PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Correspondiente a los ejercicios terminados al
31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre 2011

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

INDICE

		Página N°
I	**ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**	
	ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADO	6
	ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN	8
	ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	10
	ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO INDIRECTO	11
II	**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**	**12**
1.-	**INFORMACIÓN GENERAL**	**12**
	1.1.- Descripción de la sociedad	12
	1.2.- Segmentos operativos	12
2.-	**RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**	**13**
	2.1.- Período contable	13
	2.2.- Bases de preparación de los estados financieros consolidados	14
	2.3.- Nuevas normas e interpretaciones emitidas y no vigentes	14
	2.4.- Bases de consolidación	18
	2.5.- Entidades subsidiarias	20
	2.6.- Transacciones en moneda extranjera	22
	2.7.- Información financiera por segmentos operativos	23
	2.8.- Propiedades, plantas y equipo	23
	2.9.- Propiedades de inversión	23
	2.10.- Activos intangibles	24
	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	25
	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	27
	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	29
	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**	**40**
	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
5.-	**EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO**	**41**
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**	**44**
	8.1.- Estratificación de la cartera	46
	8.2.- Resumen de la estratificación de la cartera	47
	8.3.- Calidad crediticia	47
	8.4.- Operaciones de factoring	47
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	54
10.-	**INVENTARIOS**	**55**
	10.1.- Inventarios corrientes	55
	10.2.- Otros activos no financieros, no corrientes	56
11.-	**ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**	**56**
12.-	**ACTIVOS NO CORRIENTES O GRUPOS DE ACTIVOS PARA SU DISPOSICIÓN CLASIFICADOS COMO MANTENIDOS PARA LA VENTA**	**57**
13.-	**INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS**	**58**
14.-	**INVERSIONES BAJO CONTROL CONJUNTO**	**60**
15.-	**INVERSIONES CONTABILIZADAS UTILIZANDO EL METODO DE LA PARTICIPACION**	**61**
	15.1.- Composición del rubro	61
	15.2.- Información resumida de las inversiones en asociadas contabilizadas por el método de la participación	64
16.-	**ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA**	**66**

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

INDICE

		Página N°
17.-	**PLUSVALÍA**	**68**
	17.1.- Composición del rubro	68
	17.2.- Reconciliación de cambios en la plusvalía	68
	17.3.- Plusvalía por segmento operativo	68
18.-	**PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO**	**69**
	18.1.- Composición del rubro	69
	18.2.- Vidas útiles técnicas para los bienes	70
	18.3.- Detalle de reconciliación de cambios en propiedades, plantas y equipo por clase	71
	18.4.- Activos sujetos a arrendamiento financiero	72
19.-	**PROPIEDADES DE INVERSIÓN**	**72**
	19.1.- Composición y movimiento de las propiedades de inversión	72
	19.2.- Edificio en arriendo	73
	19.3.- Locales comerciales	73
20.-	**IMPUESTOS DIFERIDOS**	**74**
	20.1.- Activos por impuestos diferidos	74
	20.2.- Pasivos por impuestos diferidos	74
	20.3.- Movimientos de impuesto diferido del estado de situación financiera	74
21.-	**OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES**	**75**
	21.1.- Clases de otros pasivos financieros	75
	21.2.- Otros pasivos financieros - Desglose de monedas y vencimientos, corrientes	76
	21.3.- Otros pasivos financieros - Desglose de monedas y vencimientos, no corrientes	79
	21.4.- Otros pasivos financieros – tipo de interés y monedas	80
22.-	**CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**	**81**
	22.1.- Estratificación vencimientos proveedores	81
	22.2.- Operaciones de confirming	82
23.-	**PROVISIONES**	**82**
	23.1.- Provisiones – saldos	82
	23.2.- Movimiento de las provisiones	84
24.-	**OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS**	**84**
25.-	**PATRIMONIO NETO**	**85**
	25.1.- Capital suscrito y pagado	85
	25.2.- Número de acciones suscritas y pagadas	85
	25.3.- Dividendos	85

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

INDICE

		Página N°
	25.4.- Otras reservas	86
	25.5.- Distribución de accionistas	86
	25.6.- Participaciones no controladoras	87
	25.7.- Utilidad líquida distribuible	87
26.-	**POLITICA DE PAGOS BASADOS EN ACCIONES**	**88**
27.-	**INGRESOS**	**89**
	27.1.- Ingresos de actividades ordinarias	89
	27.2.- Otros ingresos por función	89
28.-	**COMPOSICIÓN DE RESULTADOS RELEVANTES**	**90**
	28.1.- Gastos por naturaleza	90
	28.2.- Gastos de personal	90
	28.3.- Depreciación y amortización	90
	28.4.- Resultados financieros	91
	28.5.- Otras ganancias (pérdidas)	91
29.-	**RESULTADO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS**	**91**
30.-	**UTILIDAD POR ACCIÓN**	**93**
31.-	**INFORMACIÓN POR SEGMENTO**	**93**
	31.1.- Criterios de segmentación	93
	31.2.- Segmento por área geográfica	94
	31.3.- Segmento por línea de negocio	97
32.-	**CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES**	**101**
	32.1.- Contingencias	101
	32.2.- Compromisos y restricciones	101
	32.3.- Avales, fianzas y compromisos	105
	32.4.- Garantías	106
	32.5.- Sanciones administrativas	108
	32.6.- Cauciones obtenidas de terceros	108
33.-	**DISTRIBUCIÓN DEL PERSONAL**	**108**
34.-	**MEDIO AMBIENTE**	**109**
35.-	**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO PROFORMA NO COMPARATIVO**	**110**
36.-	**HECHOS POSTERIORES**	**111**

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

RUT: 76.488.180-K
Razón Social: PAZ CORP S.A.

En sesión extraordinaria de Directorio celebrada con fecha 13 de marzo de 2013, las personas abajo individualizadas, se declaran responsables respecto de la veracidad de la información incorporada en el presente informe consolidado, referido al 31 de diciembre de 2012, de acuerdo al siguiente detalle:

- Estado de Situación Financiera
- Estado de Resultados Integrales
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
- Estado de Flujo de Efectivo
- Notas Explicativas a los Estados Financieros
- Análisis Razonado
- Hechos Relevantes

Nombre	Cargo	R.U.T.
Juan Pablo Armas Mac Donald	Presidente	6.198.258-2
Ricardo Paz Daniels	Director	6.992.925-7
Enrique Bone	Director	6.056.216-4
Juan Bilbao Hormaeche	Director	6.348.511-K
Fernando Herrera Osorio	Director	23.280.023-2
Salvador Valdés Correa	Director	9.842.734-1
Ariel Magendzo Weinberger	Gerente General	6.229.344-6

Ernst & Young Chile
Presidente Riesco 5435, piso 4
Las Condes
Santiago
Tel: 56 2 676 1000
Fax: 56 2 676 1010
www.eychile.cl

Informe del Auditor Independiente

Señores
Accionistas y Directores
Paz Corp S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros consolidados adjuntos de Paz Corp S.A. y afiliadas, que comprenden los estados de situación financiera consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y los correspondientes estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros consolidados.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros consolidados

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

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros consolidados están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros consolidados, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la

efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros consolidados.

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

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Paz Corp S.A. y afiliadas al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Otros Asuntos, Re- formulación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2011

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2011 han sido re-formulados para dar efecto al reconocimiento comparativo de las operaciones discontinuadas de la inversión en la coligada Hipotecaria La Construcción S.A., mencionada en nota 12. No se modifica nuestra opinión con respecto a este asunto.

Víctor Zamora Q.

ERNST & YOUNG LTDA.

Santiago, 13 de marzo de 2013

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO
Al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011
(Expresados en miles de pesos)

ACTIVOS	Nota	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	25.311.039	17.214.624
Otros activos financieros, corrientes	6	1.908.549	6.036.140
Otros activos no financieros, corrientes	7	3.494.317	552.656
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	8	20.111.851	11.909.956
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	9	1.143.096	3.022.415
Inventarios	10	91.644.248	124.040.825
Activos por impuestos, corrientes	11	0	561.160
Total de activos corrientes distintos de los activos o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta		**143.613.100**	**163.337.776**
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	12	2.210.126	0
Total Activos Corrientes		**145.823.226**	**163.337.776**
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos no financieros, no corrientes	10	86.009.638	56.717.147
Derechos por cobrar, no corrientes	8	1.593.510	711.313
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	9	1.156.490	4.386.966
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	15	0	2.517.242
Activos intangibles distintos de la plusvalía	16	2.652.432	3.393.513
Plusvalía	17	3.070.076	4.539.430
Propiedades, planta y equipo	18	6.176.102	6.748.074
Propiedades de inversión	19	6.931.656	6.892.556
Activos por impuestos diferidos	20	6.788.923	7.121.987
Total Activos No Corrientes		**114.378.827**	**93.028.228**
TOTAL ACTIVOS		**260.202.053**	**256.366.004**

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO
Al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011
(Expresados en miles de pesos)

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	Nota	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, corrientes	21	54.371.571	64.011.963
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	22	18.015.001	12.934.098
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	9	0	2.107.114
Otras provisiones, corrientes	23	1.832.159	1.384.736
Pasivos por impuestos, corrientes	11	886.787	0
Otros pasivos no financieros, corrientes	24	4.939.063	5.854.456
Total Pasivos Corrientes		**80.044.581**	**86.292.367**
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes	21	47.797.401	52.281.252
Cuentas por pagar, no corrientes	22	19.706.435	18.992.706
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	9	5.393.966	8.130.182
Otras provisiones, no corrientes	23	212.010	4.207
Pasivo por impuestos diferidos	20	1.899.033	2.601.051
Otros pasivos no financieros, no corrientes	24	20.845.561	8.235.513
Total Pasivos No Corrientes		**95.854.406**	**90.244.911**
TOTAL PASIVOS		**175.898.987**	**176.537.278**
PATRIMONIO NETO			
Capital emitido		52.057.363	52.057.363
Ganancias (pérdidas) acumuladas		18.441.133	14.591.596
Primas de emisión		11.160.579	11.160.579
Otras reservas		(186.498)	790.499
Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora		**81.472.577**	**78.600.037**
Participaciones no controladoras	25	2.830.489	1.228.689
Patrimonio Total		**84.303.066**	**79.828.726**
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		**260.202.053**	**256.366.004**

