



PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS

Correspondiente al período de nueve meses terminados al 30 de septiembre 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 DIRECTO	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	16
2.5.- Entidades subsidiarias	20
2.6.- Transacciones en moneda extranjera	21
2.7.- Información financiera por segmentos operativos	22
2.8.- Propiedades, plantas y equipo	22
2.9.- Propiedades de inversión	23
2.10.- Activos intangibles	23
2.11.- Menor valor o plusvalía comprada (goodwill)	24
2.12.- Costos por intereses	24
2.13.- Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros	24
2.14.- Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	25
2.15.- Activos financieros	25
2.16.- Inventarios	25
2.17.- Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	26
2.18.- Efectivo y equivalentes al efectivo	26
2.19.- Capital social	26
2.20.- Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	27
2.21.- Préstamos y otros pasivos financieros	27
2.22.- Impuesto a la renta e impuestos diferidos	27
2.23.- Beneficios a los empleados	28
2.24.- Provisiones	28
2.25.- Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes	28
2.26.- Reconocimiento de ingresos	29
2.27.- Arrendamientos	30
2.28.- Distribución de dividendos	30
3.- FACTORES DE RIESGO	31

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	43
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	55
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
	19.4.- Compensación de partidas	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	84

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

INDICE

	Página N°
24.4.- Otras reservas	84
24.5.- Distribución de accionistas	85
24.6.- Participaciones no controladoras	85
24.7.- Utilidad líquida distribuible	85
25.- POLITICA DE PAGOS BASADOS EN ACCIONES	86
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 de ventas	87
27.2.- Gastos de administración	88
28.- RESULTADOS FINANCIEROS	88
29.- OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)	88
30.- RESULTADO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS	89
31.- UTILIDAD POR ACCIÓN	90
32.- INFORMACIÓN POR SEGMENTO	90
32.1.- Segmento por área geográfica	91
32.2.- 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.- Caucciones 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 30 de septiembre de 2013 y ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 1 enero 2012
(Expresados en miles de pesos)

ACTIVOS	Nota	30-09-2013 M\$	31-12-2012 M\$	01-01-2012 M\$
ACTIVOS CORRIENTES				
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	20.108.183	20.200.156	15.161.971
Otros activos financieros, corrientes	6	114.698	1.908.549	6.036.140
Otros activos no financieros, corrientes	7	201.996	3.494.952	552.656
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	8	18.104.523	14.199.016	8.714.364
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	9	1.782.543	1.665.433	2.367.585
Inventarios	10	68.185.803	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		108.497.746	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		108.497.746	115.862.304	128.747.556
ACTIVOS NO CORRIENTES				
Otros activos no financieros, no corrientes	10	77.193.391	64.485.446	54.877.236
Derechos por cobrar, no corrientes	8	3.198.518	567.734	711.313
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	9	576.620	1.533.252	2.555.316
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	14	18.727.176	17.559.161	16.046.864
Activos intangibles distintos de la plusvalía	15	2.187.443	2.534.587	3.343.453
Plusvalía	16	2.583.325	3.070.076	4.539.430
Propiedades, planta y equipo	17	2.987.869	5.321.924	6.054.669
Propiedades de inversión	18	6.879.428	6.879.428	6.892.556
Activos por impuestos diferidos	19	3.818.112	5.514.086	5.708.327
Total Activos No Corrientes		118.151.882	107.465.694	100.729.164
TOTAL ACTIVOS		226.649.628	223.327.998	229.476.720

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

Correspondiente al 30 de septiembre 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	30-09-2013 M\$	31-12-2012 M\$	01-01-2012 M\$
PASIVOS CORRIENTES				
Otros pasivos financieros, corrientes	20	43.937.202	40.656.432	56.104.174
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	21	13.087.276	14.319.537	11.646.491
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	9	0	0	857.525
Otras provisiones, corrientes	22	1.416.036	1.760.814	1.018.610
Pasivos por impuestos, corrientes	11	88.894	761.120	0
Otros pasivos no financieros, corrientes	23	5.720.092	1.059.091	1.513.330
Total Pasivos Corrientes		64.249.500	58.556.994	71.140.130
PASIVOS NO CORRIENTES				
Otros pasivos financieros, no corrientes	20	39.505.399	43.351.553	49.403.721
Cuentas por pagar, no corrientes	21	16.612.114	19.682.720	18.724.150
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	9	5.527.228	5.304.747	4.768.321
Otras provisiones, no corrientes	22	920.819	212.010	0
Pasivo por impuestos diferidos	19	1.425.245	1.890.396	2.559.358
Otros pasivos no financieros, no corrientes	23	7.982.295	12.103.711	4.748.201
Total Pasivos No Corrientes		71.973.100	82.545.137	80.203.751
TOTAL PASIVOS		136.222.600	141.102.131	151.343.881
PATRIMONIO NETO				
Capital emitido		52.096.821	52.057.363	52.057.363
Ganancias (pérdidas) acumuladas		27.446.859	18.441.133	14.591.596
Primas de emisión		11.160.579	11.160.579	11.160.579
Otras reservas		(940.406)	(186.498)	790.499
Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora		89.763.853	81.472.577	78.600.037
Participaciones no controladoras	24	663.175	753.290	(467.198)
Patrimonio Total		90.427.028	82.225.867	78.132.839
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		226.649.628	223.327.998	229.476.720

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN Por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2013 y 2012 (Expresado en miles de pesos)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	01-01-2013 al 30-09-2013 M\$	01-01-2012 al 30-09-2012 M\$	01-07-2013 al 30-09-2013 M\$	01-07-2012 al 30-09-2012 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	26	72.976.146	69.118.411	28.955.397	37.741.273
Costo de ventas	27	(53.617.249)	(51.744.800)	(21.860.283)	(28.118.623)
Ganancia bruta		19.358.897	17.373.611	7.095.114	9.622.650
Otros ingresos, por función	26	578.929	56.628	87.858	(50)
Gasto de administración	27	(8.110.533)	(8.345.941)	(1.293.661)	(2.412.676)
Otras ganancias (pérdidas)	29	(509.606)	(499.342)	(104.873)	(440.527)
Ingresos financieros	28	987.314	770.914	319.749	260.213
Costos financieros	28	(1.438.713)	(3.124.028)	(535.234)	(1.068.156)
Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	14	941.036	(790.104)	118.577	101.489
Resultado por unidades de reajuste	28	(109.692)	(704.693)	(176.756)	55.437
GANANCIA (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTO		11.697.632	4.737.045	5.510.774	6.118.380
Gasto por impuestos a las ganancias	30	(2.215.773)	(319.462)	(829.786)	(764.855)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		9.481.859	4.417.583	4.680.988	5.353.525
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas					
GANANCIA (PÉRDIDA)		9.481.859	4.417.583	4.680.988	5.353.525
Ganancia (pérdida), atribuible a					
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		9.005.726	4.006.188	4.263.921	4.943.063
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	24	476.133	411.395	417.067	410.462
GANANCIA (PÉRDIDA)		9.481.859	4.417.583	4.680.988	5.353.525
Ganancias por acción					
Ganancia por acción básica					
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		31,96	14,23	15,13	17,56
Ganancia (pérdida) por acción básica	31	31,96	14,23	15,13	17,56
Ganancias por acción diluidas					
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones		31,96	14,23	15,13	17,56
Ganancias (pérdida) diluida por acción		31,96	14,23	15,13	17,56

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN Por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2013 y 2012 (Expresado en miles de pesos)

Estado del resultado integral	Nota	01-01-2013 al 30-09-2013 M\$	01-01-2012 al 30-09-2012 M\$	01-07-2013 al 30-09-2013 M\$	01-07-2012 al 30-09-2012 M\$
Estado del resultado integral					
Ganancia (pérdida)		9.481.859	4.417.583	4.680.988	5.353.525
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	(753.908)	(1.525.940)	(135.887)	(779.478)
Otro resultado integral, antes de impuestos, diferencias de cambio por conversión		(753.908)	(1.525.940)	(135.887)	(779.478)
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		(753.908)	(1.525.940)	(135.887)	(779.478)
Otro resultado integral		(753.908)	(1.525.940)	(135.887)	(779.478)
Resultado integral total		8.727.951	2.891.643	4.545.101	4.574.047
Resultado integral atribuible a					
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		8.251.818	2.480.248	4.128.034	4.163.585
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		476.133	411.395	417.067	410.462
Resultado integral total		8.727.951	2.891.643	4.545.101	4.574.047

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO Por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre 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	9.005.726	9.005.726	476.133	9.481.859
Otro resultado integral		0	0	(753.908)	(753.908)	0	(753.908)	0	(753.908)
Resultado integral		0	0	(753.908)	(753.908)	0	8.251.818	476.133	8.727.951
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		39.458	0	0	0	0	39.458	0	39.458
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		0	0	0	0	0	0	(566.248)	(566.248)
Total de cambios en patrimonio		39.458	0	(753.908)	(753.908)	9.005.726	8.291.276	(90.115)	8.201.161
Saldo Final Período Actual 30/09/2013	24	52.096.821	11.160.579	(940.406)	(940.406)	27.446.859	89.763.853	663.175	90.427.028

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	4.006.188	4.006.188	411.395	4.417.583
Otro resultado integral		0	0	(1.525.940)	(1.525.940)	0	(1.525.940)	0	(1.525.940)
Resultado integral		0	0	(1.525.940)	(1.525.940)	0	2.480.248	411.395	2.891.643
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	468.881	468.881
Total de cambios en patrimonio		0	0	(1.525.940)	(1.525.940)	4.006.188	2.480.248	880.276	3.360.524
Saldo Final Período Anterior 30/09/2012	24	52.057.363	11.160.579	(735.441)	(735.441)	18.597.784	81.080.285	413.078	81.493.363

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO

Por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2013 y 2012

(Expresado en miles de pesos)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO

	01-01-2013 al 30-09-2013 M\$	01-01-2012 al 30-09-2012 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	73.463.207	60.214.229
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(74.886.118)	(43.966.049)
Otros pagos por actividades de operación	(109.692)	(704.693)
Intereses pagados	(1.438.713)	(3.124.028)
Intereses recibidos	987.314	770.914
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(1.657.176)	86.964
Otras entradas (salidas) de efectivo	4.962.392	1.461.406
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	<u>1.321.214</u>	<u>14.738.743</u>
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Flujos de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras	(1.024.893)	(5.101.617)
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	179.806
Compras de propiedades, planta y equipo	(193.556)	(236.087)
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	1.818	1.580
Compras de activos intangibles	(4.113)	(41.553)
Dividendos recibidos	0	595.456
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	<u>(1.220.744)</u>	<u>(4.602.415)</u>
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Importes procedentes de la emisión de acciones	39.458	0
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	40.356.705	40.434.279
Total importes procedentes de préstamos	40.356.705	40.434.279
Préstamos de entidades relacionadas	2.020.841	(4.284.791)
Pagos de préstamos	(39.738.054)	(53.787.035)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(1.215.965)	6.383.246
Dividendos pagados	(1.655.428)	(171.493)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	<u>(192.443)</u>	<u>(11.425.794)</u>
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(91.973)	(1.289.466)
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	(91.973)	(1.289.466)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	20.200.156	15.161.971
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	<u>20.108.183</u>	<u>13.872.505</u>

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTE AL PERÍODO TERMINADO AL 30 DE SEPTIEMBRE 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 2104, 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 40,34%. Dicho grupo lo componen Inversiones Globus Ltda. con un 10,46%, Inversiones Brakers Ltda. con un 9,98%, Inversiones ByJ Ltda. con un 9,95% e Inversiones Quantum Ltda. con un 9,95%.

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 30 de septiembre 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, 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. 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 30 de septiembre de 2013 y ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero 2012.
- Estado de Resultados Integrales por Función por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2013 y 2012 y trimestres comprendidos entre el 1 de julio y 30 de septiembre de 2013 y 2012.
- Estado de Cambio en el Patrimonio neto por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2013 y 2012.
- Estado de Flujos de Efectivo por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2013 y 2012.

2.2 Bases de preparación de los estados financieros consolidados

Los presentes estados financieros consolidados 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 ordinaria celebrada el 5 de noviembre de 2013.

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

En la preparación de los estados financieros consolidados se han utilizado las políticas uniformes y homogéneas emanadas desde Paz Corp S.A. y aplicadas en todas las subsidiarias, 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 enero de 2012, ello producto de la entrada en vigencia de la NIIF 11 sobre Acuerdos Conjuntos vigentes 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 periodos.

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
IFRIC 21	Gravámenes	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
IAS 36	Deterioro del Valor de los Activos	1 de enero de 2014
IAS 39	Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición	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 e 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 IFRS 12 e IAS 27. Se requiere que las entidades apliquen las modificaciones a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2014. Se permite su aplicación anticipada.

2.3.3 IFRIC 21 “Gravámenes”

IFRIC 21 es una interpretación de IAS 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes que fue emitida en mayo de 2013. IAS 37 establece los criterios para el reconocimiento de un pasivo, uno de los cuales es el requisito de que la entidad debe tener una obligación presente como resultado de un evento pasado. La interpretación aclara que este evento pasado que da origen a la obligación de pago de un gravamen es la actividad descrita en la legislación pertinente que desencadena el pago del gravamen. IFRIC 21 es efectiva para los períodos anuales que comiencen el o después del 1 de enero de 2014.

La Compañía aún se encuentra evaluando/evaluó el/los impacto(s) generados por o que podría generar la mencionada norma/modificación, concluyendo que no afectará significativamente los estados financieros.

2.3.4 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 aplican 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 periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2014. 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.

2.3.5 IAS 36 “Deterioro del Valor de los Activos”

Las modificaciones a IAS 36, emitidas en mayo de 2013, están destinadas a la revelación de la información sobre el importe recuperable de los activos deteriorados, si este importe se basa en el valor razonable menos los costos de disposición. Estas modificaciones están en relación con la emisión de IFRS 13 Medición del Valor Razonable. Las enmiendas deben ser aplicadas retrospectivamente por períodos anuales que comiencen el o después del 1 de enero de 2014. La aplicación anticipada está permitida cuando la entidad ya ha aplicado IFRS 13.

2.3.6 IAS 39 “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición”

Las modificaciones a IAS 39, emitidas en junio de 2013, proporcionan una excepción al requerimiento de suspender la contabilidad de coberturas en situaciones en los que los derivados extrabursátiles designados en relaciones de cobertura son directamente o indirectamente novados a una entidad de contrapartida central, como consecuencia de leyes o reglamentos, o la introducción de leyes o reglamentos. Se requiere que las entidades apliquen las modificaciones a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2014. Se permite su aplicación anticipada.

La Administración de la Sociedad estima que la adopción de las Nomas, Enmiendas e interpretaciones, antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros de Paz Corp S.A. y Subsidiarias.

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.

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

Las sociedades del grupo que hasta la fecha de los estados financieros presentados al 31 de diciembre de 2012 han consolidado de forma proporcional, deben registrarse bajo el método de la participación, tal como lo exige la nueva norma para aquellos acuerdos conjuntos que califiquen como negocio conjunto. Las sociedades en cuestión son las siguientes:

- Creación Fondo de Inversión Privado
- Inmobiliaria Creación LC SPA
- Adamanto Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda.
- Jaraguá PAZ-EPEL 1 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.
- Paz Centenario S.A.
- Paz Centenario Global S.A.

Sociedades de control conjunto (continuación)

- Inversiones Paz y Froimovich S.A.
- Inmobiliaria Centro Santa Lucia S.A.
- P2K S.A.
- P2K y Compañía en Comandita por Acciones
- Inmobiliaria P2K Terraza Bulnes Ltda.
- Inmobiliaria Vicuña II S.A.
- Inmobiliaria Parque Nataniel S.A.
- Inmobiliaria Puerto Sur S.A.

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 30 de septiembre 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 distribuido 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	229.476.720	(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 distribuido 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	229.476.720	(26.889.284)

Estado de Resultados	Estado de Resultados Integrales emitidos al 30-09-2012 M\$	Estado de Resultados Integrales reexpresados al 30-09-2012 M\$	Variación Estado de Resultados Integrales al 30-09-2012 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	81.131.617	69.118.411	(12.013.206)
Costo de ventas	(60.187.567)	(51.744.800)	8.442.767
Ganancia bruta	20.944.050	17.373.611	(3.570.439)
Otros	(16.728.276)	(12.956.028)	3.772.248
Ganancia (pérdida)	4.215.774	4.417.583	201.809
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	4.006.188	4.006.188	0
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	209.586	411.395	201.809
Ganancia (Pérdida)	4.215.774	4.417.583	201.809

2.4.2.2 Estados financieros al 30 de septiembre 2013 comparativos sin aplicación de NIIF 11

A continuación se presenta el estado financiero al 30 de septiembre 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 30-09-2013 M\$	Estados Financieros sin aplicación NIIF 11 al 30-09-2013 (*) M\$	Estados Financieros sin aplicación NIIF 11 al 31-12-2012 (**) M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	20.108.183	25.048.042	25.311.039
Otros activos financieros, corrientes	114.698	114.698	1.908.549
Otros activos no financieros, corrientes	201.996	201.996	3.494.317
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	18.104.523	23.346.848	20.111.851
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	1.782.543	1.866.004	1.143.096
Inventarios	68.185.803	117.348.502	91.644.248
Activos por impuestos corrientes	0	77.692	0
Total de activos corrientes distintos de los activos o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	108.497.746	168.003.782	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	108.497.746	168.003.782	145.823.226
Otros activos no financieros, no corrientes	77.193.391	79.138.659	86.009.638
Derechos por cobrar, no corrientes	3.198.518	4.343.838	1.593.510
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	576.620	705.636	1.156.490
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	18.727.176	0	0
Activos intangibles distintos de la plusvalía	2.187.443	2.300.483	2.652.432
Plusvalía	2.583.325	2.583.325	3.070.076
Propiedades, planta y equipo	2.987.869	3.743.533	6.176.102
Propiedades de inversión	6.879.428	6.879.428	6.931.656
Activos por impuestos diferidos	3.818.112	4.268.144	6.788.923
Total Activos No Corrientes	118.151.882	103.963.046	114.378.827
TOTAL ACTIVOS	226.649.628	271.966.828	260.202.053
Otros pasivos financieros, corrientes	43.937.202	63.833.731	54.371.571
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	13.087.276	16.509.822	18.015.001
Otras provisiones, corrientes	1.416.036	1.416.036	1.832.159
Pasivos por impuestos, corrientes	88.894	0	886.787
Otros pasivos no financieros, corrientes	5.720.092	25.703.837	4.939.063
Total Pasivos Corrientes	64.249.500	107.463.426	80.044.581
Otros pasivos financieros, no corrientes	39.505.399	39.911.335	47.797.401
Cuentas por pagar, no corrientes	16.612.114	16.643.602	19.706.435
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	5.527.228	4.696.546	5.393.966
Otras provisiones, no corrientes	920.819	920.819	212.010
Pasivo por impuestos diferidos	1.425.245	1.432.752	1.899.033
Otros pasivos no financieros, no corrientes	7.982.295	7.982.295	20.845.561
Total Pasivos No Corrientes	71.973.100	71.587.349	95.854.406
TOTAL PASIVOS	136.222.600	179.050.775	175.898.987
Capital emitido	52.096.821	52.096.821	52.057.363
Ganancias (pérdidas) acumuladas	27.446.859	27.446.859	18.441.133
Primas de emisión	11.160.579	11.160.579	11.160.579
Otras reservas	(940.406)	(940.406)	(186.498)
Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora	89.763.853	89.763.853	81.472.577
Participaciones no controladoras	663.175	3.152.200	2.830.489
Patrimonio Total	90.427.028	92.916.053	84.303.066
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS	226.649.628	271.966.828	260.202.053

(*) Detalla los estados financieros al 30 de septiembre de 2013 sin aplicación de NIIF 11.

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

Estados financieros al 30 de septiembre 2013 y 2012 comparativos sin aplicación de NIIF 11 (continuación)

Estado de Resultados	Estado de Resultados Actuales al 30-09-2013 M\$	Estados Financieros sin aplicación NIIF 11 al 30-09-2013 (*) M\$	Estados Financieros sin aplicación NIIF 11 al 30-09-2012 (**) M\$
Ingresos de actividades ordinarias	72.976.146	89.438.057	81.131.617
Costo de ventas	(53.617.249)	(64.882.268)	(60.187.567)
Ganancia bruta	19.358.897	24.555.789	20.944.050
Otros ingresos, por función	578.929	833.751	154.050
Gasto de administración	(8.110.533)	(11.753.347)	(12.809.266)
Otros gastos, por función	0	(42.129)	(89.098)
Otras ganancias (pérdidas)	(509.606)	(509.599)	(550.002)
Ingresos financieros	987.314	1.050.776	904.569
Costos financieros	(1.438.713)	(1.480.458)	(3.218.347)
Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	941.036	0	(112.804)
Diferencias de cambio	0	(112.199)	7.133
Resultado por unidades de reajuste	(109.692)	(112.762)	(723.433)
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO	11.697.632	12.429.822	4.506.852
Gasto por impuestos a las ganancias	(2.215.773)	(2.711.726)	(291.078)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	9.481.859	9.718.096	4.215.774
GANANCIA (PÉRDIDA)	9.481.859	9.718.096	4.215.774
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	9.005.726	9.005.726	4.006.188
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	476.133	712.370	209.586
GANANCIA (PÉRDIDA)	9.481.859	9.718.096	4.215.774

(*) Detalla los estados financieros al 30 de septiembre 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.

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 PARTICIPACIÓN		
			30-09-2013	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 al 30 de septiembre de 2013:

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
Fondo de Inversión Privado Emerald
Administradora Pazma S.A.
Inmobiliaria Borgoño Concón S. A.
Inmobiliaria Nuevo Portugal Ltda.
Inmobiliaria P55 Icono Antofagasta S.A.
Inmobiliaria Paz Asset Ltda.
Inmobiliaria Paz SPA
Inmobiliaria PB70 S.A.
Inmobiliaria PDV 70 SPA
Inmobiliaria PK 67 S.A.
Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 60 S.A.
Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 90 SPA
Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 70 SPA
Inmobiliaria P2K Terraza Bulnes Ltda.
Inversiones Paz Rental SPA
NRG Paz Santa Isabel SPA
Paz Arriendo de Maquinaria SPA
Paz Servicios Profesionales SPA

Entidades de consolidación indirecta (continuación)

NOMBRE SOCIEDAD
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.
Aricanduva Strip Center Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda.
Catumbi Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda.
Inversiones Paz Perú SPA

Las empresas que se señalan a continuación no han sido incorporadas en el proceso de consolidación al 30 de septiembre de 2013 por encontrarse con sus balances sin saldos contables y en proceso de término de giro:

- 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.
- Inmobiliaria Maka II S.A.
- NRG Paz Civic 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
30-09-2013	504,20	23.091,03	181,37	226,58
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);
- El patrimonio se mantiene a tipo de cambio histórico a la fecha de su adquisición o aportación, y al tipo de cambio medio a la fecha de generación para el caso de los estados acumulados; y
- Todas las diferencias de cambio resultantes se reconocen como un componente separado del patrimonio neto.

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

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

2.7 Información financiera por segmentos operativos

La información por segmentos se presenta de manera consistente con los informes internos de gestión 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 participación”, 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 incurrir.

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, 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, terrenos destinados a proyectos, materiales de construcción y terrenos para la venta, 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 destinados a 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.

- **Materiales de construcción**

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

- **Terrenos para la venta**

Comprende el valor neto realizable de terrenos que serán vendidos.

