Servicio de la Deuda, significa el cociente entre: /a/ la suma de los dividendos percibidos por el Deudor de sus filiales, más cualquier otro tipo de distribución percibida de ellas, menos los gastos propios e individuales del Deudor; y /b/ los pagos efectuados por el Deudor por concepto de capital e intereses de la Deuda Financiera Individual.

Deuda Financiera Individual, significa la deuda financiera contraída exclusivamente por el Deudor (neta del disponible o equivalentes de las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados disponible mantenidos por el Deudor), incluyendo todas las deudas u obligaciones de terceros de cualquier naturaleza ajenos al Deudor que se encuentren caucionadas con garantías reales y/o personales de cualquier clase otorgadas por el Deudor, incluyendo, pero no limitado, a avales, fianzas, codeudas solidarias, prendas e hipotecas (todo lo anterior sin contabilizar dos veces dichas deudas u obligaciones).

Pago Restringido, cualquier distribución de capital, reparto de dividendos (salvo aquellos dividendos obligatorios establecidos en la ley 18.046), pago de capital o intereses de créditos a sus accionistas o cualquier otro pago de similar naturaleza o cualquier otra fórmula o instrumento jurídico por cuya virtud Paz Corp restituya o remunere directa o indirectamente a sus accionistas o los haga partícipes en sus beneficios.

Patrimonio, significa la suma del capital pagado, reservas, utilidades no distribuidas y utilidades acumuladas, menos el déficit acumulado, pérdidas acumuladas y dividendos provisorios, de acuerdo a lo dispuesto por la SVS.

Al 31 de marzo de 2013 la sociedad ha dado cumplimiento a todas las obligaciones y limitaciones establecidas por el contrato de crédito antes referido.

- d) Adicionalmente existe un crédito que mantiene la sociedad NRG Santa Isabel SPA con Banco Scotiabank de fecha 27 de diciembre de 2010, en el cual la sociedad mencionada está sujeta al cumplimiento de la siguiente obligación financiera: mantener durante la vigencia del crédito una cobertura de deuda y gastos financieros igual o sobre 1,2, esta obligación se mide en forma anual.
- e) Finalmente, Hipotecaria La Construcción Leasing S.A mantiene créditos vigentes avalados por Paz Corp S.A. en un 50% con Banco Itaú y en un 50% con Banco de Crédito e Inversiones, los cuales están sujetos a las siguientes obligaciones financieras:
 - (i) Índice de endeudamiento o leverage no mayor a 12 veces.
 - (ii) Patrimonio neto mínimo de UF 50.000.
 - (iii) Mantener relación deuda/garantía mínima de 1,1 obtenido entre el cociente de la deuda más intereses y el valor comercial de los contratos de leasing.

Al 31 de marzo de 2013, la sociedad ha dado cumplimiento a todas las obligaciones y limitaciones dispuestas por los referidos créditos con el Banco de Crédito e Inversiones y Banco Itaú.

El 6 de mayo de 2013 Hipotecaria La Construcción Leasing S.A. pagó el 100% de su deuda con Banco de Crédito e Inversiones alzándose el aval por el 50% que la Sociedad mantenía con dicho crédito.

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

33.3 Avals, fianzas y compromisos

Beneficiario	Fecha Otorgamiento	Garante	Deudor Garantizado	Detalle	Monto fianza y codeudor solidario
Banco de Crédito e Inversiones	29-sep-08	Paz Corp S.A.	Hipotecaria de la Construcción Leasing S.A.	Codeuda solidaria línea crédito	MUF 56,6
Cia. de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A.	6-dic-07	Paz Corp S.A. e Inversiones Paz Inmobiliaria SPA	Inmobiliaria Paz SPA	Fianza y codeuda solidaria (Terreno)	MUF 24,7
	3-ago-11	Paz Corp S.A. e Inversiones Paz Inmobiliaria SPA	Inmobiliaria Paz SPA	Fianza y codeuda solidaria (Terreno)	MUF 26,9
	20-ago-12	Inversiones Paz Chile SPA e Inversiones Paz Inmobiliaria SPA	Inmobiliaria Paz SPA	Fianza y codeuda solidaria (Terreno)	MUF 432,5
Compañía de Seguros de Crédito Continental S.A.	17-nov-10	Paz Corp S.A.	Constructora Paz SPA	Mantener Control y Participación, Aval por línea de póliza de venta en verde.	MUF 105
Inmobiliaria Junio 2008 S.A.	29-jul-08	Paz Corp S.A.	Constructora Paz SPA	Fianza solidaria por promesa compraventa edificio	MUF 1,4
IBM de Chile S.A.C.	27-dic-11	Paz Corp S.A.	Paz Arriendo de Maquinarias SPA	Aval	MUF 30,2
Scotiabank Chile	29-sep-08	Paz Corp S.A.	Hipotecaria de la Construcción Leasing S.A.	Aval, Fianza y Codeuda solidaria línea crédito	MUF 34,4
	27-dic-10	Paz Corp S.A.	NRG Santa Isabel S.A.	Fianza solidaria	MUF 259

33.4 Garantías

Las inmobiliarias y constructoras filiales y coligadas de la Sociedad trabajan con 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 proyectos. El detalle al 31 de marzo de 2013, se presenta en cuadro adjunto a) boletas en garantía.

Producto de la actividad inmobiliaria y de construcción de las empresas relacionadas a filiales de la Sociedad, éstas hipotecan los terrenos en donde se desarrollan los proyectos inmobiliarios, a favor del banco que financia parcialmente el proyecto inmobiliario, de modo de garantizar dichas obligaciones. El detalle al 31 de marzo de 2013, se presenta en el cuadro adjunto b) terrenos hipotecados.

Asimismo se reciben boletas de garantías de contratistas para garantizar el fiel cumplimiento de los servicios contratados a terceros en las distintas etapas de la construcción.

a) Boletas en garantía

Institución	Fecha Emisión	Fecha Vencimiento	Sociedad Garante	Beneficiario	Detalle	Monto Garantía
Banco crédito Inversiones	13-dic-12	30-nov-13	Inmobiliaria Borgoño Con con S.A.	Chilquinta Energía S.A.	Garantiza empalmes provisorios y equipos	M\$ 8.000
Corpbanca	17-oct-12 3-dic-12	9-abr-13 31-ene-14	Inmobiliaria PDV 70 SpA Inmobiliaria PDV 70 SpA	Ilustre Municipalidad de la Florida Chilectra	Garantiza pavimentación accesos y veredas Garantiza energía y eventual daño en equipo de medida	UF 308 M\$ 790
Banco del Estado de Chile	24-jul-12 29-oct-12 22-may-12	30-ago-13 29-nov-13 2-may-13	Inmobiliaria P55 Icono Antofagasta S.A. Inmobiliaria P55 Icono Antofagasta S.A. Inmobiliaria Paz SpA	Serviu Segunda Región Serviu Segunda Región Tesorero Municipal de Santiago	Garantiza conservación del pavimento Garantiza conservación del pavimento Garantiza conservación del pavimento	UF 38,4646 UF 38,4646 M\$ 23.129
Banco Itau Chile	11-oct-12	30-ago-13	Inmobiliaria PKW San Diego 255 S.A.	Tesorero Municipal de Santiago	Garantiza conservación del pavimento	M\$ 10.271
Banco Santander Chile	9-oct-12 18-oct-12 19-oct-12 3-dic-12 25-ago-11 5-sep-11 20-sep-11 20-sep-11 21-feb-12 21-feb-12 24-feb-12 11-may-12 6-sep-12 9-oct-12 26-jun-12 2-oct-12 11-jul-12 11-jul-12	28-oct-14 28-oct-14 28-oct-14 4-mar-13 26-ago-13 15-sep-13 30-ago-13 5-abr-13 29-nov-13 29-nov-13 29-nov-13 10-may-14 19-mar-13 28-oct-14 31-dic-14 30-mar-13 30-mar-15 15-sep-13	Constructora Paz SpA Constructora Paz SpA Constructora Paz SpA Constructora Paz SpA Inmobiliaria Paz SpA Inmobiliaria Paz SpA Inmobiliaria Paz SpA Inmobiliaria Paz SpA Inmobiliaria Paz SpA Inmobiliaria Paz SpA Inmobiliaria Paz SpA Inmobiliaria Paz SpA Inmobiliaria Paz SpA Inmobiliaria Paz SpA Inmobiliaria Paz SpA Inmobiliaria PB 70 S.A. Inversiones Paz Rental SpA Inversiones Paz Rental SpA	Tesorero Municipal de Santiago Tesorero Municipal de Santiago Tesorero Municipal de Santiago Serviu Quinta Región Tesorero Municipal de Santiago Tesorero Municipal de Santiago Tesorero Municipal de Santiago Tesorero Municipal de Santiago Tesorero Municipal de Santiago Tesorero Municipal de Santiago Tesorero Municipal de Santiago Constructora San Francisco MOP Dirección de vialidad Región Metropolitana Tesorero Municipal de Santiago Tesorero Municipal de Santiago Municipalidad de Las Condes TMW pramerica property investment gmbh TMW pramerica property investment gmbh	Garantiza Ejecución de obras Garantiza Ejecución de obras Garantiza Ejecución de obras Garantiza reposición pavimento calzada Garantiza conservación del pavimento Garantiza conservación del pavimento Garantiza conservación del pavimento Garantiza conservación del pavimento Garantiza conservación del pavimento Garantiza conservación del pavimento Garantiza conservación del pavimento Garantiza Ejecución de obras Garantiza Ejecución de obras Garantiza Ejecución de obras Garantiza urbanización Garantiza mitigación vial Garantiza cumplimiento de obligación contraída según promesa de compra venta Garantiza cumplimiento de obligación contraída según promesa de compra venta	M\$ 6.649 M\$ 8.496 M\$ 6.037 M\$ 4.148 M\$ 17.178 M\$ 12.817 M\$ 12.231 M\$ 12.102 M\$ 2.559 M\$ 6.198 M\$ 2.149 UF 57 UF 41 M\$ 6.720 UF 1.732 UF 3000 UF 63.360 UF 134.400

b) Terrenos hipotecados

Empresa	Concepto	Monto garantía UF
Inmobiliaria Paz SPA	Proyecto en desarrollo y escrituración	307.004
Inmobiliaria PK 67 S.A.	Proyecto en desarrollo y escrituración	167.741
Inmobiliaria PDV 70 SPA	Proyecto en desarrollo y escrituración	45.771
NRG Santa Isabel SPA	Proyecto de arriendo	288.998
Constructora Paz SPA	Proyecto en desarrollo	99.089
Total		908.603

33.5 Sanciones administrativas

33.5.1 De la Superintendencia de Valores y Seguros:

Al 31 de marzo de 2013, la Superintendencia de Valores y Seguros no ha aplicado ningún tipo de sanción a Paz Corp S.A., ni a sus Directores o Gerente General por su desempeño como tales.

33.5.2 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.

33.6 Cauciones obtenidas de terceros

Al 31 de marzo de 2013 no existen cauciones obtenidas de terceros.