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011
(Expresado en miles de pesos)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	01-01-2012 al 31-12-2012	01-01-2011 al 31-12-2011
		M$	M$
Ingresos de actividades ordinarias	27	114.269.069	68.911.409
Costo de ventas	28	(84.338.469)	(55.977.778)
Ganancia bruta		**29.930.600**	**12.933.631**
Otros ingresos, por función	27	402.448	440.915
Gasto de administración	28	(17.661.476)	(11.595.275)
Otros gastos, por función	28	(116.806)	(28.083)
Otras ganancias (pérdidas)	28	(1.130.308)	2.039.758
Ingresos financieros	28	1.429.787	1.355.183
Costos financieros	28	(4.105.854)	(4.499.163)
Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación		0	(37.688)
Diferencias de cambio	28	21.350	42.259
Resultado por unidades de reajuste	28	(1.101.521)	(721.967)
GANANCIA (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTO		**7.668.220**	**(70.430)**
Gasto por impuestos a las ganancias	29	(1.220.494)	810.124
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		**6.447.726**	**739.694**
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas	12	(236.181)	138.070
GANANCIA (PÉRDIDA)		**6.211.545**	**877.764**
Ganancia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		5.504.965	1.721.809
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	25	706.580	(844.045)
GANANCIA (PÉRDIDA)		**6.211.545**	**877.764**
Ganancias por acción			
Ganancia por acción básica			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		19,55	6,11
Ganancia (pérdida) por acción básica	**30**	**19,55**	**6,11**
Ganancias por acción diluidas			
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas		19,55	6,11
Ganancias (pérdida) diluida por acción		**19,55**	**6,11**

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011
(Expresado en miles de pesos)

Estado del resultado integral	Nota	01-01-2012 al 31-12-2012 M$	01-01-2011 al 31-12-2011 M$
Estado del resultado integral			
Ganancia (pérdida)		**6.211.545**	**877.764**
Componentes de otro resultado integral, antes de impuestos			
Diferencias de cambio por conversión			
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión, antes de impuestos	25	(976.997)	1.443.512
Otro resultado integral, antes de impuestos, diferencias de cambio por conversión		**(976.997)**	**1.443.512**
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		**(976.997)**	**1.443.512**
Otro resultado integral		**(976.997)**	**1.443.512**
Resultado integral total		**5.234.548**	**2.321.276**
Resultado integral atribuible a			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		4.527.968	3.165.321
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		706.580	(844.045)
Resultado integral total		**5.234.548**	**2.321.276**

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011
(Expresado en miles de pesos)

Conceptos	Nota	Capital emitido M$	Primas de emisión M$	Reservas por diferencias de cambio por conversión M$	Otras reservas M$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M$	Participaciones no controladoras M$	Patrimonio Total M$
Saldo Inicial al 01/01/2012		52.057.363	11.160.579	790.499	**790.499**	14.591.596	**78.600.037**	1.228.689	**79.828.726**
Saldo Inicial Reexpresado		**52.057.363**	**11.160.579**	**790.499**	**790.499**	**14.591.596**	**78.600.037**	**1.228.689**	**79.828.726**
Ganancia (pérdida)		0	0	0	**0**	5.504.965	**5.504.965**	706.580	**6.211.545**
Otro resultado integral		0	0	(976.997)	**(976.997)**	0	**(976.997)**	0	**(976.997)**
Resultado integral		**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**4.527.968**	**706.580**	**5.234.548**
Emisión de patrimonio		0	0	0	**0**	0	**0**	0	**0**
Dividendos		0	0	0	**0**	(1.655.428)	**(1.655.428)**	0	**(1.655.428)**
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		0	0	0	**0**	0	**0**	895.220	**895.220**
Total de cambios en patrimonio		**0**	**0**	**(976.997)**	**(976.997)**	**3.849.537**	**2.872.540**	**1.601.800**	**4.474.340**
Saldo Final Período Actual 31/12/2012	25	**52.057.363**	**11.160.579**	**(186.498)**	**(186.498)**	**18.441.133**	**81.472.577**	**2.830.489**	**84.303.066**

Conceptos	Nota	Capital emitido M$	Primas de emisión M$	Reservas por diferencias de cambio por conversión M$	Otras reservas M$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M$	Participaciones no controladoras M$	Patrimonio total M$
Saldo Inicial al 01/01/2011		52.057.363	11.160.579	(653.013)	**(653.013)**	12.773.181	**75.338.110**	2.173.636	**77.511.746**
Saldo Inicial Reexpresado		**52.057.363**	**11.160.579**	**(653.013)**	**(653.013)**	**12.773.181**	**75.338.110**	**2.173.636**	**77.511.746**
Ganancia (pérdida)		0	0	0	**0**	1.721.809	**1.721.809**	(844.045)	**877.764**
Otro resultado integral		0	0	1.443.512	**1.443.512**	0	**1.443.512**	0	**1.443.512**
Resultado integral		0	0	0	**0**	0	**3.165.321**	(844.045)	**2.321.276**
Emisión de patrimonio		0	0	0	**0**	0	**0**	0	**0**
Dividendos		0	0	0	**0**	(171.493)	**(171.493)**	0	**(171.493)**
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		0	0	0	**0**	268.099	**268.099**	(100.902)	**167.197**
Total de cambios en patrimonio		**0**	**0**	**1.443.512**	**1.443.512**	**1.818.415**	**3.261.927**	**(944.947)**	**2.316.980**
Saldo Final Período Anterior 31/12/2011	25	**52.057.363**	**11.160.579**	**790.499**	**790.499**	**14.591.596**	**78.600.037**	**1.228.689**	**79.828.726**

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO INDIRECTO
Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011
(Expresado en miles de pesos)

	Nota	01-01-2012 al 31-12-2012 M$	01-01-2011 al 31-12-2011 M$
Estado de flujos de efectivo			
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Ganancia (pérdida)		**6.211.545**	**877.764**
Ajustes por conciliación de ganancias (pérdidas)			
Ajustes por gasto por impuestos a las ganancias		1.220.494	(810.124)
Ajustes por disminuciones (incrementos) en los inventarios		3.064.986	(28.677.239)
Ajustes por disminuciones (incrementos) en cuentas por cobrar de origen comercial		(8.201.895)	18.883.814
Ajustes por disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación		(3.823.859)	(431.184)
Ajustes por incrementos (disminuciones) en cuentas por pagar de origen comercial		5.205.916	226.718
Ajustes por incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación		12.113.484	24.159
Ajustes por gastos de depreciación y amortización	28	1.658.838	858.911
Ajustes por deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo		0	213.097
Ajustes por provisiones		0	1.633.862
Ajustes por pérdidas (ganancias) de moneda extranjera no realizadas		(951.837)	0
Ajustes por participaciones no controladoras	15	0	37.688
Ajustes por pérdidas (ganancias) de valor razonable		0	(152.349)
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo		2.176.569	465.718
Ajustes por pérdidas (ganancias) por la disposición de activos no corrientes		236.181	(138.070)
Total de ajustes por conciliación de ganancias (pérdidas)		**12.698.877**	**(7.864.999)**
Otras entradas (salidas) de efectivo		4.127.591	2.704.725
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		**23.038.013**	**(4.282.510)**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Flujos de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras		0	(179.710)
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo		230.345	401.436
Compras de propiedades, planta y equipo		(986.863)	(3.012.201)
Importes procedentes de ventas de activos intangibles		0	66.100
Compras de activos intangibles		(166.359)	(1.224.165)
Dividendos recibidos		0	309.115
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		**(922.877)**	**(3.639.425)**
Importes procedentes de préstamos de largo plazo		44.095.717	66.996.925
Total importes procedentes de préstamos		**44.095.717**	**66.996.925**
Préstamos de entidades relacionadas		5.120.345	16.116.906
Pagos de préstamos		(58.219.960)	(54.285.411)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas		(4.843.330)	(19.927.535)
Dividendos pagados		(171.493)	(1.152.602)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		**(14.018.721)**	**7.748.283**
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		**8.096.415**	**(173.652)**
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo			
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO		**8.096.415**	**(173.652)**
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO		17.214.624	17.388.276
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO		**25.311.039**	**17.214.624**

1. INFORMACIÓN GENERAL

Paz Corp S.A. es una sociedad anónima abierta con domicilio en Avda. Apoquindo 4501, Oficina 2001, 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 incorporales, muebles o inmuebles, y en general, participar en sociedades de cualquier clase, naturaleza u objeto, chilenas o extranjeras, en comunidades y asociaciones; (b) el estudio, desarrollo, ejecución y explotación de inversiones y negocios inmobiliarios, para lo cual podrá adquirir, enajenar, negociar y disponer en cualquier forma y a cualquier título de bienes raíces urbanos o rurales, pudiendo efectuar loteos, urbanizaciones, construcciones de cualquier naturaleza y venderlas y/o explotarlas por cuenta propia o ajena, así como también, gestionar u otorgar financiamientos asociados a dichos negocios; y (c) prestar servicios de arquitectura, gestión inmobiliaria y gestión comercial entre otros.

Las prácticas de gobierno corporativo de Paz Corp S.A., sus subsidiarias, filiales y coligadas, se rigen por la Ley 18.046 sobre Sociedades Anónimas, el Reglamento de Sociedades Anónimas, los Estatutos Sociales de Paz Corp S.A., la Ley 18.045 de Mercado de Valores y por la normativa de la Superintendencia de Valores y Seguros.

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

Paz Corp S.A. es la sociedad matriz del grupo Paz Corp. Los estados financieros consolidados de Paz Corp S.A. y Subsidiarias correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2011, fueron aprobados por su Directorio en sesión celebrada el día 19 de Marzo de 2012 y, posteriormente presentados a la Junta Ordinaria de Accionistas con fecha 23 de abril de 2012, quien aprobó los mismos.

1.2 Segmentos operativos

Para la gestión del negocio, la Administración utiliza el criterio de segmentación geográfica considerando los países en que la Sociedad tiene operaciones y están alocados sus activos. Al 31 de diciembre de 2012 la Sociedad cuenta con operaciones en Chile, Perú y Brasil.

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

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

La ejecución de los proyectos inmobiliarios, ya sea por cuenta propia o con terceros, abarca entre otras actividades la investigación de mercado, la búsqueda y compra de terrenos, el diseño arquitectónico y de producto, la coordinación de los proyectos de especialidades, la construcción y comercialización de las viviendas y la post-venta. En Chile, la Sociedad tiene una fuerte presencia en la región metropolitana y también desarrolla proyectos en Antofagasta, Concón, Viña del Mar, Rancagua, Talca, Concepción y Puerto Montt. El enfoque de Paz Corp está orientado principalmente al desarrollo de vivienda vertical para los estratos medio-bajo y medio-alto de la población. Además, la Sociedad desarrolla proyectos destinados al arriendo habitacional y proyectos de uso mixto que combinan el uso comercial y residencial. La principal línea de negocio la constituye el negocio inmobiliario siendo el negocio de servicios y de arriendo de maquinarias negocios complementarios.