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, Gerente General y otros ejecutivos, 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	30-09-2013 % Deuda	31-12-2012 % Deuda	01-01-2012 % Deuda
Tasa de interés fijo	14%	22%	16%
Tasa de interés variable	86%	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 30-09-2013	3.105.931	3.462.839	3.819.747
Efecto en resultados	356.908	0	(356.908)
Al 30-09-2012	4.546.328	5.007.491	5.468.654
Efecto en resultados	461.163	0	(461.163)

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 30-09-2013	3.528	80.657.176	81.471.895	82.286.614
Efecto en variación UF		(814.719)		814.719
Al 31-12-2012	3.566	80.744.529	81.560.130	82.375.731
Efecto en variación UF		(815.601)		815.601
Al 01-01-2012	3.600	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 que provienen 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 30-09-2013								
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 de Crédito e Inversiones	UF	0	0	2.951.840	3.681.906	0	0	6.633.746
Banco Consorcio	UF	0	272.280	789.714	526.475	0	0	1.588.469
Cia. de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A.	UF	0	181.520	526.475	350.984	0	0	1.058.979
Corpbanca	CLP	0	0	0	1.743.881	0	0	1.743.881
	UF	0	0	7.776.982	8.025.394	0	0	15.802.376
Banco del Estado de Chile	UF	0	3.833.353	7.016.938	2.852.882	2.905.976	0	16.609.149
Inversiones B y J Ltda	UF	0	95.537	277.092	184.728	0	0	557.357
Inversiones Brakers Ltda	UF	0	95.537	277.092	184.728	0	0	557.357
Inversiones Globus Ltda	UF	0	95.537	277.092	184.728	0	0	557.357
Inversiones Quantum Ltda	UF	0	95.537	277.092	184.728	0	0	557.357
Banco Itau Chile	UF	0	0	6.407.796	0	0	0	6.407.796
Banco Santander Chile	UF	2.211.608	358.538	3.582.925	9.951.348	0	0	16.104.419
Scotiabank Chile	UF	30.073	1.218.868	5.267.406	3.974.472	4.546.714	0	15.037.533
	CLP	0	0	12.817	0	0	0	12.817
Caixa Econômica Federal	Real Brasileño	629	1.258	5.666	7.553	198.902	0	214.008
Total		2.242.310	6.247.965	35.446.927	31.853.807	7.651.592	0	83.442.601

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	0	0	0	0	0	1.578.175
	CLP	0	0	584.376	0	0	0	584.376
Banco de Crédito e Inversiones	UF	0	0	2.476.615	1.559.592	0	0	4.036.207
Banco Consorcio	UF	0	274.248	781.155	1.041.538	260.385	0	2.357.326
Cia. de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A.	UF	0	182.832	520.769	694.359	173.590	0	1.571.550
Corpbanca	CLP	0	0	0	1.863.479	0	0	1.863.479
	UF	0	2.738.746	972.370	4.814.671	0	0	8.525.787
Banco del Estado de Chile	UF	0	0	10.932.147	10.892.862	0	0	21.825.009
Banco Itau Chile	UF	0	0	0	2.834.858	0	0	2.834.858
Banco Santander Chile	UF	31.559	6.704.485	9.978.597	0	8.853.264	0	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	0	96.227	274.089	365.452	91.363	0	827.131
Inversiones Brakers Ltda	UF	0	96.227	274.089	365.452	91.363	0	827.131
Inversiones Globus Ltda	UF	0	96.227	274.089	365.452	91.363	0	827.131
Inversiones Quantum Ltda	UF	0	96.227	274.089	365.452	91.363	0	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	0	0	0	7.309.736	0	0	7.309.736
Banco de Crédito e Inversiones	CLP	0	0	3.324.665	2.084.083	0	0	5.408.748
	UF	0	0	6.362.360	0	0	0	6.362.360
BCI Factoring S.A.	CLP	0	381.781	0	0	0	0	381.781
	UF	0	386.083	766.159	0	0	0	1.152.242
Banco Bice	UF	0	0	0	0	0	124.115	124.115
Banco Consorcio	UF	0	0	2.555.088	0	0	0	2.555.088
Cia. de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A.	UF	0	0	1.703.390	0	0	0	1.703.390
Corpbanca	CLP	453.709	1.329.910	781.629	0	0	0	2.565.248
	UF	0	208.250	0	5.468.156	0	0	5.676.406
Banco del Estado de Chile	CLP	0	0	8.478.045	0	0	0	8.478.045
	UF	0	0	9.131.414	764.183	910.805	0	10.806.402
Euroamerica Cia. Seguros de Vida S.A.	UF	0	0	4.258.482	0	0	0	4.258.482
Banco Itau Chile	UF	0	0	953.202	0	0	0	953.202
Banco Santander Chile	CLP	0	524.274	16.914	557.726	0	0	1.098.914
	UF	12.779.444	0	1.613.382	15.350.293	0	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 los mismos que Paz Corp S.A.

A continuación se presenta un recuadro donde se observa la composición de la deuda en el ejercicio actual y su referencia según el tipo de moneda. Esta apertura por tipo de deuda incluye las deudas de sociedades que no consolidan en las obligaciones financieras, por el porcentaje de participación en ellas, donde destaca la filial Paz Centenario, en Perú.

Moneda	30-09-2013 % Deuda	31-12-2012 % Deuda	01-01-2012 % Deuda
Pesos	2%	2%	22%
UF	82%	82%	69%
Soles Peruanos	14%	15%	7%
USD	1%	1%	2%
Real Brasileño	1%	0%	0%
Total	100%	100%	100%

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

3.7 Covenants de deuda

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 covenants 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 30 de septiembre de 2013 se reconoció deterioro por M\$ 486.751, según se detalla en Nota N° 16.2.

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 30 de septiembre de 2013 se reconoció en resultado M\$ 61.163, 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 30 de septiembre de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 enero de 2012, es la siguiente:

Clases de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	30-09-2013 M\$	31-12-2012 M\$	01-01-2012 M\$
Efectivo en caja	0	0	18.282
SalDOS en bancos	1.597.821	976.482	158.625
Depósitos a corto plazo	4.528.395	9.940.573	736.281
Fondos mutuos	13.958.537	9.260.021	14.224.432
Otro efectivo y equivalentes al efectivo	23.430	23.080	24.351
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	20.108.183	20.200.156	15.161.971

El efectivo y equivalentes a efectivo incluido en los estados de situación financiera al 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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	30-09-2013 M\$	31-12-2012 M\$	01-01-2012 M\$
Monto del efectivo y equivalente al efectivo	CL \$	19.211.082	19.776.732	15.062.288
	Real Brasileño	897.101	423.424	99.683
Total de Efectivo y Equivalente al Efectivo		20.108.183	20.200.156	15.161.971

El detalle de los fondos mutuos al 30 de septiembre de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012, es el siguiente:

R.U.T	Sociedad	30-09-2013 M\$	31-12-2012 M\$	01-01-2012 M\$
96.815.680-2	Banco BBVA Administradora General de Fondos S.A. - Monetario	1.891.365	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	366.761	0	0
96.530.900-4	Banco BCI Asset Management AGF S.A. - Eficiencia	0	1.143.254	0
96.530.900-4	Banco BCI Asset Management AGF S.A. - Express	0	0	2.536.099
96.530.900-4	Banco BCI Asset Management AGF S.A. - Competitiva Alto Patrimonio	5.712.343	0	0
97.030.000-7	Banco Estado Administradora General - Corporativo	0	0	581.493
96.980.650-9	Banco Itau Chile AGF S.A. - Corporate	7.231	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. - Renta Ejecutiva	508.595	5.672	0
96.667.040-1	Banco Santander Asset Management S.A. - Renta Universal	1.594	3.095	0
96.667.040-1	Banco Santander Asset Management S.A. - Tesorería	28.642	27.588	9.652.179
96.513.630-4	Corpbanca AGF S.A. - Eficiencorp	0	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	228.638	85.975	0
96.634.320-6	Scotia Administradora General de Fondos Chile S.A. - Clipper B	5.213.368	5.518.642	0
Total		13.958.537	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 30 de septiembre de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012, es el siguiente:

R.U.T	Sociedad	30-09-2013 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	3.907.167	2.274.172	0
0-E	Caixa Economica Federal	621.228	0	0
Total		4.528.395	9.940.573	736.281

A continuación se detalla los importes pagados por operaciones de confirming al 30 de septiembre de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012.

Subsidiaria	Importe pagado		
	30-09-2013 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 30 de septiembre de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012, es la siguiente:

Otros Activos Financieros			30-09-2013 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	Depósito a Plazo	0	1.558.724	0
97.018.000-1	Banco Scotiabank Chile (1)	Depósito a Plazo	114.698	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	0	239.614	0
Total Otros Activos Financieros			114.698	1.908.549	6.036.140

(1) 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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	01-01-2012		Valor razonable medido al final del período de reporte		
	M\$		Nivel I	Nivel II	Nivel III
	Corrientes	No Corriente	M\$	M\$	M\$
Fondos mutuos	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 30 de septiembre de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012, es la siguiente:

Otros Activos no Financieros	30-09-2013	31-12-2012	01-01-2012
	M\$	M\$	M\$
Documentos en garantía (1)	201.996	464.109	552.656
Valores en garantía (2)	0	3.030.843	0
Total	201.996	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 del edificio Sara del Campo etapa I, suscrito entre Inversiones Paz Rental SPA y TMW Pramerica Property Investment GMBH. La compraventa se efectuó con fecha 28 de junio de 2013 y los valores en garantía vencieron con fecha 15 de septiembre de 2013.

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

La composición del rubro deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corriente correspondiente al 30 de septiembre 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	30-09-2013				Corrientes 31-12-2012				01-01-2012			
	M\$				M\$				M\$			
	Inmobiliario	Servicios	Arriendo	Total	Inmobiliario	Servicios	Arriendo	Total	Inmobiliario	Servicios	Arriendo	Total
Cientes escriturados neto	12.658.777	0	0	12.658.777	10.019.661	0	0	10.019.661	3.983.029	0	0	3.983.029
Arriendos por cobrar neto	0	0	184.915	184.915	0	0	386.004	386.004	0	0	676.543	676.543
Documentos por cobrar neto	79.049	0	435	79.484	666.259	0	0	666.259	255.378	23.276	2.774	281.428
Fondos por rendir	130.473	13.317	0	143.790	221.078	31.667	900	253.645	188.642	12.067	0	200.709
Anticipos Honorarios	0	0	0	0	13.433	250	0	13.683	69.306	32.650	0	101.956
Anticipos a proveedores	2.368.470	11.917	5.256	2.385.643	1.709.456	76.465	35.073	1.820.994	1.901.653	128.759	13.753	2.044.165
Crédito empresas constructoras	721.775	0	0	721.775	673.880	0	0	673.880	889.313	0	0	889.313
Iva por recuperar	220.970	0	0	220.970	0	0	0	0	224.467	0	117.984	342.451
Derecho usufructo	0	0	139.477	139.477	0	0	134.353	134.353	0	0	118.837	118.837
Otras cuentas por cobrar, neto (*)	1.188.816	380.038	838	1.569.692	139.478	35.028	56.031	230.537	75.933	0	0	75.933
Total	17.368.330	405.272	330.921	18.104.523	13.443.245	143.410	612.361	14.199.016	7.587.721	196.752	929.891	8.714.364

Clases de Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar, Bruto	30-09-2013				Corrientes 31-12-2012				01-01-2012			
	M\$				M\$				M\$			
	Inmobiliario	Servicios	Arriendo	Total	Inmobiliario	Servicios	Arriendo	Total	Inmobiliario	Servicios	Arriendo	Total
Cientes escriturados	12.658.777	0	0	12.658.777	10.019.661	0	0	10.019.661	3.983.029	0	0	3.983.029
Arriendos por cobrar	0	0	184.915	184.915	0	0	386.004	386.004	0	0	676.543	676.543
Documentos por cobrar	79.049	0	435	79.484	671.131	0	0	671.131	255.378	23.276	2.774	281.428
Fondos por rendir	130.473	13.317	0	143.790	221.078	31.667	900	253.645	188.642	12.067	0	200.709
Anticipos Honorarios	0	0	0	0	13.433	250	0	13.683	69.306	32.650	0	101.956
Anticipos a proveedores	2.368.470	11.917	5.256	2.385.643	1.709.456	76.465	35.073	1.820.994	1.901.653	128.759	13.753	2.044.165
Crédito empresas constructoras	721.775	0	0	721.775	673.880	0	0	673.880	889.313	0	0	889.313
Iva por recuperar	220.970	0	0	220.970	0	0	0	0	224.467	0	117.984	342.451
Derecho usufructo	0	0	139.477	139.477	0	0	134.353	134.353	0	0	118.837	118.837
Otras cuentas por cobrar (*)	1.188.816	380.038	838	1.569.692	139.478	35.028	56.031	230.537	75.933	0	0	75.933
Total	17.368.330	405.272	330.921	18.104.523	13.448.117	143.410	612.361	14.203.888	7.587.721	196.752	929.891	8.714.364

La composición del rubro derecho por cobrar no corriente correspondiente al 30 de septiembre de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012, es la siguiente:

Derecho por cobrar, Neto	30-09-2013				No Corrientes 31-12-2012				01-01-2012			
	M\$				M\$				M\$			
	Inmobiliario	Servicios	Arriendo	Total	Inmobiliario	Servicios	Arriendo	Total	Inmobiliario	Servicios	Arriendo	Total
Derecho usufructo	0	0	462.725	462.725	0	0	567.734	567.734	0	0	711.313	711.313
Otras cuentas por cobrar (*)	73.562	2.662.231	0	2.735.793	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	73.562	2.662.231	462.725	3.198.518	0	0	567.734	567.734	0	0	711.313	711.313

(*) Rubro otras cuentas por cobrar corrientes y no corrientes por negocio de servicios, corresponde principalmente a la venta de la inversión de la sociedad Hipotecaria La Construcción Leasing S.A., antes Vive Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. ("HLC Leasing") registrada en el rubro activos corrientes distintos de los activos o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta al 31 de diciembre de 2012 (Ver Nota N° 12).

El detalle del deterioro de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corriente correspondiente al 30 de septiembre 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		
	30-09-2013	31-12-2012	01-01-2012	30-09-2013	31-12-2012	01-01-2012
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Documentos por Cobrar (1)		(4.872)	0	0	0	0
Total	0	(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 30 de septiembre de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012, es la siguiente:

30-09-2013	Al día M\$	1-30 días M\$	31-60 días M\$	61-90 días M\$	91-120 días M\$	121-150 días M\$	151-180 días M\$	181-210 días M\$	211-250 días M\$	mayor a 251 días M\$	Total corrientes M\$	Total no corrientes M\$
Deudores comerciales brutos	16.246.795	0	199	825	0	435	0	0	0	3.310	16.251.564	3.198.518
Otras cuentas por cobrar brutos (*)	1.852.959	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.852.959	0
Provisión deterioro	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	18.099.754	0	199	825	0	435	0	0	0	3.310	18.104.523	3.198.518
Morosidad												
31-12-2012	Al día M\$	1-30 días M\$	31-60 días M\$	61-90 días M\$	91-120 días M\$	121-150 días M\$	151-180 días M\$	181-210 días M\$	211-250 días M\$	mayor a 251 días M\$	Total corrientes M\$	Total no corrientes 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 M\$	1-30 días M\$	31-60 días M\$	61-90 días M\$	91-120 días M\$	121-150 días M\$	151-180 días M\$	181-210 días M\$	211-250 días M\$	mayor a 251 días M\$	Total corrientes M\$	Total no corrientes M\$
Deudores comerciales brutos	7.629.409	0	0	7.720	54.009	70.008	2.507	82.279	79.349	393.604	8.318.885	711.313
Otras cuentas por cobrar brutos (*)	395.479	0	0	0	0	0	0	0	0	0	395.479	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

(*) Otras cuentas por cobrar incluye además derecho usufructo y fondos por rendir.

8.2 Resumen de la estratificación de la cartera

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

Tramo de morosidad al 30 de septiembre de 2013	N° de clientes de cartera	Total cartera neta M\$
Al día	399	21.298.272
Entre 31 y 60 días	1	199
Entre 61 y 90 días	1	825
Entre 121 y 150 días	1	435
Más de 250 días	3	3.310
Total	405	21.303.041

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 61 y 90 días	0	61.729
Entre 121 y 150 días	71	72.515
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 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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	30-09-2013 M\$	31-12-2012 M\$	01-01-2012 M\$	30-09-2013 M\$	31-12-2012 M\$	01-01-2012 M\$
99.572.970-9	Administradora Pazma S.A. FIP Concepción 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
53.314.563-9	Condominio NRG Santa Isabel	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista Comun	CL\$	0	0	320	0	0	0
99.593.850-2	Constructora Centro Santa Lucia S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Asociada	CL\$	0	0	2.154	0	0	0
76.901.630-9	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	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	Asociada	CL\$	0	16.321	6.879	5.309	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	Asociada	CL\$	204.065	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 Garahó 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	Asociada	CL\$	0	22.301	24.398	0	0	0
76.593.810-4	Inmobiliaria P2K Villanueva Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Asociada	CL\$	0	0	415	0	0	0
99.577.840-8	Inmobiliaria Parque Nataniel S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Asociada	CL\$	0	5.899	0	88.599	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	Asociada	CL\$	0	0	95.763	220.631	512.409	1.644.905
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 Vicuña II S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Asociada	CL\$	322.635	28.804	1.032	201.308	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	Asociada	CL\$	0	0	0	60.773	58.951	52.846
10.142.800-1	Mario Navarro Rodríguez	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CL\$	139.122	0	0	0	146.696	43.921
76.430.810-7	P2K S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Asociada	CL\$	0	0	0	0	5.540	5.408
76.432.050-6	P2K Y Cia En Comandita Por Acciones	Chile	Cuenta corriente mercantil	Asociada	CL\$	0	0	806.434	0	0	0
0-E	Paz Centenario S.A.	Perú	Cuenta corriente mercantil	Asociada	Nuevo Sol Peruano	1.116.721	881.449	451.118	0	0	0
99.551.350-1	Paz Froimovich Asset S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Asociada	CL\$	0	0	1.110	0	0	0
Total						1.782.543	1.665.433	2.367.585	576.620	1.533.252	2.555.316

9.1.2 Cuentas por pagar a entidades relacionadas

La composición del rubro correspondiente al 30 de septiembre de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero 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	30-09-2013 M\$	31-12-2012 M\$	01-01-2012 M\$	30-09-2013 M\$	31-12-2012 M\$	01-01-2012 M\$
0-E	Bemcasa Incorporações E Construccoes 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. Fip Apoquindo 4501	Chile	Cuenta corriente mercantil	Asociada	CL \$	0	0	285.990	0	0	0
0-E	Adamanto Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda.	Brasil	Cuenta corriente mercantil	Asociada	Real Brasileño	0	0	0	835.278	353.848	274.849
96.828.280-8	Elyon S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CL \$	0	0	0	3.268.559	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	Asociada	CL \$	0	0	34.613	0	0	0
76.810.960-5	Inmobiliaria Deisa Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CL \$	0	0	0	293.180	255.142	0
76.593.820-1	Inmobiliaria P2K Barros Borgoño Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Asociada	CL \$	0	0	4.087	0	0	0
76.944.340-1	Inmobiliaria P2K Nuevo Portugal Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Asociada	CL \$	0	0	16.589	0	0	0
76.012.557-1	Inmobiliaria P2K Sun City Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Asociada	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 PVK S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Asociada	CL \$	0	0	9.294	0	0	42.754
78.341.130-K	Inversiones Buenaventura Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CL \$	0	0	0	424.644	561.703	274.527
79.991.280-5	Inversiones Santa Fidelmira S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CL \$	0	0	0	280.879	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	424.688	561.747	274.255
Total						0	0	857.525	5.527.228	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 nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2013 y 2012.

Transacciones													
R.U.T.	Sociedad	País de origen	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	Movimiento	Efecto en resultados (Cargo)/Abono	Movimiento	Efecto en resultados (Cargo)/Abono	Movimiento	Efecto en resultados (Cargo)/Abono	Movimiento	Efecto en resultados (Cargo)/Abono	
					01-01-2013 al 30-09-2013		01-01-2012 al 30-09-2012		01-07-2013 al 30-09-2013		01-07-2012 al 30-09-2012		
		M\$			M\$		M\$		M\$				
0-E	Adamanto Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda.	Brasil	Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	481.430	0	0	0	470.063	0	0	0	
99.572.970-9	Administradora Pazma S.A. F.I.P. Concepcion Civic	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	0	0	17.441	0	0	0	17.441	0	
0-E	BemCasa Incorporações e Const. Ltda	Brasil	Accionista de Asociada	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	0	0	394.599	0	0	0	0	0	
0-E	Buchi	Brasil	Accionista de Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	0	0	69.558	0	0	0	0	0	
53.314.563-9	Condominio NRG Santa Isabel	Chile	Accionista Comun	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	0	0	18.885	0	0	0	9.325	0	
99.599.460-7	Constructora Efe 2 S.A.	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	0	0	14.613	0	0	0	907	0	
76.901.630-9	Constructora P100 Lord Cochrane 181 Ltda	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	0	0	6.110	0	0	0	0	0	
76.945.660-0	Constructora P2K Nuevo Portugal Limitada	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	0	0	7.696	0	0	0	7.696	0	
99.549.070-6	Constructora Puerto Sur S.A.	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	0	0	75.604	0	0	0	75.604	0	
76.012.511-3	Constructora San Francisco S.A.	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	0	0	16.620	0	0	0	138	0	
96.828.280-8	Elyon S.A.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	0	0	1.003.581	0	0	0	1.003.581	0	
96.828.280-8	Elyon S.A.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	621.313	0	0	0	370.989	0	0	0	
0-E	Engelux	Brasil	Accionista de Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	0	0	280.701	0	0	0	0	0	
0-E	EPFL Empresa Paulistana de Engenharia Ltda.	Brasil	Accionista de Asociada	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	0	0	65.784	0	0	0	65.784	0	
76.191.097-3	Fondo de Inversion Privado Creacion	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	0	0	929.814	0	2.719	0	929.814	0	
87.710.900-3	Gonzalo Santolaya Ingenieros Consultores	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	0	0	0	0	26.012	0	0	0	
76.638.030-1	Grupo Inmobiliario Pacal S.A.	Chile	Accionista de Asociada	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	447.219	0	0	0	0	0	0	0	
76.638.030-1	Grupo Inmobiliario Pacal S.A.	Chile	Accionista de Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	0	0	129.794	0	0	0	73.753	0	
99.566.540-9	Hipotecaria La Construcción Leasing S.A.	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	699.329	0	65.503	0	0	0	2.104	0	
99.585.570-4	Inmobiliaria Bosques De Vicuña S.A.	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	0	0	23.082	0	0	0	11.525	0	
96.955.180-2	Inmobiliaria Britania Oriente S.A.	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	0	0	17.085	0	0	0	0	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	Movimiento	Efecto en resultados (Cargo)/Abono	Movimiento	Efecto en resultados (Cargo)/Abono	Movimiento	Efecto en resultados (Cargo)/Abono	Movimiento	Efecto en resultados (Cargo)/Abono	
					01-01-2013 al 30-09-2013	01-01-2012 al 30-09-2012	01-07-2013 al 30-09-2013	01-07-2012 al 30-09-2012					
		M\$	M\$		M\$	M\$							
99.593.740-9	Inmobiliaria Centro Santa Lucia S.A.	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	11.012	0	38.332	0	7.593	0	38.332	0	
76213879-4	Inmobiliaria Creacion Spa	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	0	0	956.137	0	0	0	956.137	0	
76213879-4	Inmobiliaria Creacion Spa	Chile	Asociada	Servicios Profesionales	232.413	27.890	15.492	1.859	58.815	7.058	15.492	1.859	
76213879-4	Inmobiliaria Creacion Spa	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	159.724	0	0	0	37.291	0	0	0	
76.810.960-5	Inmobiliaria Deisa Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	38.038	0	252.000	0	3.026	0	252.000	0	
96.957.740-2	Inmobiliaria Estocolmo S.A.	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	0	0	47.024	0	0	0	0	0	
51.802.357-5	Inmobiliaria Garaho S.A.C.	Peru	Accionista de Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	0	0	26.309	0	0	0	26.309	0	
51.802.357-5	Inmobiliaria Garaho S.A.C.	Peru	Accionista de Asociada	Servicios Profesionales	0	0	133.408	16.009	0	0	0	0	
99.550.790-0	Inmobiliaria Olavesca S.A.	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	0	0	28.695	0	0	0	0	0	
76.593.820-1	Inmobiliaria P2K Barros Borgoño Limitada	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	0	0	2.942	0	0	0	1.145	0	
76.944.340-1	Inmobiliaria P2K Nuevo Portugal Ltda.	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	0	0	760.537	0	0	0	760.537	0	
76.012.557-1	Inmobiliaria P2K Sun City Limitada	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	0	0	6.300	0	0	0	4.780	0	
76.946.010-1	Inmobiliaria P2K Terraza Bulnes Ltda.	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	21.302	0	483.609	0	0	0	470.878	0	
99.554.160-2	Inmobiliaria Parque Coquimbo S.A.	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	0	0	227.051	0	0	0	227.051	0	
99.577.840-8	Inmobiliaria Parque Nataniel S.A.	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	129.863	0	1.048.210	0	8.671	0	775.414	0	
99.577.840-8	Inmobiliaria Parque Nataniel S.A.	Chile	Asociada	Servicios Profesionales	11.438	1.373	352.970	14.989	6.382	766	352.970	14.989	
99.525.780-7	Inmobiliaria Plaza Padre Mariano S.A.	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	0	0	19.380	0	0	0	13.877	0	
99.549.050-1	Inmobiliaria Puerto Sur S.A.	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	291.778	0	0	0	134.861	0	965.629	0	
99.549.050-1	Inmobiliaria Puerto Sur S.A.	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	0	0	598.893	0	0	0	598.893	0	
96.955.790-8	Inmobiliaria PVK S.A.	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	0	0	25.839	0	0	0	47.535	0	
96.531.380-K	Inmobiliaria Sucre Ltda.	Chile	Accionista de Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	0	0	17.266	0	0	0	8.769	0	
76.176.100-5	Inmobiliaria Vesmil Limitada	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	0	0	26.699	0	0	0	9.299	0	
99.554.100-9	Inmobiliaria Vicuña II S.A.	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	0	0	16.235	0	0	0	16.235	0	
99.554.100-9	Inmobiliaria Vicuña II S.A.	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	495.139	0	0	0	489.078	0	0	0	
78.341.130-K	Inversiones Buenaventura Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	137.059	0	0	0	65.300	0	0	0	
78.341.130-K	Inversiones Buenaventura Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	0	0	212.625	0	0	0	783	0	
0-E	Inversiones Centenario SAA	Peru	Accionista de Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	0	0	277.223	0	0	0	277.223	0	
76.421.710-1	Inversiones Paz Inmobiliaria SPA	Chile	Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	0	0	230.705	0	0	0	230.705	0	
96.905.340-3	Inversiones Paz y Froimovich S.A.	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	0	0	42.929	0	0	0	67.981	0	
79.991.280-5	Inversiones Santa Fidelmira S.A.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	196.963	0	194.432	0	2.900	0	194.432	0	
10.142.800-1	Mario Navarro Rodríguez	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	0	0	112.637	0	0	0	112.637	0	
10.142.800-1	Mario Navarro Rodríguez	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	7.574	0	0	0	2.860	0	171.359	0	
76.430.810-7	P2K S.A.	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	5.540	0	8.009	0	0	0	8.009	0	
76.432.050-6	P2K y Compañía en Comandita Por Acciones	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	0	0	909.905	0	0	0	909.905	0	
76.432.050-6	P2K y Compañía en Comandita Por Acciones	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	0	0	0	0	0	0	498.825	0	
59.116.810-K	Paladin P2K Investors Chile	Chile	Accionista de Asociada	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	0	0	252.049	0	0	0	252.049	0	
20.492.919-2	Paz Centenario S.A.	Peru	Asociada	Servicios Profesionales	0	0	81.109	9.733	0	0	81.109	9.733	
20.492.919-2	Paz Centenario S.A.	Peru	Asociada	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	235.272	0	539.056	0	56.854	0	892.722	0	
99.551.350-1	Paz Froimovich Asset S.A.	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	0	0	35.126	0	0	0	35.126	0	
78.861.010-6	Sociedad Inmobiliaria e Inversiones Valentina Ltda	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	137.059	0	0	0	64.986	0	0	0	
78.861.010-6	Sociedad Inmobiliaria e Inversiones Valentina Ltda	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	0	0	212.625	0	0	0	212.625	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 Desarrollo Inmobiliario e Internacional, un Gerente de División Construcción, un Gerente de Recursos Humanos 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 24 de abril de 2013 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 24 de abril de 2013, 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 de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2013 y 2012 a los señores directores es el siguiente:

Retribución Directorio		01-01-2013 al 30-09-2013 M\$		01-01-2012 al 30-09-2012 M\$		01-07-2013 al 30-09-2013 M\$		01-07-2012 al 30-09-2012 M\$	
Nombre	Cargo	Directorio M\$	Comité de Directores M\$	Directorio M\$	Comité de Directores M\$	Directorio M\$	Comité de Directores M\$	Directorio M\$	Comité de Directores M\$
Juan Pablo Armas Mac Donald	Presidente (1)	61.886	11.966	40.349	11.278	20.724	4.145	20.319	4.063
Ricardo Paz Daniels	Director (1)	18.565	5.983	17.967	4.891	6.218	2.073	6.096	2.032
Juan Bilbao Hormaeche	Director (1)	18.565	0	15.043	0	6.218	0	6.096	0
Salvador Valdés Correa	Director (1)	18.565	0	15.043	0	6.218	0	6.096	0
Enrique Bone Soto	Director (1)	18.565	5.983	10.168	3.389	6.218	2.073	6.096	2.032
Hermann Von Mühlenbrock Soto	Director (1)	10.331	3.444	0	0	6.218	2.073	0	0
Fernando Herrera Osorio	Director (1)	0	0	11.298	0	0	0	6.096	0
Benjamin Paz Tchiminio	Director	0	0	8.987	0	0	0	0	0
Adrian Ashkenazy	Director	0	0	4.875	1.126	0	0	0	0
Enrique Lavín Triviño	Director	0	0	4.875	0	0	0	0	0
Alexandre Mello Pinto	Director	0	0	10.168	0	0	0	6.096	0
Total		146.477	27.376	138.773	20.684	51.814	10.364	56.895	8.127

(1) Cargos vigentes al 30 de septiembre de 2013.