34 DISTRIBUCIÓN DEL PERSONAL

La distribución de personal de la Sociedad es la siguiente al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012:

31-03-2013					
Empresa	Gerentes y principales ejecutivos	Profesionales, técnicos y vendedores	Trabajadores de la construcción y otros	Total	Promedio del periodo
Chile	5	191	1.328	1.524	1.471
Peú	8	289	19	316	165
Brasil	1	6	7	14	14
Total	14	486	1.354	1.854	1.650

31-12-2012					
Empresa	Gerentes y principales ejecutivos	Profesionales y técnicos	Trabajadores y otros	Total	Promedio del periodo
Chile	7	214	1.112	1.333	1.171
Perú	8	320	21	349	538
Brasil	1	6	7	14	14
Total	16	540	1.140	1.696	1.723

35 MEDIO AMBIENTE

Paz Corp S.A., a través de sus subsidiarias participa en el mercado inmobiliario, cuya naturaleza involucra la entrega de un servicio que no altera las condiciones del medio ambiente. Además de lo anterior, todos los proyectos inmobiliarios en que la empresa participa cumplen cabalmente con la normativa y reglamentación existente sobre la materia, los cuales incluyen, en proyectos que así lo requieran, estudios de impacto medioambiental.

Al 31 de marzo de 2013 no se han efectuado desembolsos por este concepto y no existe proyección de desembolsos futuros en la materia.

36 HECHOS POSTERIORES

- 1) En sesión de directorio celebrada con fecha 2 de abril de 2013, se acordó citar a Junta Ordinaria de Accionistas a celebrarse el día 24 de abril de 2013 a fin de que ésta se pronuncie sobre las siguientes materias:
 - a) El examen de la situación de la Sociedad, de los informes de auditores externos, la memoria, balance y demás estados financieros del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2012;
 - b) El reparto de dividendos definitivos, si corresponde, e información sobre la política de dividendos para el ejercicio 2013;
 - c) La designación de la empresa de auditoría externa para el ejercicio 2013 e información sobre la designación de la clasificadora de riesgo de la Sociedad;
 - d) La designación de un periódico del domicilio social para las publicaciones legales;
 - e) Informar respecto a las transacciones a que se refiere el artículo 147 de la Ley N° 18.046 sobre Sociedades Anónimas;
 - f) Determinar la cuantía de las remuneraciones de los directores de la Sociedad aplicable hasta la próxima junta ordinaria de accionistas;
 - g) Informe sobre los gastos incurridos por el Directorio durante el ejercicio 2012;
 - h) Informe sobre las actividades y gastos del Comité de Directores durante el ejercicio 2012;
 - i) Fijar la remuneración del Comité de Directores, y aprobar el presupuesto de gastos de dicho comité y sus asesores, hasta la próxima junta ordinaria de accionistas;
 - j) Informe de los costos fijados por el Directorio relativos al procesamiento, impresión y despacho de información accionaria de los accionistas;
 - k) La renovación del Directorio de la Sociedad, debiendo designarse al menos un director independiente; y
 - l) Cualquier materia de interés social que no sea propia de una junta extraordinaria de accionistas.

El Directorio acordó proponer a la Junta General Ordinaria de Accionistas el reparto de un dividendo definitivo equivalente al 30% de la utilidad líquida distribuible correspondiente al ejercicio 2012.

- 2) Con fecha 24 de abril de 2013 se comunican los siguientes acuerdos de la Junta Ordinaria de Accionistas:
- a) Distribuir como dividendo una suma equivalente al 30% de la utilidad líquida distribuible del ejercicio 2012, es decir \$1.655.427.818, lo que equivale a un dividendo de \$5,87581 por acción. El referido dividendo será puesto a disposición de los accionistas a contar del día 24 de mayo de 2013 y, en consecuencia, tendrán derecho al mismo los accionistas inscritos en el registro de accionistas de la Sociedad al 17 de mayo del mismo año; y
 - b) Elegir como directores de la Sociedad a los señores Ricardo Paz Daniels, Hermann Von Mühlenbrock Soto, Juan Bilbao Hormaeche, Enrique Bone Soto, Fernando Herrera Osorio, Salvador Valdés Correa y Juan Pablo Armas Mac Donald, siendo este último elegido en calidad de independiente.
- 3) En sesión de directorio de fecha 7 de mayo de 2013, los señores miembros del directorio acordaron designar como Presidente del directorio a don Juan Pablo Armas Mac Donald y como Vicepresidente a don Ricardo Paz Daniels. Asimismo, el señor Juan Pablo Armas Mac Donald, en su calidad de único director independiente y Presidente del Comité de Directores, designó como miembros de dicho Comité a los directores señores Hermann Von Mühlenbrock Soto y Enrique Bone Soto.

ANÁLISIS RAZONADO

Análisis Razonado de los Estados Financieros Consolidados de Paz Corp S.A. del periodo finalizado al 31 de marzo de 2013. Se comparan los resultados con el mismo periodo del año anterior (*).

RESUMEN EJECUTIVO

- La empresa registró utilidades por **MM\$ 2.094 en el trimestre**, un 403% superior comparado con el 1Q de 2012.
- Los ingresos de actividades ordinarias del **trimestre alcanzaron los MM\$ 15.499**, cifra superior en un 26% comparado con igual periodo del año anterior.
- En tanto, **el margen bruto a marzo de 2013 fue 37%**, lo cual representa una mejora respecto del 24% registrado a marzo de 2012.
- El **resultado de explotación del trimestre alcanzó los MM\$ 2.573**, un 356% superior respecto al 1Q de 2012.
- El **EBITDA del primer trimestre fue de MM\$ 3.232**, superior en 137% respecto del primer trimestre del año 2012.
- La **caja y efectivo equivalente** alcanzó a marzo de 2013 **MM\$ 22.574**, un 2,1% superior a la caja disponible al cierre del 2012.
- Los **pasivos financieros aumentaron un 11% respecto** del cierre de **2012**. Asimismo, el **Leverage Financiero** fue de **1,1** en marzo 2013, versus 1,0 en diciembre 2012.
- El **portafolio** de la compañía al cierre del trimestre asciende a **62 etapas de proyectos**, 29 en Chile, 29 en Perú y los restantes 4 en Brasil.
- La **escrituración** alcanzó en el **1Q 2013 las MUF 776**, cifra 12% superior al 1Q 2012. En tanto, las **promesas** alcanzaron en el **trimestre las MUF 2.065**, monto similar a las promesas del mismo periodo del año anterior. Los porcentajes de participación de la Sociedad en estas promesas son de 66% y 70% respectivamente.
- El **backlog** acumulado de promesas creció un 11% respecto de diciembre del 2012, alcanzando al cierre del trimestre las **MUF 11.155**.
- La compañía al marzo 2013 posee un Banco de **Terrenos para 49 etapas de proyecto**, lo que equivale al desarrollo potencial de aproximadamente 16.000 viviendas.

(*): El presente análisis razonado se ha preparado en base a los estados financieros de la Sociedad los cuales han sido preparados utilizando la NIIF11 que no permite consolidar aquellas sociedades en las que Paz posee control conjunto.

<http://www.paz.cl/informacion-para-inversionistas/investor-relations>

✉ nicolas.saez@pazcorp.cl | ☎ 2 863 52 07

Tabla de Contenidos

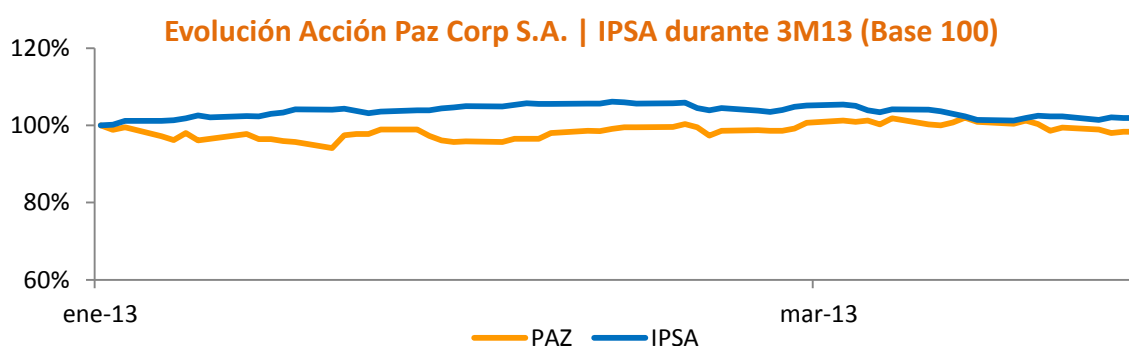
1. Hechos destacados del trimestre.....	1
2. Evolución acción Paz Corp. SA (PAZ)	1
3. Resultados Consolidados.....	2
4. Indicadores financieros	8
5. Indicadores del negocio	12
6. Análisis de riesgo	17
7. Análisis del sector.....	28
8. Anexos	30

1. Hechos destacados del trimestre

- A partir del primer trimestre del presente año, se modifica la forma de consolidar por cambio en la normativa contable, pasando de la norma NIC 31 a la normativa NIIF 11. Esto se traduce en que se elimina la posibilidad de consolidar proporcionalmente las filiales/coligadas en que Paz tiene control conjunto y por lo tanto en los presentes estados financieros no se consolida proporcionalmente la participación en la filial Peruana Paz-Centenario.
- El 14 de marzo de 2013 se vendió el porcentaje de propiedad que Paz tenía en la sociedad Hipotecaria La Construcción Leasing S.A.

2. Evolución acción Paz Corp. SA (PAZ)

Precio Acción (\$)	mar-13	mar-12	Institución	Solvencia	Acciones
Cierre	336	288	Feller Rate (S&P)	BBB-	Primera Clase Nivel 4
Max	349	291	ICR	BBB-	Primera Clase Nivel 4
Min	322	209			
Patrimonio Bursátil (MM\$)	94.624	81.106			
Utilidad/acción (\$)	7,43	(2,45)			



3. Resultados Consolidados

Los estados financieros de Paz Corp S.A. son confeccionados aplicando la norma NIIF 11, “acuerdos conjuntos”, eliminando la posibilidad de consolidar proporcionalmente (como se realizó hasta el 31 de diciembre de 2012). De esta manera las filiales/coligadas en donde Paz no posee control, no se consolida línea a línea en el porcentaje de propiedad que Paz tiene en dicha filial, pero si consolida en el utilidad final a través del mecanismo de VP (valor patrimonial). El efecto más relevante ocurre en Perú, el cual ya no es posible consolidar dado que Paz tiene un 50% de la sociedad Paz-Centenario S.A.A.