PERÚ
Paz Corp S.A. es un importante actor del mercado inmobiliario peruano, en donde participa a través de la sociedad Paz Centenario S.A. cuyos accionistas son Inversiones Paz Internacional (filial de Paz Corp S.A.) con un 50% e Inversiones Centenario S.A.A. también con un 50%. Paz Centenario S.A. se enfoca en el desarrollo de vivienda vertical, y a través de su filial Paz Centenario Global S.A. desarrolla proyectos de vivienda horizontal. Su mercado está dirigido principalmente a la ciudad de Lima y en la actualidad cuenta con un proyecto en la ciudad de Ica y otro en la ciudad de Piura, ambos proyectos de vivienda horizontal. Al igual que en Chile, el enfoque es en los segmentos medios de la población.

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

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

2.1 Período contable

Los presentes estados financieros consolidados cubren los siguientes ejercicios:

- Estados de Situación Financiera por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011.
- Estado de Resultados Integrales por Función por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011.
- Estado de Cambio en el Patrimonio neto por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011.
- Estado de Flujos de Efectivo por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

2.2 Bases de preparación de los estados financieros consolidados

Los presentes estados financieros consolidados de Paz Corp S.A. correspondiente al período de 12 meses terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011, 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 en sesión extraordinaria celebrada el 13 de marzo de 2013.

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

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

En la preparación de estos estados financieros consolidados se han utilizado determinadas estimaciones contables críticas para cuantificar algunos activos, pasivos, ingresos y gastos. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros consolidados se describen en la Nota N° 4 de Estimaciones y Juicios o Criterios de la Administración.

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

Para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012 se han efectuado reclasificaciones menores para facilitar su comparación con el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2011. Estas reclasificaciones no modifican el resultado ni el patrimonio del ejercicio anterior.

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 7	Instrumentos Financieros: Información a revelar	1 de Enero de 2013
IFRS 9	Instrumentos Financieros: Clasificación y medición	1 de Enero de 2015
IFRS 10	Estados financieros consolidados	1 de Enero de 2013
IFRS 11	Acuerdos conjuntos	1 de Enero de 2013
IFRS 12	Revelaciones de participación en otras entidades	1 de Enero de 2013
IFRS 13	Medición del valor justo	1 de Enero de 2013
IAS 1	Presentación de estados financieros	1 de Enero de 2013
IAS 16	Propiedades, planta y equipo	1 de Enero de 2013
IAS 19	Beneficios a los empleados	1 de Enero de 2013
IAS 27	Estados financieros separados	1 de Enero de 2013
IAS 28	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	1 de Enero de 2013
IAS 32	Instrumentos Financieros: Presentación	1 de Enero de 2013
IAS 34	Información financiera intermedia	1 de Enero de 2013

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

2.3.1 IFRS 7 "Instrumentos Financieros: Información a revelar"

En diciembre 2011 se emitió la modificación a IFRS 7 que requiere que las entidades revelen en la información financiera los efectos o posibles efectos de los acuerdos de compensación en los instrumentos financieros sobre la posición financiera de la entidad. La norma es aplicable a contar del 1 de enero 2013.

2.3.2 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.

2.3.3 IFRS 10 "Estados financieros consolidados"/IAS 27 "Estados financieros separados", IFRS 11 "Acuerdos conjuntos", IFRS 12 "Revelaciones de participación en otras entidades"

Esta Norma reemplaza la porción de IAS 27 Estados financieros separados y consolidados que habla sobre la contabilización para estados financieros consolidados. Además incluye los asuntos ocurridos en SIC 12 Entidades de propósito especial. IFRS 10 establece un sólo modelo de control que aplica a todas las entidades (incluyendo a entidades de propósito especial, o entidades estructuradas). Los cambios introducidos por IFRS 10 exigirá significativamente a la administración ejercer juicio profesional en la determinación cual entidad es controlada y que debe ser consolidada, comparado con los requerimientos de IAS 27.

El 28 de junio de 2012, el IASB publicó modificaciones para aclarar la orientación de la transición de IFRS 10 Estados financieros consolidados. Las modificaciones también proporcionan excepciones transitorias adicionales en la aplicación de IFRS 10, IFRS 11 Acuerdos conjuntos y IFRS 12 Revelación de participación en otras entidades, limitando el requerimiento de proporcionar información comparativa ajustada sólo al período comparativo anterior. Por otra parte, para las revelaciones relacionadas con entidades estructuradas no consolidadas, se eliminará el requerimiento de presentar información comparativa de períodos antes de aplicar el IFRS 12 por primera vez. La fecha de vigencia de las modificaciones son los períodos anuales que comiencen o sean posteriores al 1 de enero de 2013, también alineado con la fecha de vigencia de IFRS 10, 11 y 12.

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

2.3.4 IFRS 11 "Acuerdos conjuntos"/ IAS 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos"

IFRS 11 reemplaza IAS 31 Participación en negocios conjuntos y SIC 13 Entidades controladas conjuntamente – aportaciones no monetarias de los participantes. IFRS 11 utiliza alguno de los términos que fueron usados en IAS 31, pero con diferentes significados. Mientras IAS 31 identifica 3 formas de negocios conjuntos, IFRS 11 habla sólo de 2 formas de acuerdos conjuntos (joint ventures y joint operations) cuando hay control conjunto. Porque IFRS 11 usa el principio de control de IFRS 10 para identificar control, la determinación de si existe control conjunto puede cambiar. Además IFRS 11 remueve la opción de contabilizar entidades de control conjunto (JCEs) usando consolidación proporcional.

En lugar JCEs, que cumplan la definición de entidades conjuntas (joint venture) deberán ser contabilizadas usando el método de patrimonio. Para operaciones conjuntas (joint operations), las que incluyen activos controlados de manera conjunta, operaciones conjuntas iniciales (former jointly controlled operations) y entidades de control conjunto (JCEs) iniciales, una entidad reconoce sus activos, pasivos, ingresos y gastos de existir. La emisión de IFRS 11, modificó de forma limitada IAS 28 sobre los temas relacionados a entidades asociadas y entidades de control conjunto disponible para la venta y cambios de interés detenidos en entidades asociadas y entidades de control conjunto.

2.3.5 IFRS 12 "Revelaciones de participación en otras entidades"

IFRS 12 incluye todas las revelaciones que estaban previamente en IAS 27 relacionadas a consolidación, así como también todas las revelaciones incluidas previamente en IAS 31 e IAS 28. Estas revelaciones están referidas a la participación en relacionadas de una entidad, acuerdos conjuntos, asociadas y entidades estructuradas. Un número de nuevas revelaciones son también requeridas.

2.3.6 IFRS 13 "Medición del valor justo"

IFRS 13 establece una única fuente de guía sobre la forma de medir el valor razonable, cuando éste es requerido o permitido por IFRS. No cambia cuando una entidad debe usar el valor razonable. La norma cambia la definición del valor razonable - Valor razonable: El precio que podría ser recibido al vender un activo o el precio que podría ser pagado al liquidar un pasivo en una transacción habitual entre participantes del mercado en la fecha de valorización (un precio de salida). Adicionalmente incorpora algunas nuevas revelaciones.

2.3.7 IAS 1 "Presentación de Estados Financieros"

"Annual Improvements 2009–2011 Cycle", emitido en mayo de 2012, modificó párrafos 10, 38 y 41, eliminó párrafos 39-40 y añadió párrafos 38A-38D y 40A-40D, que aclara la diferencia entre información comparativa adicional voluntaria y la información mínima comparativa requerida. Generalmente, el período mínimo comparativo requerido es el período anterior. Una entidad debe incluir información comparativa en las notas relacionadas a los estados financieros cuando la entidad voluntariamente proporciona información comparativa más allá del período mínimo comparativo requerido. El período comparativo adicional no necesita contener un juego completo de estados financieros. Además, los saldos iniciales del estado de situación financiera (conocido como el tercer balance) debe ser presentada en las siguientes circunstancias: cuando la entidad cambia sus políticas contables; haga re-expresiones retroactivas o haga reclasificaciones, y este es el cambio con un efecto material sobre el estado de situación financiera. El saldo inicial del estado de situación financiera sería al principio del período anterior. Sin embargo, a diferencia de la información comparativa voluntaria, las notas relacionadas no están obligadas a acompañar el tercer balance. Una entidad aplicará estas modificaciones retrospectivamente de acuerdo con IAS 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de Enero de 2013. Se permite su aplicación anticipada, en cuyo caso deberá revelarlo.

2.3.8 IAS 16 "Propiedades, Planta y Equipo"

"Annual Improvements 2009–2011 Cycle", emitido en mayo de 2012, modificó párrafo 8. La modificación aclara que las piezas de repuesto y el equipo auxiliar que cumplen con la definición de la propiedad, planta y equipo no son inventarios.

Una entidad aplicará esta modificación retrospectivamente de acuerdo con IAS 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013. Se permite su aplicación anticipada, en cuyo caso deberá revelarlo.

2.3.9 IAS 19 "Beneficios a los empleados"

El 16 de junio de 2011, el IASB publicó modificaciones a IAS 19, Beneficios a los Empleados, las cuales cambian la contabilización de los planes de beneficios definidos y los beneficios de término.

Las modificaciones requieren el reconocimiento de los cambios en la obligación por beneficios definidos y en los activos del plan cuando esos cambios ocurren, eliminando el enfoque del corredor y acelerando el reconocimiento de los costos de servicios pasados. Los cambios en la obligación de beneficios definidos y los activos del plan son desagregadas en tres componentes: costos de servicio, interés neto sobre los pasivos (activos) netos por beneficios definidos y remediciones de los pasivos (activos) por beneficios definidos. El interés neto se calcula usando una tasa de retorno para bonos corporativos de alta calidad.

Esto podría ser menor que la tasa actualmente utilizada para calcular el retorno esperado sobre los activos del plan, resultando en una disminución en la utilidad del ejercicio. Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2013, se permite la aplicación anticipada. Se exige la aplicación retrospectiva con ciertas excepciones.

2.3.10 IAS 27 "Estados Financieros Separados"

En mayo de 2011 el IASB publicó IAS 27 revisada con el título modificado—Estados financieros separados. IFRS 10 Estados financieros consolidados establece un sólo modelo de control que aplica a todas las entidades y los requisitos relativos a la preparación de los estados financieros consolidados.

2.3.11 IAS 28 "Negocios en asociadas negocios conjuntos"

Emitida en mayo de 2011, IAS 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos, prescribe la contabilidad de inversiones en asociadas y establece los requerimientos para la aplicación del método de la participación al contabilizar las inversiones en asociadas y negocios conjuntos.