Cambios ocurridos en el Directorio durante el período:

Nombre	Cargo	Desde	Hasta
Alfonso Munk Alba	Director	02-10-2012	24-04-2013
Hermann Von Mühlenbrock Soto	Director	24-04-2013	

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\$ 1.132.350 y M\$1.322.229 por los períodos terminados al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012, es la siguiente:

Clases de Inventarios	30-09-2013 M\$	31-12-2012 M\$	01-01-2012 M\$
Materiales de construcción	1.877.829	1.321.125	1.794.529
Inmuebles para la venta	16.706.180	16.036.221	37.844.327
Obras en curso	48.391.398	53.427.222	56.813.502
Terrenos para la venta	1.475.837	1.831.435	0
Provisión menor valor de existencias	(265.441)	(431.931)	(1.132.051)
Total	68.185.803	72.184.072	95.320.307

Información adicional de inventarios:

Clases de Inventarios	01-01-2013 al 30-09-2013 M\$	01-01-2012 al 30-09-2012 M\$	01-07-2013 al 30-09-2013 M\$	01-07-2012 al 30-09-2012 M\$
Costos de inventarios reconocidos como gastos durante el período	52.207.112	47.231.834	21.443.666	25.875.368
Gastos financieros incluidos en el costo de venta de unidades escrituradas durante el período	2.532.693	2.027.051	1.080.693	861.817

Costos por intereses capitalizados

El siguiente es el detalle de capitalización de intereses correspondiente al período de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2013 y 2012.

Detalle	01-01-2013 al 30-09-2013 M\$	01-01-2012 al 30-09-2012 M\$	01-07-2013 al 30-09-2013 M\$	01-07-2012 al 30-09-2012 M\$
Importe de los costos por intereses capitalizados, existencias	2.155.742	2.027.051	560.418	339.788
Tasa de capitalización de costos por intereses capitalizados de existencias	4,52%	4,31%	-0,43%	-0,77%

10.2 Otros activos no financieros, no corrientes

El detalle del rubro es el siguiente:

Clases de Otros Activos No Financieros No Corrientes	30-09-2013 M\$	31-12-2012 M\$	01-01-2012 M\$
Obras en curso	26.156.602	18.262.671	13.795.818
Terrenos destinados a proyectos	28.845.772	21.529.004	24.583.837
Terrenos con opción/promesa de compra (1)	19.875.153	23.246.581	16.497.581
Valores en garantía	2.180.268	1.447.190	0
Documentos en garantía	135.596	0	0
Total	77.193.391	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+ 5,70% 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 concurriera 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 30 de septiembre de 2013 este concepto no presenta cargo en resultado.

Ubicación	Monto compra			Plazo Máximo	Institución que financia
	30-09-2013 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	7.178.770	8.567.608	11.290.644	27-02-2015	Santander Investment
Valparaíso	573.592	709.205	683.494	05-12-2013	Consorcio
Nuñoa	0	1.745.810	1.871.117	25-12-2013	Consorcio
Vitacura	12.122.791	11.991.393	0	31-07-2020	Consorcio
Total	19.875.153	23.246.581	16.497.581		

11. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición del rubro correspondiente al 30 de septiembre de 2013, 31 de diciembre de 2013 y 1 de enero de 2012, es la siguiente:

Activos y Pasivos por impuestos corrientes	30-09-2013 M\$	31-12-2012 M\$	01-01-2012 M\$
Pagos provisionales mensuales	219.097	257.503	55.718
Créditos al impuesto	40.104	37.896	84.017
Excedentes por recuperar	739.987	448.463	634.654
Impuesto a la renta de primera categoría	(1.088.082)	(1.504.982)	(179.856)
(Pasivos) Activos por impuestos corrientes	(88.894)	(761.120)	594.533

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

Al 30 de septiembre de 2013 no existen saldos en activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta. El saldo en este rubro al 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012 eran los siguientes:

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

Los efectos en resultado al 31 de diciembre de 2012 y 2011 fueron los siguientes:

Detalle	31-12-2012 M\$	31-12-2011 M\$
Utilidad en Inversión	71.238	138.070
Utilidad por venta de acciones	10.549	0
Impuesto diferido	(94.896)	0
Pérdida por deterioro	(223.073)	0
Ganancia (perdida) procedentes de operaciones discontinuadas	(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 30 de septiembre de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012, es la siguiente:

30 de septiembre 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%	102.670.428	90.491.599	193.162.027	60.863.518	115.020.605	175.884.123	73.759.089	(65.511.136)	8.247.953
76.140.439-3	Inversiones Paz Internacional SPA	100,0000%	1.306.355	25.263.526	26.569.881	352.817	23.707.651	24.060.468	1.128.110	(1.767.947)	(639.837)
TOTALES			103.976.783	115.755.125	219.731.908	61.216.335	138.728.256	199.944.591	74.887.199	(67.279.083)	7.608.116

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 30 de septiembre de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012, es el siguiente:

Al 30 de septiembre 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 30/09/2013 M\$
76.421.710-0	Inversiones Paz Chile SPA (Consolidado)	Chile	CL \$	100,0000%	100,0000%	9.733.634	0	8.247.953	0		(646.180)	17.335.407
76.140.439-2	Inversiones Paz Internacional SPA (Consolidado)	Chile	CL \$	100,0000%	100,0000%	3.181.878	0	(639.837)	0	(753.908)		1.788.133
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	7.608.116	0	(753.908)	(149.273)	19.123.540

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 Inmobiliatía 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 30 de septiembre de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012, la información relacionada es la siguiente:

Al 30 de septiembre de 2013

Movimientos en inversiones en asociadas	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 30/09/2013 M\$
Creación Fondo de Inversión Privado	Chile	CL \$	50,0010%	50,0010%	1.073.030	0	(49.829)	0	0	(51.588)	971.613
Adamanto Empreendimeintos Inmobiliarios SPE Ltda.	Brasil	CL \$	50,0001%	50,0001%	176.364	0	9.243	0	(6.462)	0	179.145
Jaraguá PAZ-EPEL 1 Empreendimientos Inmobiliarios SPE Ltda.	Brasil	CL \$	50,0001%	50,0001%	34.314	0	(2.368)	0	15.812	0	47.758
Paz Centenario S.A.	Perú	CL \$	50,0000%	50,0000%	16.172.969	1.024.893	983.990	0	(653.192)	0	17.528.660
P2K Y Cia En Comandita Por Acciones	Chile	CL \$	25,0000%	25,0000%	60.088	0	0	0	0	(60.088)	0
Inmobiliaria Vicuña II S.A.	Chile	CL \$	33,3333%	33,3333%	42.396	0	0	0	0	(42.396)	0
TOTAL					17.559.161	1.024.893	941.036	0	(643.842)	(154.072)	18.727.176

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 Construccion 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 01/01/2011 M\$	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 Argomedeo 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 01/01/2011 M\$	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 30 de septiembre de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012, la información relacionada es la siguiente:

30 de septiembre 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%	5.240.770	62.370	5.303.140	4.324.021	7.507	4.331.528	40.148	(89.977)	(49.829)
Adamanto Empreendimeintos Inmobiliarios SPE Ltda.	50,0001%	3.532.381	964.294	4.496.675	4.286.042	31.488	4.317.530	20.261	(11.018)	9.243
Jaraguá PAZ-EPEL 1 Empreendimientos Inmobiliarios SPE Ltda.	50,0001%	387	50.932	51.319	1.295	2.266	3.561	7	(2.375)	(2.368)
Paz Centenario S.A.	50,0000%	51.715.811	4.296.021	56.011.832	35.588.211	405.936	35.994.147	17.219.037	(16.235.047)	983.990
Inmobiliaria Vicuña II S.A.	33,3333%	275.738	2.100	277.838	326.946	420.815	747.761	15.858	(612.982)	(597.124)
TOTAL		60.765.087	5.375.717	66.140.804	44.526.515	868.012	45.394.527	17.295.311	(16.951.399)	343.912

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	3.853.610	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	3.301.553	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		38.894.160	32.879.945	71.774.105	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 Empreendimeintos 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.

Al 30 de septiembre de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012, es el siguiente:

Clases de Activos Intangibles Distintos de la plusvalía	30-09-2013 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	2.187.443	2.534.587	3.105.246
Otros Activos Intangibles Identificables, Neto	0	0	25.110
Activos Intangibles Distintos de la Plusvalía	2.187.443	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	3.283.520	3.284.288	3.394.240
Otros Activos Intangibles Identificables, Bruto	0	25.110	25.110
Activos Intangibles, Bruto	3.283.520	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	1.096.077	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	1.096.077	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 30 de septiembre 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	30-09-2013 M\$	31-12-2012 M\$	01-01-2012 M\$
Activos intangibles de vida finita, neto	2.187.443	2.534.587	3.343.453
Activos Intangibles, Neto	2.187.443	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 30 de septiembre de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012, es el siguiente:

30 de septiembre 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	31.810	0	31.810
Retiros	0	(29.515)	0	(29.515)
Amortización	0	(348.245)	0	(348.245)
Incremento (Disminución) en el Cambio de Moneda Extranjera	0	(1.194)	0	(1.194)
Cambios, Total	0	(347.144)	0	(347.144)
Saldo Final Activos Intangibles Identificables al 30/09/2013	0	2.187.443	0	2.187.443

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
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 por los períodos terminados al 30 de septiembre 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 30-09-2013 M\$	01-01-2012 al 30-09-2012 M\$	01-07-2013 al 30-09-2013 M\$	01-07-2012 al 30-09-2012 M\$
Gastos de Administración	(348.245)	(442.783)	(114.708)	(144.924)
Total	(348.245)	(442.783)	(114.708)	(144.924)

16. PLUSVALÍA

16.1 Composición del rubro

Al 30 de septiembre de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012, es el siguiente:

Rut	Sociedad	30-09-2013 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 Icono 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 Icono Antofagasta S.A.	108.716	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	148.670
78.772.160-5	Paz Arriendo de Maquinarias SPA (1)	2.325.939	2.733.458	3.124.303
Totales		2.583.325	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	30-09-2013 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 negocio inmobiliario	(79.232)	(1.078.509)	(582.036)
Deterioro negocio arriendo de maquinaria	(407.519)	(390.845)	0
Saldo final neto	2.583.325	3.070.076	4.539.430

16.3 Plusvalía por segmento operativo

El detalle de la plusvalía al 30 septiembre de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012, corresponde a:

Segmento	30-09-2013 M\$	31-12-2012 M\$	01-01-2012 M\$
Negocio inmobiliario	257.386	336.618	1.415.128
Negocio de arriendo de maquinarias	2.325.939	2.733.458	3.124.302
Total plusvalía por segmento	2.583.325	3.070.076	4.539.430

17. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

17.1 Composición del rubro

Al 30 de septiembre de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012, es el siguiente:

Clases de Propiedades, Plantas y Equipos, Neto	30-09-2013 M\$	31-12-2012 M\$	01-01-2012 M\$
Terrenos	118.405	1.742.007	1.742.007
Edificios y bodegas	825.807	1.052.496	1.292.078
Planta y equipos	1.509.742	1.788.383	2.043.169
Maquinarias y equipos	1.509.742	1.788.383	2.043.169
Equipamiento de tecnología de la información	173.950	292.141	408.517
Instalaciones fijas y accesorios	256.630	417.357	521.384
Equipos de oficina	0	0	0
Muebles y útiles	256.630	417.357	521.384
Herramientas	0	0	0
Mobiliario piloto	0	0	0
Otros activos fijos	0	0	0
Vehículos de motor	103.335	29.540	47.514
Total de Propiedades, Plantas y Equipos, Neto	2.987.869	5.321.924	6.054.669
Clases de Propiedades, Plantas y Equipos, Bruto	30-09-2013 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	2.734.131	2.723.027	2.944.522
Maquinarias y equipos	2.734.131	2.723.027	2.944.522
Equipamiento de tecnología de la información	726.791	721.975	672.261
Instalaciones fijas y accesorios	666.674	627.006	590.002
Equipos de oficina	0	0	0
Muebles y útiles	666.674	627.006	590.002
Herramientas	0	0	0
Mobiliario piloto	0	0	0
Otros activos fijos	0	0	0
Vehículos de motor	130.564	48.246	88.482
Total de Propiedades, Plantas y Equipos, Bruto	5.512.254	7.231.955	7.496.719
Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor, Propiedades, Planta y Equipo	30-09-2013 M\$	31-12-2012 M\$	01-01-2012 M\$
Edificios y bodegas	309.882	317.198	167.367
Planta y equipos	1.224.389	934.644	901.353
Maquinarias y equipos	1.224.389	934.644	901.353
Equipamiento de tecnología de la información	552.841	429.834	263.744
Instalaciones fijas y accesorios	410.044	209.649	68.618
Equipos de oficina	0	0	0
Muebles y útiles	410.044	209.649	68.618
Herramientas	0	0	0
Mobiliario piloto	0	0	0
Otros activos fijos	0	0	0
Vehículos de motor	27.229	18.706	40.968
Total depreciación acumulada y deterioro del valor, propiedades, plantas y equipos	2.524.385	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 30 de septiembre de 2013, no hay indicadores de deterioro sobre bienes de propiedades, plantas y equipo.

Al 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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	45.552	6.748	51.483	89.773	193.556
	Retiros	(1.623.602)	(127.788)	(3.562)	(887)	(1.004)	0	(1.756.843)
	Gasto por depreciación	0	(98.901)	(320.473)	(123.721)	(204.383)	(15.978)	(763.456)
	Incremento (Decremento) en el Cambio de Moneda Extranjera	0	0	(158)	(331)	(6.823)	0	(7.312)
	Total Cambios	(1.623.602)	(226.689)	(278.641)	(118.191)	(160.727)	73.795	(2.334.055)
Saldo Final al 30 de septiembre de 2013		118.405	825.807	1.509.742	173.950	256.630	103.335	2.987.869

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 30 de septiembre de 2013 no hay activos sujetos a arrendamiento financiero.

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

Pagos Mínimos a Pagar por Arrendamiento, Obligaciones por Arrendamientos Financieros	31-12-2012			01-01-2012		
	Bruto M\$	Interés M\$	Valor Presente M\$	Bruto M\$	Interés M\$	Valor Presente M\$
No posterior a un Año	157.903	54.936	102.967	154.123	58.130	212.253
Posterior a un Año pero menor de Cinco Años	1.285.006	146.932	1.138.074	1.407.731	197.035	1.604.766
Total	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 30 de septiembre de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012, es la siguiente:

Detalle	30-09-2013 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	30-09-2013 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 30 de septiembre de 2013 y 2012.

Ingresos y Gastos de Propiedades de Inversión	01-01-2013 al 30-09-2013	01-01-2012 al 30-09-2012	01-07-2013 al 30-09-2013	01-07-2012 al 30-09-2012
	M\$	M\$	M\$	M\$
Importe de ingresos por alquileres de propiedades de inversión	455.313	481.818	153.111	151.503
Importes de gastos directos de operación de las propiedades de inversión generadoras de ingresos de alquileres	(31.511)	(68.621)	(10.232)	(16.238)
Importe de gastos directos de operación de las propiedades de inversión no generadoras de ingresos de alquileres	(64.717)	(80.949)	(18.647)	(22.553)
Ingresos (Gastos) financieros	(220.013)	(181.220)	(74.262)	(58.915)

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

Pagos Minimos 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 30-09-2013	279.146	0	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 30 de septiembre de 2013 de un 98,4%.

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 30 de septiembre de 2013 la propiedad de inversión registra una hipoteca a favor del Banco Scotiabank que asciende a M\$ 5.901.190.

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 30 de septiembre 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	30-09-2013 M\$	31-12-2012 M\$	01-01-2012 M\$
Activos por impuestos diferidos relativos a acumulaciones (o devengos)	79.732	100.496	115.367
Activos por impuestos diferidos relativos a provisiones	283.791	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	2.537.127	3.657.489	4.004.955
Activos por impuestos diferidos relativos a otros	917.462	730.159	829.457
Activos por Impuestos Diferidos	3.818.112	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	30-09-2013 M\$	31-12-2012 M\$	01-01-2012 M\$
Pasivos por impuestos diferidos relativos a acumulaciones (o devengos)	1.425.245	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	0	104.852	0
Pasivos por Impuestos Diferidos Relativos a Otros	0	19.039	67.582
Pasivos por Impuestos Diferidos	1.425.245	1.890.396	2.559.358

19.3 Los movimientos de impuesto diferido del estado de situación financiera

Movimientos en Activos por Impuestos Diferidos	30-09-2013 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	(1.695.974)	(194.241)	302.720
Cambios en activos por impuestos diferidos, total	(1.695.974)	(194.241)	302.720
Activos por Impuestos Diferidos, Saldo Final	3.818.112	5.514.086	5.708.327

Movimientos en Pasivos por Impuestos Diferidos	30-09-2013 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	(465.151)	(668.962)	517.010
Cambios en pasivos por impuestos diferidos, total	(465.151)	(668.962)	517.010
Pasivos por Impuestos Diferidos, Saldo Final	1.425.245	1.890.396	2.559.358

19.4 Compensación de partidas

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

Los montos compensados son los siguientes:

Concepto	30-09-2013			31-12-2012			01-01-2012		
	Activos/Pasivos brutos	Valores compensados	Saldos netos al cierre	Activos/Pasivos brutos	Valores compensados	Saldos netos al cierre	Activos/Pasivos brutos	Valores compensados	Saldos netos al cierre
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos por impuestos diferidos	3.818.112	(1.425.245)	2.392.867	5.514.086	(1.890.396)	3.623.690	5.708.327	(2.559.358)	3.148.969
Pasivos por impuestos diferidos	(1.425.245)	1.425.245	0	(1.890.396)	1.890.396	0	(2.559.358)	2.559.358	0
Total	2.392.867	0	2.392.867	3.623.690	0	3.623.690	3.148.969	0	3.148.969

20. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El detalle de este rubro al 30 de septiembre 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	30-09-2013		31-12-2012		01-01-2012	
	Corrientes	No corrientes	Corrientes	No corrientes	Corrientes	No corrientes
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Préstamos bancarios	42.446.686	38.766.487	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	1.490.516	738.912	1.481.264	1.827.260	0	0
Total	43.937.202	39.505.399	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, 31 de agosto de 2012, 30 de noviembre de 2012, 28 de febrero de 2013, 31 de mayo de 2013 y 2 de septiembre de 2013, la Sociedad amortizó la cantidad de UF 30.000, UF 17.500, UF 17.500, UF 35.000, UF 35.000 y UF 35.000 respectivamente, quedando un saldo de capital insoluto al 30 de septiembre de 2013 bajo el Contrato de Crédito de UF 210.000.

Al 1 de enero de 2012 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 30 de septiembre 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\$	30-09-2013
76.131.199-9	Inmobiliaria PDV70 SPA	Chile	97.023.000-9	Banco Corp Banca	U.F.	Al vencimiento	3,88%	3,88%	Con Garantía	0	0	364.538	364.538
76.131.199-9	Inmobiliaria PDV70 SPA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank	U.F.	Al vencimiento	4,49%	4,49%	Con Garantía	0	0	4.911.468	4.911.468
76.131.199-9	Inmobiliaria PDV70 SPA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank	CL\$	Al vencimiento	1,00%	1,00%	Con Garantía	0	0	12.817	12.817
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz Spa	Chile	97.015.000-5	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	4,93%	4,93%	Con Garantía	2.211.608	358.538	3.582.925	6.153.071
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz Spa	Chile	97.030.000-7	Banco Estado	U.F.	Al vencimiento	4,75%	4,75%	Con Garantía	0	3.833.353	6.577.357	10.410.710
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz Spa	Chile	76.645.060-K	Banco Itau	U.F.	Al vencimiento	4,13%	4,13%	Con Garantía	0	0	6.407.796	6.407.796
76.421.710-1	Inversiones Paz Inmobiliaria SPA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank	U.F.	Al vencimiento	4,32%	4,32%	Con Garantía	0	62.795	183.816	246.611
76.659.200-7	Constructora Paz Spa	Chile	97.006.000-6	Banco Credito e Inversiones	U.F.	Al vencimiento	5,36%	5,36%	Con Garantía	0	0	2.951.840	2.951.840
76.219.806-1	NRG Paz Santa Isabel Spa	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank	U.F.	Al vencimiento	5,29%	5,29%	Con Garantía	30.073	1.156.073	172.122	1.358.268
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	272.280	789.714	1.061.994
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	181.520	526.475	707.995
76.647.640-6	Inmobiliaria Borgoño ConCon S.A.	Chile	97.023.000-9	Banco Corp Banca	U.F.	Al vencimiento	4,75%	4,75%	Con Garantía	0	0	7.412.444	7.412.444
76.029.672-4	Inmobiliaria P55 Icono Antofagasta S.A.	Chile	97.030.000-7	Banco Estado	U.F.	Al vencimiento	2,91%	2,91%	Con Garantía	0	0	439.581	439.581
0-E	Paz Realty Empreend e Particip Ltda.	Brasil	0-E	Caixa Econômica Federal	Real Brasileño	Al vencimiento	11,28%	11,28%	Sin Garantía	629	1.258	5.666	7.553
Total										2.242.310	5.865.817	34.338.559	42.446.686

Al 31 de diciembre de 2012

	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 Ass et 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
										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%	Sin 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%	Sin 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%	Sin 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 30 de septiembre de 2013, 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 30 de septiembre 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	95.537	277.092	30-09-2013
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	95.537	277.092	372.629
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	95.537	277.092	372.629
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	95.537	277.092	372.629
Total										0	382.148	1.108.368	1.490.516

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\$	
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 30 de septiembre 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 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	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 Corrientes al
										Vencimientos			
										Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	
										M\$	M\$	M\$	01-01-2012
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 30 de septiembre 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	4,53%	4,53%	Con Garantía	3.457.925	0	0	3.457.925
76.131.199-9	Inmobiliaria PDV 70 Spa	Chile	97.023.000-9	Banco Corp Banca	U.F.	Al Vencimiento	4,49%	4,49%	Con Garantía	787.946	0	0	787.946
76.944.340-1	Inmobiliaria Nuevo Portugal Limitada	Chile	97.006.000-6	Banco Credito e Inversiones	U.F.	Al vencimiento	4,64%	4,64%	Con Garantía	1.826.460	0	0	1.826.460
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz Spa	Chile	97.015.000-5	Banco Santander Chile	U.F.	Al Vencimiento	3,10%	3,10%	Con Garantía	9.951.348	0	0	9.951.348
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz Spa	Chile	97.030.000-7	Banco Estado	U.F.	Al Vencimiento	4,16%	4,16%	Con Garantía	2.852.882	2.905.976	0	5.758.858
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz Spa	Chile	97.006.000-6	Banco Credito e Inversiones	U.F.	Al vencimiento	4,54%	4,54%	Con Garantía	1.855.446	0	0	1.855.446
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz Spa	Chile	97.023.000-9	Banco Corp Banca	U.F.	Al vencimiento	5,06%	5,06%	Con Garantía	6.180.422	0	0	6.180.422
76.421.710-1	Inversiones Paz Inmobiliaria SPA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank	U.F.	Al vencimiento	4,32%	4,32%	Con Garantía	254.473	265.866	0	520.339
76.219.806-1	NRG Paz Santa Isabel Spa	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank	U.F.	Al Vencimiento	5,00%	5,00%	Con Garantía	262.074	4.280.848	0	4.542.922
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	526.475	0	0	526.475
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	350.984	0	0	350.984
76.218.467-2	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya	Chile	97.023.000-9	Banco Corp Banca	CL\$	Al Vencimiento	7,32%	7,32%	Con Garantía	1.743.881	0	0	1.743.881
76.218.467-2	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya	Chile	97.023.000-9	Banco Corp Banca	UF	Al Vencimiento	4,36%	4,36%	Con Garantía	1.057.026	0	0	1.057.026
0-E	Paz Realty Empreend e Particip Ltda.	Brasil	0-E	Caixa Econômica Federal	Real Brasileño	Al Vencimiento	11,28%	11,28%	Sin Garantía	7.553	198.902	0	206.455
Total										31.114.895	7.651.592	0	38.766.487