3.1 ESTADO DE RESULTADOS

Estado de Resultados (millones de CLP)	1T13	1T12	% VAR.
Ingresos de actividades ordinarias	15.499	12.260	26%
Costo de ventas	(9.784)	(9.297)	5%
Ganancia bruta	5.715	2.962	93%
Margen bruto	37%	24%	
Gastos de administración y venta	(3.142)	(2.397)	31%
Resultado de explotación	2.573	565	356%
Resultado fuera de explotación	(46)	(1.695)	(97%)
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	2.527	(1.130)	324%
Gastos por impuestos a la ganancia	(400)	407	(198%)
Ganancia (pérdida)	2.127	(723)	394%
Ganancia atribuible a participaciones no controladoras	33	(32)	202%
Ganancia atribuible a propietarios de controlador	2.094	(691)	403%
ROS	13,7%	(5,9%)	
EBITDA⁽¹⁾	3.232	1.366	137%
% EBITDA / ingresos	20,9%	11,1%	

⁽¹⁾ EBITDA = ganancia bruta + Gastos de Administración - Depreciación y Amortización - Gastos Financieros*

	Chile		Perú		Brasil	
Estado de Resultados (millones de CLP)	3M13	3M12	3M13	3M12	3M13	3M12
Ingresos de actividades ordinarias	15.499	12.260	-	-	-	-
Costo de ventas	(9.784)	(9.297)	-	-	-	-
Ganancia bruta	5.715	2.962	-	-	-	-
Margen bruto	37%	24%	-	-	-	-
Gastos de administración y Venta	(2.835)	(2.137)	-	-	(306)	(260)
Resultado de explotación	2.880	825	-	-	(306)	(260)
Resultado fuera de explotación	(163)	(1.233)	112	(508)	5	46
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	2.717	(408)	112	(508)	(302)	(214)
Gastos por impuestos a la ganancia	(454)	292	30	66	24	49
Ganancia (pérdida)	2.263	(116)	142	(442)	(278)	(165)
Ganancia atribuible a participaciones no controladoras	56	(6)	-	-	(23)	(26)
Ganancia atribuible a propietarios de controlador	2.208	(110)	142	(442)	(255)	(139)

3.1.1 INGRESOS DE EXPLOTACIÓN (Ingresos de actividades ordinarias)

Los **ingresos de explotación** en el primer trimestre alcanzaron los MM\$ 15.499, un 26% superior a los MM\$ 12.260 de igual trimestre del año 2012. Este incremento se produce principalmente por la escrituración de una bodega ubicada en la comuna de Pudahuel, por un monto de MM\$ 4.790 compensados en parte por la venta de un terreno en el primer trimestre del año 2012 ubicado en Providencia (Monseñor Sotero Sanz), por MM\$ 2.319. Además, existen mayores ingresos asociados a venta de viviendas de MM\$ 463, es decir un 5% adicional respecto al periodo anterior.

Los mayores ingresos por ventas de inmuebles se explican fundamentalmente por el alza de precios respecto al periodo anterior y por el mayor porcentaje de participación en las escrituras en Chile al momento de consolidar los Estados Financieros. Esto obedece a un lineamiento estratégico que busca incrementar sistemáticamente el porcentaje de participación de la Sociedad en los proyectos que desarrolla, cuyo objetivo está por sobre el 75%.

En el primer trimestre no se inició la escrituración de nuevos proyectos en Chile, por lo que las ventas de este periodo se producen por la escrituración del stock de proyectos con inicio de escrituración en periodos anteriores.

3.1.2 COSTOS DE EXPLOTACIÓN

Los **costos de explotación** acumulados a marzo 2013 aumentaron en un 5% respecto de igual periodo del año anterior. El aumento en el costo de ventas se explica, por los costos asociados a la venta de la bodega en Pudahuel, costo que alcanzó los MM\$ 1.624, compensado parcialmente con el costo del terreno escriturado en el primer trimestre del 2012 de MM\$ 862. Adicionalmente, hay un menor costo asociado a la venta de inmuebles de 8%, (MM\$ 7.726 a marzo de 2013 respecto a los MM\$ 8.436 de marzo de 2012), explicado por el menor número de escrituras del primer trimestre de 2013.

3.1.3 GANACIA BRUTA / MARGEN BRUTO

El **margen bruto** a marzo de 2013 alcanzó a un 37%, porcentaje superior al 24% alcanzado en el primer trimestre del año 2012. La contribución de la ganancia bruta por país en este período fue de 100% en Chile (MM\$ 5.715). Brasil y Perú no contribuyen durante el primer trimestre de 2013 al margen bruto ya que en Brasil aún no hay proyectos en escrituración y a que Perú a partir del ejercicio 2013 no consolida sus resultados en los ingresos de la compañía.

El mayor margen se explica en gran parte por la venta de la bodega en Pudahuel. Depurando este efecto, el margen bruto asociado a la venta de viviendas en el primer trimestre de 2013 alcanzó el 26%, superior al 15% del primer trimestre del año 2012 y en línea con el margen asociado a venta de viviendas del cierre del año 2012. Este mayor margen respecto al periodo anterior, se explica porque el mix de proyectos de escrituración presenta mejores resultados que los registrados a marzo 2012 especialmente producto de las alzas de precios en los proyectos que se están escriturando.

3.1.4 GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

El mayor nivel de **gasto de administración y ventas** está relacionado principalmente con mayores costos de construcción debido a alzas en costos de mano de obra y a atrasos en los términos de construcción de dos proyectos.

Lo anterior se compensa parcialmente con menores gastos administrativos del negocio inmobiliario y a ahorros relacionados con los ajustes realizados a la estructura de la compañía que se llevó a cabo en el 4T12.

3.1.5 RESULTADO OPERACIONAL (Resultado de explotación)

El **resultado operacional** al 31 de marzo 2013 alcanzó los MM\$ 2.573 que representa un margen operacional de 16,6%, comparado con el resultado operacional del 1T12 de MM\$ 565 que representó un margen operacional del 4,6%.

3.1.6 RESULTADO NO OPERACIONAL

El **resultado no operacional** registró una pérdida de MM\$ 46 a marzo de 2013 comparativamente con una pérdida de MM\$ 1.695 registrada en marzo de 2012.

Resultado No Operacional (millones de CLP)	3M13	3M12	% VAR.
Otros ingresos, por función	2	63	(97%)
Otros gastos, por función	-	-	0,0%
Ingresos financieros	381	230	65,7%
Costos financieros	(543)	(896)	(39,4%)
Diferencias de cambio	-	(3)	(100,0%)
Resultado por unidades de reajuste	(5)	(236)	(97,9%)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociada	97	(697)	113,9%
Otras ganancias (pérdidas)	22	(155)	114,4%
Resultado fuera de explotación	(46)	(1.695)	(97%)

Las variaciones en los resultados no operacionales se explican principalmente por:

- i. Aumento de los **ingresos financieros** que alcanzaron los MM\$ 381 comparativamente con los MM\$ 230 del mismo periodo 2012. El monto registrado a marzo 2013 corresponde al mayor ingreso percibido por intereses de activos financieros.
- ii. Disminución en los **costos financieros** que alcanzaron los MM\$ 543 comparativamente con los MM\$ 896 del año anterior. Ello por el menor nivel de deuda de proyectos en etapa de escrituración y de deuda corporativa, resultante del proceso de amortización de deuda corporativa realizado durante el año 2012.
- iii. El **resultado por unidades de reajuste** fue de una pérdida de MM\$ 5 comparativamente con la pérdida de MM\$ 236 del periodo anterior. Esta diferencia se produce por el menor nivel de deuda (expresada en UF) y por una menor variación de la UF en el periodo.
- iv. El aumento en resultados por **participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas** que alcanzaron los MM\$ 97, respecto a la pérdida de MM\$ 697 del primer trimestre del año 2012, se produce fundamentalmente por la mejor utilidad de las filiales de Perú. Esta utilidad se refleja bajo este concepto, por el método de consolidación vigente. La mayor utilidad de las filiales en Perú se debe a que presentan mayores niveles de escrituración respecto al periodo anterior.

3.1.7 UTILIDAD (Ganancia)

La **ganancia** del primer trimestre alcanzó los MM\$ 2.127 cifra superior a la pérdida por MM\$ 723 registrada en igual lapso de 2012, lo que representa un aumento del 394%. De esta utilidad corresponde a los controladores MM\$ 2.094, cifra 403% superior respecto de la pérdida de MM\$ 691 de igual lapso de 2012.

3.1.8 EBITDA

El **EBITDA** del primer trimestre alcanzó MM\$3.232 cifra mayor en un 137% al EBITDA de mismo periodo del año anterior de MM\$1.366. El aumento del EBITDA se explica principalmente por incremento en los ingresos operacionales durante el periodo y por el aumento del margen bruto.

Es importante destacar que en los costos de venta se incluyen los gastos financieros provenientes de los proyectos escriturados durante el periodo y que fueron generados en su etapa de construcción. Estos gastos financieros son depurados del costo de ventas para el cálculo del EBITDA. Los gastos financieros así determinados a marzo 2013 alcanzaron a MM\$ 297. En tanto la depreciación y amortización a marzo de 2013 fue de MM\$ 361.

3.2 ANÁLISIS DE BALANCE

Resumen Balance (millones de CLP)	Mar-13	Dic-12	MM\$ VAR.	% VAR.
Activos corrientes	120.433	115.862	4.571	3,9%
Activos no corrientes	107.767	107.466	302	0,3%
Total Activos	228.201	223.328	4.873	2,2%
Pasivos corrientes	64.020	58.557	5.463	9,3%
Pasivos no corrientes	80.729	82.545	-1.816	(2,2%)
Total Pasivos	144.749	141.102	3.647	2,6%
Pat. atribuible a los propietarios del controlador	83.041	81.473	1.568	1,9%
Participaciones no controladoras	410	753	-343	(45,5%)
Patrimonio Neto y Pasivos	228.201	223.328	4.873	2,2%
Deuda Financiera Neta				
Deuda financiera	93.102	84.008	9.094	10,8%
Corto plazo	50.011	40.656	9.355	23,0%
Largo plazo	43.091	43.352	-261	(0,6%)
Caja & equivalentes	(22.574)	(22.109)	-465	2,1%
Deuda financiera neta	70.528	61.899	8.629	13,9%

3.2.1 ACTIVOS

Los **activos totales** del balance de Paz alcanzaron los MM\$228.201 al 31 de marzo de 2013. El principal ítem de los activos corresponden a inventarios (obras en curso, inmuebles destinados a futuros proyectos y terrenos con opción de compra), alcanzando un total de MM\$149.322.

Comparativo a diciembre 2012, los **activos corrientes** aumentaron un 3,9% principalmente por un mayor nivel de inventarios, básicamente obras en cursos; compensado levemente por aumento en las cuentas por cobrar y activos destinados para la venta. Los **activos no corrientes** aumentaron un 0,3% por el incremento de los otros activos no financieros no corrientes, particularmente mayores inmuebles destinados para la venta, compensado en parte por menores obras en curso, y a su vez, compensados con una disminución de propiedades, plantas y equipos, explicado por una disminución en el inmueble de Pudahuel que se vendió durante el trimestre.

Por otro lado, es importante destacar que el rubro Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación, que alcanza los MM\$ 17.414, incluye toda la inversión existente en la filial peruana Paz- Centenario S.A.