2.3.12 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 períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013. Se permite su aplicación anticipada, en cuyo caso deberá revelarlo.

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

2.3.13 IAS 34 "Información financiera intermedia"

"Annual Improvements 2009–2011 Cycle", emitido en mayo de 2012, modificó párrafo 16A. La modificación aclara los requerimientos del IAS 34 relacionados con la información de los segmentos de operación de los activos y pasivos totales para cada de los segmentos de operación con el fin de aumentar la coherencia con los requerimientos de IFRS 8 Segmentos de Operación. El párrafo 16A modificado establece que los activos y pasivos totales para un segmento de operación particular sólo se revelarán cuando las cantidades son medidos por la alta administración con regularidad y hubo un cambio material en la comparación con la información revelada en los estados financieros anteriores para este segmento de operación.

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, excepto por lo señalado por la norma NIIF 11 "acuerdos conjuntos" emitida en mayo del 2011, que remplaza la Nic 31 "Negocios Conjuntos" y SIC 13 "Entidades Controladas Conjuntamente–Aportaciones Monetarias de los Participantes". Los impactos de la aplicación de esta nueva NIIF se describen en Nota N° 2.4.2.

2.4 Bases de consolidación

2.4.1 Subsidiarias o filiales

Subsidiarias o filiales son todas las entidades sobre las que Paz Corp S.A. tiene poder para dirigir las políticas financieras y de explotación, que generalmente viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. A la hora de evaluar si la Sociedad controla otra entidad, se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que sean actualmente ejercibles o convertibles. Las filiales se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

Para contabilizar la adquisición de subsidiarias se utiliza el método de adquisición. El costo de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio.

Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable a la fecha de adquisición, con independencia del alcance de los intereses minoritarios.

El exceso del costo de adquisición sobre el valor razonable de la participación de la Sociedad en los activos netos identificables adquiridos, se reconoce como menor valor o plusvalía comprada (goodwill). Si el costo de adquisición es menor que el valor razonable de los activos netos de la filial adquirida, la diferencia se reconoce directamente en el estado de resultados.

Los saldos y las ganancias no realizadas por transacciones entre entidades relacionadas se eliminan. Las pérdidas no realizadas producto de transacciones entre entidades relacionadas también se eliminan, a menos que la transacción proporcione evidencia de una pérdida por deterioro del activo transferido.

2.4.2 Sociedades de control conjunto

Es el acuerdo contractual para compartir el control sobre una actividad económica, y que sólo existe cuando las decisiones estratégicas tanto financieras como operacionales relativas a la actividad requieren el consentimiento unánime de todos los que comparten el control.

Las sociedades controladas en forma conjunta se consolidan por el método de la consolidación proporcional. En estos casos Paz Corp S.A. reconoce línea a línea su participación en los activos, pasivos, ingresos y gastos de dicha entidad de tal forma que la agregación de saldos y posteriores eliminaciones, tienen lugar solamente en la proporción que Paz Corp S.A. posee en el patrimonio neto de la entidad en cuestión. Los estados financieros de las sociedades bajo control conjunto, son preparados para los mismos ejercicios de reporte de Paz Corp S.A., utilizando políticas contables consistentes.

La participación de la Sociedad en las utilidades y pérdidas no realizadas está ajustada en los estados financieros. El control conjunto es proporcionalmente consolidado hasta la fecha en que la Sociedad cesa de tener 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 remplaza la NIC 31 “Negocios Conjuntos” y SIC 13 “Entidades Controladas Conjuntamente-Aportaciones Monetarias de los Participantes”.

Como consecuencia de la aplicación de la NIIF 11 Acuerdos Conjuntos, a partir del 1 de enero de 2013, las sociedades controladas en forma conjunta, que hasta el cierre de los presentes estados financieros son consolidadas de forma proporcional, pasarán a contabilizarse bajo el método de la participación, tal como lo exige esta nueva norma.

A continuación se presentan los principales rubros de los estados financieros consolidados de Paz Corp S.A., con el fin de reflejar los efectos de la aplicación retrospectiva de la NIIF 11 Acuerdos Conjuntos:

Balance	Estados Financieros Actuales al 31-12-2012 M$	Estados Financieros con aplicación NIIF 11 al 31-12-2012 M$
Total activos corrientes	145.823.226	115.660.679
Total activos no corrientes	114.378.827	108.035.135
TOTAL ACTIVOS	**260.202.053**	**223.695.814**
Total pasivos corrientes	80.044.581	57.564.509
Total pasivos no corrientes	95.854.406	83.905.440
Total patrimonio distribuible a la controladora	81.472.577	81.472.577
Participaciones no controladoras	2.830.489	753.288
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS	**260.202.053**	**223.695.814**

Estado de Resultados	Estado de Resultados Actuales al 31-12-2012 M$	Estados Financieros con aplicación NIIF 11 al 31-12-2012 M$
Ingresos de actividades ordinarias	114.269.069	93.122.654
Costo de ventas	(84.338.469)	(69.356.920)
Ganancia bruta	**29.930.600**	**23.765.734**
Otros	(23.719.055)	(17.531.533)
Ganancia (pérdida)	**6.211.545**	**6.234.201**
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	5.504.965	5.504.965
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	706.580	729.236
Ganancia (Pérdida)	**6.211.545**	**6.234.201**

2.4.3 Transacciones e interés minoritario

Paz Corp S.A. y Subsidiarias aplica la política de tratar las transacciones con el interés minoritario que no generan pérdida de control, como si fueran transacciones con accionistas de la Sociedad. En el caso de adquisiciones de interés minoritario, la diferencia entre cualquier retribución pagada y la correspondiente participación en el valor en libros de los activos netos adquiridos de la subsidiaria se reconoce en el patrimonio. Las ganancias y pérdidas por bajas a favor del interés minoritario, mientras se mantenga el control, también se reconocen en el patrimonio.

2.4.4 Asociadas o coligadas

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

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

La participación de Paz Corp S.A. en las pérdidas o ganancias posteriores a la adquisición de las sociedades de control conjunto se reconocen en resultados y su participación en los movimientos patrimoniales posteriores a la adquisición que no constituyen resultados, se imputan a las correspondientes reservas de patrimonio (y se reflejan según corresponda en el estado de otros resultados integrales).

Cuando la participación de Paz Corp S.A. y Subsidiarias en las pérdidas de una coligada o asociada es igual o superior a su participación en la misma, incluida cualquier otra cuenta a cobrar no asegurada, Paz Corp S.A. y Subsidiarias no reconoce pérdidas adicionales, a no ser que haya incurrido en obligaciones o realizado pagos en nombre de la coligada o asociada.

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

Las ganancias o pérdidas de dilución en coligadas o asociadas se reconocen en el estado de resultados.

2.5 Entidades subsidiarias

2.5.1 Entidades de consolidación directa

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

PAIS	RUT	NOMBRE SOCIEDAD	PORCENTAJE DE PARTICIPACION	
			31-12-2012	31-12-2011
Chile	76.140.432-6	INVERSIONES PAZ CHILE SPA	100,00	100,00
Chile	76.140.439-3	INVERSIONES PAZ INTERNACIONAL SPA	100,00	100,00
Chile	76.140.422-9	INVERSIONES PAZ SERVICIOS SPA	100,00	100,00

2.5.2 Entidades de consolidación indirecta

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

NOMBRE SOCIEDAD	CONSOLIDADO	PROPORCIONAL
INVERSIONES PAZ CHILE SPA	100,0000	
Inversiones Paz Construcción SPA	100,0000	
Constructora Beatriz Oriente S.A.	100,0000	
Constructora P30 Civic Concepción S.A.	100,0000	
Constructora P55 Icono Antofagasta S.A.	100,0000	
Constructora Paz SPA	100,0000	
Inversiones Paz Inmobiliaria SPA	100,0000	
Fondo de Inversión Privado FIP Emerald	100,0000	
Administradora Pazma S.A.	100,0000	
Inmobiliaria Bilbao Country S.A.	100,0000	
Inmobiliaria Borgoño Concón S.A.	100,0000	
Inmobiliaria Maka II S.A.	100,0000	
Inmobiliaria Nuevo Portugal Ltda. (ex-Inmobiliaria P2K Nuevo Portugal Ltda.)	100,0000	
Inmobiliaria P55 Icono Antofagasta S.A.	100,0000	
Inmobiliaria Paz Asset Ltda.	100,0000	

Entidades de consolidación indirecta (continuación)

NOMBRE SOCIEDAD	CONSOLIDADO	PROPORCIONAL
Inmobiliaria Paz SPA	100,0000	
Inmobiliaria PB70 S.A.	100,0000	
Inmobiliaria PDV 70 SPA	100,0000	
Inmobiliaria PK 67 S.A.	100,0000	
Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 60 S.A.	100,0000	
Creación Fondo de Inversión Privado		50,0010
Inmobiliaria Creación LC SPA		50,0000
Inversiones Paz y Froimovich S.A.		50,0000
Inmobiliaria Centro Santa Lucia S.A.		33,3333
P2K S.A.		25,0000
P2K y Compañía en Comandita por Acciones		25,0000
Inmobiliaria P2K Terraza Bulnes Ltda.		25,0000
Inmobiliaria Vicuña II S.A.		33,3333
Inmobiliaria Parque Nataniel S.A.		50,0000
Inmobiliaria Puerto Sur S.A.		50,0000
Inversiones Paz Rental SPA	100,0000	
NRG Santa Isabel SPA	100,0000	
NRG Paz Santa Isabel SPA	100,0000	
NRG Paz Sara del Campo SPA	100,0000	
NRG Paz Civic SPA	100,0000	
NRG Lord Cochrane SPA	100,0000	
Paz Arriendo de Maquinaria SPA	100,0000	
INVERSIONES PAZ SERVICIOS SPA	100,0000	
Paz Servicios Profesionales SPA	100,0000	
INVERSIONES PAZ INTERNACIONAL SPA	100,0000	
Inversiones Paz Brasil SPA	100,0000	
Paz Realty Empreendimentos e Participacoes Ltda.	100,0000	
Tolstoy 1 Empreendimentos Inmobiliarios SPE Ltda.	100,0000	
Salomao Empreendimentos Inmobiliarios SPE Ltda.	100,0000	
Aricanduva Strip Center Empreendimentos Inmobiliarios SPE Ltda.	100,0000	
Adamanto Empreendimentos Inmobiliarios SPE Ltda.		50,0001
Jaraguá PAZ-EPEL 1 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.		50,0001
Inversiones Paz Perú SPA	100,0000	
Paz Centenario S.A.		50,0000
Paz Centenario Global S.A.		50,0000

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

- Constructora Centro Santa Lucía S.A.
- Constructora Puerto Sur S.A.
- Inmobiliaria Bosques de Vicuña S.A.
- Inmobiliaria Jardín Alto S.A.
- Inmobiliaria Parque Coquimbo S.A.
- Inmobiliaria PM S.A.
- Inmobiliaria P2K Barros Borgoño Ltda.
- Inmobiliaria P2K Beatriz Poniente 60 Ltda.
- Paz Froimovich Asset S.A.
- Inmobiliaria Vestro S.A.
- Inmobiliaria PYK S.A.