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	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

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			Total No Corrientes al
										Vencimientos			
										1 hasta 2 años	2 a 3 años	3 a 5 años	
										M\$	M\$	M\$	01-01-2012
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 30 de septiembre 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			Total No Corrientes al	
										Vencimientos				
										1 hasta 2 años	2 a 3 años	3 a 5 años		
										M\$	M\$	M\$	31-12-2012	
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		107.805	112.871	917.398	1.138.074
Total											107.805	112.871	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			Total No Corrientes al
										Vencimientos			
										1 hasta 2 años	2 a 3 años	3 a 5 años	
										M\$	M\$	M\$	01-01-2012
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 30 de septiembre 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\$	30-09-2013
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	184.728	0	0	184.728
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	184.728	0	0	184.728
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	184.728	0	0	184.728
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	184.728	0	0	184.728
Total										738.912	0	0	738.912

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	30-09-2013		31-12-2012		01-01-2012	
	Fija	Variable	Fija	Variable	Fija	Variable
CLP	12.817	1.743.881	584.376	1.863.479	2.901.616	22.340.856
Real Brasileño	214.008	0	0	0	0	0
UF	11.834.230	69.637.665	17.983.348	63.576.782	14.855.362	65.410.061
Total	12.061.055	71.381.546	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 30 de septiembre 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	30-09-2013				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	7.747.467	279.159	642.666	8.669.292	3.288.495	194.403	26.406	3.509.304	2.456.079	589.223	675.695	3.720.997
Retenciones de contratistas	1.327.164	0	0	1.327.164	1.084.832	0	0	1.084.832	316.064	0	0	316.064
Retenciones (AFP, impuestos trabajadores, etc.)	227.328	135.229	2.588	365.145	192.320	183.409	3.441	379.170	31.779	143.538	5.737	181.054
Dividendos por pagar	0	0	0	0	1.656.210	0	0	1.656.210	0	171.493	0	171.493
Bodegajes por pagar (1)	574.674	0	0	574.674	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	213.979	180.036	4.645	398.660	287.623	219.401	5.895	512.919	329.619	265.284	4.963	599.866
Otras cuentas por pagar	1.663.637	75.297	13.407	1.752.341	3.049.279	142.874	68.474	3.260.627	1.227.287	382.575	220.733	1.830.595
Total	11.754.249	669.721	663.306	13.087.276	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	30-09-2013				No 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	0	0	1.098.689	1.098.689	0	0	2.088.560	2.088.560	0	0	1.214.833	1.214.833
Bodegajes por pagar (1)	13.512.721	0	0	13.512.721	13.366.259	0	0	13.366.259	5.779.019	0	0	5.779.019
Otras cuentas por pagar	1.876.377	0	124.327	2.000.704	3.069.698	0	1.158.203	4.227.901	6.102.054	0	5.628.244	11.730.298
Total	15.389.098	0	1.223.016	16.612.114	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 30 de septiembre 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		
	30-09-2013	31-12-2012	01-01-2012	30-09-2013	31-12-2012	01-01-2012
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Banco Consorcio	574.674	3.260.009	0	10.081.746	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)	0	487.805	4.822.894	3.430.975	3.393.788	1.007.578
Total	574.674	3.916.475	4.822.894	13.512.721	13.366.259	5.779.019

21.1 Estratificación vencimientos proveedores

Proveedores pagos al día

Al 30 de septiembre de 2013

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	793.528	725.115	144.797	0	0	1.663.440	35,38
Servicios	1.406.649	1.944.885	64.642	41.597	41.798	3.845.390	19,64
Otros	335.258	110.738	0	0	0	445.996	33,22
Total	2.535.435	2.780.738	209.439	41.597	41.798	5.954.826	

Al 31 de diciembre 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	181 y más		
Materiales y equipos	541.517	568.499	100.948	0	0	0	1.210.964	34,32
Servicios	1.711.861	438.846	13	0	0	0	2.150.720	12,9
Otros	97.237	9.896	0	0	0	0	107.133	14,17
Total	2.350.615	1.017.241	100.961	0	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	181 y más		
Materiales y equipos	2.798.652	82.368	79.494	0	0	0	2.960.514	33,64
Servicios	0	0	4.017	0	0	0	4.017	54
Total	2.798.652	82.368	83.511	0	0	0	2.964.531	

Proveedores plazos vencidos

Al 30 de septiembre 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	543.057	3.015	146	0	596	546.814
Servicios	2.150.697	1.338	251	939	576	2.153.801
Otros	13.851	0	0	0	0	13.851
Total	2.707.605	4.353	397	939	1.172	2.714.466

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 30 de septiembre 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		
	30-09-2013	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 30 de septiembre de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012, es el siguiente:

22.1 Provisiones-saldos

	Corrientes			No Corrientes		
	30-09-2013 M\$	31-12-2012 M\$	01-01-2012 M\$	30-09-2013 M\$	31-12-2012 M\$	01-01-2012 M\$
Provisión de garantía legal	602.100	875.686	524.327	0	0	0
Participación en utilidades, bonos	765.487	827.650	432.000	138.619	135.509	0
Provisiones por juicio y contingencias	48.449	57.478	29.957	0	0	0
Otras provisiones	0	0	32.326	782.200	76.501	0
Total	1.416.036	1.760.814	1.018.610	920.819	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 30 de septiembre de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012 se ha registrado provisión de M\$ 48.449, 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 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012 la filial Paz Realty Empreendimentos e Participacoes Ltda. (Brasil) presenta provisión por contingencias laborales por M\$ 73.767 y M\$ 76.501, respectivamente.

Provisión de rentas garantizadas

El 28 de junio de 2013 la administración de la sociedad realizó una provisión por el contrato de garantía de rentas de arrendamiento entre Inmobiliaria Paz SPA y NRG Santa Isabel SPA, que establece que Inmobiliaria Paz SPA debe garantizar a NRG Santa Isabel SPA por un plazo de 2 años contados desde el 28 de junio de 2013 un ingreso por arrendamiento de los departamentos, estacionamientos y bodegas del “Condominio Sara del Campo Etapa I” equivalente a como si dicho inmueble estuviese en un 95% arrendado. El monto de la provisión fue de M\$ 708.433 (UF 31.000), que, de acuerdo a lo establecido en el contrato es el monto máximo a que será expuesto Inmobiliaria Paz SPA a pagar.

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 de esta provisión ascendió a M\$ 32.326. Durante el 2012 la provisión se liquidó en su totalidad.

22.2 Movimiento de las provisiones

Al 30 de septiembre 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	875.686	827.650	57.478	0	1.760.814	135.509	76.501	212.010
Movimientos en provisiones								
Incremento en provisiones existentes	1.376.104	765.487	0	0	2.141.591	3.110	708.433	711.543
(Decrementos) en provisiones existentes	(1.649.690)	(827.650)	(9.029)	0	(2.486.369)	0	0	0
Incremento (decremento) en el cambio de moneda extranjera	0	0	0	0	0	0	(2.734)	(2.734)
Cambios en provisiones, total	(273.586)	(62.163)	(9.029)	0	(344.778)	3.110	705.699	708.809
Provisión total, saldo final 30/09/2013	602.100	765.487	48.449	0	1.416.036	138.619	782.200	920.819

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	1.146.704	827.650	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	351.359	395.650	27.521	(32.326)	742.204	135.509	76.501	212.010
Provisión total, saldo final 31/12/2012	875.686	827.650	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 30 de septiembre 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	30-09-2013 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	5.720.092	7.982.295	1.059.091	12.103.711	1.513.330	4.748.201
Total Pasivos No Financieros, Corrientes y No Corrientes	5.720.092	7.982.295	1.059.091	12.103.711	1.513.330	4.748.201

El movimiento de este rubro al 30 de septiembre de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012, es el siguiente:

Pasivos No Financieros Corrientes y No Corrientes	30-09-2013 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	4.828.014	8.435.527	1.117.355
Imputación a resultados	(4.288.429)	(1.534.256)	(3.819.725)
Saldo Final Pasivos No Financieros Corrientes y No Corrientes	13.702.387	13.162.802	6.261.531

24. PATRIMONIO NETO

24.1 Capital suscrito y pagado

Al 30 de septiembre de 2013 el capital suscrito y pagado de Paz Corp S.A. asciende a M\$ 52.096.821 y está representado por 281.772.369 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 30 de septiembre de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012, el detalle es el siguiente:

Número de acciones suscritas y pagadas	30-09-2013	31-12-2012	01-01-2012
Saldo Inicial	281.619.203	281.619.203	281.619.203
Suscripción y pago	153.166	0	0
Número de acciones suscritas y pagadas	281.772.369	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, el cual fue pagado con fecha 22 de mayo de 2013.

24.4 Otras reservas

Al 30 de septiembre 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	(753.908)	(753.908)
Total de cambios en patrimonio	(753.908)	(753.908)
Saldo Final Período Actual 30/09/2013	(940.406)	(940.406)

Al 30 de septiembre 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	(1.525.940)	(1.525.940)
Total de cambios en patrimonio	(1.525.940)	(1.525.940)
Saldo Final Período Anterior 30/09/2012	(735.441)	(735.441)

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 30 de septiembre de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012 los principales accionistas corresponden a los que se detallan a continuación.

Nombre o Razon Social	30-09-2013		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	10,46%	29.486.784	10,47%	29.486.784	10,47%
Inversiones Brakers Ltda.	28.133.856	9,98%	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 Residential 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	22.241.244	7,89%	16.205.496	5,75%	5.974.146	2,12%
Jadue Sarras Nassar	8.424.280	2,99%	0	0,00%	0	0,00%
Banchile S.A. Corredora de Bolsa	6.865.436	2,44%	7.689.106	2,73%	8.230.287	2,92%
Larrein Vial S.A. Corredora de Bolsa	6.620.973	2,35%	11.253.916	4,00%	9.532.565	3,38%
Compass Small Cap Chile Fondo de Inversiones	6.014.424	2,13%	8.973.771	3,19%	0	0,00%
Bolsa de Comercio de Santiago Bolsa de valores	4.955.533	1,76%	0	0,00%	0	0,00%
Chile Fondo de Inversiones Small Cap	4.785.949	1,70%	9.968.823	3,54%	12.623.008	4,48%
Tanner S.A. Corredora de Bolsa	0	0,00%	12.395.328	4,40%	0	0,00%
Santander S.A. Corredora de Bolsa	0	0,00%	4.868.943	1,73%	6.113.934	2,17%
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%

24.6 Participaciones no controladoras

RUT	Nombre de la subsidiaria	País de origen	Porcentaje de participación no controlados	Participaciones no controladoras					
				30-09-2013		31-12-2012		01-01-2012	
				Patrimonio M\$	Resultados M\$	Patrimonio M\$	Resultados M\$	Patrimonio M\$	Resultados M\$
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%	173.022	(92.979)	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 Acanos	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 Cochran 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%	52.496	787	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 PDV 75 Limitada	Chile	25,0000%	0	0	0	0	(40)	(1.441)
76.029.672-4	Inmobiliaria PKDV 70 SPA.	Chile	30,0000%	343.029	(127.264)	215.765	244.731	(31.594)	(32.224)
76.701.900-9	Inmobiliaria P55 Icono Antofagasta S.A.	Chile	15,0000%	519.811	(397.755)	122.058	255.241	(106.664)	(29.484)
76.039.317-7	Inmobiliaria PK 67 S.A.	Chile	33,3333%	(1.067.565)	(30.693)	(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%	0	0	38.299	46.251	0	0
76.218.467-2	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 60 S.A.	Chile	40,0000%	(78.897)	76.087	(2.810)	(3.210)	0	0
76.056.313-7	Paz Brasil SPA	Chile	2,8262%	68.592	23.435	94.953	(20.999)	(23.705)	(25.989)
0-E	Paz Realty Empreendimentos e Participacoes Ltda.	Brasil	0,1000%	2	1	3	(1)	4	(1)
0-E	Tolstoy 1 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda.	Brasil	10,0000%	59.465	12.772	75.446	(18.670)	73.001	(2.209)
0-E	Aricanduva Strip Center Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda.	Brasil	20,0000%	561.345	53.772	613.266	(57.113)	247.114	(3.780)
0-E	Jose Kauer Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda.	Brasil	50,0000%	31.875	5.704	38.859	(2.851)	0	0
Total participaciones minoritarias				663.175	(476.133)	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 30 de septiembre de 2013 fue un monto de M\$ 61.163.

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) (\$)	250,61
Período cubierto	30-09-2013 / 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 30 de septiembre 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	153.166
Vencidas durante el período	292.667
En circulación al 30 de septiembre de 2013	14.224.294
Pueden ser ejercidas al 30 de septiembre de 2013	1.876.786
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 nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2013 y 2012.

Ingresos Ordinarios	01-01-2013 al 30-09-2013 M\$	01-01-2012 al 30-09-2012 M\$	01-07-2013 al 30-09-2013 M\$	01-07-2012 al 30-09-2012 M\$
Venta de inmuebles (*)	70.921.129	62.959.946	28.379.740	35.362.208
Venta de servicios profesionales	581.647	213.655	109.013	(105.519)
Arriendo de maquinarias	419.942	617.789	111.059	177.002
Venta terrenos	454.013	4.804.128	148.278	2.115.004
Otros Arriendos	599.415	522.893	207.307	192.578
Total Ingresos Ordinarios	72.976.146	69.118.411	28.955.397	37.741.273

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

26.2 Otros ingresos por función

El siguiente es el detalle para los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2013 y 2012.

Otros Ingresos por Función	01-01-2013 al 30-09-2013 M\$	01-01-2012 al 30-09-2012 M\$	01-07-2013 al 30-09-2013 M\$	01-07-2012 al 30-09-2012 M\$
Multas por desestimientos	558.820	56.628	67.749	50.277
Otros ingresos de operación	20.109	0	20.109	(50.327)
Total Otros Ingresos, por Función	578.929	56.628	87.858	(50)

27. COMPOSICIÓN DE RESULTADOS RELEVANTES

El siguiente es el detalle de los costos de venta y gastos administración de Paz Corp S.A. y Subsidiarias para los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2013 y 2012.

27.1 Costo de Ventas

Costo de Ventas	01-01-2013 al 30-09-2013 M\$	01-01-2012 al 30-09-2012 M\$	01-07-2013 al 30-09-2013 M\$	01-07-2012 al 30-09-2012 M\$
Costos de construcción	52.207.112	47.231.834	21.443.666	25.875.368
Costos de servicios profesionales	500.238	223.210	68.590	(26.392)
Costo de arriendo de maquinarias	334.714	338.820	100.302	138.473
Costo de terreno	543.674	3.882.315	237.493	2.114.936
Costo otros arriendos	31.511	68.621	10.232	16.238
Total	53.617.249	51.744.800	21.860.283	28.118.623

27.2 Gastos de Administración

Gastos de Administración	01-01-2013 al 30-09-2013	01-01-2012 al 30-09-2012	01-07-2013 al 30-09-2013	01-07-2012 al 30-09-2012
	M\$	M\$	M\$	M\$
Remuneraciones, asesorías y honorarios	2.635.483	2.902.376	236.059	793.663
Gastos de comercialización	1.029.273	1.139.700	431.639	365.243
Rentas garantizadas	708.433	0	0	0
Gastos de mantención de stock	385.529	798.586	173.759	282.374
Patentes y permisos	371.097	372.507	175.327	191.082
Gastos post venta	202.227	200.495	74.874	12.599
Gastos de oficina y otros gastos generales	1.666.790	1.812.960	(194.327)	349.945
Depreciación activo fijo	763.456	676.534	281.622	272.846
Amortización intangible	348.245	442.783	114.708	144.924
Total	8.110.533	8.345.941	1.293.661	2.412.676

28. RESULTADOS FINANCIEROS

El siguiente es el detalle del resultado financiero para los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2013 y 2012.

Resultado Financiero	01-01-2013 al 30-09-2013	01-01-2012 al 30-09-2012	01-07-2013 al 30-09-2013	01-07-2012 al 30-09-2012
	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos financieros				
Intereses activos financieros	954.988	746.604	320.901	246.646
Otros ingresos financieros de empresas relacionadas	32.326	24.310	(1.152)	13.567
Total Ingresos financieros	987.314	770.914	319.749	260.213
Gastos financieros				
Gastos por préstamos bancarios	(3.462.839)	(5.007.491)	(1.059.820)	(1.497.389)
Gastos financieros activados	2.155.742	2.027.051	560.418	339.788
Gastos por operaciones de confirming	0	0	0	26.492
Gastos por arrendamientos financieros	(11.889)	(44.522)	0	(14.580)
Otros Gastos	(119.727)	(99.066)	(35.832)	77.533
Total Costos financieros	(1.438.713)	(3.124.028)	(535.234)	(1.068.156)
Resultados por unidades de reajuste	(109.692)	(704.693)	(176.756)	55.437
Diferencias de cambio				
Positivas	0	0	0	0
Total Diferencias de cambio	0	0	0	0
Total Resultado Financiero	(561.091)	(3.057.807)	(392.241)	(752.506)

29. OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)

El siguiente es el detalle de otras ganancias (pérdidas) para los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2013 y 2012.

Otras ganancias (pérdidas)	01-01-2013 al 30-09-2013	01-01-2012 al 30-09-2012	01-07-2013 al 30-09-2013	01-07-2012 al 30-09-2012
	M\$	M\$	M\$	M\$
Deterioro menor valor de inversión	(486.751)	(1.170.021)	(162.250)	(698.651)
Deterioro marca	0	(76.714)	0	(76.714)
Ajuste compra participación I. Vicuña II	0	200.083	0	0
Utilidad (Pérdida) venta activo fijo	35.345	(93.555)	35.345	0
Otros	(58.200)	640.865	22.032	334.838
Total Otras ganancias (pérdidas)	(509.606)	(499.342)	(104.873)	(440.527)

30. RESULTADO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Durante el período terminado al 30 de septiembre de 2013 y 2012 se originó un cargo a resultado por impuesto a las ganancias ascendente a M\$ 2.215.773 y M\$ 319.462, respectivamente.

El abono a resultados por impuesto a las ganancias para los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2013 y 2012 se detalla como sigue:

Gasto por impuestos a las ganancias	01-01-2013 al 30-09-2013 M\$	01-01-2012 al 30-09-2012 M\$	01-07-2013 al 30-09-2013 M\$	01-07-2012 al 30-09-2012 M\$
Gasto por Impuestos Corrientes	(1.088.082)	(1.033.678)	(535.292)	(920.095)
Ajustes al Impuesto Corriente del Periodo Anterior	69.541	0	20.107	0
Gasto por impuestos corrientes a las ganancias, Neto, Total	(1.018.541)	(1.033.678)	(515.185)	(920.095)
(Gasto) Diferido Ingreso por Impuestos Relativos a la Creación y Reversión de Diferencias Temporarias	(1.180.978)	463.345	(298.347)	(38.337)
Gasto Diferido (ingreso) por Impuestos Relativo a Cambios de la Tasa Impositiva o Nuevas Tasas	(16.254)	250.871	(16.254)	193.577
Gasto por Impuestos Diferidos, Neto, Total	(1.197.232)	714.216	(314.601)	155.240
Total gastos por impuestos a las ganancias	(2.215.773)	(319.462)	(829.786)	(764.855)

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 30-09-2013 M\$	01-01-2012 al 30-09-2012 M\$	01-07-2013 al 30-09-2013 M\$	01-07-2012 al 30-09-2012 M\$
Gasto por Impuestos Corrientes, Neto, Extranjero	0	(31.488)	0	(9.588)
Gasto por Impuestos Corrientes, Neto, Nacional	(1.018.541)	(1.002.190)	(515.185)	(910.507)
Gasto por Impuestos Corrientes, Neto, Total	(1.018.541)	(1.033.678)	(515.185)	(920.095)
Gasto por Impuestos Diferidos, Neto, Extranjero	0	0	0	(21.899)
Gasto por Impuestos Diferidos, Neto, Nacional	(1.197.232)	714.216	(314.601)	177.139
Gasto por Impuestos Diferidos, Neto, Total	(1.197.232)	714.216	(314.601)	155.240
Gasto por Impuesto a las Ganancias	(2.215.773)	(319.462)	(829.786)	(764.855)

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 nueve meses terminados al 30 de septiembre 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 30-09-2013 M\$	01-01-2012 al 30-09-2012 M\$	01-07-2013 al 30-09-2013 M\$	01-07-2012 al 30-09-2012 M\$
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal	(2.339.525)	(947.409)	(1.102.154)	(1.202.956)
Efecto Impositivo de Tasas en Otras Jurisdicciones	0	(50.939)	0	(50.939)
Diferencias permanentes	1.270.048	363.381	1.454.640	264.538
Efecto Impositivo de Cambio en las Tasas Impositivas	(16.251)	250.873	(12.314)	193.579
Otro Incremento (Decremento) en Cargo por Impuestos Legales	(1.130.045)	64.632	(1.169.958)	30.923
Ajustes al Gasto por Impuestos Utilizando la Tasa Legal, Total	123.752	627.947	272.368	438.101
Gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	(2.215.773)	(319.462)	(829.786)	(764.855)

Durante el ejercicio terminado al 30 de septiembre 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 30-09-2013 M\$	01-01-2012 al 30-09-2012 M\$	01-07-2013 al 30-09-2013 M\$	01-07-2012 al 30-09-2012 M\$
Ganancia (Pérdida) Atribuible a los tenedores de instrumentos de participación en el Patrimonio Neto de la Controladora	9.005.726	4.006.188	4.263.921	4.943.063
Resultado Disponible para Accionistas Comunes, Básico	9.005.726	4.006.188	4.263.921	4.943.063
Promedio Ponderado de Número de Acciones, Básico	281.772.369	281.619.203	0	0
Ganancias (Pérdidas) Básicas por Acción (\$ por acción)	31,96	14,23	15,13	17,56

No existen transacciones o conceptos que generen efecto dilutivo.