3.2.2 PASIVOS

Los **pasivos totales** del balance de Paz alcanzan a MM\$144.749 al 31 de marzo de 2013, comparativamente con los MM\$ 141.102 al 31 de diciembre del 2012. Esta variación se explica principalmente por el aumento de los pasivos financieros (corrientes y no corrientes), que en conjunto aumentaron MM\$9.094. Este aumento se produce por los giros de las líneas de crédito, tanto para la compra de nuevos terrenos, como giros de líneas de construcción de los proyectos en desarrollo. Compensado lo anterior, existe una disminución de las cuentas por pagar de MM\$ 5.182 (corrientes más no corrientes), fundamentalmente por pagos de deudas de terrenos financiados mediante una estructura de bodegaje.

El pasivo está compuesto principalmente por **pasivos financieros corrientes y no corrientes** relacionados con líneas de crédito de construcción y financiamiento para la compra de terrenos los que alcanzan MM\$93.102 al 31 de marzo 2013, cifra superior a los MM\$84.008 al 31 de diciembre 2012. Como se explica anteriormente, este aumento se debe a nuevos giros asociados a proyectos (terrenos y construcción) y compensado levemente por una disminución de la deuda a nivel corporativo.

3.2.3 PATRIMONIO

El **patrimonio total** de Paz asciende a MM\$83.451 al 31 de marzo de 2013, alcanzando a MM\$83.041 el patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora, este implica un aumento del 1,5% sobre el patrimonio total y 1,9% sobre patrimonio atribuible a la controladora respecto al cierre del año 2012.

3.3 FLUJO DE EFECTIVO

Estado de Flujo de Efectivo (millones de CLP)	Mar-13	Mar-12	% VAR.
Flujo de la Operación	(12.287)	(6.642)	85%
Flujo de la Inversión	2.962	(163)	1922,3%
Flujo de la Financiamiento	9.181	5.994	53,2%
Total Flujo	(144)	(811)	(82%)

Durante el ejercicio enero a marzo 2013, Paz generó un flujo neto negativo de efectivo de MM\$144. Las actividades de la operación generaron un flujo efectivo neto negativo de MM\$12.287, producto principalmente los pagos realizados por compras de terrenos y proveedores de bienes y servicios asociados al desarrollo de los proyectos. Las actividades de inversión generaron un flujo positivo de MM\$2.962 que corresponde al importe por venta de propiedades en el periodo. Finalmente, las actividades de financiamiento originaron un flujo positivo de MM\$9.181, producto de la utilización de nuevos financiamientos de proyectos en desarrollo actualmente en construcción, los cuales superaron a la amortización de deuda relacionada con la escrituración de inventarios así como la amortización de deuda a nivel corporativo.

4. Indicadores financieros

4.1 LIQUIDEZ

Indicadores	Unidad	Mar-13	Dic-12	VAR.
Liquidez corriente ¹	Veces	1,88	1,98	(0,10)
Razón ácida ²	Veces	0,59	0,75	(0,16)
Capital de trabajo ³	MM\$	56.413	57.305	(892)

El **índice de liquidez** fue de 1,88 al cierre de marzo 2013, cifra inferior a la mostrada en el cierre de diciembre 2012 que fue de 1,98 veces. Esta variación en el indicador se explica principalmente por un aumento de los pasivos corrientes de 9,3% explicados primordialmente por el aumento de pasivos financieros (23%), por los giros de deudas de proyectos. Compensando lo anterior, existe un aumento de los activos corrientes de 3,9%, explicado por el aumento de obras en curso.

La **razón ácida**, por su parte, presentó una disminución llegando a 0,59 al 31 de marzo de 2013, en relación a diciembre de 2012, cuando el ratio alcanzó 0,75.

¹ Liquidez Corriente = Activo Corriente / Pasivo Corriente.

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

³ Capital de Trabajo = Activo Corriente - Pasivo Corriente.

El **capital de trabajo** de la Sociedad alcanzó a MM\$ 56.413 al 31 de marzo de 2013, mientras que en el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012, el saldo alcanzó MM\$57.305. La variación se explica por una mayor aumento de los pasivos corrientes en un 9,3% (principalmente aumento de pasivos financieros) que el aumento de 3,9% en los activos corrientes (principalmente la variación de obras en curso).

4.2 ENDEUDAMIENTO

Indicadores	Unidad	Mar-13	Dic-12	VAR.
Nivel de endeudamiento ⁴	Veces	1,73	1,72	0,02
Nivel de endeudamiento neto ⁵	Veces	1,46	1,45	0,02
Nivel de endeudamiento Financiero ⁶	Veces	1,12	1,02	0,09
Deuda corto plazo / deuda total ⁷	%	44,23%	41,50%	6,6%
Deuda largo plazo / deuda total ⁸	%	55,77%	58,50%	(4,7%)

El **leverage total** a marzo 2013 fue de 1,73 veces, similar a las 1,72 veces presentado en diciembre 2013. Esto se explica por el aumento de los pasivos totales (principalmente por aumento de pasivos financieros y compensado con por la disminución de cuentas por pagar) y el aumento del patrimonio por la utilidad del periodo.

El **endeudamiento financiero** al 31 de marzo de 2013 alcanzó a MM\$93.102, que representa en su relación con el patrimonio un leverage financiero de 1,12 veces. Esta cifra es mayor que el leverage financiero obtenido a diciembre 2012 que fue de 1,02 veces, debido principalmente al aumento de los pasivos financieros de 10,8%, que tienen relación con el desarrollo del negocio.

4.3 ACTIVIDAD

Indicadores	Unidad	Mar-13	Dic-12	VAR.
Total de activos ⁹	MM\$	228.201	223.328	4.873
Rotación de inventarios ¹⁰	Veces	0,13	0,11	0,02
Permanencia de inventarios ¹¹	Días	713	811	(98)

⁴ Nivel de Endeudamiento = Total Pasivo / Total Patrimonio.

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

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

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

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

⁹ Total Activos = Activos Corrientes + Activos No Corrientes.

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

¹¹ Permanencia de Inventarios = Inventarios Corrientes Promedio Ultimas Doce Meses / Costo de Venta x Días Periodo.

El **ciclo de conversión de efectivo** a marzo de 2013 alcanzó la cifra de 713 días inferior a la alcanzada al 31 de diciembre de 2012 cuya cantidad fue 811, debido a la mayor velocidad de venta.

La Administración incluye para su gestión la revisión del plazo promedio transcurrido entre la firma de las escrituras de compraventas con clientes hasta que se efectúa la recuperación de los flujos relacionados con las mismas. A marzo de 2013 dicho índice es de aproximadamente 25 días.

4.4 RENTABILIDAD

Indicadores	Unidad	Mar-13	Mar-12	VAR.
Rentabilidad patrimonio ¹²	%	10,9%	-0,8%	1.517%
Rentabilidad activo ¹³	%	4,0%	-0,3%	1.568%
Rentabilidad activos operacionales ¹⁴	%	5,7%	-0,4%	1.465%
Rentabilidad Sobre las Ventas ¹⁵	%	13,7%	-5,9%	333%
Margen Ebitda ¹⁶	%	20,9%	11,1%	87%

La **rentabilidad del patrimonio (ROE)** fue 10,9% al 31 de marzo de 2013, superior en 1.517% respecto del mismo periodo de 2012. El indicador se determina según el criterio establecido en la norma de carácter general n°118.

La **rentabilidad del activo total y del activo operacional** a marzo de 2013 fueron de 4,0% y 5,7% respectivamente, donde el activo total promedio está constituido fundamentalmente por inventarios, terrenos, inversiones, activo fijo y cuentas por cobrar a terceros y empresas relacionadas, aumentando un 1.568% la rentabilidad del activo y un 1.465% la rentabilidad de activos operacionales sobre los mismos ratios a marzo del 2012.

La **rentabilidad total sobre ventas (ROS)** a marzo 2013, fue de 13,7%, cifra superior respecto a la de marzo 2012, que presentaba pérdidas.

En tanto, el **Margen EBITDA** para marzo de 2013 aumentó a 20,9% respecto del 11,1% registrado a marzo de 2012, mejorando un 87%.

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

¹³ Rentabilidad Activos = Resultado Ejercicio (periodo móvil 12 meses) / Total Activos Promedio Últimos Doce Meses.

¹⁴ Rentabilidad Activos Operacionales = Resultado Ejercicio (periodo móvil 12 meses) / (Inventarios + Propiedades, planta y equipo + Propiedades de inversión).

¹⁵ Rentabilidad Sobre Ventas = Resultado Ejercicio / Ingresos por Venta.

¹⁶ Margen EBITDA = EBITDA / Ingresos.

4.5 RESULTADO

Indicadores	Unidad	Mar-13	Mar-12	VAR.
Ingresos de explotación	MM\$	15.499	12.260	3.240
Costos de explotación	MM\$	(9.784)	(9.297)	(487)
Ganancia bruta	MM\$	5.715	2.962	2.753
Gastos financieros	MM\$	(543)	(896)	354
R.A.I.I.D.A.I.E. ¹⁷	MM\$	1.778	(1.093)	2.871
Utilidad (Pérdida) después de impuestos	MM\$	2.127	(723)	2.851
EBITDA ¹⁸	MM\$	3.232	1.366	1.866

4.6 OTROS INDICADORES

Indicadores	Unidad	Mar-13	Mar-12	VAR.
Cobertura Gastos Financieros ¹⁹	Veces	5,66	-0,26	5,92
Utilidad por acción ²⁰	\$	7,43	-2,45	9,88

El indicador de **cobertura de gastos financieros** al cierre del primer trimestre de 2013 mejoró en forma importante, alcanzando 5,66 veces, en relación al año anterior que presentaba pérdidas. Esto se explica principalmente por un mejor nivel de utilidad y un menor nivel de gasto financieros. De esta forma, se cumplen la totalidad de los covenants del crédito sindicado de la deuda corporativa con Banco Consorcio, cuyo límite es de 2,0 veces.

Respecto de la **utilidad por acción** esta alcanzó los 7,43 pesos por acción, creciendo respecto del mismo periodo del año anterior (con pérdida), explicado por los mejores resultados del periodo. La compañía tiene una política de distribución de dividendos del 30% de sus utilidades y a su vez el directorio de la sociedad, con fecha 5 de octubre del 2010 decidió adoptar la política de realizar ajustes a la Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora para efectos de la determinación de la utilidad líquida distribuable.

¹⁷ R.A.I.I.D.A.I.E. (Resultado Antes de Impuestos, Intereses, Depreciación, Amortización e Ítems Extraordinarios) = Resultados Antes de Impuestos - Depreciación y Amortización - Costos Financieros.

¹⁸ EBITDA = Ganancia bruta + Gastos de administración - Depreciación y Amortización - Gastos Financieros (incluidos aquellos que están en el costo de venta)

¹⁹ Cobertura de Gastos Financieros = (Resultado Antes de Impuestos - Costos Financieros) / Costos Financieros

²⁰ Utilidad por Acción = Ganancia (Pérdida) Atribuible a los Controladores / Acciones Suscritas y Pagadas

5. Indicadores del negocio

5.1 PORTAFOLIO DE PROYECTOS

El **portafolio de proyectos** al 31 de marzo del 2013 presenta 62 etapas de proyectos de las cuales 60 corresponden a proyectos habitacionales (27 en Chile, 29 en Perú y 4 en Brasil) y 2 a proyectos comerciales.