2.6 Transacciones en moneda extranjera

2.6.1 Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de cada una de las entidades de la Sociedad se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera.

La moneda funcional de Paz Corp S.A. es el Peso chileno, que constituye además la moneda de presentación de los estados financieros consolidados de Paz Corp S.A. y Subsidiarias.

2.6.2 Transacciones y saldos

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

2.6.3 Tipos de cambio

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

Fecha	$ CL / US$	$ CL / U.F.	$ CL / Nuevo Sol Peruano	$ CL / Real Brasileño
31-12-2011	519,20	22.294,03	193,27	278,23
31-12-2012	479,96	22.840,75	188,15	234,98

2.6.4 Entidades de Paz Corp S.A. y Subsidiarias

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

- Los activos y pasivos de cada estado de situación financiera presentado se convierten al tipo de cambio de cierre de cada período o ejercicio;

- Los ingresos y gastos de cada cuenta de resultados se convierten a los tipos de cambio promedio (a menos que este promedio no sea una aproximación razonable del efecto acumulativo de los tipos existentes en las fechas de la transacción, en cuyo caso los ingresos y gastos se convierten en la fecha de las transacciones); y

- Todas las diferencias de cambio resultantes se reconocen como un componente separado del patrimonio neto.

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

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

2.7 Información financiera por segmentos operativos

La información por segmentos se presenta de manera consistente con los informes internos de gestión proporcionados a los responsables de la administración de tomar las decisiones operativas relevantes.

Dichos ejecutivos son los responsables de asignar los recursos y evaluar el rendimiento de los segmentos operativos, los cuales han sido identificados en forma (a) geográfica como (i) Chile, (ii) Perú y (iii) Brasil y (b) por línea de negocio como (i) Inmobiliario, (ii) Servicios y (iii) Arriendo de Maquinaria. Esta información se detalla en Nota N° 31.

2.8 Propiedades, planta y equipo

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

Los costos posteriores (reemplazo de componentes, mejoras, ampliaciones, crecimientos, etc.) se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos del activo fijo vayan a fluir a la Sociedad y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. El resto de reparaciones y mantenciones se cargan en el resultado del ejercicio o período en el que se incurren.

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

- Gastos financieros relativos a la financiación con entidades externas que sean directamente atribuibles a construcciones, tanto si es de carácter específica como genérica.

- Gastos de personal relacionado en forma directa y otros de naturaleza operativa, atribuibles a la construcción.

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

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajustan si es necesario, en cada cierre de balance, de tal forma de tener una vida útil restante acorde con el valor de los activos.

Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable, mediante la aplicación de pruebas de deterioro.

Las pérdidas y ganancias por la venta de activo fijo, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados.

2.9 Propiedades de inversión

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

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

2.10 Activos intangibles

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

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

El deterioro de activos intangibles con vidas útiles indefinidas es probado anualmente o individualmente o al nivel de unidad generadora de efectivo. Tales intangibles no son amortizados. La vida de un activo intangible con vida indefinida es revisada anualmente para determinar si la evaluación de vida indefinida continúa siendo respaldable.

2.10.1 Programas informáticos

Las licencias para programas informáticos adquiridas, se capitalizan sobre la base de los costos en que se ha incurrido para adquirirlas y prepararlas para usar el programa específico. Estos costos se amortizan durante sus vidas útiles estimadas.

Los gastos relacionados con el desarrollo o mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto cuando se incurre en ellos.

2.11 Menor valor o plusvalía comprada (goodwill)

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

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

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

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

2.12 Costos por intereses

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

2.13 Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

Los activos que tienen una vida útil indefinida no están sujetos a amortización y se someten anualmente a pruebas de pérdidas por deterioro del valor. Los activos sujetos a depreciación o amortización se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del importe en libros del activo sobre su importe recuperable.

El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costos para la venta o el valor de uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo).

Los activos no financieros, distintos del menor valor (Goodwill), que hubiesen sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

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

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

2.15 Activos financieros

Paz Corp S.A. clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de reconocimiento inicial.

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

Los activos financieros que se definan para la venta se contabilizan en base a su valor razonable (con contrapartida en patrimonio y resultados). Los préstamos y cuentas por cobrar, y los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento se registran por su costo amortizado de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

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

2.16 Inventarios

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

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

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

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

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

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

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

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

2.17 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales a cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable (valor nominal que incluye un interés implícito) y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor.

Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando existe evidencia objetiva de que Paz Corp S.A. y Subsidiarias, no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar.

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

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

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

2.18 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a plazo en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos. En el estado de situación financiera, los sobregiros de existir se clasifican como Préstamos en el Pasivo Corriente.

Para los propósitos del estado de flujos de efectivo consolidado, el efectivo y efectivo equivalente consiste de disponible y efectivo equivalente de acuerdo a lo definido anteriormente.

2.19 Capital social

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

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

2.20 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable. Las Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar corresponden principalmente a proveedores de materiales y servicios, retenciones de contratistas y cuentas por pagar asociadas a promesas de compraventa de terrenos.

2.21 Préstamos y otros pasivos financieros

Los Préstamos y Pasivos Financieros de naturaleza similar se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos en que se haya incurrido en la transacción.

Posteriormente, se valorizan a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

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

2.22 Impuesto a la renta e impuestos diferidos

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

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

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

El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar dichas diferencias.

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

2.23 Beneficios a los empleados

2.23.1 Vacaciones del personal

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

2.23.2 Indemnizaciones por años de servicio (PIAS)

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

2.23.3 Pagos basados en acciones

La Sociedad ha implementado un plan de compensación para el Presidente del Directorio y Gerente General, mediante el otorgamiento de opciones de compra sobre acciones de Paz Corp S.A. El costo de estas transacciones es medido en referencia al valor justo de las opciones a la fecha en la cual fueron otorgadas, de acuerdo a lo señalado en la NIIF 2 “Pagos Basados en Acciones”. El valor justo es determinado usando un modelo apropiado de valorización de opciones.

La Sociedad medirá el pasivo en que haya incurrido al valor razonable. Hasta que el pasivo se liquide, la Sociedad volverá a medir el valor razonable del pasivo al final de cada período sobre el que se informa, así como en la fecha de liquidación, reconociendo cualquier cambio en el valor razonable en el resultado del período.

Actualmente, la Sociedad utiliza el modelo de Black-Scholes para estimar el valor razonable de las opciones de acciones otorgadas.

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 Nº18.046 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 23 de abril de 2012 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 significantemente 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) restructurar 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 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 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 brasilero) 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 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 duración 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.

La deuda se estructura según las siguientes tasas:

Tasas	31-12-2012 % Deuda	31-12-2011 % Deuda
Tasa de interés fijo	34%	14%
Tasa de interés variable	66%	86%
Total	**100%**	**100%**

Al efectuar un análisis de sensibilidad sobre la porción de deuda con tasa variable en un escenario en que las tasas fluctuaran de - 1% y + 1%, el efecto en el gasto financiero hubiese fluctuado de la siguiente manera:

Efecto en resultados	Escenario Deuda Tasa Interés variable		
	Tasa-1% M$	Tasa Cierre M$	Tasa+1% M$
Al 31-12-2012	5.362.968	6.035.947	6.708.926
Efecto en resultados	**672.979**	**0**	**(672.979)**
Al 31-12-2011	5.429.154	6.414.516	7.399.878
Efecto en resultados	**985.362**	**0**	**(985.362)**

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

A continuación se muestra un análisis de sensibilidad sobre la porción de deuda que se encuentra expresada en Unidades de Fomento, aplicando un escenario de fluctuación de -1% y +1%. El monto de la deuda hubiese variado según se indica a continuación:

Efecto en variación UF	MUF	Escenario		
		UF-1% M$	UF Cierre M$	UF+1% M$
Al 31-12-2012	3.652	82.583.035	83.417.207	84.251.379
Efecto en variación UF		**(834.172)**		**834.172**
Al 31-12-2011	3.542	79.462.771	80.265.425	81.068.079
Efecto en variación UF		**(802.654)**		**802.654**

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

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

Al 31-12-2012								
		Capital e Intereses						
Institución	Moneda	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 Viscaya Argentaria, Chile	UF	1.578.175						1.578.175
Banco de Crédito e Inversiones	CLP			584.376				584.376
	UF			2.476.615	1.559.592			4.036.207
Banco Consorcio	UF		274.248	781.154	1.041.538	260.385		2.357.325
Cia. de Seguos de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A.	UF		182.832	520.769	694.359	173.590		1.571.550
Corpbanca	CLP				1.863.477			1.863.477
	UF		2.738.746	972.370	4.814.671	1.857.078		10.382.865
Banco del Estado de Chile	UF			10.932.147	10.892.862			21.825.009
Inversiones B y J Ltda	UF		96.227	274.089	365.452	91.363		827.131
Inversiones Brakers Ltda	UF		96.227	274.089	365.452	91.363		827.131
Inversiones Globus Ltda	UF		96.227	274.089	365.452	91.363		827.131
Inversiones Quantum Ltda	UF		96.227	274.089	365.452	91.363		827.131
Banco Itau Chile	UF				2.834.858			2.834.858
Banco Santander Chile	UF	31.559	6.704.485	9.978.597		8.853.264		25.567.905
Scotiabank Chile	UF	35.667	49.192	1.334.235	1.635.900	1.817.296	5.082.499	9.954.789
Banco de Crédito del Perú	US$				16.384			16.384
	Sol Peruano		4.381.193	5.436.242				9.817.435
Banco Interamericano de Finanzas	US$		636.170					636.170
Banco Internacional del Perú	Sol Peruano				1.604.163			1.604.163
Banco Santander Perú	Sol Peruano		1.157.123					1.157.123
Banco Scotiabank Perú	US$				25.920	788		26.708
	Sol Peruano		623.663	60.404				684.067
BBVA Banco Continental	Sol Peruano			1.420.345	941.517			2.361.862
Total		**1.645.401**	**17.132.560**	**35.593.610**	**29.387.049**	**13.327.853**	**5.082.499**	**102.168.972**