32. INFORMACION POR SEGMENTO

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 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2012, es la siguiente:

32.1 Segmento por área geográfica

32.1.1 Cuadros patrimoniales

LINEA DE NEGOCIO	Chile			Perú			Brasil			Ajustes			Totales		
ACTIVOS	30-09-2013	31-12-2012	01-01-2012	30-09-2013	31-12-2012	01-01-2012	30-09-2013	31-12-2012	01-01-2012	30-06-2013	31-12-2012	01-01-2012	30-09-2013	31-12-2012	01-01-2012
ACTIVOS CORRIENTES	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	19.203.192	19.759.259	15.040.084	283	4.645	2.801	904.708	436.252	119.086	0	0	0	20.108.183	20.200.156	15.161.971
Otros Activos Financieros, corrientes	114.698	1.908.549	6.036.140	0	0	0	0	0	0	0	0	0	114.698	1.908.549	6.036.140
Otros Activos No Financieros, Corriente	189.217	3.494.952	536.964	0	0	0	12.779	0	15.692	0	0	0	201.996	3.494.952	552.656
Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar, Neto	17.970.429	14.082.474	8.423.735	107.271	114.334	114.527	26.823	2.208	176.102	0	0	0	18.104.523	14.199.016	8.714.364
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas	1.643.421	2.169.080	10.189.018	0	0	0	139.122	783	147.950	0	(504.430)	(7.969.383)	1.782.543	1.665.433	2.367.585
Inventarios	68.185.803	72.184.072	95.320.307	0	0	0	0	0	0	0	0	0	68.185.803	72.184.072	95.320.307
Activos por Impuestos Corrientes	0	0	736.383	0	0	0	113.641	11.012	1.693	(113.641)	(11.012)	(143.543)	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	107.306.760	113.598.386	136.282.631	107.554	118.979	117.328	1.197.073	450.255	460.523	(113.641)	(515.442)	(8.112.926)	108.497.746	113.652.178	128.747.556
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	2.210.126	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.210.126	0
Total activos corrientes	107.306.760	115.808.512	136.282.631	107.554	118.979	117.328	1.197.073	450.255	460.523	(113.641)	(515.442)	(8.112.926)	108.497.746	115.862.304	128.747.556
ACTIVOS NO CORRIENTES															
Otros activos no financieros no corrientes	69.899.823	60.471.147	50.725.096	0	0	0	7.293.568	4.014.299	4.152.140	0	0	0	77.193.391	64.485.446	54.877.236
Derechos por cobrar no corrientes	3.198.518	567.734	711.313	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.198.518	567.734	711.313
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, No corrientes	13.672.872	13.357.937	9.083.979	0	0	0	0	146.696	173.697	(13.096.252)	(11.971.381)	(6.702.360)	576.620	1.533.252	2.555.316
Inversiones en Asociadas Contabilizadas por el Método de la Participación	971.613	1.175.515	3.554.347	17.528.660	16.172.967	12.295.655	226.903	210.679	196.862	0	0	0	18.727.176	17.559.161	16.046.864
Activos intangibles distintos de la plusvalía	2.160.402	2.503.802	3.343.398	0	0	0	27.041	30.785	55	0	0	0	2.187.443	2.534.587	3.343.453
Plusvalía	2.583.325	3.070.076	4.539.430	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.583.325	3.070.076	4.539.430
Propiedades, Planta y Equipo	2.929.652	5.118.231	5.933.499	0	0	0	58.217	203.693	121.170	0	0	0	2.987.869	5.321.924	6.054.669
Propiedades de Inversión	6.879.428	6.879.428	6.892.556	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.879.428	6.879.428	6.892.556
Activos por Impuestos Diferidos	3.717.471	5.338.514	5.677.124	100.641	135.538	30.908	0	40.034	295	0	0	0	3.818.112	5.514.086	5.708.327
Total activos no corrientes	106.013.104	98.482.384	90.460.742	17.629.301	16.308.505	12.326.563	7.605.729	4.646.186	4.644.219	(13.096.252)	(11.971.381)	(6.702.360)	118.151.882	107.465.694	100.729.164
Total de activos	213.319.864	214.290.896	226.743.373	17.736.855	16.427.484	12.443.891	8.802.802	5.096.441	5.104.742	(13.209.893)	(12.486.823)	(14.815.286)	226.649.628	223.327.998	229.476.720

32.1 Segmento por área geográfica (Continuación)

32.1.1 Cuadros patrimoniales (Continuación)

LINEA DE NEGOCIO	Chile			Perú			Brasil			Ajustes Consolidación			Totales		
PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	30-09-2013	31-12-2012	01-01-2012	30-09-2013	31-12-2012	01-01-2012	30-09-2013	31-12-2012	01-01-2012	30-06-2013	31-12-2012	01-01-2012	30-09-2013	31-12-2012	01-01-2012
PASIVOS CORRIENTES	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Otros Pasivos Financieros corrientes	43.929.649	40.656.432	56.104.174	0	0	0	7.553	0	0	0	0	0	43.937.202	40.656.432	56.104.174
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	12.742.011	14.352.330	11.565.873	0	0	1.741	345.265	109.961	78.877	0	(142.754)	0	13.087.276	14.319.537	11.646.491
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, Corriente	0	502.154	373.789	0	0	7.969.383	0	2.277	483.736	0	(504.431)	(7.969.383)	0	0	857.525
Otras provisiones a corto plazo	1.416.036	1.760.814	1.018.610	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.416.036	1.760.814	1.018.610
Pasivos por Impuestos Corrientes	202.535	772.132	143.543	0	0	0	0	0	0	(113.641)	(11.012)	(143.543)	88.894	761.120	0
Otros Pasivos no financieros corrientes	5.720.092	1.059.091	1.513.330	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.720.092	1.059.091	1.513.330
Total Pasivos corrientes	64.010.323	59.102.953	70.719.319	0	0	7.971.124	352.818	112.238	562.613	(113.641)	(658.197)	(8.112.926)	64.249.500	58.556.994	71.140.130
PASIVOS NO CORRIENTES															
Otros Pasivos Financieros	39.298.944	43.351.553	49.403.721	0	0	0	206.455	0	0	0	0	0	39.505.399	43.351.553	49.403.721
Pasivos no corrientes	16.587.479	19.682.720	18.724.150	0	0	0	24.635	0	0	0	0	0	16.612.114	19.682.720	18.724.150
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas	3.309.726	5.304.747	6.459.926	13.096.251	11.474.777	314.627	2.217.503	353.848	4.696.128	(13.096.252)	(11.828.625)	(6.702.360)	5.527.228	5.304.747	4.768.321
Otras provisiones a largo plazo	847.052	135.509	0	0	0	0	73.767	76.501	0	0	0	0	920.819	212.010	0
Pasivos por Impuestos Diferidos	1.425.245	1.890.396	2.559.358	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.425.245	1.890.396	2.559.358
Otros Pasivos no financieros no corrientes	5.134.379	11.637.285	4.748.201	0	0	0	2.847.916	466.426	0	0	0	0	7.982.295	12.103.711	4.748.201
Total Pasivos no corrientes	66.602.825	82.002.210	81.895.356	13.096.251	11.474.777	314.627	5.370.276	896.775	4.696.128	(13.096.252)	(11.828.625)	(6.702.360)	71.973.100	82.545.137	80.203.751
Total pasivos	130.613.148	141.105.163	152.614.675	13.096.251	11.474.777	8.285.751	5.723.094	1.009.013	5.258.741	(13.209.893)	(12.486.823)	(14.815.286)	136.222.600	141.102.131	151.343.881
PATRIMONIO NETO															
Capital Emitido	41.279.570	41.240.112	46.452.650	4.888.913	4.888.913	4.888.913	5.928.338	5.928.338	715.800	0	0	0	52.096.821	52.057.363	52.057.363
Ganancias (pérdidas) acumuladas	30.218.593	20.724.767	17.287.380	(316.052)	(657.140)	(1.812.225)	(2.455.682)	(1.626.494)	(883.559)	0	0	0	27.446.859	18.441.133	14.591.596
Primas de emisión	11.160.579	11.160.579	11.160.579	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11.160.579	11.160.579	11.160.579
Otras Reservas	37.487	34.558	15.406	67.743	720.934	1.081.452	(1.045.636)	(941.990)	(306.359)	0	0	0	(940.406)	(186.498)	790.499
Participaciones no controladoras	10.487	25.717	(787.317)	0	0	0	652.688	727.574	320.119	0	(1)	0	663.175	753.290	(467.198)
PATRIMONIO NETO	82.706.716	73.185.733	74.128.698	4.640.604	4.952.707	4.158.140	3.079.708	4.087.428	(153.999)	0	(1)	0	90.427.028	82.225.867	78.132.839
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	213.319.864	214.290.896	226.743.373	17.736.855	16.427.484	12.443.891	8.802.802	5.096.441	5.104.742	(13.209.893)	(12.486.823)	(14.815.286)	226.649.628	223.327.998	229.476.720

32.1.2 Cuadros de resultados

LINEA DE NEGOCIO ESTADO DE RESULTADOS	Chile		Perú		Brasil		Totales	
	30-09-2013	30-09-2012	30-09-2013	30-09-2012	30-09-2013	30-09-2012	30-09-2013	30-09-2012
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias Inmuebles Departamentos	70.921.129	62.959.946	0	0	0	0	70.921.129	62.959.946
Ingresos de actividades ordinarias Servicios	581.647	213.655	0	0	0	0	581.647	213.655
Ingresos de actividades ordinarias Arriendo de Maquinaria	419.942	617.789	0	0	0	0	419.942	617.789
Ingresos de actividades ordinarias Terrenos	454.013	4.804.128	0	0	0	0	454.013	4.804.128
Ingresos de actividades ordinarias Otros	599.415	522.893	0	0	0	0	599.415	522.893
Costo de Ventas	(53.617.249)	(51.744.800)	0	0	0	0	(53.617.249)	(51.744.800)
Ganancia bruta	19.358.897	17.373.611	0	0	0	0	19.358.897	17.373.611
Otros Ingresos, por funcion	578.929	56.628	0	0	0	0	578.929	56.628
Gastos de Administración	(7.317.689)	(7.569.328)	(20)	(233)	(792.824)	(776.380)	(8.110.533)	(8.345.941)
Otras Ganancias (Pérdidas)	(499.151)	(504.001)	(4.479)	0	(5.976)	4.659	(509.606)	(499.342)
Ingresos Financieros	968.921	765.110	311	(892)	18.082	6.696	987.314	770.914
Costos Financieros	(1.419.549)	(3.119.886)	(644)	(698)	(18.520)	(3.444)	(1.438.713)	(3.124.028)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	(49.829)	(325.919)	983.990	(470.007)	6.875	5.822	941.036	(790.104)
Resultados por Unidades de Reajuste	(119.941)	(730.776)	5.197	18.369	5.052	7.714	(109.692)	(704.693)
Ganancia (Pérdida) del Segmento sobre el que se informa, antes de impuestos	11.500.588	5.945.439	984.355	(453.461)	(787.311)	(754.933)	11.697.632	4.737.045
Gasto por impuestos a las ganancias	(2.136.983)	(436.252)	(34.897)	85.231	(43.893)	31.559	(2.215.773)	(319.462)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas	0	0	0	0	0	0	0	0
Ganancia (pérdida)	9.363.605	5.509.187	949.458	(368.230)	(831.204)	(723.374)	9.481.859	4.417.583

Conceptos	Chile		Perú		Brasil		Totales	
	30-09-2013	30-09-2012	30-09-2013	30-09-2012	30-09-2013	30-09-2012	30-09-2013	30-09-2012
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos por Intereses Segmento	968.921	765.110	311	(892)	18.082	6.696	987.314	770.914
Total	968.921	765.110	311	(892)	18.082	6.696	987.314	770.914
Depreciación por Segmento (Costo de Ventas)	564.972	504.740	0	0	0	0	564.972	504.740
Depreciación por Segmento (Gastos de Administración)	24.754	112.607	0	0	173.730	59.187	198.484	171.794
Total	589.726	617.347	0	0	173.730	59.187	763.456	676.534
Amortización por Segmento (Costo de Ventas)	338.631	343.939	0	0	0	0	338.631	343.939
Amortización por Segmento (Gastos de Administración)	7.249	97.055	0	0	2.365	1.789	9.614	98.844
Total	345.880	440.994	0	0	2.365	1.789	348.245	442.783

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.

32.1.3 Cuadros de Flujos

Conceptos	Chile		Perú		Brasil		Totales	
	30-09-2013	30-09-2012	30-09-2013	30-09-2012	30-09-2013	30-09-2012	30-09-2013	30-09-2012
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	812.418	14.415.607	(4.364)	987.983	513.160	(664.847)	1.321.214	14.738.743
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(1.245.237)	(4.610.365)	0	0	24.493	7.950	(1.220.744)	(4.602.415)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(143.566)	(12.201.108)	0	0	(48.877)	775.314	(192.443)	(11.425.794)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(576.385)	(2.395.866)	(4.364)	987.983	488.776	118.417	(91.973)	(1.289.466)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	19.779.577	14.648.061	4.647	2.801	415.932	511.109	20.200.156	15.161.971
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	19.203.192	12.252.195	283	990.784	904.708	629.526	20.108.183	13.872.505

32.2 Segmento por línea de negocio

32.2.1 Cuadros patrimoniales

LÍNEA DE NEGOCIO	Inmobiliario			Servicios			Arriendo Maquinaria			Ajustes			Totales		
ACTIVOS	30-09-2013	31-12-2012	01-01-2012	30-09-2013	31-12-2012	01-01-2012	30-09-2013	31-12-2012	01-01-2012	30-09-2013	31-12-2012	01-01-2012	30-09-2013	31-12-2012	01-01-2012
ACTIVOS CORRIENTES	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	14.474.400	15.920.147	15.299.404	5.127.850	2.953.323	38.220	505.933	1.326.686	(175.653)	0	0	0	20.108.183	20.200.156	15.161.971
Otros Activos Financieros, corrientes	114.698	1.248.068	0	0	660.481	6.036.140	0	0	0	0	0	0	114.698	1.908.549	6.036.140
Otros Activos No Financieros, Corriente	158.417	3.451.981	134.897	43.579	42.971	417.738	0	0	21	0	0	0	201.996	3.494.952	552.656
Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar, Neto	17.368.330	13.439.925	7.174.803	401.755	274.853	297.441	329.654	602.980	1.242.120	4.784	(118.742)	0	18.104.523	14.199.016	8.714.364
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas	595.728	2.798.357	18.326.503	1.864.036	12.909.957	23.816.745	13.341	216.176	970.267	(690.562)	(14.259.057)	(40.745.930)	1.782.543	1.665.433	2.367.585
Inventarios	68.071.542	72.173.284	95.116.116	114.261	10.788	204.191	0	0	0	0	0	0	68.185.803	72.184.072	95.320.307
Activos por Impuestos Corrientes	0	13.457	393.430	126.486	304.697	197.272	4.059	3.277	3.831	(130.545)	(321.431)	0	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	100.783.115	109.045.219	136.445.153	7.677.967	17.157.070	31.007.747	852.987	2.149.119	2.040.586	(816.323)	(14.699.230)	(40.745.930)	108.497.746	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	0	0	0	2.210.126	0
Total activos corrientes	100.783.115	109.045.219	136.445.153	7.677.967	19.367.196	31.007.747	852.987	2.149.119	2.040.586	(816.323)	(14.699.230)	(40.745.930)	108.497.746	115.862.304	128.747.556
ACTIVOS NO CORRIENTES															
Otros Activos Financieros no corrientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros activos no financieros no corrientes	77.515.254	65.237.461	56.180.201	0	0	0	0	0	0	(321.863)	(752.015)	(1.302.965)	77.193.391	64.485.446	54.877.236
Derechos por cobrar no corrientes	73.562	0	0	2.662.231	0	0	462.725	567.734	711.313	0	0	0	3.198.518	567.734	711.313
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, No corrientes	575.930	1.430.604	2.851.104	68.510.078	71.104.284	75.380.280	0	0	0	(68.509.388)	(71.001.636)	(75.676.068)	576.620	1.533.252	2.555.316
Inversiones en Asociadas Contabilizadas por el Método de la Participación	18.727.777	17.561.786	15.035.366	18.801.678	12.163.498	12.886.616	0	0	496.727	(18.802.279)	(12.166.123)	(12.371.845)	18.727.176	17.559.161	16.046.864
Activos intangibles distintos de la plusvalía	27.042	30.786	1.081	30.040	34.808	150.045	2.130.361	2.468.993	3.192.327	0	0	0	2.187.443	2.534.587	3.343.453
Plusvalía	1.420.355	1.665.220	1.415.128	0	38.128	1.093.037	1.162.970	1.366.728	2.031.265	0	0	0	2.583.325	3.070.076	4.539.430
Propiedades, Planta y Equipo	1.163.716	1.313.949	1.556.757	65.855	83.718	34.638	1.758.298	3.924.257	4.463.274	0	0	0	2.987.869	5.321.924	6.054.669
Propiedades de Inversión	6.879.428	6.879.428	6.892.556	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.879.428	6.879.428	6.892.556
Activos por Impuestos diferidos	3.012.496	3.890.474	4.087.457	170.128	283.904	603.106	635.488	1.339.708	1.017.764	0	0	0	3.818.112	5.514.086	5.708.327
Total activos no corrientes	109.395.560	98.009.708	88.019.650	90.240.010	83.708.340	90.147.722	6.149.842	9.667.420	11.912.670	(87.633.530)	(83.919.774)	(89.350.878)	118.151.882	107.465.694	100.729.164
Total de activos	210.178.675	207.054.927	224.464.803	97.917.977	103.075.536	121.155.469	7.002.829	11.816.539	13.953.256	(88.449.853)	(98.619.004)	(130.096.808)	226.649.628	223.327.998	229.476.720

32.2 Segmento por línea de negocio (Continuación)

32.2.1 Cuadros patrimoniales (Continuación)

LÍNEA DE NEGOCIO	Inmobiliario			Servicios			Arrendo Maquinaria			Ajustes			Totales		
PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	30-09-2013	31-12-2012	01-01-2012	30-09-2013	31-12-2012	01-01-2012	30-09-2013	31-12-2012	01-01-2012	30-09-2013	31-12-2012	01-01-2012	30-09-2013	31-12-2012	01-01-2012
PASIVOS CORRIENTES	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Otros Pasivos Financieros corrientes	40.676.697	36.728.820	33.091.603	3.260.505	3.824.644	17.343.742	0	102.968	5.668.829	0	0	0	43.937.202	40.656.432	56.104.174
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	11.796.379	11.778.313	9.346.287	640.228	2.438.674	1.689.555	650.602	102.551	811.136	67	(1)	(200.487)	13.087.276	14.319.537	11.646.491
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, Corriente	222.659	5.293.272	20.072.183	455.149	8.387.315	16.777.897	7.279	53.355	4.753.374	(685.087)	(13.733.942)	(40.745.929)	0	0	857.525
Otras provisiones a corto plazo	730.112	1.043.582	1.295.259	666.850	745.253	2.790.136	19.074	16.691	10.071	0	(44.712)	(3.076.856)	1.416.036	1.760.814	1.018.610
Pasivos por Impuestos Corrientes	219.439	1.078.365	0	0	0	0	0	0	0	(130.545)	(317.245)	0	88.894	761.120	0
Otros Pasivos no financieros corrientes	5.720.092	1.059.091	1.513.330	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.720.092	1.059.091	1.513.330
Total pasivos corrientes	59.365.378	56.981.443	65.318.662	5.022.732	15.395.886	38.601.330	676.955	275.565	11.243.410	(815.565)	(14.095.900)	(44.023.272)	64.249.500	58.556.994	71.140.130
PASIVOS NO CORRIENTES															
Otros Pasivos Financieros	37.889.028	38.216.348	45.983.827	1.616.371	3.997.131	2.208.198	0	1.138.074	1.211.696	0	0	0	39.505.399	43.351.553	49.403.721
Pasivos no corrientes	15.389.098	17.423.096	18.678.310	0	0	0	1.223.016	3.246.763	45.840	0	(987.139)	0	16.612.114	19.682.720	18.724.150
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas	68.268.372	66.252.383	78.491.373	1.383.359	1.934.922	1.736.904	4.385.641	7.779.093	415.766	(68.510.144)	(70.661.651)	(75.875.722)	5.527.228	5.304.747	4.768.321
Otras provisiones a largo plazo	782.200	76.501	0	138.619	135.509	0	0	0	0	0	0	0	920.819	212.010	0
Pasivos por Impuestos Diferidos	1.077.825	1.203.651	1.887.246	0	139.511	0	347.420	547.234	672.112	0	0	0	1.425.245	1.890.396	2.559.358
Otros Pasivos no financieros no corrientes	7.982.295	12.103.711	4.748.201	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7.982.295	12.103.711	4.748.201
Total pasivos no corrientes	131.388.818	135.275.690	149.788.957	3.138.349	6.207.073	3.945.102	5.956.077	12.711.164	2.345.414	(68.510.144)	(71.648.790)	(75.875.722)	71.973.100	82.545.137	80.203.751
Total pasivos	190.754.196	192.257.133	215.107.619	8.161.081	21.602.959	42.546.432	6.633.032	12.986.729	13.588.824	(69.325.709)	(85.744.690)	(119.898.994)	136.222.600	141.102.131	151.343.881
PATRIMONIO NETO															
Capital Emitido	5.952.253	6.143.480	6.149.479	52.097.822	52.057.363	52.057.363	595.791	595.791	913.202	(6.549.045)	(6.739.271)	(7.062.681)	52.096.821	52.057.363	52.057.363
Ganancias (pérdidas) acumuladas	9.858.881	3.522.130	(48.979)	27.438.900	18.441.133	14.591.596	(444.908)	(1.984.895)	(548.770)	(9.406.014)	(1.537.235)	597.749	27.446.859	18.441.133	14.591.596
Primas de emisión	0	0	0	11.160.579	11.160.579	11.160.579	0	0	0	0	0	0	11.160.579	11.160.579	11.160.579
Acciones Propias en Cartera	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otras participaciones en el patrimonio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otras Reservas	2.949.569	4.349.061	3.717.761	(940.405)	(186.498)	799.499	218.914	218.914	0	(3.168.484)	(4.567.975)	(3.726.761)	(940.406)	(186.498)	799.499
Patrimonio Neto Atribuible a los Tenedores de Instrumentos de	18.760.703	14.014.671	9.818.261	89.756.896	81.472.577	78.609.037	369.797	(1.170.190)	364.432	(19.123.543)	(12.844.481)	(10.191.693)	89.763.853	81.472.577	78.600.037
Participaciones no controladoras	663.776	783.123	(461.077)	0	0	0	0	0	0	(601)	(29.833)	(6.121)	663.175	753.290	(467.198)
PATRIMONIO NETO	19.424.479	14.797.794	9.357.184	89.756.896	81.472.577	78.609.037	369.797	(1.170.190)	364.432	(19.124.144)	(12.874.314)	(10.197.814)	90.427.028	82.225.867	78.132.839
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	210.178.675	207.054.927	224.464.803	97.917.977	103.075.536	121.155.469	7.002.829	11.816.539	13.953.256	(88.449.853)	(98.619.004)	(130.096.808)	226.649.628	223.327.998	229.476.720

32.2.2 Cuadros de resultados

LINEA DE NEGOCIO	Inmobiliario		Servicios		Arriendo Maquinaria		Totales	
	30-09-2013	30-09-2012	30-09-2013	30-09-2012	30-09-2013	30-09-2012	30-09-2013	30-09-2012
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
ESTADO DE RESULTADOS								
Ingresos de actividades ordinarias Inmuebles Departamentos	70.921.129	62.959.946	0	0	0	0	70.921.129	62.959.946
Ingresos de actividades ordinarias Servicios	0	0	581.647	213.655	0	0	581.647	213.655
Ingresos de actividades ordinarias Arriendo de Maquinarias	0	0	0	0	419.942	617.789	419.942	617.789
Ingresos de actividades ordinarias Terrenos	454.013	4.804.128	0	0	0	0	454.013	4.804.128
Ingresos de actividades ordinarias Otros	599.415	522.893	0	0	0	0	599.415	522.893
Costo de Ventas	(52.782.297)	(51.182.769)	(500.238)	(223.211)	(334.714)	(338.820)	(53.617.249)	(51.744.800)
Ganancia bruta	19.192.260	17.104.198	81.409	(9.556)	85.228	278.969	19.358.897	17.373.611
Otros Ingresos, por funcion	578.929	56.628	0	0	0	0	578.929	56.628
Gastos de Administración	(6.908.432)	(6.818.415)	(424.177)	(642.007)	(777.924)	(885.519)	(8.110.533)	(8.345.941)
Otras Ganancias (Pérdidas)	(188.599)	(137.601)	(111.914)	(105.259)	(209.093)	(256.482)	(509.606)	(499.342)
Ingresos Financieros	559.261	473.743	344.579	254.082	83.474	43.089	987.314	770.914
Costos Financieros	(1.335.258)	(2.036.790)	(9.525)	(835.880)	(93.930)	(251.358)	(1.438.713)	(3.124.028)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	941.036	(790.104)	0	0	0	0	941.036	(790.104)
Resultados por Unidades de Reajuste	(23.140)	(493.130)	(66.867)	(133.772)	(19.685)	(77.791)	(109.692)	(704.693)
Ganancia (Pérdida) del Segmento sobre el que se informa, antes de impuestos	12.816.057	7.358.529	(186.495)	(1.472.392)	(931.930)	(1.149.092)	11.697.632	4.737.045
Gasto por impuestos a las ganancias	(1.575.118)	(1.267.617)	(117.211)	622.073	(523.444)	326.082	(2.215.773)	(319.462)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	0	0	0	0	0	0	0	0
Ganancia (pérdida)	11.240.939	6.090.912	(303.706)	(850.319)	(1.455.374)	(823.010)	9.481.859	4.417.583

Conceptos	Inmobiliario		Servicios		Arriendo Maquinaria		Totales	
	30-09-2013	30-09-2012	30-09-2013	30-09-2012	30-09-2013	30-09-2012	30-09-2013	30-09-2012
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos por Intereses Segmento	559.261	473.743	344.579	254.082	83.474	43.089	987.314	770.914
Total	559.261	473.743	344.579	254.082	83.474	43.089	987.314	770.914
Depreciación por Segmento (Costo de Ventas)	0	0	0	0	414.569	357.130	414.569	357.130
Depreciación por Segmento (Gastos de Administración)	328.711	304.269	20.176	15.135	0	0	348.887	319.404
Total	328.711	304.269	20.176	15.135	414.569	357.130	763.456	676.534
Amortización por Segmento (Costo de Ventas)	0	0	0	0	338.631	439.831	338.631	439.831
Amortización por Segmento (Gastos de Administración)	2.365	1.789	7.249	1.163	0	0	9.614	2.952
Total	2.365	1.789	7.249	1.163	338.631	439.831	348.245	442.783

32.2.3 Cuadros de Flujos

Conceptos	Inmobiliario		Servicios		Arriendo Maquinaria		Totales	
	30-09-2013	30-09-2012	30-09-2013	30-09-2012	30-09-2013	30-09-2012	30-09-2013	30-09-2012
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(649.208)	13.043.867	(445.518)	4.009.516	2.415.940	(2.314.640)	1.321.214	14.738.743
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(1.215.951)	(4.641.372)	(4.793)	42.637	0	(3.680)	(1.220.744)	(4.602.415)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	418.879	(10.864.891)	2.625.371	(3.282.879)	(3.236.693)	2.721.976	(192.443)	(11.425.794)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(1.446.280)	(2.462.396)	2.175.060	769.274	(820.753)	403.656	(91.973)	(1.289.466)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	15.920.680	15.123.751	2.952.790	38.220	1.326.686	0	20.200.156	15.161.971
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	14.474.400	12.661.355	5.127.850	807.494	505.933	403.656	20.108.183	13.872.505

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 30 de septiembre 2013, 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\$ 48.449, M\$ 57.478 y M\$29.957 respectivamente, según el siguiente detalle:

MATERIA	30-09-2013		31-12-2012		01-01-2012	
	N°	PROVISION EN	N°	PROVISION EN	N°	PROVISION EN
	LITIGIOS	M\$	LITIGIOS	M\$	LITIGIOS	M\$
Causas Civiles-Multas	7	48.449	9	39.501	16	20.064
Juicios Civiles-Indemnizaciones	0	0	9	12.968	9	8.820
Juicios Laborales	0	0	1	600	3	0
Reclamaciones y Procesos Administrativo	0	0	3	4.409	4	1.073
TOTAL PROVISION	7	48.449	22	57.478	32	29.957

Al 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012 la filial Paz Realty Empreendimentos e Participacoes Ltda. (Brasil) presenta provisión por contingencias laborales por M\$ 73.767 y M\$ 76.501, respectivamente.