CHILE -VIVIENDAS

Departamentos	N° DE PROYECTO	N° DE ETAPAS	TOTAL		Entregas		Promesas		Disponible		% DE VENTA
			UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	
Escriturando	11	11	2.999	5.385	2.477	4.452	10	15	512	918	83%
En Desarrollo	16	16	4.439	8.812	-	-	2.324	4.444	2.115	4.368	52%
Total	27	27	7.438	14.198	2.477	4.452	2.334	4.460	2.627	5.286	65%

PERU

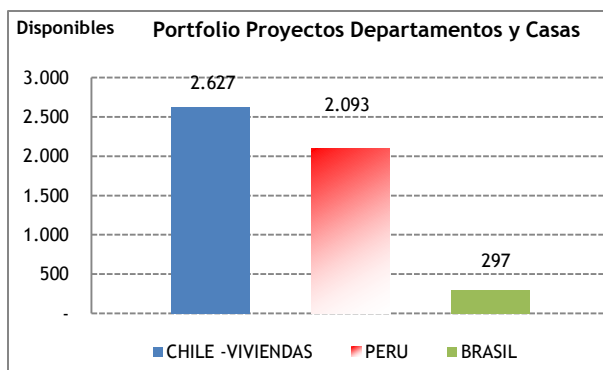
Departamentos + Casas	N° DE PROYECTO	N° DE ETAPAS	TOTAL		Entregas		Promesas		Disponible		% DE VENTA
			UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	
Escriturando	10	12	1.729	2.211	1.357	1.742	297	316	75	152	96%
En Desarrollo		11	2.319	3.240	-	-	1.142	1.384	1.177	1.856	49%
Departamentos (PC)		c	4.048	5.451	1.357	1.742	1.439	1.701	1.252	2.008	69%
Escriturando	2	2	1.120	1.430	844	1.079	237	301	39	50	97%
En Desarrollo		4	2.528	3.680	-	-	1.726	2.634	802	1.046	68%
Casas (PCG)		6	3.648	5.111	844	1.079	1.963	2.936	841	1.095	77%
Total	12	29	7.696	10.561	2.201	2.821	3.402	4.636	2.093	3.104	73%

BRASIL

Departamentos	N° DE PROYECTO	N° DE ETAPAS	TOTAL		Entregas		Promesas		Disponible		% DE VENTA
			UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	
Escriturando	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
En Desarrollo	3	4	1.037	2.154	-	-	740	1.506	297	647	71%
Total	3	4	1.037	2.154	-	-	740	1.506	297	647	71%

TOTAL DEPARTAMENTOS+CASAS	60	16.171	26.913	4.678	7.273	6.476	10.602	5.017	9.037	69%
----------------------------------	-----------	---------------	---------------	--------------	--------------	--------------	---------------	--------------	--------------	------------

Oficinas + Hotel	N° DE PROYECTO	N° DE ETAPAS	TOTAL		Entregas		Promesas		Disponible		% DE VENTA
			MT2	MUF	MT2	MUF	MT2	MUF	MT2	MUF	
OFICINAS CHILE	2	2	14.889	903	-	-	9.485	552	5.404	351	64%



El porfolio habitacional presenta 16.171 unidades por un valor potencial de ventas de UF 26,9 millones. De este total, 4.678 unidades con un valor de MUF 7.273 se encuentran escrituradas y entregadas; 6.476 unidades con un valor de venta de MUF 10.602 se encuentran con promesas de compraventa y 5.017 unidades por un monto de MUF 9.037 se encuentran disponibles para la venta.

El portafolio en Chile presenta 27 etapas de proyectos, de las cuales el 41% se encuentra en escrituración y el 59% restante en desarrollo. Los 11 proyectos en escrituración presentan un avance en ventas del 83%, lo cual indica un nivel de venta adecuado del stock de entrega inmediata. Por otro lado, los 16 proyectos en desarrollo presentan un avance en promesas de compraventa del 52% y un avance en construcción promedio del 48%, en línea con nuestro plan de negocios.

El portafolio en Perú presenta 29 etapas de proyectos, de las cuales 23 corresponden a proyectos de departamentos y 6 a proyectos de casas. De los proyectos de departamentos, 12 de ellos se encuentran en escrituración con un avance en ventas del 96%, lo que demuestra una atractiva velocidad de ventas y el dinamismo del sector en este país. Por otro lado, los 11 proyectos en desarrollo de departamentos presentan un avance en promesas del 49%. Respecto al portafolio de proyectos de casas, Perú presenta 6 etapas de proyectos, de las cuales 2 se encuentran en escrituración con un avance en ventas del 97% y otras 4 etapas de proyectos se encuentran en desarrollo con un avance en promesas del 68%.

En Brasil, en tanto, se están desarrollando 4 etapas de proyectos de acuerdo a lo programado. Uno de ellos ya se encuentra en la etapa de construcción y presenta un avance en promesas de compraventa del 100%, mientras que los tres restantes se encuentran en venta, uno de ellos con construcción iniciada, con un avance en promesas de compraventa de 56%, mientras que los otros dos aún no inician su construcción pero tienen un avance de ventas de 73% y 53%.

5.2 BACKLOG DE PROMESAS DE COMPRAVENTA

Al 31 de marzo el **backlog** de promesas (contratos de promesas de compraventa, en Chile y Brasil) o minutas de compraventa (en Perú) que aún no se han escriturado alcanzó MUF 11.155, y el monto de ingresos proporcional que le corresponderá a Paz Corp. al momento de escriturar dicho backlog es de MUF 8.309, de las cuales MUF 5.576 serán consolidadas en ingresos y las restantes MUF 2.732, serán consolidadas como resultado de participación en empresas relacionadas. Cabe recordar que la compañía hasta el 31 de diciembre de 2012 consolidaba por el método de la consolidación proporcional, sin embargo, a partir del 1 de enero de 2013 se elimina el concepto de “activos controlados conjuntamente” (NIC 31 y SIC 13), y con ello, la posibilidad de consolidar proporcionalmente, y entra en vigencia la norma NIIF 11 “acuerdos conjuntos” emitida en mayo del 2011. Esto tendrá efecto línea a línea en los estados financieros, pero no así en la utilidad final.

El siguiente cuadro muestra el momento cuando el backlog de promesas de compraventa del portafolio al 31 marzo 2013 estará disponible para ser escriturado, así como el aporte de cada país a este backlog.

Backlog		2013	2014	2015	Total % Paz
Miles UF					
1Q		-	1.317	566	
2Q		1.374	1.228	470	
3Q		1.466	571	112	
4Q		658	464	84	
TOTAL		3.498	3.579	1.232	8.309
Chile		1.947	2.423	452	
Perú		1.411	842	65	
Brasil		140	315	716	
TOTAL		3.498	3.579	1.232	8.309

5.3 PROMESAS Y ESCRITURAS

A continuación se presenta un cuadro con los volúmenes de promesas de compraventa y escrituras realizadas durante el primer trimestre y acumulados a marzo del 2013, comparativo con iguales periodos del año anterior.

		ESCRITURACIÓN						PROMESAS NETAS					
		1T13	1T12	% Var.	3 M13	3 M12	% Var.	1T13	1T12	% Var.	3 M13	3 M12	% Var.
RESIDENCIAL	Miles UF												
	Chile	410	472	(13%)	410	472	(13%)	1.020	1.072	(5%)	1.020	1.072	(5%)
	Perú	366	183	100%	366	183	100%	613	960	(36%)	613	960	(36%)
	Brasil	-	-	-	-	-	-	235	4	6260%	235	4	6260%
	TOTAL	776	655	18%	776	655	18%	1.868	2.036	(8%)	1.868	2.036	(8%)
	Unidades												
	Chile	261	264	(1%)	261	264	(1%)	492	558	(12%)	492	558	(12%)
	Perú	293	141	108%	293	141	108%	387	651	(41%)	387	651	(41%)
	Brasil	-	-	-	-	-	-	118	2	5800%	118	2	5800%
	TOTAL	554	405	37%	554	405	37%	997	1.211	(18%)	997	1.211	(18%)
	PRECIO PROM (UF)												
	Chile	1.569	1.788	(12%)	1.569	1.788	(12%)	2.073	1.922	8%	2.073	1.922	8%
	Perú	1.250	1.299	(4%)	1.250	1.299	(4%)	1.585	1.474	8%	1.585	1.474	8%
	Brasil	-	-	-	-	-	-	1.990	1.846	8%	1.990	1.846	8%
	TOTAL	1.400	1.617	(13%)	1.400	1.617	(13%)	1.874	1.681	11%	1.874	1.681	11%
OFICINA	OFICINAS CHILE												
	MUF	-	37	(100%)	-	37	(100%)	197	37	429%	197	37	429%
	MT2	-	577	(100%)	-	577	(100%)	3.347	577	480%	3.347	577	480%

El primer trimestre de 2013 presenta un aumento del 18% en el nivel de **escrituración** (medido en UF) respecto de igual periodo en el año 2012. Este aumento se presenta fundamentalmente en Perú, que aumentó un 100% desde MUF 183 en el 1T12 a MUF 366 en el 1T13. Por otro lado, el nivel de escrituración en Chile disminuyó un 13%, desde MUF 472 en el 1T12 a MUF 410 en el 1T13. En tanto, el crecimiento en unidades fue de 37%.

Por otro lado, el nivel de **promesas** de viviendas sufre una disminución de 8% en el primer trimestre respecto al 1T12, alcanzando las MUF 2.065 (MUF 2.073 en el 1T12). Esto se produce por una disminución de promesas en Perú de 36%, pasando de MUF 960 a MUF 613, una disminución de promesas en Chile de 5%, alcanzando las MUF 1.020 respecto a las MUF 1.072 del 1T12, y compensado parcialmente por el aumento de promesas en Brasil de 6.260% pasando de MUF 4 a MUF 235. Compensado la baja en las promesas de viviendas, hay un aumento en el nivel de promesas de oficinas en Chile de 429%, pasando de MUF 37 a MUF 197.

En relación a los **precios promedio** de las unidades promesadas, se observa un aumento de 8% en cada uno de los países donde la compañía opera. Esto responde a los fundamentos macroeconómicos que vive el sector, tanto en Chile como en Perú, mientras que en Brasil obedece a la diferencia de producto promesado.

5.4 MESES PARA AGOTAR STOCK

Al 31 de marzo de 2013, el indicador de los **meses para agotar stock (MAS)**, determinado como el stock disponible dividido por las promesas (en unidades) calculado en función a un promedio móvil de las promesas netas (se considera que toda escritura, aun cuando sean escrituras de entrega inmediata, pasa previamente por un contrato de promesa) de los últimos 6 meses, alcanzó 15 meses para Chile, 16 meses para Perú Departamentos y 22 meses para Perú Casas. Estos valores se consideran adecuados, de acuerdo a la dinámica y fundamentos de cada país. Cabe destacar que la cantidad incluida como stock disponible incluye las unidades totales de los proyectos en desarrollo y en entrega descontando las unidades promesadas y las unidades escrituradas.

A continuación se presenta la evolución del MAS de los últimos 12 meses.