Al 31-12-2011								
		Capital e Intereses						
Institución	Moneda	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 Viscaya Argentaria, Chile	CLP				7.309.736			7.309.736
Banco de Crédito e Inversiones	CLP			3.324.665	2.084.083			5.408.748
	UF			6.362.360				6.362.360
BCI Factoring S.A.	CLP		381.781					381.781
	UF		386.083	766.159				1.152.242
Banco Bice	UF						124.115	124.115
Banco Consorcio	UF			2.555.088				2.555.088
Cia. de Seguos de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A.	UF			1.703.392				1.703.392
Corpbanca	CLP	453.709	1.329.910	781.629				2.565.248
	UF		208.250		5.468.156			5.676.406
Banco del Estado de Chile	CLP			8.478.045				8.478.045
	UF			9.131.414	764.183	910.805		10.806.402
Euroamerica Cia. Seguros de Vida S.A.	UF			4.258.482				4.258.482
Banco Itau Chile	UF			953.202				953.202
Banco Santander Chile	CLP		524.274	16.914	557.726			1.098.914
	UF	12.779.444		1.613.382	15.350.293		2.148.636	31.891.755
Scotiabank Chile	UF	7.832	15.755	72.406	107.266	112.306	14.466.416	14.781.981
Banco de Credito del Perú	US$	498.509			22.193			520.702
	Nuevo Sol Peruano		6.528.640					6.528.640
Banco Scotiabank Perú	US$	653.057						653.057
	Nuevo Sol Peruano		227.581		104.638			332.219
BBVA Banco Continental	US$				925.912			925.912
	Nuevo Sol Peruano					1.824.788		1.824.788
Total		**14.392.551**	**9.602.274**	**40.017.138**	**32.694.186**	**2.847.899**	**16.739.167**	**116.293.215**

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 riegos cambiarios relevantes, toda vez que gran parte de los ingresos y financiamientos de los proyectos se encuentran en igual moneda. Sin embargo, se mantiene el riesgo cambiario de la inversión realizada. Las políticas de mitigación de riesgos son las mismas que Paz Corp S.A.

A continuación se presenta un recuadro donde se observa la composición de la deuda financiera en el ejercicio actual y su referencia según el tipo de moneda:

Moneda	31-12-2012 % Deuda	31-12-2011 % Deuda
Pesos	2%	21%
UF	15%	69%
Soles Peruanos	82%	8%
USD	1%	2%
Total	**100%**	**100%**

3.7 Covenants de deuda

La existencia de covenants, tanto en algunas de nuestras deudas actuales o futuras, pueden producir restricciones en la operación de las filiales de la compañía, así como la potencial aceleración en el pago de dichas deudas o pagos por multas por incumplimiento. Dichos covenants pueden prohibir o restringir ciertas actividades, como las distribuciones de caja y/o dividendos a los accionistas. Además, existen y pueden existir restricciones respecto a que la Sociedad deba mantener la participación en las filiales relevantes o que ellas no puedan cambiar el giro principal de sus actividades, lo que puede afectar a sus operaciones o actividades. El incumplimiento de uno más de los covenants de nuestra deuda, podría implicar que las instituciones financieras o acreedoras obliguen el pago anticipado de dichas deudas o el pago de multas.

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

Actualmente los convenants comprometidos por la compañía se indican en la Nota N° 32 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

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es la siguiente:

Clases de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
Efectivo en caja	5.728	25.789
Saldos en bancos	3.380.921	1.138.098
Depósitos a corto plazo	12.185.827	998.159
Fondos mutuos	9.714.438	15.010.713
Otro efectivo y equivalentes al efectivo	24.125	41.865
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	**25.311.039**	**17.214.624**

El efectivo y equivalentes a efectivo incluido en los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2012 y 2011 no difieren del presentado en sus respectivos Estados de Flujos de Efectivo.

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

La composición del rubro por tipo de monedas al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es la siguiente:

Información del Efectivo y Equivalentes al Efectivo por moneda	Moneda	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
Monto del efectivo y equivalente al efectivo	CL $	20.464.932	15.273.393
	Nuevo Sol Peruano	3.948.056	1.717.857
	Real Brasileño	898.051	223.374
Total de Efectivo y Equivalente al Efectivo		**25.311.039**	**17.214.624**

El detalle de los fondos mutuos al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

R.U.T	Sociedad	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
96.815.680-2	Banco BBVA Administradora General de Fondos S.A.-Monetario	78.543	750.826
96.815.680-2	Banco BBVA Administradora General de Fondos S.A.Corporativo B	1.670.741	0
96.530.900-4	Banco BCI Asset Management Administradora-Eficiencia	1.198.142	0
96.530.900-4	Banco BCI Asset Management Administradora-Express	0	3.015.388
97.030.000-7	Banco Estado Administradora General-Corporativo	0	581.493
96.980.650-9	Banco Itau Chile AGF Ltda.-Corporate	12.470	0
96.980.650-9	Banco Itau Chile AGF Ltda.-Select	0	117.745
96.667.040-1	Banco Santander Asset Management S.A.-Money Market	53.669	0
96.667.040-1	Banco Santander Asset Management S.A.-Renta Ejecutiva	5.672	0
96.667.040-1	Banco Santander Asset Management S.A.-Renta Universal	3.095	0
96.667.040-1	Banco Santander Asset Management S.A.-Tesoreria	27.588	9.884.444
96.513.630-4	Corpbanca AGF S.A - Eficiencorp	714.041	0
96.513.630-4	CorpCapital AGF-Oportunidad	0	529.538
96.634.320-6	Scotiabank Sud-Americano Administradora-Valoriza	0	131.279
96.634.320-6	Scotia Administradora General de Fondos Chile S.A.-Clipper A	126.743	0
96.634.320-6	Scotia Administradora General de Fondos Chile S.A.-Clipper B	5.823.734	0
Total		**9.714.438**	**15.010.713**

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 al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

R.U.T	Sociedad	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
97.036.000-K	Banco Santander de Chile	7.682.945	
97.023.000-9	Banco Corpbanca	2.501.272	
0-E	Banco de Crédito del Perú	1.034.825	
0-E	Scotiabank del Perú	966.785	
0-E	Banco Continental		261.878
97.036.000-K	Banco Santander de Chile		736.281
Total		**12.185.827**	**998.159**

A continuación se detalla los importes pagados por operaciones de confirming durante los ejercicios 2012 y 2011.

Subsidiaria	Importe pagado 31-12-2012 M$	Importe pagado 31-12-2011 M$
Constructora Paz SPA	1.583.647	0
Total	**1.583.647**	**0**

Durante el ejercicio 2012 no existen operaciones de factoring con y sin responsabilidad.

6. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

6.1 Composición del rubro

Al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011 es la siguiente:

Otros Activos Financieros			31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
Otros activos financieros, a valor razonable con cambio en resultado				
R.U.T.	**Nombre**	**Tipo de instrumento**		
97.036.000-k	Banco Santander Chile (1)	Depósito a Plazo	1.558.724	0
97.018.000-1	Banco Scotiabank Chile (2)	Depósito a Plazo	110.211	0
96.634.320-6	Scotia Administradora General de Fondos Mutuos Chile S.A.	Fondos Mutuos	0	6.036.140
Otros Activos Financieros				
R.U.T.	**Nombre**	**Tipo de instrumento**		
61.808.000-5	Aguas Andinas S.A.	Pagaré	239.614	0
Total Otros Activos Financieros			**1.908.549**	**6.036.140**

(1) Corresponden M$ 660.481 a un depósito a plazo por garantía a favor del Banco Santander Chile, por préstamos ascendentes a UF 56.261 cuyo vencimiento es el 31 de agosto de 2013. Además, M$ 898.243 por tres depósitos a plazo por garantía a favor del Banco Santander por promesa de venta del proyecto Santa Rosa II.
(2) Corresponde a garantía de tres cuotas mensuales por pago de crédito del proyecto NRG Paz Santa Isabel SPA.

6.2 Jerarquías sobre valor razonable

Los instrumentos financieros que han sido contabilizados a valor justo en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2012 y 2011, han sido medidos en base a las metodologías previstas en la NIC 39. Dichas metodologías aplicadas para la clase de instrumentos financieros se clasifican según su jerarquía de la siguiente manera:

- Nivel I: Valores o precios de cotización en mercados activos para activos y pasivos idénticos.

- Nivel II: Información provenientes de fuentes distintas a los valores de cotización del Nivel I, pero observables en mercados para los activos y pasivos ya sea de manera directa (precios) o indirecta (obtenidos a partir de precios).

- Nivel III: Información para activos o pasivos que no se basen en datos de mercados observables.

Al 31 de diciembre de 2012 no existen activos financieros medidos a valor razonable.

La siguiente tabla presenta los activos financieros que son medidos a valor razonable al 31 de diciembre de 2011.

Instrumentos financieros medidos a valor razonable			Valor razonable medido al final del período de reporte utilizando		
Activos financieros	31-12-2011 M$		Nivel I	Nivel II	Nivel III
	Corrientes	No Corriente	M$	M$	M$
Fondo mutuo	6.036.140	0	6.036.140	0	0
Total	**6.036.140**	**0**	**6.036.140**	**0**	**0**

7. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es la siguiente:

Otros Activos no Financieros	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
Documentos en garantía (1)	463.474	552.656
Valores en garantía (2)	3.030.843	0
Total	**3.494.317**	**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° 32.4 (a).

(2) Corresponde a garantía por contrato de promesa de compraventa de acciones de la sociedad NRG Santa Isabel SPA suscrito entre Inversiones Paz Rental SPA y TMW Pramerica Property Invesment GMBH.