33.2 Compromisos y restricciones

- Al 30 de septiembre 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) avales, fianzas y compromisos.
- Al 30 de septiembre de 2013, Paz Corp S.A. mantiene 12 comfort letter de propiedad con instituciones financieras para respaldar el cumplimiento de obligaciones contraídas por sociedades relacionadas, ascendente a MUF 1.393.
- 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 notaria 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 30 de septiembre 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 Paz 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.

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

33.3 Avaless, fianzas y compromisos

Beneficiario	Fecha Otorgamiento	Garante	Deudor Garantizado	Detalle	Monto fianza y codeudor solidario
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
	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 Credito Continental S.A.	17-nov-10	Paz Corp S.A.	Constructora Paz SPA	Mantener Control y Participacion, Aval por línea de poliza de venta en verde.	MUF 57
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 24,6
Scotiabank Chile	27-dic-10	Paz Corp S.A.	NRG Santa Isabel S.A.	Fianza Solidaria	MUF 254
	30-ago-13	Paz Corp S.A.	Inversiones Paz Inmobiliaria SPA	Aval	MUF 33
NRG Santa Isabel SPA	28-jun-13	Inversiones Paz Inmobiliaria SPA	Inmobiliaria Paz SPA	Fianza y codeuda solidaria por compraventa edificio	MUF 6,7

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 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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	Proyecto	Detalle	Moneda	Monto Garantía
Banco crédito Inversiones	13-dic-12	30-nov-13	Inmobiliaria Borgoño Con con S.A.	Chilquinta Energía S.A.	Terraza Pacifico	Garantiza empalmes provisorios y equipos	M\$	8.000,00
Corpbanca	3-dic-12	31-ene-14	Inmobiliaria PDV 70 SpA	Chilectra S.A.	Latido Urbano	Garantiza energía y eventual daño en equipo de medida	M\$	790,00
Banco del Estado de Chile	29-oct-12	29-nov-13	Inmobiliaria P55 Icono Antofagasta S.A.	Serviu Segunda Región	Icono Antofagasta	Garantiza conservación del pavimento	UF	38,46
Banco Santander Chile	5-sep-11	15-sep-13	Inmobiliaria Paz SpA	Tesorero Municipal de Santiago	Sensación	Garantiza conservación del pavimento	M\$	12.817,00
	24-feb-12	29-nov-13	Inmobiliaria Paz SpA	Tesorero Municipal de Santiago	Evolución	Garantiza conservación del pavimento	M\$	10.906,00
	9-oct-12	28-oct-14	Inmobiliaria Paz SpA	Tesorero Municipal de Santiago	Energy Santa Rosa 2	Garantiza ejecución de obras	M\$	6.720,00
	11-abr-13	28-oct-14	Constructora Paz SpA	Tesorero Municipal de Santiago	Atracción	Garantiza ejecución de obras	M\$	6.649,00
	11-abr-13	28-oct-14	Constructora Paz SpA	Tesorero Municipal de Santiago	Energy Lord Cochrane	Garantiza ejecución de obras	M\$	14.533,00
	8-may-13	1-jun-15	Inmobiliaria Paz SpA	Tesorero Municipal de Santiago	Sara Del Campo	Garantiza energía y eventual daño en equipo de medida	M\$	35.893,00
	11-jun-13	27-jun-15	Inmobiliaria Nuevo Portugal Ltda	Tesorero Municipal de Santiago	Nuevo Portugal 2	Garantiza ejecución de obras	M\$	21.108,00
	25-jul-13	27-sep-15	Inmobiliaria Paz SpA	Tesorero Municipal de Santiago	Energy Lord Cochrane	Garantiza conservación del pavimento	M\$	12.102,00
	5-sep-13	15-sep-14	Inmobiliaria PDV 70 SpA	Tesorero Municipal de Santiago	Sensación	Garantiza conservación del pavimento	M\$	12.817,00
	11-may-12	10-may-14	Inmobiliaria Paz SpA	Constructora San Francisco	Energy Santa rosa	Garantiza ejecución de obras	UF	57,00
	26-jun-12	31-dic-14	Inmobiliaria Paz SpA	Tesorero Municipal de Santiago	Energy Santa rosa	Garantiza urbanización	UF	1.732,00
	2-oct-12	30-mar-13	Inmobiliaria PB 70 S.A.	Municipalidad de Las Condes	D-Zine	Garantiza mitigación vial	UF	3.000,00
	22-mar-13	30-may-14	Inmobiliaria P55 Icono Antofagasta S.A.	Serviu Segunda Región	Icono Antofagasta	Garantiza conservación del pavimento	UF	32,20
	2-abr-13	9-oct-13	Inmobiliaria PDV 70 SpA	Ilustre Municipalidad de la Florida	Latido Urbano	Garantiza pavimentación accesos y veredas	UF	616,00
	26-jun-13	30-jul-14	Constructora Paz SpA	Esval S.A.	Terraza Pacifico	Garantiza ejecución de obras	UF	189,00
	28-jun-13	28-jul-15	Inmobiliaria Paz SpA	NRG Santa Isabel	Sara Del Campo	Garantía de rentas de arrendamiento	UF	31.000,00
	28-jun-13	30-jun-15	Inmobiliaria Paz SpA	NRG Santa Isabel	Energy Santa Rosa 2	Garantía cumplimiento promesa de compraventa	UF	63.360,00

b) Terrenos hipotecados

Empresa	Concepto	Monto garantía UF
Inmobiliaria Paz SPA	Proyecto en desarrollo y escrituración	1.748.559
Inmobiliaria Paz SPA	Terreno	585.861
Inmobiliaria PK 67 S.A.	Proyecto en desarrollo y escrituración	259.487
Inmobiliaria PDV 70 SPA	Proyecto en desarrollo y escrituración	358.163
NRG Santa Isabel SPA	Proyecto de arriendo	284.596
Inmobiliaria Borgoño Concón S. A.	Proyecto en desarrollo	326.076
Inmobiliaria P55 Icono Antofagasta S.A.	Proyecto en escrituración	101.307
Constructora Paz SPA	Proyecto en desarrollo y escrituración	85.838
Inmobiliaria Nuevo Portugal Ltda.	Proyecto en desarrollo	52.084
Total		3.801.971

33.5 Sanciones administrativas

33.5.1 De la Superintendencia de Valores y Seguros:

Al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2013 no existen cauciones obtenidas de terceros.

34 DISTRIBUCIÓN DEL PERSONAL

La distribución de personal de la Sociedad es la siguiente al 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012:

30-09-2013					
Empresa	Gerentes y principales ejecutivos	Profesionales, técnicos y vendedores	Trabajadores de la construcción y otros	Total	Promedio del período
Chile	5	190	1.291	1.486	1.491
Perú	13	280	18	311	331
Brasil	1	6	8	15	14
Total	19	476	1.317	1.812	1.836

31-12-2012					
Empresa	Gerentes y principales ejecutivos	Profesionales y técnicos	Trabajadores y otros	Total	Promedio del período
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 30 de septiembre de 2013 no se han efectuado desembolsos por este concepto y no existe proyección de desembolsos futuros en la materia.

36 HECHOS POSTERIORES

Con fecha 18 de Octubre de 2013, la Sociedad ha sido informada por su grupo controlador, compuesto por inversiones ByJ Limitada, Inversiones Brakers Limitada, Inversiones Globus Limitada e Inversiones Quantum Limitada (Grupo Paz), acerca de la suscripción de un contrato de promesa de compraventa de acciones con el accionista PLA Residential Fund III Chile, LP. ("PLA"), en virtud del cual Grupo Paz, en conjunto con los inversionistas minoritarios Asesorías e Inversiones Puerto Abierto Limitada e Inversiones BT Limitada, acordaron adquirir 27.812.847 acciones de propiedad de PLA, representativas de un 9,87% de las acciones suscritas y pagadas de la Sociedad, en el precio de \$ 256 por acción, a través de una oferta pública de adquisición de acciones (OPA).

Para tales efectos, dentro de los próximos 30 días, los Promitentes Compradores iniciaran una oferta pública de adquisición de acciones por hasta 33.812.684 acciones, equivalentes al 12% del capital suscrito y pagado de la Sociedad, en el precio de \$ 256 por acción, permitiéndole a PLA y al resto de los accionistas vender sus acciones en la OPA. En caso que el número total de acciones ofrecidas vender en la OPA exceda el 12% del capital suscrito y pagado de la Sociedad, los Promitentes Compradores adquirirán acciones de todos los oferentes a prorroga del número de total de acciones ofrecida en la venta por cada uno de ellos.

De resultar exitosa la OPA, el Grupo Paz adquirirá al menos 11.718.752 acciones de la Sociedad, consolidando así su posición de control de aumentar su participación en el capital suscrito y pagado de la Sociedad de un 40,35% hasta al menos un 44,51%.

ANÁLISIS RAZONADO

Análisis Razonado de los Estados Financieros Consolidados de Paz Corp S.A. del periodo finalizado al 30 de septiembre de 2013. Se comparan los resultados con el mismo periodo del año anterior (*).

RESUMEN EJECUTIVO

- **La compañía registró utilidades de MM\$ 4.264 en el trimestre, alcanzado un total de MM\$ 9.006 a septiembre del 2013**, cifra superior en un 124,8% respecto de igual período del año anterior.
- **El EBITDA del tercer trimestre fue de MM\$ 7.346**. De esta manera, el EBITDA acumulado a septiembre de 2013 alcanzó los MM\$ 15.452, superior en 26,3% respecto al mismo período del año 2012.
- **El margen EBITDA del trimestre fue de 25,4%**. En tanto, el Margen EBITDA a septiembre alcanzó un 21,2%, superior al 17,7% alcanzado en igual período del año anterior.
- **Los ingresos de actividades ordinarias en los primeros 9 meses del año 2013 alcanzaron los MM\$ 72.976**, cifra superior en un 5,6% comparado con igual período del año anterior.
- **El resultado de explotación a septiembre alcanzó los MM\$ 19.359**, un 11,4% superior respecto a igual período de 2012.
- **El margen bruto a septiembre alcanzó un 26,5%**, lo cual representa una mejora respecto al 25,1% alcanzado en igual período de 2012.
- **El retorno sobre ventas (ROS) alcanzó en el trimestre 16,2%**, superior al 14,2% alcanzado en igual período anterior. De esta manera, **el retorno sobre ventas (ROS) a septiembre 2013 alcanzó un 13,0%**, lo cual representa una mejora respecto del 6,4% del mismo período del año 2012.
- **La caja y efectivo equivalente alcanzó MM\$ 20.223 a septiembre de 2013**, aumentando un 25,0% respecto de los MM\$ 16.179 registrados al cierre del segundo trimestre del 2013.
- **Los pasivos totales disminuyeron un 3,5%** respecto del cierre de 2012. Asimismo, el **Leverage Financiero fue de 0,92** en septiembre de 2013, versus 1,02 en diciembre de 2012.
- **El portafolio** de la compañía al cierre del trimestre asciende a **37 proyectos** con un total de **56 etapas de proyectos**, 23 en Chile, 29 en Perú y 4 en Brasil.

(*): 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.

Tabla de Contenidos

1. Hechos destacados del trimestre.....	1
2. Evolución acción Paz Corp S.A. (PAZ)	1
3. Resultados consolidados	2
4. Indicadores financieros	10
5. Indicadores del negocio	14
6. Análisis de riesgo	20
7. Análisis del sector	32
8. Anexos	34

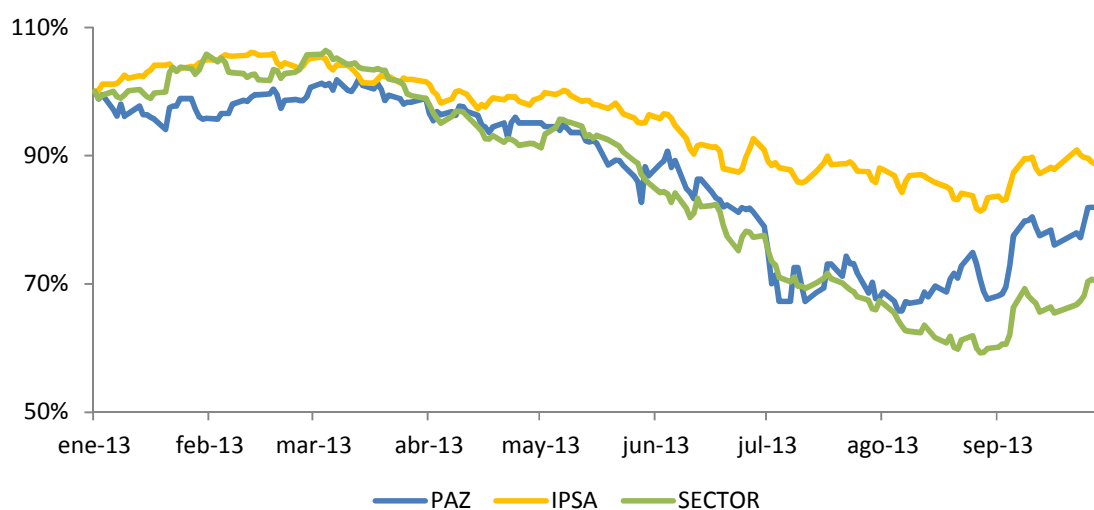
1. Hechos destacados del trimestre

- No hay hechos destacados en el trimestre.

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

Precio Acción (\$)	sep-13	sep-12	Institución	Solvencia	Acciones
Cierre	280	263	Feller Rate (S&P)	BBB-	Primera Clase Nivel 4
Max	280	275	ICR	BBB-	Primera Clase Nivel 4
Min	225	211			
Patrimonio Bursátil (MM\$)	78.820	74.106			
Utilidad/acción (\$)	31,96	14,23			

Evolución Acción Paz Corp S.A. | IPSA durante 9M13 (Base 100)



3. Resultados consolidados

Los estados financieros de Paz Corp S.A. son confeccionados aplicando la norma NIIF 11, “acuerdos conjuntos”, modificando la metodología de consolidación proporcional NIC31 (como se realizó hasta el 31 de diciembre de 2012). De esta manera las filiales/coligadas en donde Paz no posee control se consolidan a través del mecanismo de VP (valor patrimonial). El efecto más relevante se presenta con los negocios de la compañía en Perú, los cuales no son posibles de consolidar línea a línea dado que Paz tiene un 50% de la sociedad Paz-Centenario S.A.A. con la cual se opera en dicho país.

3.1 ESTADO DE RESULTADOS

Estado de Resultados (millones de CLP)	3T13	3T12	% VAR.	9M13	9M12	% VAR.
Ingresos de actividades ordinarias	28.955	37.741	(23,3%)	72.976	69.118	5,6%
Costo de ventas	(21.860)	(28.119)	(22,3%)	(53.617)	(51.745)	3,6%
Ganancia bruta	7.095	9.623	(26,3%)	19.359	17.374	11,4%
Margen bruto	24,5%	25,5%		26,5%	25,1%	
Gastos de administración y venta	(1.294)	(2.413)	(46,4%)	(8.111)	(8.346)	(2,8%)
Resultado de explotación	5.801	7.210	(19,5%)	11.248	9.028	24,6%
Resultado fuera de explotación	(291)	(1.092)	(73,4%)	449	(4.291)	110,5%
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	5.511	6.118	(10%)	11.698	4.737	146,9%
Gastos por impuestos a la ganancia	(830)	(765)	8,5%	(2.216)	(319)	593,6%
Ganancia (pérdida)	4.681	5.354	(13%)	9.482	4.418	114,6%
Ganancia atribuible a participaciones no controladoras	417	410	1,6%	476	411	15,7%
Ganancia atribuible a propietarios de controlador	4.264	4.943	(14%)	9.006	4.006	124,8%
ROS⁽¹⁾	16,2%	14,2%		13,0%	6,4%	
EBITDA⁽²⁾	7.346	8.540	(14,0%)	15.452	12.231	26,3%
% EBITDA / ingresos	25,4%	22,6%		21,2%	17,7%	

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

⁽²⁾ EBITDA = Ganancia Bruta + Desistimientos + Gastos de Administración - Depreciación y Amortización - Gastos Financieros Activos

NIIF 11	Chile		Perú		Brasil	
Estado de Resultados (millones de CLP)	9M13	9M12	9M13	9M12	9M13	9M12
Ingresos de actividades ordinarias	72.976	69.118	-	-	-	-
Costo de ventas	(53.617)	(51.745)	-	-	-	-
Ganancia bruta	19.359	17.374	-	-	-	-
Margen bruto	26,5%	25,1%	-	-	-	-
Gastos de administración y Venta	(7.318)	(7.569)	(0)	(0)	(793)	(776)
Resultado de explotación	12.041	9.804	(0)	(0)	(793)	(776)
Resultado fuera de explotación	(541)	(3.859)	984	(453)	6	21
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	11.501	5.945	984	(453)	(787)	(755)
Gastos por impuestos a la ganancia	(2.137)	(436)	(35)	85	(44)	32
Ganancia (pérdida)	9.364	5.509	949	(368)	(831)	(723)
Ganancia atribuible a participaciones no controladoras	548	369	-	-	(72)	42
Ganancia atribuible a propietarios de controlador	8.815	5.140	949	(368)	(759)	(766)

3.1.1 INGRESOS DE EXPLOTACIÓN (Ingresos de actividades ordinarias)

Los **ingresos de explotación** en el tercer trimestre alcanzaron los MM\$ 28.955, un 23% inferior a los MM\$ 37.741 de igual trimestre del año 2012. Esta disminución se explica principalmente por el alto nivel de escrituración del tercer trimestre del año anterior en comparación al mismo período del presente ejercicio. Durante el tercer trimestre de este año el stock disponible para escriturar y la cantidad de proyectos en etapa de escrituración fue más baja respecto al mismo trimestre del año 2012, sin perjuicio que dicho comportamiento se encuentra en línea y de acuerdo al plan de negocios definido por la compañía para el año 2013.

En tanto, los ingresos de actividades ordinarias acumulados durante los primeros nueve meses del presente año crecieron un 6% respecto al 9M12 alcanzando MM\$ 72.976, explicado principalmente por la venta de una bodega durante el primer trimestre 2013 ubicada en la comuna de Pudahuel y un similar nivel de ventas de departamentos durante el año, compensados en parte, por la venta de un terreno efectuada en el primer semestre del 2012.

Durante el tercer trimestre de 2013 se inició la escrituración de 2 nuevas etapas de proyectos en Chile y 2 en Perú (1 de departamentos y 1 de casas).

3.1.2 COSTOS DE EXPLOTACIÓN

Los **costos de explotación** del trimestre cayeron en un 22% respecto de igual periodo del año anterior, mientras que acumulados a septiembre 2013 aumentaron en un 4% respecto a 2012. La caída de los costos a nivel trimestral, se explica por una menor cantidad de unidades escrituradas en el periodo, y por lo tanto reconocidas como costo, mientras que el aumento en el costo de ventas a nivel acumulado, se explica mayormente por los costos asociados a la venta de la bodega en Pudahuel, costo que alcanzó los MM\$ 1.624 y a mayores costos asociados a la venta de departamentos. Adicionalmente, el incremento en costos totales es compensado parcialmente, por el costo de venta de terrenos durante los primeros nueve meses del 2012 por MM\$ 3.882.

3.1.3 GANACIA BRUTA / MARGEN BRUTO

La **ganancia bruta** del trimestre fue de MM\$ 7.095, un 26% inferior comparado con igual periodo del año anterior. En tanto a septiembre de 2013 la ganancia bruta alcanzó los MM\$ 19.359, un 11% superior respecto a los primeros nueve meses del año pasado, lo que equivale a un **margen bruto** de 26,5%, superior al 25,1% alcanzado a septiembre del año 2012.

La contribución de la ganancia bruta por país en este período fue 100% atribuible a los negocios en Chile. Los negocios de Brasil y Perú no contribuyen al margen bruto, debido a

que en Brasil, la compañía aún no presenta proyectos en etapa de escrituración y a que la filial peruana Inversiones Paz-Centenario S.A.A., por tratarse de una sociedad con control conjunto, no consolida sus ingresos en los estados de resultados de la compañía por norma contable (NIFF N° 11).

El mayor margen a septiembre se explica parcialmente por la venta de la bodega ubicada en la comuna de Pudahuel. Depurando el efecto de la venta de la bodega y de la venta de terrenos en ambos años, el margen bruto asociado a la venta de viviendas durante los nueve meses de 2013 alcanzó el 24,7%, levemente inferior al 25,6% de los primeros nueve meses del año 2012. Este menor margen respecto al periodo anterior, se explica por la rentabilidad del mix de proyectos en escrituración del portfolio de la compañía registrados en ambos periodos. Así mismo, el margen bruto para el tercer trimestre del 2013 fue de 24,5%, levemente inferior al 25,5% alcanzado en 3T12, explicado por el inicio de escrituración de dos proyectos (Dzine e Icono) con mayores márgenes en el 3T12.

3.1.4 GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

El **gasto de administración y ventas** para el trimestre presenta una variación de un 46% inferior a igual trimestre del 2012, en tanto acumulado a septiembre del año 2013 presenta una disminución de 3% respecto de igual periodo del año anterior.

Esta desviación se explica principalmente por un menor nivel de gastos en la estructura y gastos de operación de la compañía y menores gastos inmobiliarios, debido a mayores velocidades de venta que generan ahorros en contribuciones, gastos comunes y mantención de los departamentos, compensados parcialmente por una provisión efectuada producto de garantía de rentas de arrendamiento relacionadas a la venta del proyecto Sara del Campo.

3.1.5 RESULTADO OPERACIONAL (Resultado de explotación)

El **resultado operacional** al 30 de septiembre 2013 alcanzó los MM\$ 11.248 que representa un margen operacional de 15,4% lo que representa una mejora de 25% respecto del resultado operacional del mismo periodo de 2012 de MM\$ 9.028 que alcanzó un margen operacional del 13%. Así mismo, el margen operacional del tercer trimestre fue de 20%, que se compara positivamente respecto del 19% alcanzado en el mismo trimestre del año anterior.

3.1.6 RESULTADO NO OPERACIONAL

El **resultado no operacional** registró una pérdida en el tercer trimestre del 2013 de MM\$ 291, comparativamente con la pérdida registrada de MM\$ 1.092 en el mismo periodo del año anterior. En tanto, el acumulado a septiembre de 2013 presentó una

Resultados 3er Trimestre 2013

utilidad de MM\$ 449 respecto de la pérdida de MM\$ 4.291 registrada a septiembre de 2012.

Resultado No Operacional (millones de CLP)	9M13	9M12	% VAR.	3T13	3T12	% VAR.
Otros ingresos, por función	579	57	922,3%	88	(0)	175.816%
Otros gastos, por función	-	-	-	-	-	-
Ingresos financieros	987	771	28,1%	320	260	22,9%
Costos financieros	(1.439)	(3.124)	(53,9%)	(535)	(1.068)	(49,9%)
Diferencias de cambio	-	-	-	-	-	-
Resultado por unidades de reajuste	(110)	(705)	(84,4%)	(177)	55	(418,8%)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociada	941	(790)	219,1%	119	101	16,8%
Otras ganancias (pérdidas)	(510)	(499)	2,1%	(105)	(441)	(76,2%)
Resultado fuera de explotación	449	(4.291)	110,5%	(291)	(1.092)	(73,4%)

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

- Mayores **Otros ingresos por función**, explicados principalmente por multa cobrada por el incumplimiento de un prominente comprador de un bien raíz comercial.
- Aumento de los **ingresos financieros**, debido al mayor ingreso percibido por intereses de activos financieros y excedentes de caja.
- Disminución en los **costos financieros**, explicado principalmente por mayor velocidad de venta de los proyectos escriturando, reduciendo así el tiempo de amortización de los financiamientos asociados a estos proyectos, y por otro lado, el menor nivel de deuda corporativa, resultante del proceso de amortización de deuda corporativa que se ha venido realizando desde comienzos del año 2012.
- El **resultado por unidades de reajuste**, que muestra el reajuste de los pasivos financieros y no financieros expresados en UF correspondientes a todas las sociedades del grupo. Esta diferencia se produce por el menor nivel de deuda (expresada en UF) y por una menor variación de la UF en el periodo.
- El aumento en resultados por **participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas**, se produce fundamentalmente por la mejora en la utilidad de las filiales de Perú. Esta utilidad se refleja bajo este concepto por el método de consolidación vigente (NIIF 11) y se explica por mayor nivel de escrituración de las filiales en Perú respecto al periodo anterior.
- El aumento en **otras ganancias (pérdidas)** se explica por deterioros de menor valor de inversión de activos y sociedades adquiridas en ejercicios anteriores.

3.1.7 UTILIDAD (Ganancia)

La **ganancia** del tercer trimestre alcanzó los MM\$ 4.681 menor a la utilidad de MM\$ 5.354 registrada en igual lapso de 2012. De esta utilidad corresponde a los controladores MM\$ 4.264, cifra inferior a la utilidad de MM\$ 4.943 de igual lapso de 2012.

En tanto la **ganancia acumulada** a septiembre de 2013 fue de MM\$ 9.482 comparado con la utilidad de MM\$ 4.418 alcanzado en el mismo periodo del año anterior. De esta utilidad corresponde a los controladores MM\$ 9.006, cifra superior respecto de los MM\$ 4.006 de utilidad registrada en igual lapso de 2012.

Un punto a destacar es el aporte en las utilidades a los Estados Financieros Consolidado de la compañía que reporta la inversión en Perú por MM\$ 949, logrando revertir las pérdidas acumuladas que presentaba en igual periodo del 2012 por MM\$ 368.

3.1.8 EBITDA

El **EBITDA** de los primeros nueve meses del año 2013 alcanzó MM\$ 15.452 cifra mayor en un 26% al EBITDA de mismo periodo del año anterior de MM\$ 12.231. El aumento del EBITDA se explica principalmente por la mejora de los márgenes de los proyectos, dado un aumento en los precios, y la menor relación entre gastos de administración y venta e ingresos de explotación, explicado por los menores gastos de operación y estructura que presenta la compañía.