5.5 BANCO DE TERRENO

Paz presenta al 31 de marzo de 2013 un banco de 29 **terrenos** que representan el desarrollo potencial de 49 etapas de proyectos con una capacidad constructiva de 16.189 unidades. Estos terrenos tienen un valor contable histórico de compra de MUF 2.762. Existen 5 terrenos dentro de este banco que corresponden a terrenos disponibles para la venta, debido a que sus ubicaciones no obedecen a los lineamientos estratégicos definidos en el plan de negocios de la compañía. El valor histórico de estos terrenos es UF 91.063.

	# Terrenos	# Etapas	UN	Valor Terreno (UF)
Chile	19	27	5.375	1.669.701
Perú	7	19	9.836	745.752
Brasil	3	3	978	346.639
Total	29	49	16.189	2.762.092

* Terrenos Comprados

6. Análisis 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 riesgos asociados a su negocios y su financiamiento., los cuales también pueden impactar 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.

6.1 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. 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 en la necesidad de 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 de diversificación principalmente en dos frentes. En primer lugar, busca diversificar la oferta con el fin de abarcar distintos segmentos de la población. Con viviendas de precio entre las UF 1.000 a 2.000, se ofrece al mercado un producto que cumple con los requisitos y exigencias de los subsidios estatales, disminuyendo incertidumbres sobre la capacidad de financiamiento de ese segmento de la población. Por otro lado también ofrecemos viviendas hasta UF 8.000 con el propósito de abarcar los segmentos medios-altos de la demanda. En segundo lugar, se busca diversificar mediante la operación en distintos mercados. En Chile mantenemos una presencia en las principales ciudades del país. A su vez hemos utilizado nuestra experiencia inmobiliaria y de construcción en Chile para desarrollar proyectos en otros países como Perú y Brasil (específicamente en la ciudad de Sao Paulo), donde existe una amplia demanda por vivienda por parte de la clase media, diversificando así nuestros mercados en la región.

Por último, 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 no más de 20 meses para agotar stock en nuestro portafolio de

proyectos.

6.2 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 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.

6.3 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 de los mismos y dura normalmente entre 12 y 20 meses. Los resultados de la venta de los inmuebles se ven reflejados cuando comienza el periodo de escrituración y entrega de los inmuebles, lo que genera que estos 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.

6.4 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 viviendas.

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.

6.5 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 importante 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 o 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. Dado que los proyectos que desarrollamos en Perú generalmente tienen un nivel de pre-ventas importante, el financiamiento de los proyectos inmobiliarios típicamente se financian con un 30% de capital propio y el saldo con anticipos de los clientes (ya sea por pagos de pie o desembolsos de créditos hipotecarios). Por lo tanto el nivel de deuda financiera asociado a la construcción de los proyectos en Perú es bajo. En caso que los niveles de pre-venta fueran menores a los que históricamente hemos tenido, el financiamiento de los

proyectos se complementarían con líneas bancarias hasta por un 30% a 40% de las necesidades de financiamiento del proyecto.

En Brasil, los proyectos que desarrolla nuestra filial Paz Realty hasta la fecha han sido financiados por la Caixa Econômica Federal (banco estatal brasileiro) que utiliza un mecanismo de financiamiento muy similar al descrito anteriormente para el Perú. Por lo tanto el financiamiento de los proyectos inmobiliarios también se financia típicamente con un 30% de capital propio y el saldo con anticipos de los clientes (ya sea por pagos de pie o desembolsos de créditos hipotecarios).

Respecto de la compra de terrenos, La Compañía generalmente financia dichas compras con un 20% a 50% de capital propio y el saldo con financiamiento externo.

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, se procede a la cancelación de la deuda que financia el terreno con capital propio 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 utilizada para financiar la construcción por lo general se pacta a plazos menores de 360 días.

6.6 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 las operaciones 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..

6.7 COVENANTS DE DEUDA

La existencia de covenants, tanto en algunas de nuestras deudas actuales o futuras, pueden 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 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.

Para mitigar este riesgo, la Compañía realiza un monitoreo constante de sus covenants y define sus planes de negocio e inversión tomando en cuenta los covenants comprometidos.

Los convenants comprometidos por la compañía se indican en la Nota 31 de Contingencias y restricciones.

6.8 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 viviendas o por no tener éxito en nuestra estrategia de negocios. Todo lo anterior puede implicar 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 (BBB- de Feller Rate y de ICR), 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.

En los últimos años la industria inmobiliaria y de la construcción, y particularmente la Compañía, han vivido escenarios de estrés importantes, los cuales han sido sorteados favorablemente manteniendo una clasificación de riesgo sin variaciones.

6.9 FLUCTUACIONES DE VALOR Y DISPONIBILIDAD DE SUELO

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

A su vez las restricciones impuestas por los planes reguladores y la zonificación para los usos de los terrenos pueden impactar la accesibilidad y uso de terrenos. En la medida que las ciudades se van desarrollando, la competencia por acceder a terrenos con precios convenientes se va incrementando. Cambios en los planes reguladores pueden afectar no solo el tipo de inmuebles que se puede construir, sino también puede restringir los requerimientos de densidad, alturas, números mínimos de estacionamientos, entre otros, por lo que el número de inmuebles a construir sobre un determinado terreno se puede ver afectado, potencialmente disminuyendo el monto de ingresos y ganancias de un proyecto.

Para mitigar este riesgo, la Compañía tiene áreas de desarrollo enfocadas en la búsqueda de terrenos en los 3 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 todos 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 aproximadamente 24 meses de venta, lo que nos permita desarrollar nuestro plan de negocios sin quedar excesivamente sobre estoqueado 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 que cambios relevantes en dichas condiciones impliquen 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/promesas de terrenos, podríamos no ejercerlas, lo que implicaría incurrir en los costos y multas asociados a no ejercer dichas opciones/promesas. 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 una escala de tiempo de largo plazo ha demostrado 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, un cuyo caso se registra en base al valor de mercado del mismo.

6.10 FLUCTUACIÓN 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 periodos de escasez de materias primas y mano de obra. En estos periodos 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 el 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.

6.11 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.

Para mitigar parcialmente este riesgo, nuestras ventas se realizan con a lo menos un 10% de pie, de manera que el crédito hipotecario que se requiera al momento de escriturar esté dentro de los parámetros exigidos por los bancos. 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.

6.12 CAMBIOS EN NORMATIVAS TRIBUTARIAS

La disminución de beneficios tributarios (como los incluidos en el DFL-2 y la posibilidad de deducir de impuestos los gastos financieros de créditos hipotecarios) o incrementos de impuestos asociados a ser propietario podría afectar negativamente la demanda por viviendas y tener un impacto adverso en nuestro negocio y resultados financieros.

6.13 CAMBIO EN EL MERCADO LEGAL Y REGULACIONES

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 discreción de las autoridades administrativas, lo que puede retrasar o aumentar los costos de los desarrollos o construcciones.

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.

6.14 CALIDAD Y SERVICIO DE POST-VENTA

Como Compañía constructora e inmobiliaria estamos sujetos a defectos de construcción en los inmuebles que vendemos y por ley debemos entregar garantías por potenciales defectos. Defectos constructivos pueden derivar en reclamos por parte de los clientes en medios de comunicación masivos, si los problemas no son solucionados a tiempo. Defectos constructivos no solucionados a tiempo pueden implicar costos de reparación y de imagen para la Compañía. Incluso defectos que se corrijan o que no sean responsabilidad de la Compañía pueden derivar en reclamos e impactar nuestra reputación e imagen.

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 de nuestros proyectos (interior y exterior) 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. Además contamos con áreas 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.

A pesar de lo anterior, por la naturaleza misma de los procesos constructivos, siempre existe la posibilidad de que ocurran defectos constructivos que se traduzcan en una post-venta superior a la esperada.

6.15 COMPETENCIA CON OTROS DESARROLLADORES INMOBILIARIOS

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

Competimos no sólo por los 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.

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

6.16 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 la propiedad 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.

6.17 CONDICIONES CLIMÁTICAS O DESASTRES NATURALES

Condiciones climáticas o desastres naturales, como terremotos, incendios u otras condiciones ambientales pueden perjudicar el mercado 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 periodo posterior al terremoto, además de aumentar gastos por reparaciones necesarias para los edificios afectados más allá de las provisiones normales de garantía.

6.18 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.

7. Análisis del sector

En Chile, de acuerdo con el Informe Inmobiliario de Collect, durante el primer trimestre del 2013 las ventas del sector en la Región Metropolitana alcanzaron a 9.148 unidades, lo que representa MUF 30.281. Lo anterior en unidades representa una caída de 12,3% respecto al trimestre anterior y un aumento de 7,7% respecto al mismo trimestre del 2012. En términos de UF, la cifra bajó en 7,8% respecto al trimestre anterior e incrementó 17,8% respecto al mismo trimestre del 2012. Del total de unidades vendidas durante el primer trimestre 2013, 6.622 (72%) corresponden a departamentos y 2.562 (28%) corresponden a casas.

Al 31 de marzo 2013 la oferta (entrega inmediata + en verde), alcanzó las 27.458 unidades equivalentes a MUF 89.731. Lo anterior en unidades representa una disminución de 6,7% respecto al trimestre anterior y una disminución de 23,5% respecto al mismo trimestre del 2011. En términos de UF, la cifra bajó 2,0% respecto al trimestre anterior y una caída de 8,7% respecto al mismo trimestre del 2012. Estas variaciones se explican por el positivo ciclo que vive actualmente la industria, en la cual diferentes actores, de distintos tamaños, han visto la revalorización de su stock debido al incremento en la demanda. Del total de unidades ofrecidas en el último periodo del año, 21.532 unidades corresponden a departamentos (78%) y casas 5.926 unidades (22%).

Respecto a la evolución de meses para agotar oferta de viviendas nuevas en Santiago, al 31 de marzo 2013 alcanza 11,9 meses, cifra levemente mayor a los 11,4 meses a diciembre 2012. En tanto los meses para agotar oferta de departamentos nuevos en Santiago alcanza los 12,8, cifra mayor a los 12,1 meses a diciembre 2012.

Respecto a la industria inmobiliaria en Perú, según el Extracto del Informe de Coyuntura Inmobiliaria del 1T13, realizado por la consultora TINSA PERU, la oferta total de vivienda multifamiliar en Lima Metropolitana fue de 19.537 unidades, principalmente dirigida al NSE B (segmento socioeconómico medio alto) con un 64,5% de participación, representando un decrecimiento del 12% respecto al mismo periodo del 2012 con 22.245 unidades. Esto refleja el freno del crecimiento de la oferta disponible observada durante el mismo periodo del 2012 en donde se registró un crecimiento del 86% con respecto al 1er Trimestre del 2011. Este decrecimiento responde a problemas estructurales del negocio inmobiliario como son el aumento de trámites para licencias, incremento de los precios de los terrenos y dificultad para obtener factibilidad de agua potable en los nuevos proyectos.

Sin embargo, el dinamismo del mercado se ha mantenido constante, observándose un crecimiento en las unidades vendidas durante el 1er Trimestre del 2013, generando un volumen de ventas en soles de S/. 1.502 millones, lo que representa un incremento del 26% frente a los S/. 1.192 millones del Primer Trimestre 2012 (año anterior). Asimismo, al cierre de este periodo, la cantidad promedio generada en ventas por proyecto, fue de S/. 2.616.715, con un precio promedio por unidad de vivienda de S/.253.069, concentrando en Lima la oferta del NSE B.