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

La composición del rubro deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corriente al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es la siguiente:

Clases de Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar, Neto	Corriente							
	31-12-2012 M$				31-12-2011 M$			
	Inmobiliario	Servicios	Arriendo	Total	Inmobiliario	Servicios	Arriendo	Total
Clientes escriturados neto	12.167.077	0	0	**12.167.077**	5.408.219	0	0	**5.408.219**
Arriendos por cobrar neto	0	0	386.004	**386.004**	0	0	676.543	**676.543**
Documentos por cobrar neto	770.509	0	0	**770.509**	337.571	23.276	2.774	**363.621**
Fondos por rendir	228.126	31.667	900	**260.693**	218.019	12.067	0	**230.086**
Anticipos Honorarios	13.690	250	0	**13.940**	69.306	32.650	0	**101.956**
Anticipos a proveedores	3.885.128	76.465	35.073	**3.996.666**	3.053.406	128.759	13.753	**3.195.918**
Crédito empresas constructoras	673.880	0	0	**673.880**	892.354	0	0	**892.354**
Iva por recuperar	1.205.457	0	0	**1.205.457**	645.469	0	117.984	**763.453**
Derecho usufructo	0	0	134.353	**134.353**	0	0	118.837	**118.837**
Otras cuentas por cobrar, neto	399.513	47.728	56.031	**503.272**	158.969	0	0	**158.969**
Total	**19.343.380**	**156.110**	**612.361**	**20.111.851**	**10.783.313**	**196.752**	**929.891**	**11.909.956**

Clases de Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar, Bruto	Corriente							
	31-12-2012 M$				31-12-2011 M$			
	Inmobiliario	Servicios	Arriendo	Total	Inmobiliario	Servicios	Arriendo	Total
Clientes escriturados	12.167.077	0	0	**12.167.077**	5.408.219	0	0	**5.408.219**
Arriendos por cobrar	0	0	386.004	**386.004**	0	0	676.543	**676.543**
Documentos por cobrar	775.381	0	0	**775.381**	337.571	23.276	2.774	**363.621**
Fondos por rendir	228.126	31.667	900	**260.693**	218.019	12.067	0	**230.086**
Anticipos Honorarios	13.690	250	0	**13.940**	69.306	32.650	0	**101.956**
Anticipos a proveedores	3.885.128	76.465	35.073	**3.996.666**	3.053.406	128.759	13.753	**3.195.918**
Crédito empresas constructoras	673.880	0	0	**673.880**	892.354	0	0	**892.354**
Iva por recuperar	1.205.457	0	0	**1.205.457**	645.469	0	117.984	**763.453**
Derecho usufructo	0	0	134.353	**134.353**	0	0	118.837	**118.837**
Otras cuentas por cobrar	399.513	47.728	56.031	**503.272**	158.969	0	0	**158.969**
Total	**19.348.252**	**156.110**	**612.361**	**20.116.723**	**10.783.313**	**196.752**	**929.891**	**11.909.956**

La composición del rubro derecho por cobrar no corriente al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es la siguiente:

Derecho por cobrar, Neto	No Corriente							
	31-12-2012 M$				31-12-2011 M$			
	Inmobiliario	Servicios	Arriendo	Total	Inmobiliario	Servicios	Arriendo	Total
Iva por recuperar	1.025.776	0	0	**1.025.776**	0	0	0	**0**
Derecho usufructo	0	0	567.734	**567.734**	0	0	711.313	**711.313**
Total	**1.025.776**	**0**	**567.734**	**1.593.510**	**0**	**0**	**711.313**	**711.313**

El detalle del deterioro de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corriente al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

Importe en Libros de Deudores Comerciales, Otras cuentas por cobrar Deteriorados	Corriente		No Corriente	
	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
Documentos por Cobrar (1)	(4.872)	0	0	0
Total	**(4.872)**	**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 al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es la siguiente:

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	18.881.253	336.065	78.373	79.710	26.201	11.948	9.554	27.545	5.359	23.091	19.479.099	1.593.510
Otras cuentas por cobrar brutos	637.624	0	0	0	0	0	0	0	0	0	637.624	0
Provisión deterioro	0	0	0	0	0	0	(4.872)	0	0	0	(4.872)	0
Total	**19.518.877**	**336.065**	**78.373**	**79.710**	**26.201**	**11.948**	**4.682**	**27.545**	**5.359**	**23.091**	**20.111.851**	**1.593.510**

Morosidad

31-12-2011	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	10.996.413	0	0	7.720	54.009	70.008	2.507	82.279	79.349	393.604	11.685.889	711.313
Otras cuentas por cobrar brutos	224.067	0	0	0	0	0	0	0	0	0	224.067	0
Total	**11.220.480**	**0**	**0**	**7.720**	**54.009**	**70.008**	**2.507**	**82.279**	**79.349**	**393.604**	**11.909.956**	**711.313**

8.2 Resumen de la estratificación de la cartera

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

Tramo de morosidad al 31 de diciembre de 2012	N° de clientes de cartera	Total cartera neta
		M$
Al día	1178	21.107.515
Entre 1 y 30 días	115	336.065
Entre 31 y 60 días	97	78.373
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	23.091
Total	**1.450**	**21.705.361**

Tramo de morosidad al 31 de diciembre de 2011	N° de clientes de cartera	Total cartera neta
		M$
Al día	508	11.931.793
Entre 1 y 30 días	0	0
Entre 31 y 60 días	0	0
Entre 61 y 90 días	0	61.729
Entre 91 y 120 días	0	0
Entre 121 y 150 días	71	72.515
Entre 151 y 180 días	0	0
Entre 181 y 210 días	13	82.279
Entre 211 y 250 días	19	79.349
Más de 250 días	277	393.604
Total	**888**	**12.621.269**

La totalidad de la cartera para ambos ejercicios no contiene clientes repactados.

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 al 31 de diciembre de 2012 y 2011. 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. al 31 de diciembre de 2012 y 2011, en el corriente, corresponden a cuentas mercantiles simples expresadas en pesos y en unidades de fomento.

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

En el no corriente, al 31 de diciembre de 2012 y 2011 se presentan aportes a empresas relacionadas para constituir capital de trabajo, saldos que se encuentran expresados en UF, sin intereses.

Las transacciones comerciales con entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2012 y 2011, 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 al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es la siguiente:

Cuentas por cobrar a entidades relacionadas						Corrientes		No corrientes	
R.U.T	Sociedad	País de origen	Descripción de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
99.572.970-9	Administradora Pazma S.A. FIP Concepción Civic	Chile	Cuenta corriente mercantil	Subsidiaria	CL $	0	17.441	0	0
6.992.926-5	Andres Paz Daniels	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Asociada	CL $	0	594	0	0
79.791.120-8	Asesorias e Inmobiliaria Froimovich Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Asociada	CL $	0	185	0	0
0-E	Buchi	Brasil	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Asociada	Real Brasileño	0	69.558	0	0
53.314.563-9	Condominio Nrg Santa Isabel	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista Comun	CL $	0	320	0	0
99.593.850-2	Constructora Centro Santa Lucia S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Control Conjunto	CL $	0	1.702	0	69.652
76.647.660-0	Constructora Laberinto S. A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Asociada	CL $	0	333	0	0
76.901.630-9	Constructora P100 Lord Cochrane 181 Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Asociada	CL $	0	6.110	0	0
76.945.660-0	Constructora P2K Nuevo Portugal Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Asociada	CL $	0	0	0	7.696
76.593.500-8	Constructora P2K Villanueva Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Asociada	CL $	0	500	0	0
76.012.511-3	Constructora San Francisco S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Asociada	CL $	0	0	0	16.620
0-E	Engelux Construtora Ltda.	Brasil	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Asociada	Real Brasileño	0	0	0	284.874
7.877.637-4	Eric Waghorn Arce	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Asociada	CL $	0	289	0	0
0-E	EPEL Empresa Paulistana de Engenharia Ltda.	Brasil	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Asociada	Real Brasileño	783	0	0	0
99.566.540-9	Hipotecaria La Construcción Leasing S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Asociada	CL $	113.674	719.686	585.655	0
96.781.310-9	Inmobiliaria Bellocentro S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista Comun	CL $	0	1.620	0	0
99.585.570-4	Inmobiliaria Bosques De Vicuña S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Control Conjunto	CL $	0	11.526	0	0
96.955.180-2	Inmobiliaria Britania Oriente S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Asociada	CL $	0	0	0	17.085
99.593.740-9	Inmobiliaria Centro Santa Lucia S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Control Conjunto	CL $	10.881	1.996	20.077	77.532
99.545.780-6	Inmobiliaria Chilespa S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Asociada	CL $	0	4.781	0	1.992
76213879-4	Inmobiliaria Creacion Spa	Chile	Cuenta corriente mercantil	Control Conjunto	CL $	298.480	0	0	0
99.550.900-8	Inmobiliaria Diagonal Vicuña S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Asociada	CL $	0	0	0	571
99.534.970-1	Inmobiliaria Efe S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Asociada	CL $	0	26.527	0	1.871
76.410.240-1	Inmobiliaria El Portal III S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Asociada	CL $	0	7.526	0	0
76.012.519-9	Inmobiliaria Energy SR2 Y SF S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Asociada	CL $	0	0	0	132
96.957.740-2	Inmobiliaria Estocolmo S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Asociada	CL $	0	1.913	0	45.111
0-E	Inmobiliaria Garaho SAC	Perú	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Asociada	Nuevo Sol Peruano	0	32.574	0	0
99.550.790-0	Inmobiliaria Olavesca S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Asociada	CL $	0	28.695	0	0
76.593.820-1	Inmobiliaria P2K Barros Borgoño Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Control Conjunto	CL $	0	1.003	0	0
76.944.340-1	Inmobiliaria P2K Nuevo Portugal Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Control Conjunto	CL $	0	11.428	0	774.578
76.579.610-5	Inmobiliaria P2K Petunias 1826 Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Asociada	CL $	0	28	0	15
76.012.557-1	Inmobiliaria P2K Sun City Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Control Conjunto	CL $	0	5.150	0	0
76.946.010-1	Inmobiliaria P2K Terraza Bulnes Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Control Conjunto	CL $	16.819	22.907	0	519.158
76.593.810-4	Inmobiliaria P2K Villanueva Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Control Conjunto	CL $	0	415	0	0
99.554.160-2	Inmobiliaria Parque Coquimbo S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Control Conjunto	CL $	0	0	0	227.051
99.577.840-8	Inmobiliaria Parque Nataniel S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Control Conjunto	CL $	2.949	991.035	112.001	591.892
76.002.280-2	Inmobiliaria Plaza DV2 Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Asociada	CL $	0	0	0	33.850
99.549.050-1	Inmobiliaria Puerto Sur S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Control Conjunto	CL $	0	0	256.204	1.644.904
96.955.790-8	Inmobiliaria PYK S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Control Conjunto	CL $	0	4.946	0	0
96.959.360-2	Inmobiliaria Regina S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Asociada	CL $	0	0	0	274
96.989.920-5	Inmobiliaria Tumi S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Asociada	CL $	0	0	0	701
76.176.100-5	Inmobiliaria Vesmil Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Asociada	CL $	0	26.489	0	0
99.554.100-9	Inmobiliaria Vicuña II S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Control Conjunto	CL $	17.227	1.953	2.222	14.658
78.424.350-8	Inversiones Britania Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista Comun	CL $	0	677	0	0
78.341.130-K	Inversiones Buenaventura Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CL $	0	315	0	0
0-E	Inversiones Centenario Saa	Perú	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Asociada	Nuevo Sol Peruano	241.147	273	0	0