Es importante destacar que el costo de venta incluye 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 septiembre 2013 alcanzaron a MM\$ 2.533. En tanto la depreciación y amortización a septiembre de 2013 fue de MM\$ 1.112.

En tanto el margen EBITDA para el trimestre alcanzo un 25,4% cifra que se compara positivamente respecto del 22,6% alcanzado en igual trimestre del año anterior. En tanto, el margen EBITDA acumulado a septiembre del 2013 alcanzo un 21,2% cifra superior al 17,7% registrado en igual período del 2012.

3.2 ANÁLISIS DE BALANCE

Resumen Balance (millones de CLP)	Sep-13	Dic-12	MM\$ VAR.	% VAR.
Activos corrientes	108.498	115.862	(7.365)	(6,4%)
Activos no corrientes	118.152	107.466	10.686	9,9%
Total Activos	226.650	223.328	3.322	1,5%
Pasivos corrientes	64.250	58.557	5.693	9,7%
Pasivos no corrientes	71.973	82.545	(10.572)	(12,8%)
Total Pasivos	136.223	141.102	(4.880)	(3,5%)
Pat. atribuible a los propietarios del controlador	89.764	81.473	8.291	10,2%
Participaciones no controladoras	663	753	(90)	(12,0%)
Patrimonio Neto y Pasivos	226.650	223.328	3.322	1,5%
Deuda Financiera Neta				
Deuda financiera	83.443	84.008	(565)	(0,7%)
Corto plazo	43.937	40.656	3.281	8,1%
Largo plazo	39.505	43.352	(3.846)	(8,9%)
Caja & equivalentes	(20.223)	(22.109)	1.886	(8,5%)
Deuda financiera neta	63.220	61.899	1.320	2,1%
ROE	13,1%	7,6%		5,5%

3.2.1 ACTIVOS

Los **activos totales** del balance de Paz Corp S.A. alcanzaron los MM\$226.650 al 30 de septiembre de 2013. El principal ítem de los activos corresponden a inventarios (obras en curso, inmuebles destinados a futuros proyectos y terrenos con promesa de compra), alcanzando un total de MM\$145.379.

Comparativo a diciembre de 2012, los **activos corrientes** disminuyeron un 6% principalmente por la baja en inventarios MM\$ 3.998, debido a la alta escrituración del periodo, sumado a la disminución en otros activos no financieros MM\$ 3.293, correspondientes principalmente a la devolución de boletas en garantías de proyectos ya terminados y escriturados. Adicionalmente la disminución en MM\$ 1.886 de la caja y efectivo equivalente se debe a egresos propios del negocio y contemplados en el plan de la compañía. Compensado en parte, por el aumento en otras cuentas por cobrar, variación explicada principalmente por el saldo por cobrar de las escrituraciones realizadas en el trimestre.

Los **activos no corrientes** aumentaron en 10% explicados principalmente por la aumento de MM\$ 12.708 en Otros Activos no Financieros No Corrientes producto del aumento en inmuebles destinados a futuros proyectos, banco de terrenos y avance de obras de proyectos en curso, sumado a Derechos por Cobrar No Corrientes que presenta un aumento de MM\$ 2.631, generado mayormente por la venta de la participación de 50%

sobre la filial Hipotecaria Leasing la Construcción S.A. reclasificado desde Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas no corriente y el reconocimiento de deuda con esta empresa. Por otro lado, es importante destacar que el rubro Inversiones se contabiliza utilizando el método de la participación, que alcanza los MM\$ 18.727, monto que incluye toda la inversión existente en la filial peruana Inversiones Paz-Centenario S.A.A. Lo anterior, es compensado por la disminución en Propiedades, Planta y Equipo en MM\$ 2.334 debido a la venta de la bodega en Pudahuel que se materializó durante el primer trimestre de este año, a la baja de Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas en MM\$ 956 explicado mayoritariamente por la venta de la participación de 50% en la filial Hipotecaria Leasing la Construcción S.A. reclasificada a Derechos por Cobrar No Corrientes y a la baja en Activos por Impuestos Diferidos en MM\$1.696.

3.2.2 PASIVOS

Los **pasivos totales** del balance de Paz Corp S.A. alcanzan a MM\$ 136.223 al 30 de septiembre de 2013, comparativamente con los MM\$ 141.102 al 31 de diciembre del 2012. Esta variación se explica principalmente por la disminución en cuentas por pagar por MM\$ 4.303, relacionada con pagos de terrenos, dividendos y prepago de deudas corporativas no financieras, sumado a la disminución en los Pasivos Financieros (corrientes y no corrientes), relacionado con las líneas de crédito de construcción y terreno, que en conjunto disminuyeron en un MM\$ 565, compensados ligeramente con el aumento en Otros Pasivos No Financieros Corrientes y No Corrientes, los cuales representan los anticipos recibidos de clientes por promesas de compraventa de inmuebles, que en conjunto experimentaron un aumento de MM\$ 539.

Al cierre de septiembre 2013 los **Pasivos Corrientes** crecieron en 10% debido principalmente al aumento en pasivos financieros relacionados con líneas de crédito de construcción de proyectos que estarán para entrega inmediata en los próximos 12 meses, los que alcanzaron MM\$ 43.937 y el aumento en otros pasivos no financieros (anticipo por promesas de compraventa) que alcanzaron MM\$ 5.720. Ambos efectos tienen una relación directa con el aumento del volumen de negocios que viene demostrando la compañía durante los primeros nueve meses del año.

En tanto, los **Pasivos No Corrientes** bajaron en 13% explicado principalmente por la disminución de Otros Pasivos No Financieros No Corrientes en MM\$ 4.121, variación que se explica por el traspaso al Pasivo Corriente dado que los anticipos recibidos por un conjunto de promesas de compraventa corresponden a proyectos que serán entregados en los próximos 12 meses. Así mismo, las Cuentas por Pagar presentan una disminución de MM\$ 3.071, explicado principalmente por pago de deuda corporativa no financiera, mientras que, Otros Pasivos Financieros No Corrientes, caen en MM\$ 3.846, relacionado con la reclasificación de deudas asociadas a proyectos que escriturarán en los próximos 12 meses y al plan de pago de la deuda corporativa.

3.2.3 PATRIMONIO

El **Patrimonio Total** de Paz Corp S.A. asciende a MM\$ 90.427 al 30 de septiembre de 2013, alcanzando a MM\$ 89.764 el patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora. De esta forma el Patrimonio Total y el Patrimonio Atribuible a la Controladora crecen en 10% cada uno. El crecimiento en el patrimonio obedece principalmente a las ganancias del ejercicio, compensado en otras reservas por las diferencias de conversión de las inversiones en las filiales extranjeras.

3.3 FLUJO DE EFECTIVO

Estado de Flujo de Efectivo (millones de CLP)	Sep-13	Sep-12	% VAR.
Flujo de la Operación	1.321	14.739	(91,0%)
Flujo de la Inversión	(1.221)	(4.602)	(73,5%)
Flujo de la Financiamiento	(192)	(11.426)	(98,3%)
Total Flujo	(92)	(1.289)	(92,9%)

Durante el periodo comprendido en los primeros nueve meses del 2013, la compañía generó un **flujo de efectivo** neto negativo de MM\$ 92. Las actividades de la operación generaron un flujo efectivo positivo de MM\$ 1.321, generado principalmente por la recaudación por la venta bienes y servicios asociados al desarrollo de los proyectos y a la venta de terrenos, compensado en parte por los pagos a proveedores por los bienes y servicios asociados a la operación. Las actividades de inversión generaron un flujo negativo de MM\$1.221 que corresponde mayoritariamente al aporte efectuado a las sociedades del grupo, relacionado al desarrollo de nuevos proyectos. Finalmente, las actividades de financiamiento originaron una salida en el flujo por MM\$ 192, explicado en mayor parte como el neto entre las amortizaciones realizadas en los proyectos en escrituración y en la deuda corporativa, con los giros correspondientes a compras de terreno y al desarrollo de los proyectos.

4. Indicadores financieros

4.1 LIQUIDEZ

Indicadores	Unidad	Sep-13	Dic-12	VAR.
Liquidez corriente ¹	Veces	1,69	1,98	(0,29)
Razón ácida ²	Veces	0,63	0,75	(0,12)
Capital de trabajo ³	MM\$	44.248	57.305	(13.057)

El **índice de liquidez** fue de 1,69 al cierre de septiembre 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 10% producto del aumento de pasivos financieros por giros de deudas de proyectos, y el aumento en otros pasivos no financieros por los anticipos de promesas. Además, los activos corrientes disminuyen en un 6%, explicado por la baja en inventarios, dado una mayor velocidad de entrega, y a la caída en Otros Activos No Financieros Corrientes, por la devolución de las boletas de garantía de proyectos terminados y una leve disminución de la caja y equivalente, compensados por el aumento en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (por el saldo de venta del edificio Sara del Campo).

La **razón ácida**, por su parte, presentó una disminución alcanzando 0,63 al 30 de septiembre de 2013, en relación a diciembre de 2012, cuando el ratio alcanzó 0,75.

El **capital de trabajo** de la Sociedad alcanzó a MM\$ 44.248 al 30 de septiembre 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 un caída de los activos corrientes en MM\$ 7.365 (principalmente la variación de inventarios, Otros Activos No Financieros No Corriente y la Caja y Equivalente, compensados por Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar) y al aumento de MM\$ 5.693 en los pasivos corrientes, explicado principalmente por el aumento en los pasivos financieros y los anticipos de promesas de compraventa registrados en otros pasivos no financieros corrientes.

¹ Liquidez Corriente = Activo Corriente / Pasivo Corriente.

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

³ Capital de Trabajo = Activo Corriente - Pasivo Corriente. ⁴ Nivel de Endeudamiento = Total Pasivo / Total Patrimonio.

4.2 ENDEUDAMIENTO

Indicadores	Unidad	Sep-13	Dic-12	VAR.
Nivel de endeudamiento ⁴	Veces	1,51	1,72	(0,21)
Nivel de endeudamiento neto ⁵	Veces	1,28	1,45	(0,16)
Nivel de endeudamiento Financiero ⁶	Veces	0,92	1,02	(0,10)
Deuda corto plazo / deuda total ⁷	%	47,17%	41,50%	13,7%
Deuda largo plazo / deuda total ⁸	%	52,83%	58,50%	(9,7%)

El **leverage total** a septiembre de 2013 fue de 1,51 veces, inferior a las 1,72 veces presentado en diciembre de 2012. Esto se explica por la caída de los pasivos totales (principalmente por la disminución de cuentas por pagar comerciales y a entidades relacionadas) y el aumento del patrimonio por la utilidad del periodo.

El **endeudamiento financiero** al 30 de septiembre de 2013 alcanzó a MM\$ 83.443, que representa una relación con el patrimonio o leverage financiero de 0,92 veces. Esta cifra es menor al leverage financiero obtenido a diciembre 2012 que fue de 1,02 veces, debido principalmente al aumento del patrimonio que obedece primordialmente a las ganancias del ejercicio, en línea con el plan de negocios estratégico definido para el año 2013.

4.3 ACTIVIDAD

Indicadores	Unidad	Sep-13	Dic-12	VAR.
Total de activos ⁹	MM\$	226.650	223.328	3.322
Rotación de inventarios ¹⁰	Veces	0,19	0,25	(0,06)
Permanencia de inventarios ¹¹	Días	353	435	(81)

El **ciclo de conversión de efectivo** a septiembre de 2013 alcanzó una cifra menor que a diciembre de 2012, cerrando en septiembre de 2013 en 353 días.

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 septiembre de 2013 dicho índice es de aproximadamente 24 días.

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.

4.4 RENTABILIDAD

Indicadores	Unidad	Sep-13	Sep-12	VAR.
Rentabilidad patrimonio ¹²	%	13,1%	3,7%	256%
Rentabilidad activo ¹³	%	5,0%	1,3%	286%
Rentabilidad activos operacionales ¹⁴	%	7,3%	5,9%	22,6%
Rentabilidad Sobre las Ventas ¹⁵	%	13,0%	6,4%	103,3%
Margen Ebitda ¹⁶	%	21,2%	17,7%	19,7%

La **rentabilidad del patrimonio (ROE)** fue 13,1% al 30 de septiembre de 2013, superior a la rentabilidad registrada en igual periodo del año anterior. 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 septiembre de 2013 fue de 5,0% y 7,3% respectivamente, donde el activo total promedio está constituido fundamentalmente por inventarios, terrenos, inversiones, activo fijo y cuentas por cobrar a terceros y empresas relacionadas, superior a la rentabilidad presentada a septiembre del 2012.

La **rentabilidad total sobre ventas (ROS)** a septiembre 2013, fue de 13%, cifra superior respecto a la de 6,4% registrado en septiembre de 2012.

En tanto, el **Margen EBITDA** para septiembre de 2013 aumentó a 21,2% respecto del 17,7% de septiembre de 2012, mejorando 3,5 puntos porcentuales.

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	Sep-13	Sep-12	VAR.
Ingresos de explotación	MM\$	72.976	69.118	3.858
Costos de explotación	MM\$	(53.617)	(51.745)	(1.872)
Ganancia bruta	MM\$	19.359	17.374	1.985
Gastos financieros	MM\$	(1.439)	(3.124)	1.685
R.A.I.I.D.A.I.E. ¹⁷	MM\$	12.025	6.742	5.283
Utilidad (Pérdida) después de impuestos	MM\$	9.482	4.418	5.064
EBITDA ¹⁸	MM\$	15.452	12.231	3.221

4.6 OTROS INDICADORES

Indicadores	Unidad	Sep-13	Sep-12	VAR.
Cobertura Gastos Financieros ¹⁹	Veces	9,13	2,52	6,61
Utilidad por acción ²⁰	\$	31,96	14,23	17,73

El indicador de **cobertura de gastos financieros** al cierre de septiembre de 2013 sigue mejorando en forma importante, alcanzando 9,13 veces, en relación al año anterior que presentaba un índice de 2,52. Esto se explica principalmente por un mejor nivel de utilidad y un menor nivel de gastos financieros.

Respecto de la **utilidad por acción** esta alcanzó los 31,96 pesos por acción, creciendo respecto del mismo periodo del año anterior (14,23 pesos por acción), 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 30 de septiembre del 2013 presenta 56 etapas de proyectos de las cuales 54 corresponden a proyectos habitacionales (21 en Chile, 29 en Perú y 4 en Brasil) y 2 a proyectos comerciales.

Departamentos	N° DE PROYEC	N° DE ETAPAS	TOTAL		Entregas		Promesas		Disponible		% DE VENTA
			UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	
Escriturando	5	5	1.203	2.687	802	1.885	20	102	381	700	68,3%
En Desarrollo	16	16	4.791	10.013	-	-	2.211	4.248	2.580	5.765	46,1%
Total	21	21	5.994	12.700	802	1.885	2.231	4.350	2.961	6.465	50,6%

PERU

Departamentos + Casas	N° DE PROYEC	N° DE ETAPAS	TOTAL		Entregas		Promesas		Disponible		% DE VENTA
			UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	
Escriturando	9	12	1.843	2.439	1.294	1.663	340	451	209	325	88,7%
En Desarrollo		11	2.189	3.551	-	-	1.098	1.605	1.091	1.946	50,2%
Departamentos (PC)		23	4.032	5.990	1.294	1.663	1.438	2.055	1.300	2.271	67,8%
Escriturando	2	4	2.307	3.397	1.323	1.875	946	1.465	38	57	98,4%
En Desarrollo		2	1.341	2.019	-	-	703	1.196	638	823	52,4%
Casas (PCG)		6	3.648	5.416	1.323	1.875	1.649	2.661	676	880	81,5%
Total	11	29	7.680	11.406	2.617	3.538	3.087	4.717	1.976	3.151	74,3%

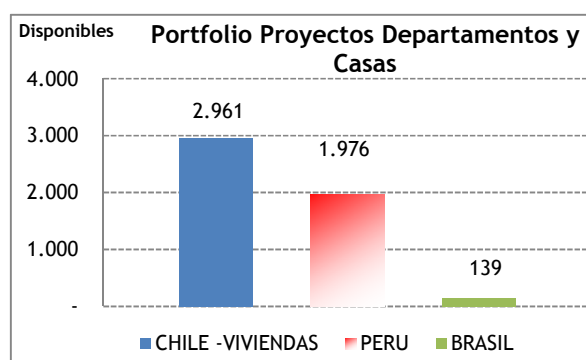
BRASIL

Departamentos	N° DE PROYEC	N° DE ETAPAS	TOTAL		Entregas		Promesas		Disponible		% DE VENTA
			UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	
Escriturando	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
En Desarrollo	3	4	1.037	2.127	-	-	898	1.816	139	312	86,6%
Total	3	4	1.037	2.127	-	-	898	1.816	139	312	86,6%

TOTAL DEPARTAMENTOS+CASAS	35	54	14.711	26.234	3.419	5.423	6.216	10.883	5.076	9.928	65,5%
----------------------------------	-----------	-----------	---------------	---------------	--------------	--------------	--------------	---------------	--------------	--------------	--------------

CHILE-COMERCIAL

Oficinas + Hotel	N° DE PROYEC	N° DE ETAPAS	TOTAL		Entregas		Promesas		Disponible		% DE VENTA
			MT2	MUF	MT2	MUF	MT2	MUF	MT2	MUF	
OFICINAS + HOTEL CHILE	2	2	15.184	903	-	-	11.188	634	3.996	269	73,7%



El portafolio habitacional presenta 14.711 unidades por un valor potencial de ventas de UF 26,2 millones. De este total, 3.419 unidades con un valor de MUF 5.423 se encuentran escrituradas y entregadas; 6.216 unidades con un valor de venta de MUF 10.883 se encuentran con promesas de compraventa y 5.076 unidades por un monto de MUF 9.928 se encuentran disponibles para la venta.

El portafolio de proyectos de departamentos en Chile presenta 21 etapas de proyectos, de las cuales el 24% se encuentra en escrituración y el 76% restante en desarrollo. Los 5 proyectos en escrituración presentan un avance en ventas del 68%, 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 46% y un avance en construcción promedio del 39%, 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 89%, 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 de compraventa del 50%. Respecto al portafolio de proyectos de casas, Perú presenta 6 etapas de proyectos, de las cuales 4 se encuentran en escrituración con un avance en ventas del 98% y otras 2 etapas de proyectos se encuentran en desarrollo con un avance en promesas del 52%.

El portafolio en Brasil presenta 4 etapas de proyectos. Uno de ellos ya ha finalizado su construcción y tiene un avance de promesas de compraventa del 100%. La fecha de entrega está programada para octubre de este año. En tanto, los tres proyectos restantes comenzaron su construcción y presentan un avance en promesa de compraventa de 96%, 75% y 83%.

5.2 BACKLOG DE PROMESAS DE COMPRAVENTA

Al 30 de septiembre de 2013 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 11.533 y el monto consolidado de ingresos que le corresponderá a Paz Corp al momento de escriturar dicho backlog es de MUF 8.663, de las cuales MUF 5.795 serán registradas en la línea de ingresos y las restantes MUF 2.868 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 vigente 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 en que el backlog de promesas de compraventa del portafolio al 30 de septiembre de 2013 se escriturará, así como el aporte de cada país a este backlog.

Resultados 3er Trimestre 2013

Backlog Miles UF	2013	2014	2015	Posterior a 2015	Total Proporcional
1Q	-	1.209	1.001	142	
2Q	-	1.738	687	-	
3Q	-	1.180	230	-	
4Q	1.304	983	190	-	
TOTAL	1.304	5.109	2.109	142	8.663
Chile	102	3.548	1.067	51	
Perú	980	1.206	178	-	
Brasil	222	355	864	90	
TOTAL	1.304	5.109	2.109	142	8.663

5.3 PROMESAS Y ESCRITURAS

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

		ESCRITURACIÓN						PROMESAS NETAS					
		3T13	3T12	% Var.	9M13	9M12	% Var.	3T13	3T12	% Var.	9M13	9M12	% Var.
RESIDENCIAL	Miles UF												
	Chile	1.228	1.548	(20,7%)	2.861	2.869	(0,3%)	1.136	1.395	(18,5%)	3.337	4.879	(31,6%)
	Perú	431	427	1,0%	1.412	927	52,3%	440	941	(53,3%)	1.451	2.656	(45,4%)
	Brasil	-	-	-	-	-	-	46	246	(81,2%)	538	283	90%
	TOTAL	1.659	1.975	(16,0%)	4.272	3.796	12,5%	1.622	2.581	(37,2%)	5.326	7.818	(31,9%)
	Unidades												
	Chile	417	646	(35,4%)	1.434	1.354	5,9%	530	706	(24,9%)	1.565	2.682	(41,6%)
	Perú	317	329	(3,6%)	1.090	731	49,1%	288	641	(55,1%)	868	1.794	(51,6%)
	Brasil	-	-	-	-	-	-	28	124	(77,4%)	276	140	97%
	TOTAL	734	975	(24,7%)	2.524	2.085	21,1%	846	1.471	(42,5%)	2.709	4.616	(41,3%)
	PRECIO PROM (UF)												
	Chile	2.945	2.397	22,9%	1.995	2.119	(5,9%)	2.144	1.975	8,6%	2.132	1.819	17,2%
	Perú	1.360	1.298	4,8%	1.295	1.268	2,1%	1.527	1.468	4,0%	1.672	1.481	12,9%
	Brasil	-	-	-	-	-	-	1.645	1.980	(16,9%)	1.949	2.021	(3,6%)
	TOTAL	2.260	2.026	11,6%	1.693	1.821	(7,0%)	1.918	1.755	9,3%	1.966	1.694	16,1%
OFICINA	OFICINAS CHILE												
	MUF	-	61	(100,0%)	-	130	(100,0%)	-	61	(100,0%)	278	130	113,7%
	MT2	-	745	(100,0%)	-	1.788	(100,0%)	-	745	(100,0%)	4.755	1.788	165,9%
LOCALES PERU MUF		-	-	100,0%	67	-	100,0%	-	-	-	-	-	-

El tercer trimestre de 2013 presenta un baja del 16% en el nivel de escrituración (medido en UF) respecto de igual periodo en el año 2012. Esta caída se explica principalmente por menores escrituras en Chile, que disminuyó un 21%, de MUF 1.548 en el 3T12 a MUF 1.228 en el 3T13, debido a un menor stock disponible y a menor cantidad de proyectos en escrituración. Compensado levemente por un nivel similar de entregas en Perú con un leve aumentó en 1%. En tanto, en el trimestre las unidades escrituradas disminuyeron en un 35% en Chile y 4% en Perú. Acumulado a septiembre, las escrituras muestran un nivel similar en Chile medidos en UF, y un leve aumento, del 6%, medido en unidades, este

efecto impacta en el precio promedio de las unidades escrituradas, pasando de UF 2.119 por departamento en 9M12 vs. UF 1.995 por departamento en 9M13, explicado principalmente por la escrituración total del proyecto Sara del Campo de renta residencial a un fondo de inversión. Por otro lado, las escrituras de Perú aumentan en un 52% y 49% medidos en UF y unidades respectivamente, explicado por el aumento en el volumen de negocios y mayor cantidad de proyectos en escrituración.

Por otro lado, el nivel de promesas de viviendas sufre una disminución de 37% en el tercer trimestre respecto al 3T12, alcanzando las MUF 1.622 respecto de las MUF 2.581 alcanzadas en el 3T12. Esto se produce por una disminución de promesas en Perú de 53%, pasando de MUF 941 a MUF 440, una disminución de promesas en Chile de 19%, alcanzando las MUF 1.136 en el 3T13 respecto a las MUF 1.395 del 3T12, y por las menores de promesas en Brasil por MUF 199, pasando de MUF 246 a MUF 46.

La caída de promesas de Chile y Perú en el trimestre, se debe principalmente, a una estrategia de incremento en precios, de modo aumentar las rentabilidades de los proyectos, cuidando alcanzar una velocidad de ventas que permita alcanzar un 75% de preventa al momento de iniciar la escrituración del proyecto. Adicionalmente, en Chile durante el año 2012, se promesaron el 100% de dos edificios por un total de MUF 945.

Para el caso de Brasil, la caída se debe a un menor stock disponible para promesar. Las unidades varían en similar proporción que los montos involucrados. En Chile y Perú bajan en 25% y 55% respectivamente, mientras que en Brasil caen en 77%.

A nivel acumulado, las promesas en Chile caen en un 32%, en Perú bajan en 45% y en Brasil crecen en un 90%, todo lo anterior en línea con el plan de negocios de la compañía. En cuanto al nivel de promesas de oficinas en Chile crecieron a septiembre 114%, pasando de MUF 130 a MUF 278.

Respecto de la relación de los precios promedio de las unidades promesadas, se observa un aumento de 16% a septiembre de 2013 en el conjunto de los países donde la compañía opera. Esto responde a los fundamentos macroeconómicos que vive el sector, tanto en Chile como en Perú, como también a una estrategia de ajuste de precios, mientras que los menores precios en Brasil, obedecen a la diferencia de producto promesado.