Además, ante nuevas disposiciones de la Superintendencia de Banca y Seguros, dirigidas al enfriamiento de la economía y a la disminución de la cartera morosa, el sistema financiero se ha mostrado más rígido en aprobaciones de créditos hipotecarios para segunda vivienda así como para clientes sin sustento de ingresos, lo que viene frenando el mercado inmobiliario al registrarse muchas caídas de unidades separadas con anterioridad.

La industria inmobiliaria en Brasil, experimentó un aumento de lanzamientos en el primer trimestre respecto al mismo periodo del año anterior. Este aumento revierte la desaceleración experimentada el año 2012, como era esperado, debido a que el mercado se está moviendo hacia un crecimiento sostenible con una visión planificada. Los fundamentos que explican este comportamiento son la mayor oferta de crédito, la estabilización de la economía, el aumento del poder adquisitivo de la población, combinado con programas de incentivos del Gobierno y el alto déficit de vivienda.

8. Anexos

8.1 INFORMACIÓN ADICIONAL SOLICITADA POR SUPERINTENDENCIA DE VALORES Y SEGUROS (SVS)

De acuerdo al oficio número 875 de la SVS de 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 al 100%, indiferente del porcentaje de participación de la compañía.

8.1.1 INFORMACIÓN SOBRE LA OFERTA ACTUAL Y OFERTA POTENCIAL

CHILE

Inmueble	Stock Disponible ¹ - Mar 13			Stock Potencial ² próximos 12M - Mar 13			Stock Disponible ¹ - Mar 12		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deptos	21.343	20.327	522	83.075	80.594	1.677	43.024	37.242	1.042
Oficinas	-	-	-	8.139	8.139	2	699	699	7
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	21.343	20.327	522	91.215	88.733	1.679	43.722	37.941	1.049

PERU

Inmueble	Stock Disponible ¹ - Mar 13			Stock Potencial ² próximos 12M - Mar 13			Stock Disponible ¹ - Mar 12		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	8.024	2.675	276	84.167	28.056	2.528	6.178	2.059	203
Deptos	10.725	5.363	372	51.192	25.596	1.757	22.305	11.153	628
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	18.749	8.037	648	135.359	53.652	4.285	28.483	13.212	831

BRASIL

Inmueble	Stock Disponible ¹ - Mar 13			Stock Potencial ² próximos 12M - Mar 13			Stock Disponible ¹ - Mar 12		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deptos	-	-	-	12.800	6.400	260	-	-	-
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	12.800	6.400	260	-	-	-

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

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

Los siguientes cuadros contienen los permisos de edificación del periodo para obras no iniciadas, entendiéndose por tales a los proyectos cuyos planos y especificaciones técnicas ya han sido aprobados por las direcciones de obras municipales correspondientes, pero que al 31 de marzo de 2013 aún no se ha dado inicio a las obra. Cabe destacar que para el caso de los Permisos de Edificación de casas en Perú, por gestión propia de nuestra filial, sólo es solicitado cuando ya se tiene claras las fechas de inicio de construcción, a fin de calzar la entrega del permiso con el inicio de obras. En este sentido, no mantiene en su stock de permisos de edificación sin obras iniciadas, ya que una vez otorgado el permiso, la construcción parte de inmediato.

CHILE			PERÚ			BRASIL		
Permisos en M ²	mar-13	mar-12	Permisos en M ²	mar-13	mar-12	Permisos en M ²	mar-13	mar-12
Casas	-	-	Casas	-	-	Casas	-	-
Deptos	15.440	15.440	Deptos	-	21.648	Deptos	-	12.474
Oficinas	-	-	Oficinas	-	-	Oficinas	-	-
Otros	-	-	Otros	-	-	Otros	-	-
Total	15.440	15.440	Total	-	21.648	Total	-	12.474

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:

CHILE			PERÚ			BRASIL		
Backlog	MM \$ mar 13	MM\$ mar 12	Backlog	MM \$ mar 13	MM\$ mar 12	Backlog	MM \$ mar 13	MM\$ mar 12
Casas	-	-	Casas	19.501	5.746	Casas	-	-
Deptos	115.664	96.355	Deptos	21.179	18.398	Deptos	9.538	8.526
Oficinas	3.263	2.316	Oficinas	-	-	Oficinas	-	-
Otros	-	-	Otros	-	-	Otros	-	-
Total	118.927	98.671	Total	40.680	24.145	Total	9.538	8.526

8.1.2 INFORMACIÓN SOBRE LA DEMANDA

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

CHILE

Inmuebles hasta UF 1000	mar-13		mar-12		Inmuebles UF 1.001 a UF 2.000	mar-13		mar-12	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-	Casas	-	-	-	-
Deptos	1.236	53	441	19	Deptos	6.045	175	7.672	211
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	Otros	-	-	-	-
Total	1.236	53	441	19	Total	6.045	175	7.672	211

Inmuebles UF 2.001 a UF 4.000	mar-13		mar-12		Inmuebles UF 4.001 a UF 6.000	mar-13		mar-12	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-	Casas	-	-	-	-
Deptos	2.013	32	2.200	33	Deptos	111	1	-	-
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	Otros	-	-	-	-
Total	2.013	32	2.200	33	Total	111	1	-	-

Inmuebles UF 6.001 a UF 9.000	mar-13		mar-12		Inmuebles Sobre UF 9.000	mar-13		mar-12	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-	Casas	-	-	-	-
Deptos	-	-	-	-	Deptos	-	-	346	1
Oficinas	-	-	837	5	Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	Otros	-	-	-	-
Total	-	-	837	5	Total	-	-	346	1

CONSOLIDADO CHILE						
Inmuebles	mar-13			mar-12		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	-	-	-	-	-	-
Deptos	9.404	7.873	261	10.659	8.153	264
Oficinas	-	-	-	837	837	5
Otros	-	-	-	-	-	-
Total	9.404	7.873	261	11.496	8.991	269

PERÚ

Inmuebles hasta UF 1000	mar-13		mar-12		Inmuebles UF 1.001 a UF 2.000	mar-13		mar-12	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	103	5	89	6	Casas	2.175	70	1.939	61
Deptos	995	46	365	18	Deptos	5.085	172	1.644	53
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	Otros	-	-	-	-
Total	1.098	51	453	24	Total	7.260	242	3.583	114

Inmuebles UF 2.001 a UF 4.000	mar-13		mar-12		Inmuebles UF 4.001 a UF 6.000	mar-13		mar-12	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	142	3	Casas	-	-	-	-
Deptos	-	-	-	-	Deptos	-	-	-	-
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	Otros	-	-	-	-
Total	-	-	142	3	Total	-	-	-	-

Inmuebles UF 6.001 a UF 9.000	mar-13		mar-12		Inmuebles Sobre UF 9.000	mar-13		mar-12	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-	Casas	-	-	-	-
Deptos	-	-	-	-	Deptos	-	-	-	-
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	Otros	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	Total	-	-	-	-

CONSOLIDADO PERU						
Inmuebles	mar-13			mar-12		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	2.278	759	75	2.170	723	70
Deptos	6.080	3.040	218	2.009	1.004	71
Oficinas	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-
Total	8.358	3.799	293	4.178	1.728	141

Para el caso de Brasil no se presentan los cuadros, debido a que la fecha, aún no hay proyectos en etapa de escrituración. De acuerdo a las estimaciones de la compañía se proyecta que la primera etapa de proyecto inicie su escrituración en el año 2013.

Resultados 1er Trimestre 2013

Los siguientes cuadros muestran los *montos y unidades prometadas y desistidas* a marzo de 2013 y 2012.

CHILE

Inmueble	Promesado - Mar 13					Promesado - Mar 12				
	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Un. desistidas	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Un. desistidas
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deptos	23.327	18.466	492	2.282	44	24.167	20.131	558	1.159	23
Oficinas	4.494	4.494	29	-	-	837	837	5	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	27.821	22.960	521	2.282	44	25.004	20.969	563	1.159	23

PERÚ

Inmueble	Promesado - Mar 13					Promesado - Mar 12				
	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Un. desistidas	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Un. desistidas
Casas	3.588	1.196	79	3.637	110	12.368	4.123	349	3.303	94
Deptos	10.422	5.211	308	1.673	57	9.208	4.604	302	595	21
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	14.010	6.407	387	5.310	167	21.576	8.727	651	3.899	115

BRASIL

Inmueble	Promesado - Mar 13					Promesado - Mar 12				
	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Un. desistidas	MM\$	MM\$ % Paz	Unidades	Desistidas en MM\$	Unidades desistidas
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deptos	5.252	4.311	118	647	15	83	42	2	-	-
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	5.252	4.311	118	647	15	83	42	2	-	-

8.1.3 EVALUACIÓN DE LA DEMANDA

A continuación se presentan los *meses para agotar Stock (base escrituras)*. Se utiliza como calculo el cociente entre unidades de stock en marzo de cada año y las unidades vendidas (escrituras) de promedio móvil 3 meses.

CHILE			PERÚ			BRASIL		
Inmueble	MAS		Inmueble	MAS		Inmueble	MAS	
	mar-13	mar-12		mar-13	mar-12		mar-13	mar-12
Casas	-	-	Casas	11,0	8,7	Casas	-	-
Deptos	6,02	11,9	Deptos	5,1	26,5	Deptos	-	-
Oficinas	-	4,2	Oficinas	-	-	Oficinas	-	-
Otros	-	-	Otros	-	-	Otros	-	-

Chile

El MAS disminuyo en 2013 ya que si bien la velocidad de venta promedio el último trimestre 2013 fue muy similar al mismo periodo el 2012, el stock en 2013 fue cerca de la mitad al ofrecido en 2012. Respecto a las Oficinas, en 1T 2013 se agotó la oferta por lo que el MAS se hizo 0.

Perú

En Perú casas el MAS aumento debido a que el stock disponibles aumento en mayor proporción que el aumento obtenido en el promedio móvil de ventas de 1T 2013 contra el 1T 2012. En tanto, Perú departamentos disminuyo el MAS debido a un menor stock junto a una mayor venta promedio en el 1T 2013.

El siguiente cuadro muestra la velocidad de ventas (base escrituras). Se utiliza la formula el cociente entre las escrituras en pesos del último trimestre y el stock disponible en pesos al cierre de marzo.

CHILE			PERÚ			BRASIL		
Inmueble	Velocidad de Ventas		Inmueble	Velocidad de Ventas		Inmueble	Velocidad de Ventas	
	mar-13	mar-12		mar-13	mar-12		mar-13	mar-12
Casas	-	-	Casas	0,27	0,34	Casas	-	-
Deptos	0,44	0,24	Deptos	0,58	0,09	Deptos	-	-
Oficinas	-	0,52	Oficinas	-	-	Oficinas	-	-
Otros	-	-	Otros	-	-	Otros	-	-

Chile

El incremento en la velocidad de venta se debe al menor stock disponible en 1T 2013 en relación al 1T 2012. En oficinas no hubo oferta en el 1T 2013.