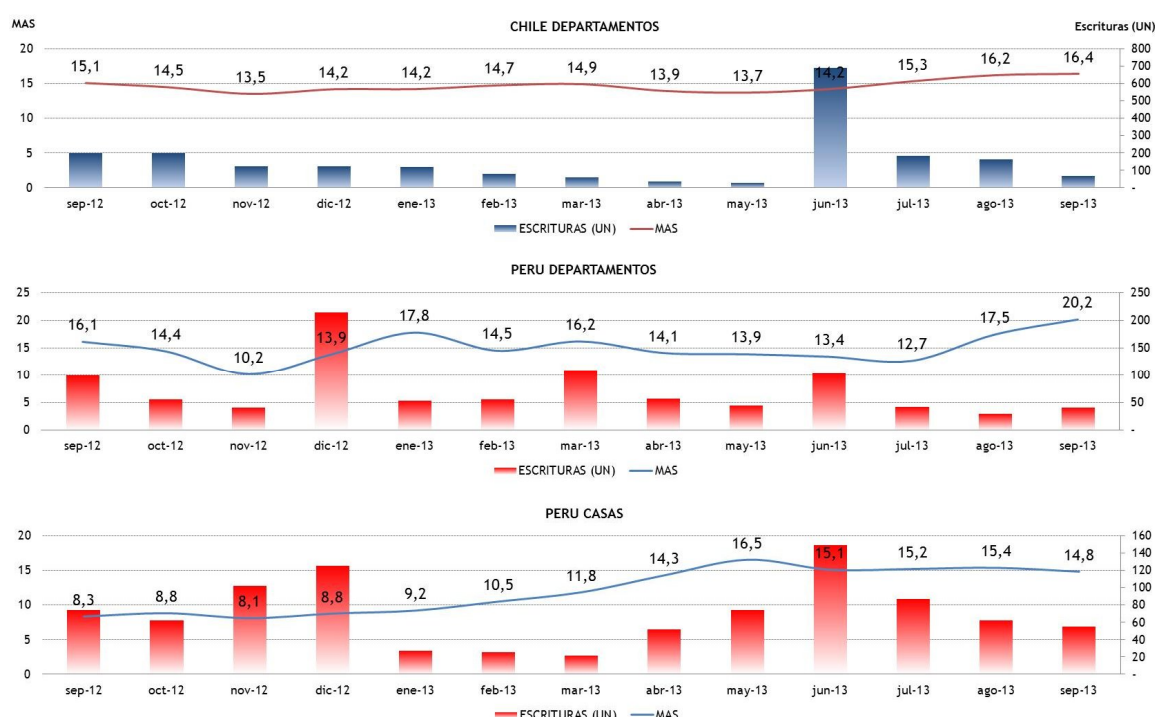
Cabe destacar que la fuerte aumento de 23% en los precios promedios de las unidades escrituradas en el trimestre en Chile, se explica específicamente por un mix de producto de mayor valor unitario que el promedio histórico de Paz.

5.4 MESES PARA AGOTAR STOCK

Al 30 de septiembre 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 16 meses para Chile, 20 meses para Perú Departamentos y 15 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 prometadas y las unidades escrituradas.

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



5.5 BANCO DE TERRENO

La compañía presenta al 30 de septiembre de 2013 un banco de 30 terrenos que representan el desarrollo potencial de 50 etapas de proyectos con una capacidad constructiva de 15.963 unidades. Estos terrenos tienen un valor contable histórico de compra de MUF 3.490. Existen 4 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 del plan de negocios de la compañía. El valor histórico de estos terrenos es MUF 90.

Resultados 3er Trimestre 2013

	# Terrenos	# Etapas	UN	Valor Terreno (UF)
Chile	20	28	5.149	2.366.669
Perú	7	19	9.836	786.157
Brasil	3	3	978	337.451
Total	30	50	15.963	3.490.277

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 brasileño) 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 compete principalmente con otros desarrolladores de viviendas así como desarrolladores de proyectos comerciales (oficinas, centros comerciales, strip malls, etc.) para la compra de terrenos atractivos.

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

Para mitigar este riesgo, la Compañía tiene áreas de desarrollo enfocadas en la búsqueda de terrenos en los 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, en 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

De acuerdo con el Informe Inmobiliario de Collect realizado en Chile durante el tercer trimestre del 2013, las ventas del sector en la Región Metropolitana alcanzaron a 9.345 unidades, lo que representa un total de MUF 34.780. Lo anterior en unidades representa una caída de 4% respecto al trimestre anterior y una caída de 16% respecto al mismo trimestre del 2012. En términos de UF, la cifra bajó en 0,4% respecto al trimestre anterior y 2,4% respecto al mismo trimestre del 2012. Del total de unidades vendidas durante el tercer trimestre 2013, 6.942 (74%) corresponden a departamentos y 2.403 (26%) corresponden a casas.

Al 30 de septiembre 2013 la oferta (entrega inmediata + en verde), alcanzó las 26.437 unidades equivalentes a MUF 92.648. Lo anterior en unidades representa una disminución de 5% respecto al trimestre anterior y una disminución de 10% respecto al mismo trimestre del 2012. En términos de UF, la cifra bajó 1% respecto al trimestre anterior y un aumento de 4% 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 reducido su stock a tasas constantes debido al incremento en la demanda. Del total de unidades ofrecidas en el último periodo del año, 20.778 unidades corresponden a departamentos (79%) y casas 5.649 unidades (21%).

Respecto a la evolución de meses para agotar oferta de viviendas nuevas en Santiago, al 30 de septiembre 2013 alcanza 11,5 meses, cifra levemente menor a los 11,9 meses a diciembre de 2012. En tanto los meses para agotar oferta de departamentos nuevos en Santiago alcanza los 12,0 cifra menor en 0,8 que la alcanzada en el mes de junio 2013.

Por otra parte, según el extracto del Informe de Coyuntura Inmobiliaria del tercer trimestre 2013, realizado por la consultora TINSA PERU, la oferta total de vivienda multifamiliar en Lima Metropolitana y Callao fue de 11.162 unidades (531 proyectos), principalmente dirigida al NSE B con un 63,3% de participación, representando un caída del 34,7% de unidades ofertadas con respecto al mismo periodo del 2012 (17.096 unidades). Esto refleja una fuerte desaceleración en el crecimiento de la oferta disponible observada durante el mismo periodo del 2012 y reafirma el paulatino decrecimiento que se ha registrado desde el primer trimestre del 2012.

La caída de la oferta de viviendas familiares en Lima Metropolitana y Callao se debe principalmente al excesivo incremento del precio de los terrenos causado por escasez de los mismos, esto acompañado con la falta de factibilidad de agua potable y desagüe para nuevos proyectos, trabas municipales que se desencadena de la falta de un Plan de Desarrollo Integral con zonificaciones bien definidas.

Asimismo, las unidades vendidas también han sido duramente castigadas observándose un decrecimiento de 50,32% en las unidades vendidas durante el tercer trimestre del

Resultados 3er Trimestre 2013

2013, las cuales generaron un volumen de ventas en soles de S/. 1.065,35 millones, lo que representa una caída 42,5% frente a los S/. 1.852,60 millones del tercer trimestre 2012.

Por otro lado, al cierre de este periodo, la cantidad promedio generada en ventas por proyecto, fue de S/. 1.723.865 con un precio promedio por unidad de vivienda de S/. 282.512, lo cual estaría colocando a Lima Metropolitana y Callao en el NSE B y confirma que la oferta inmobiliaria haya estado dirigida a este segmento.

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 más caídas de unidades separadas con anterioridad.

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 en los distintos proyectos.

8.1.1 INFORMACIÓN SOBRE LA OFERTA ACTUAL Y OFERTA POTENCIAL

CHILE

Inmueble	Stock Disponible ¹ - Sep 13			Stock Potencial ² próximos 12M - Sep 13			Stock Disponible ¹ - Sep 12		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deptos	18.510	18.043	401	92.254	79.723	1.885	44.608	41.107	1.041
Oficinas	-	-	-	8.218	8.218	2	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	18.510	18.043	401	100.472	87.942	1.887	44.608	41.107	1.041

PERU

Inmueble	Stock Disponible ¹ - Sep 13			Stock Potencial ² próximos 12M - Sep 13			Stock Disponible ¹ - Sep 12		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	35.140	11.713	984	28.690	9.563	798	18.486	6.162	640
Deptos	17.925	8.963	549	49.520	24.760	1.559	13.775	6.888	407
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	53.065	20.676	1.533	78.210	34.323	2.357	32.261	13.050	1.047

BRASIL

Inmueble	Stock Disponible ¹ - Sep 13			Stock Potencial ² próximos 12M - Sep 13			Stock Disponible ¹ - Sep 12		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deptos	-	-	-	12.924	6.462	260	-	-	-
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	12.924	6.462	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.

Resultados 3er Trimestre 2013

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 30 de septiembre 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	Sep-13	Sep-12	Permisos en M ²	Sep-13	Sep-12	Permisos en M ²	Sep-13	Sep-12
Casas	-	-	Casas	-	-	Casas	-	-
Deptos	48.701	34.871	Deptos	61.762	-	Deptos	15.930	12.474
Oficinas	-	-	Oficinas	-	-	Oficinas	-	-
Otros	-	-	Otros	-	-	Otros	-	-
Total	48.701	34.871	Total	61.762	-	Total	15.930	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 \$ Sep 13	MM\$ Sep 12	Backlog	MM \$ Sep 13	MM\$ Sep 12	Backlog	MM \$ Sep 13	MM\$ Sep 12
Casas	-	-	Casas	17.320	8.790	Casas	-	-
Deptos	89.915	75.092	Deptos	31.211	20.046	Deptos	7.345	5.590
Oficinas	9.231	5.357	Oficinas	-	-	Oficinas	-	-
Otros	-	-	Otros	-	-	Otros	-	-
Total	99.146	80.449	Total	48.532	28.836	Total	7.345	5.590

8.1.2 INFORMACIÓN SOBRE LA DEMANDA

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

CHILE

Inmuebles hasta UF 1000	Sep-13		Sep-12		Inmuebles UF 1.001 a UF 2.000	Sep-13		Sep-12	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-	Casas	-	-	-	-
Deptos	1.544	67	2.064	94	Deptos	36.025	1.036	31.447	811
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	Otros	-	-	-	-
Total	1.544	67	2.064	94	Total	36.025	1.036	31.447	811

Inmuebles UF 2.001 a UF 4.000	Sep-13		Sep-12		Inmuebles UF 4.001 a UF 6.000	Sep-13		Sep-12	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-	Casas	-	-	-	-
Deptos	19.104	259	29.713	435	Deptos	5.289	48	1.350	12
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	-	-	369	3
Otros	-	-	-	-	Otros	-	-	-	-
Total	19.104	259	29.713	435	Total	5.289	48	1.719	15

Inmuebles UF 6.001 a UF 9.000	Sep-13		Sep-12		Inmuebles Sobre UF 9.000	Sep-13		Sep-12	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-	Casas	-	-	-	-
Deptos	4.330	24	-	-	Deptos	-	-	364	1
Oficinas	-	-	790	5	Oficinas	-	-	1.185	2
Otros	-	-	-	-	Otros	-	-	-	-
Total	4.330	24	790	5	Total	-	-	1.549	3

CONSOLIDADO CHILE

Inmuebles	Sep-13			Sep-12		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	-	-	-	-	-	-
Deptos	66.291	61.261	1.434	64.938	54.874	1.353
Oficinas	-	-	-	2.345	2.345	10
Otros	-	-	-	-	-	-
Total	66.291	61.261	1.434	67.283	57.219	1.363

Resultados 3er Trimestre 2013
PERU

Inmuebles hasta UF 1000	Sep-13		Sep-12		Inmuebles UF 1.001 a UF 2.000	Sep-13		Sep-12	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	699	34	1.101	57	Casas	15.569	506	5.571	187
Deptos	1.737	84	2.118	116	Deptos	13.458	452	10.997	370
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	Otros	-	-	-	-
Total	2.437	118	3.219	173	Total	29.027	958	16.568	557

Inmuebles UF 2.001 a UF 4.000	Sep-13		Sep-12		Inmuebles UF 4.001 a UF 6.000	Sep-13		Sep-12	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	706	14	47	1	Casas	-	-	-	-
Deptos	-	-	-	-	Deptos	-	-	-	-
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	Otros	-	-	-	-
Total	706	14	47	1	Total	-	-	-	-

Inmuebles UF 6.001 a UF 9.000	Sep-13		Sep-12		Inmuebles Sobre UF 9.000	Sep-13		Sep-12	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-	Casas	-	-	-	-
Deptos	-	-	-	-	Deptos	1.582	1	-	-
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	Otros	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	Total	1.582	1	-	-

CONSOLIDADO PERU						
Inmuebles	Sep-13			Sep-12		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	16.975	5.658	554	6.719	2.240	245
Deptos	16.777	8.389	537	13.115	6.557	486
Oficinas	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-
Total	33.752	14.047	1.091	19.834	8.797	731

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 3er Trimestre 2013

Los siguientes cuadros muestran los *montos y unidades promesadas y desistidas* a septiembre de 2013 y 2012.

CHILE

Inmueble	Promesado - Sep 13					Promesado - Sep 12				
	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Un. desistidas	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Un. desistidas
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deptos	77.046	66.444	1.565	7.738	118	110.223	96.332	2.682	4.944	97
Oficinas	6.417	3.850	39	-	-	2.938	2.938	12	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	83.463	70.294	1.604	7.738	118	113.161	99.270	2.694	4.944	97

PERU

Inmueble	Promesado - Sep 13					Promesado - Sep 12				
	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Un. desistidas	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Un. desistidas
Casas	10.660	3.553	244	7.897	219	32.344	10.781	915	10.408	314
Deptos	22.849	11.425	624	6.017	219	27.664	13.832	879	5.201	189
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	33.509	14.978	868	13.914	438	60.007	24.613	1.794	15.609	503

BRASIL

Inmueble	Promesado - Sep 13					Promesado - Sep 12				
	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Un. desistidas	MM\$	MM\$ % Paz	Unidades	Desistidas en MM\$	Unidades desistidas
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deptos	12.422	10.374	276	2.298	53	6.392	5.292	140	46	1
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	12.422	10.374	276	2.298	53	6.392	5.292	140	46	1

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 septiembre de cada año y las unidades vendidas (escrituras) de promedio móvil 3 meses.

CHILE			PERÚ			BRASIL		
Inmueble	MAS		Inmueble	MAS		Inmueble	MAS	
	sep-13	sep-12		sep-13	sep-12		sep-13	sep-12
Casas	-	-	Casas	14,5	18,3	Casas	-	-
Deptos	2,88	4,8	Deptos	14,6	5,5	Deptos	-	-
Oficinas	-	-	Oficinas	-	-	Oficinas	-	-
Otros	-	-	Otros	-	-	Otros	-	-

Chile

El MAS disminuyó durante los nueve meses iniciales de 2013, ya que el stock en 2013 fue cerca de la mitad al ofrecido en 2012, compensado por un menor ritmo en la velocidad de venta promedio durante el último trimestre de 2013.

Perú

En Perú Casas el MAS disminuyo por el mayor aumento proporcional en las ventas promedios en trimestrales respecto al incremento en el stock disponible. En tanto, Perú departamentos el MAS aumento debido al crecimiento del stock en 35% y la caída en del 50% en las ventas promedios trimestrales en relación al 2012.

El siguiente cuadro muestra la velocidad de ventas (base escrituras). Se utiliza la fórmula del cociente entre (i) las escrituras en pesos del tercer trimestre de 2013 y (ii) el stock disponible en pesos al cierre de septiembre de 2013.

CHILE			PERÚ			BRASIL		
Inmueble	Velocidad de Ventas		Inmueble	Velocidad de Ventas		Inmueble	Velocidad de Ventas	
	sep-13	sep-12		sep-13	sep-12		sep-13	sep-12
Casas	-	-	Casas	0,18	0,16	Casas	-	-
Deptos	1,53	0,78	Deptos	0,19	0,48	Deptos	-	-
Oficinas	-	-	Oficinas	-	-	Oficinas	-	-
Otros	-	-	Otros	-	-	Otros	-	-

Resultados 3er Trimestre 2013

Chile

El incremento en la velocidad de ventas se debe al menor stock disponible en el 3T 2013 en relación al 3T 2012.

Perú

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

La caída en Perú departamentos se debe a una mayor stock y menores ventas promedio que en el mismo periodo del año anterior.

8.2 ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

Correspondiente al 30 de septiembre de 2013 y ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 01 de enero de 2012

(Expresados en miles de pesos)

ACTIVOS	Nota	30-09-2013 M\$	31-12-2012 M\$	01-01-2012 M\$
ACTIVOS CORRIENTES				
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	20.108.183	20.200.156	15.161.971
Otros activos financieros, corrientes	6	114.698	1.908.549	6.036.140
Otros activos no financieros, corrientes	7	201.996	3.494.952	552.656
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	8	18.104.523	14.199.016	8.714.364
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	9	1.782.543	1.665.433	2.367.585
Inventarios	10	68.185.803	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		108.497.746	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		108.497.746	115.862.304	128.747.556
ACTIVOS NO CORRIENTES				
Otros activos no financieros, no corrientes	10	77.193.391	64.485.446	54.877.236
Derechos por cobrar, no corrientes	8	3.198.518	567.734	711.313
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	9	576.620	1.533.252	2.555.316
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	14	18.727.176	17.559.161	16.046.864
Activos intangibles distintos de la plusvalía	15	2.187.443	2.534.587	3.343.453
Plusvalía	16	2.583.325	3.070.076	4.539.430
Propiedades, planta y equipo	17	2.987.869	5.321.924	6.054.669
Propiedades de inversión	18	6.879.428	6.879.428	6.892.556
Activos por impuestos diferidos	19	3.818.112	5.514.086	5.708.327
Total Activos No Corrientes		118.151.882	107.465.694	100.729.164
TOTAL ACTIVOS		226.649.628	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 30 de septiembre 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	30-09-2013	31-12-2012	01-01-2012
		M\$	M\$	M\$
PASIVOS CORRIENTES				
Otros pasivos financieros, corrientes	20	43.937.202	40.656.432	56.104.174
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	21	13.087.276	14.319.537	11.646.491
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	9	0	0	857.525
Otras provisiones, corrientes	22	1.416.036	1.760.814	1.018.610
Pasivos por impuestos, corrientes	11	88.894	761.120	0
Otros pasivos no financieros, corrientes	23	5.720.092	1.059.091	1.513.330
Total Pasivos Corrientes		64.249.500	58.556.994	71.140.130
PASIVOS NO CORRIENTES				
Otros pasivos financieros, no corrientes	20	39.505.399	43.351.553	49.403.721
Cuentas por pagar, no corrientes	21	16.612.114	19.682.720	18.724.150
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	9	5.527.228	5.304.747	4.768.321
Otras provisiones, no corrientes	22	920.819	212.010	0
Pasivo por impuestos diferidos	19	1.425.245	1.890.396	2.559.358
Otros pasivos no financieros, no corrientes	23	7.982.295	12.103.711	4.748.201
Total Pasivos No Corrientes		71.973.100	82.545.137	80.203.751
TOTAL PASIVOS		136.222.600	141.102.131	151.343.881
PATRIMONIO NETO				
Capital emitido		52.096.821	52.057.363	52.057.363
Ganancias (pérdidas) acumuladas		27.446.859	18.441.133	14.591.596
Primas de emisión		11.160.579	11.160.579	11.160.579
Otras reservas		(940.406)	(186.498)	790.499
Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora		89.763.853	81.472.577	78.600.037
Participaciones no controladoras	24	663.175	753.290	(467.198)
Patrimonio Total		90.427.028	82.225.867	78.132.839
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		226.649.628	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 nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2013 y 2012

(Expresado en miles de pesos)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	01-01-2013 al	01-01-2012 al	01-07-2013 al	01-07-2012 al
		30-09-2013	30-09-2012	30-09-2013	30-09-2012
		M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	26	72.976.146	69.118.411	28.955.397	37.741.273
Costo de ventas	27	(53.617.249)	(51.744.800)	(21.860.283)	(28.118.623)
Ganancia bruta		19.358.897	17.373.611	7.095.114	9.622.650
Otros ingresos, por función	26	578.929	56.628	87.858	(50)
Gasto de administración	27	(8.110.533)	(8.345.941)	(1.293.661)	(2.412.676)
Otras ganancias (pérdidas)	29	(509.606)	(499.342)	(104.873)	(440.527)
Ingresos financieros	28	987.314	770.914	319.749	260.213
Costos financieros	28	(1.438.713)	(3.124.028)	(535.234)	(1.068.156)
Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	14	941.036	(790.104)	118.577	101.489
Resultado por unidades de reajuste	28	(109.692)	(704.693)	(176.756)	55.437
GANANCIA (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTO		11.697.632	4.737.045	5.510.774	6.118.380
Gasto por impuestos a las ganancias	30	(2.215.773)	(319.462)	(829.786)	(764.855)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		9.481.859	4.417.583	4.680.988	5.353.525
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas					
GANANCIA (PÉRDIDA)		9.481.859	4.417.583	4.680.988	5.353.525
Ganancia (pérdida), atribuible a					
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		9.005.726	4.006.188	4.263.921	4.943.063
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	24	476.133	411.395	417.067	410.462
GANANCIA (PÉRDIDA)		9.481.859	4.417.583	4.680.988	5.353.525
Ganancias por acción					
Ganancia por acción básica					
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		31,96	14,23	15,13	17,56
Ganancia (pérdida) por acción básica	31	31,96	14,23	15,13	17,56
Ganancias por acción diluidas					
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones		31,96	14,23	15,13	17,56
Ganancias (pérdida) diluida por acción		31,96	14,23	15,13	17,56

Las Notas adjuntas forman parte integral de estados financieros consolidados intermedios

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

Por los periodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2013 y 2012

(Expresado en miles de pesos)

Estado del resultado integral	Nota	01-01-2013 al 30-09-2013 M\$	01-01-2012 al 30-09-2012 M\$	01-07-2013 al 30-09-2013 M\$	01-07-2012 al 30-09-2012 M\$	01-01-2013 al 30-06-2013 M\$	01-01-2012 al 30-06-2012 M\$
Estado del resultado integral							
Ganancia (pérdida)		9.481.859	4.417.583	4.680.988	5.353.525	4.800.871	(935.942)
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	(753.908)	(1.525.940)	(135.887)	(779.478)	(618.021)	(746.462)
Otro resultado integral, antes de impuestos, diferencias de cambio por conversión		(753.908)	(1.525.940)	(135.887)	(779.478)	(618.021)	(746.462)
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		(753.908)	(1.525.940)	(135.887)	(779.478)	(618.021)	(746.462)
Otro resultado integral		(753.908)	(1.525.940)	(135.887)	(779.478)	(618.021)	(746.462)
Resultado integral total		8.727.951	2.891.643	4.545.101	4.574.047	4.182.850	(1.682.404)
Resultado integral atribuible a							
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		8.251.818	2.480.248	4.128.034	4.163.585	4.123.784	(1.683.337)
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		476.133	411.395	417.067	410.462	59.066	933
Resultado integral total		8.727.951	2.891.643	4.545.101	4.574.047	4.182.850	(1.682.404)

Las Notas adjuntas forman parte integral de estados financieros consolidados intermedios

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por los periodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre 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	9.005.726	9.005.726	476.133	9.481.859
Otro resultado integral		0	0	(753.908)	(753.908)	0	(753.908)	0	(753.908)
Resultado integral		0	0	(753.908)	(753.908)	0	8.251.818	476.133	8.727.951
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		39.458	0	0	0	0	39.458	0	39.458
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		0	0	0	0	0	0	(566.248)	(566.248)
Total de cambios en patrimonio		39.458	0	(753.908)	(753.908)	9.005.726	8.291.276	(90.115)	8.201.161
Saldo Final Período Actual 30/09/2013	24	52.096.821	11.160.579	(940.406)	(940.406)	27.446.859	89.763.853	663.175	90.427.028

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	4.006.188	4.006.188	411.395	4.417.583
Otro resultado integral		0	0	(1.525.940)	(1.525.940)	0	(1.525.940)	0	(1.525.940)
Resultado integral		0	0	(1.525.940)	(1.525.940)	0	2.480.248	411.395	2.891.643
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	468.881	468.881
Total de cambios en patrimonio		0	0	(1.525.940)	(1.525.940)	4.006.188	2.480.248	880.276	3.360.524
Saldo Final Período Anterior 30/09/2012	24	52.057.363	11.160.579	(735.441)	(735.441)	18.597.784	81.080.285	413.078	81.493.363

Las Notas adjuntas forman parte integral de estados financieros consolidados intermedios

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO

Por los periodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2013 y 2012
(Expresado en miles de pesos)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO

	01-01-2013 al 30-09-2013 M\$	01-01-2012 al 30-09-2012 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	73.463.207	60.214.229
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(74.886.118)	(43.966.049)
Otros pagos por actividades de operación	(109.692)	(704.693)
Intereses pagados	(1.438.713)	(3.124.028)
Intereses recibidos	987.314	770.914
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(1.657.176)	86.964
Otras entradas (salidas) de efectivo	4.962.392	1.461.406
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	<u>1.321.214</u>	<u>14.738.743</u>
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Flujos de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras	(1.024.893)	(5.101.617)
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	179.806
Compras de propiedades, planta y equipo	(193.556)	(236.087)
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	1.818	1.580
Compras de activos intangibles	(4.113)	(41.553)
Dividendos recibidos	0	595.456
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	<u>(1.220.744)</u>	<u>(4.602.415)</u>
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Importes procedentes de la emisión de acciones	39.458	0
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	40.356.705	40.434.279
Total importes procedentes de préstamos	40.356.705	40.434.279
Préstamos de entidades relacionadas	2.020.841	(4.284.791)
Pagos de préstamos	(39.738.054)	(53.787.035)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(1.215.965)	6.383.246
Dividendos pagados	(1.655.428)	(171.493)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	<u>(192.443)</u>	<u>(11.425.794)</u>
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(91.973)	(1.289.466)
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	(91.973)	(1.289.466)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	20.200.156	15.161.971
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	<u>20.108.183</u>	<u>13.872.505</u>

Las Notas adjuntas forman parte integral de estados financieros consolidados intermedios



PAZ CORP S.A.

Dirección

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

Contactos

Nicolás Costanzi Caponnetto
nicolas.costanzi@pazcorp.cl
Gerente de Administración y Finanzas 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.