Perú

En Perú casas se ve una menor velocidad de ventas ya que las unidades vendidas aumentaron en menor proporción que el aumento en el disponible.

El incremento en Perú departamentos se debe a una mayor venta que en el mismo periodo del año anterior.

8.2 ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

Correspondiente al 31 de marzo de 2013 y ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 01 de enero de 2012

(Expresados en miles de pesos)

ACTIVOS	Nota	31-03-2013 M\$	31-12-2012 M\$	01-01-2012 M\$
ACTIVOS CORRIENTES				
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	20.056.397	20.200.156	15.161.971
Otros activos financieros, corrientes	6	2.517.355	1.908.549	6.036.140
Otros activos no financieros, corrientes	7	3.534.336	3.494.952	552.656
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	8	10.330.279	14.199.016	8.714.364
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	9	1.233.096	1.665.433	2.367.585
Inventarios	10	82.761.841	72.184.072	95.320.307
Activos por impuestos, corrientes	11	0	0	594.533
Total de activos corrientes distintos de los activos o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta		120.433.304	113.652.178	128.747.556
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como	12	0	2.210.126	0
Total Activos Corrientes		120.433.304	115.862.304	128.747.556
ACTIVOS NO CORRIENTES				
Otros activos no financieros, no corrientes	10	66.560.268	64.485.446	54.877.236
Derechos por cobrar, no corrientes	8	2.709.041	567.734	711.313
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	9	593.695	1.533.252	2.555.316
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	14	17.414.428	17.559.161	16.046.864
Activos intangibles distintos de la plusvalía	15	2.447.230	2.534.587	3.343.453
Plusvalía	16	2.907.826	3.070.076	4.539.430
Propiedades, planta y equipo	17	3.434.811	5.321.924	6.054.669
Propiedades de inversión	18	6.879.428	6.879.428	6.892.556
Activos por impuestos diferidos	19	4.820.667	5.514.086	5.708.327
Total Activos No Corrientes		107.767.394	107.465.694	100.729.164
TOTAL ACTIVOS		228.200.698	223.327.998	229.476.720

Las Notas adjuntas forman parte integral de estados financieros consolidados intermedios

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

Correspondiente al 31 de marzo de 2013 y ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 01 de enero de 2012

(Expresados en miles de pesos)

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	Nota	31-03-2013	31-12-2012	01-01-2012
		M\$	M\$	M\$
PASIVOS CORRIENTES				
Otros pasivos financieros, corrientes	20	50.011.016	40.656.432	56.104.174
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	21	10.368.307	14.319.537	11.646.491
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	9	579.549	0	857.525
Otras provisiones, corrientes	22	1.282.739	1.760.814	1.018.610
Pasivos por impuestos, corrientes	11	858.861	761.120	0
Otros pasivos no financieros, corrientes	23	919.604	1.059.091	1.513.330
Total Pasivos Corrientes		64.020.076	58.556.994	71.140.130
PASIVOS NO CORRIENTES				
Otros pasivos financieros, no corrientes	20	43.090.597	43.351.553	49.403.721
Cuentas por pagar, no corrientes	21	18.452.354	19.682.720	18.724.150
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	9	4.164.684	5.304.747	4.768.321
Otras provisiones, no corrientes	22	297.851	212.010	0
Pasivo por impuestos diferidos	19	1.311.731	1.890.396	2.559.358
Otros pasivos no financieros, no corrientes	23	13.412.174	12.103.711	4.748.201
Total Pasivos No Corrientes		80.729.391	82.545.137	80.203.751
TOTAL PASIVOS		144.749.467	141.102.131	151.343.881
PATRIMONIO NETO				
Capital emitido		52.087.696	52.057.363	52.057.363
Ganancias (pérdidas) acumuladas		20.535.611	18.441.133	14.591.596
Primas de emisión		11.160.579	11.160.579	11.160.579
Otras reservas		(742.937)	(186.498)	790.499
Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora		83.040.949	81.472.577	78.600.037
Participaciones no controladoras	24	410.282	753.290	(467.198)
Patrimonio Total		83.451.231	82.225.867	78.132.839
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		228.200.698	223.327.998	229.476.720

Las Notas adjuntas forman parte integral de estados financieros consolidados intermedios

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

Por los periodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2013 y 2012

(Expresado en miles de pesos)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	01-01-2013 al 31-03-2013	01-01-2012 al 31-03-2012
		M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	26	15.499.129	12.259.510
Costo de ventas	27	(9.783.932)	(9.297.189)
Ganancia bruta		5.715.197	2.962.321
Otros ingresos, por función	26	2.102	63.269
Gasto de administración	27	(3.141.763)	(2.397.389)
Otras ganancias (pérdidas)	29	22.238	(154.891)
Ingresos financieros	28	380.574	229.721
Costos financieros	28	(542.761)	(896.286)
Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la	14	96.598	(697.328)
Diferencias de cambio	28	0	(3.282)
Resultado por unidades de reajuste	28	(4.852)	(236.172)
GANANCIA (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTO		2.527.333	(1.130.037)
Gasto por impuestos a las ganancias	30	(400.018)	406.817
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		2.127.315	(723.220)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones			
GANANCIA (PÉRDIDA)		2.127.315	(723.220)
Ganancia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la		2.094.478	(690.927)
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no	24	32.837	(32.293)
GANANCIA (PÉRDIDA)		2.127.315	(723.220)
Ganancias por acción			
Ganancia por acción básica			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		7,43	(2,45)
Ganancia (pérdida) por acción básica	31	7,43	(2,45)
Ganancias por acción diluidas			
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas		7,43	(2,45)
Ganancias (pérdida) diluida por acción		7,43	(2,45)

Las Notas adjuntas forman parte integral de estados financieros consolidados intermedios

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

Por los periodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2013 y 2012

(Expresado en miles de pesos)

Estado del resultado integral	Nota	01-01-2013 al 31-03-2013 M\$	01-01-2012 al 31-03-2012 M\$
Estado del resultado integral			
Ganancia (pérdida)		2.127.315	(723.220)
Componentes de otro resultado integral, antes de impuestos			
Diferencias de cambio por conversión			
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión, antes de impuestos	24	(556.439)	(895.980)
Otro resultado integral, antes de impuestos, diferencias de cambio por conversión		(556.439)	(895.980)
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		(556.439)	(895.980)
Otro resultado integral		(556.439)	(895.980)
Resultado integral total		1.570.876	(1.619.200)
Resultado integral atribuible a			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		1.538.039	(1.586.907)
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		32.837	(32.293)
Resultado integral total		1.570.876	(1.619.200)

Las Notas adjuntas forman parte integral de estados financieros consolidados intermedios

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por los periodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2013 y 2012

(Expresado en miles de pesos)

Conceptos	Nota	Capital emitido	Primas de emisión	Reservas por diferencias de cambio por conversión	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\$
Saldo Inicial al 01/01/2013		52.057.363	11.160.579	(186.498)	(186.498)	18.441.133	81.472.577	753.290	82.225.867
Saldo Inicial Reexpresado		52.057.363	11.160.579	(186.498)	(186.498)	18.441.133	81.472.577	753.290	82.225.867
Ganancia (pérdida)		0	0	0	0	2.094.478	2.094.478	32.837	2.127.315
Otro resultado integral		0	0	(556.439)	(556.439)	0	(556.439)	0	(556.439)
Resultado integral		0	0	(556.439)	(556.439)	0	1.538.039	32.837	1.570.876
Emisión de patrimonio		0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos		0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) por transacciones de acciones en cartera		30.333	0	0	0	0	30.333	0	30.333
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		0	0	0	0	0	0	(375.845)	(375.845)
Total de cambios en patrimonio		30.333	0	(556.439)	(556.439)	2.094.478	1.568.372	(343.008)	1.225.364
Saldo Final Periodo Actual 31/03/2013	24	52.087.696	11.160.579	(742.937)	(742.937)	20.535.611	83.040.949	410.282	83.451.231

Conceptos	Nota	Capital emitido	Primas de emisión	Reservas por diferencias de cambio por conversión	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\$
Saldo Inicial al 01/01/2012		52.057.363	11.160.579	790.499	790.499	14.591.596	78.600.037	(467.198)	78.132.839
Saldo Inicial Reexpresado		52.057.363	11.160.579	790.499	790.499	14.591.596	78.600.037	(467.198)	78.132.839
Ganancia (pérdida)		0	0	0	0	(690.927)	(690.927)	(32.293)	(723.220)
Otro resultado integral		0	0	(895.980)	(895.980)	0	(895.980)	0	(895.980)
Resultado integral		0	0	(895.980)	(895.980)	0	(1.586.907)	(32.293)	(1.619.200)
Emisión de patrimonio		0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos		0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		0	0	0	0	0	0	442.125	442.125
Total de cambios en patrimonio		0	0	(895.980)	(895.980)	(690.927)	(1.586.907)	409.832	(1.177.075)
Saldo Final Periodo Anterior 31/03/2012	24	52.057.363	11.160.579	(105.481)	(105.481)	13.900.669	77.013.130	(57.366)	76.955.764

Las Notas adjuntas forman parte integral de estados financieros consolidados intermedios

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO

Por los periodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2013 y 2012

(Expresado en miles de pesos)

	01-01-2013 al 31-03-2013 M\$	01-01-2012 al 31-03-2012 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	20.540.012	12.988.648
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(32.008.461)	(19.310.644)
Otros pagos por actividades de operación	(4.852)	(236.172)
Intereses pagados	(542.761)	(896.286)
Intereses recibidos	380.574	229.721
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(187.522)	(111.947)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(463.701)	694.888
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(12.286.711)	(6.641.792)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Flujos de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras	(395.618)	(795.545)
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	3.496.452	78.052
Compras de propiedades, planta y equipo	(109.883)	(249.476)
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	28.301
Compras de activos intangibles	(29.319)	(1.030)
Dividendos recibidos	0	777.175
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	2.961.632	(162.523)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Importes procedentes de la emisión de acciones	30.333	0
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	17.590.340	22.188.279
Total importes procedentes de préstamos	17.590.340	22.188.279
Préstamos de entidades relacionadas	(560.514)	2.725.825
Pagos de préstamos	(7.615.149)	(18.602.014)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(263.689)	(318.277)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	9.181.321	5.993.813
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(143.758)	(810.502)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(143.758)	(810.502)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	20.200.155	15.161.971
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	20.056.397	14.351.469

Las Notas adjuntas forman parte integral de estados financieros consolidados intermedios



PAZ CORP SA

Dirección

Av. Apoquindo 4501, Piso 21, Las Condes, Chile.

Contactos

Nicolás Costanzi Caponnetto

nicolas.costanzi@pazcorp.cl

Gerente de Administración y Finanzas Corporativo

Nicolás Sáez Pavez

nicolas.saez@pazcorp.cl

Relación con Inversionistas

Paz Corp S.A. no se hace responsable por daños, perjuicios y/o pérdidas que pudiesen resultar de la interpretación de este documento o de la evolución de los mercados, en particular la Bolsa de Valores.