Cuentas por cobrar a entidades relacionadas (continuación)

Cuentas por cobrar a entidades relacionadas						Corrientes		No corrientes	
R.U.T	Sociedad	País de origen	Descripción de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
77.828.080-9	Inversiones Ciriber Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Asociada	CL $	0	600	0	0
76.421.710-1	Inversiones Paz Inmobiliaria SPA.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Subsidiaria	CL $	0	230.705	29.480	0
96.905.340-3	Inversiones Paz Y Froimovich S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Control Conjunto	CL $	0	51.046	0	18.062
10.142.800-1	Mario Navarro Rodriguez	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CL $	0	0	146.696	33.256
76.430.810-7	P2K S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Control Conjunto	CL $	0	5.344	4.155	5.406
76.432.050-6	P2K Y Cia En Comandita Por Acciones	Chile	Cuenta corriente mercantil	Control Conjunto	CL $	0	498.817	0	0
0-E	Paz Centenario S.A.	Perú	Cuenta corriente mercantil	Control Conjunto	Nuevo Sol Peruano	441.136	235.094	0	0
99.585.590-9	Paz Froimovich Constructora S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Asociada	CL $	0	0	0	25
78.861.010-6	Sociedad Inmobiliaria e Inversiones Valentina Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CL $	0	314	0	0
Total						**1.143.096**	**3.022.415**	**1.156.490**	**4.386.966**

9.1.2 Cuentas por pagar a entidades relacionadas

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es la siguiente:

Cuentas por pagar a entidades relacionadas						Corrientes		No corrientes	
R.U.T	Sociedad	País de origen	Descripción de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
0-E	Bemcasa Incorporações E Construcoes Ltda.	Brasil	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Asociada	Real Brasileño	0	394.599	0	0
99.593.850-2	Constructora Centro Santa Lucia S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Control Conjunto	CL $	0	717	0	0
99.549.070-6	Constructora Puerto Sur S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Control Conjunto	CL $	0	75.604	0	0
96.828.280-8	Elyon S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CL $	0	118.287	3.058.165	4.273.312
0-E	Engelux Construtora Ltda.	Brasil	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Asociada	Real Brasileño	0	4.173	0	0
76.638.030-1	Grupo Inmobiliario Pacal S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Asociada	CL $	0	91.228	447.219	177.390
99.585.570-4	Inmobiliaria Bosques De Vicuña S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Control Conjunto	CL $	0	34.608	0	0
99.593.740-9	Inmobiliaria Centro Santa Lucia S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Control Conjunto	CL $	0	11.121	0	0
76.810.960-5	Inmobiliaria Deisa Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CL $	0	0	255.142	0
99.550.900-8	Inmobiliaria Diagonal Vicuña S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Asociada	CL $	0	0	0	571
99.585.560-7	Inmobiliaria El Portal II S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Asociada	CL $	0	1.475	0	0
76.593.820-1	Inmobiliaria P2K Barros Borgoño Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Control Conjunto	CL $	0	3.945	0	0
76.944.340-1	Inmobiliaria P2K Nuevo Portugal Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Control Conjunto	CL $	0	25.469	0	0
76.012.557-1	Inmobiliaria P2K Sun City Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Control Conjunto	CL $	0	11.660	0	0
76.946.010-1	Inmobiliaria P2K Terraza Bulnes Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Control Conjunto	CL $	0	4.482	0	0
99.577.840-8	Inmobiliaria Parque Nataniel S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Control Conjunto	CL $	0	10.712	0	295.938
99.525.780-7	Inmobiliaria Plaza Padre Mariano S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Asociada	CL $	0	19.380	0	0
99.549.050-1	Inmobiliaria Puerto Sur S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Control Conjunto	CL $	0	878.121	0	822.452
96.955.790-8	Inmobiliaria PYK S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Control Conjunto	CL $	0	9.292	0	21.494
96.531.380-K	Inmobiliaria Sucre Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Asociada	CL $	0	0	29.377	10.004
96.989.920-5	Inmobiliaria Tumi S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Asociada	CL $	0	0	0	701
99.565.850-K	Inmobiliaria Vestro S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Asociada	CL $	0	300	0	0
99.554.100-9	Inmobiliaria Vicuña II S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Control Conjunto	CL $	0	5.384	0	0
78.341.130-K	Inversiones Buenaventura Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CL $	0	0	561.703	274.527
76.631.170-9	Inversiones GF Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Asociada	CL $	0	1.750	0	0
96.905.340-3	Inversiones Paz Y Froimovich S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Control Conjunto	CL $	0	0	0	18.316
79.991.280-5	Inversiones Santa Fidelmira S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CL $	0	0	477.842	667.051
76.432.050-6	P2K Y Cia En Comandita Por Acciones	Chile	Cuenta corriente mercantil	Control Conjunto	CL $	0	114.892	0	1.293.830
59.116.810-K	Paladin P2K Inverstors(Chile) Llc	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Asociada	CL $	0	254.789	2.770	0

Cuentas por pagar a entidades relacionadas (continuación)

Cuentas por pagar a entidades relacionadas						Corrientes		No corrientes	
R.U.T	Sociedad	País de origen	Descripción de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
99.551.350-1	Paz Froimovich Asset S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Control Conjunto	CL $	0	35.126	0	0
99.585.590-9	Paz Froimovich Constructora S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Asociada	CL $	0	0	0	26
78.861.010-6	Sociedad Inmobiliaria e Inversiones Valentina Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CL $	0	0	561.748	274.570
Total						**0**	**2.107.114**	**5.393.966**	**8.130.182**

9.1.3 Transacciones con relacionadas y sus efectos en resultados

Se presentan las operaciones y sus efectos en resultados por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

Transacciones								
R.U.T.	Sociedad	País de origen	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	01-01-2012 al 31-12-2012 M$	Efecto en resultados (Cargo)/Abono	01-01-2011 al 31-12-2011 M$	Efecto en resultados (Cargo)/Abono
99.572.970-9	Administradora Pazma S.A. F.I.P. Apoquindo Magallanes	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	0	0	5.540	0
99.572.970-9	Administradora Pazma S.A. F.I.P. Concepcion Civic	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	17.441	0	17.441	0
99.572.970-9	Administradora Pazma S.A. F.I.P. Los Acantos	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	0	0	14.150	0
99.572.970-9	Administradora Pazma S.A. F.I.P. Mosaic	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	0	0	75.147	0
99.572.970-9	Administradora Pazma S.A. F.I.P. Pernambuco	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	0	0	13.202	0
O-E	BemCasa Incorporações e Const. Ltda	Brasil	Accionista de Asociada	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	394.599	0	394.599	0
O-E	Buchi	Brasil	Accionista de Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	69.558	0	69.558	0
99.585.610-7	Constructora Bosques De Vicuña S.A.	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	0	0	31.149	0
99.593.850-2	Constructora Centro Santa Lucia S.A.	Chile	Control Conjunto	Cuenta Corriente mercantil Cargo	70.637	0	8.448	0
76.901.630-9	Constructora P100 Lord Cochrane 181 Ltda	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	6.110	0	6.110	0
76.945.660-0	Constructora P2K Nuevo Portugal Limitada	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	0	0	5.836	0
76.945.660-0	Constructora P2K Nuevo Portugal Limitada	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	7.696	0	0	0
76.012.514-8	Constructora P2K Sun City Limitada	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	0	0	7.660	0
76.012.514-8	Constructora P2K Sun City Limitada	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	0	0	7.328	0
76.945.920-0	Constructora P2K Terraza Bulnes Limitada	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	0	0	4.152	0
76.945.920-0	Constructora P2K Terraza Bulnes Limitada	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	0	0	6.184	0
76.593.500-8	Constructora P2K Villanueva Ltda.	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	0	0	26.443	0
76.593.500-8	Constructora P2K Villanueva Ltda.	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	500	0	3.754	0
99.549.070-6	Constructora Puerto Sur S.A.	Chile	Control Conjunto	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	75.604	0	0	0
99.549.070-6	Constructora Puerto Sur S.A.	Chile	Control Conjunto	Cuenta Corriente mercantil Cargo	0	0	3.443	0
76.012.511-3	Constructora San Francisco S.A.	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	16.620	0	16.757	0
99.555.010-5	Constructora Vicuña II S.A.	Chile	Control Conjunto	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	0	0	24.988	0
99.504.520-6	Darcoplan S.A.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	0	0	55.630	0
96.828.280-8	Elyon S.A.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	1.352.104	0	5.747.731	0
O-E	Engelux	Brasil	Accionista de Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	280.701	0	280.701	0
76.638.030-1	Grupo Inmobiliario Pacal S.A.	Chile	Accionista de Asociada	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	0	0	362.666	0
76.638.030-1	Grupo Inmobiliario Pacal S.A.	Chile	Accionista de Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	178.601	0	0	0
99.566.540-9	Hipotecaria La Construcción Leasing S.A.	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	80.598	0	1.027.170	0
99.565.940-9	Inmobiliaria Argenta S.A.	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	0	0	18.283	0
99.582.960-6	Inmobiliaria Argomedo S.A.	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	0	0	3.971	0
99.598.190-4	Inmobiliaria Bilbao Country S.A.	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	0	0	528.886	0
99.593.780-8	Inmobiliaria Blanco Encalada S.A.	Chile	Asociada	Servicios Profesionales	0	0	28.465	3.415
99.585.570-4	Inmobiliaria Bosques De Vicuña S.A.	Chile	Control Conjunto	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	23.082	0	34.607	0

Transacciones con relacionadas y sus efectos en resultados (continuación)

Transacciones								
R.U.T.	Sociedad	País de origen	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	01-01-2012 al 31-12-2012 M$	Efecto en resultados (Cargo)/Abono	01-01-2011 al 31-12-2011 M$	Efecto en resultados (Cargo)/Abono
99.585.570-4	Inmobiliaria Bosques De Vicuña S.A.	Chile	Control Conjunto	Cuenta Corriente mercantil Cargo	0	0	42.216	0
96.955.180-2	Inmobiliaria Britania Oriente S.A.	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	17.085	0	134.108	0
99.524.640-6	Inmobiliaria Centro Portugal S.A.	Chile	Control Conjunto	Cuenta Corriente mercantil Cargo	0	0	4.450	0
99.533.730-4	Inmobiliaria Centro Prat S.A.	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	0	0	7.216	0
99.593.740-9	Inmobiliaria Centro Santa Lucia S.A.	Chile	Control Conjunto	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	0	0	4.365	0
99.593.740-9	Inmobiliaria Centro Santa Lucia S.A.	Chile	Control Conjunto	Cuenta Corriente mercantil Cargo	37.449	0	472.127	0
99.545.780-6	Inmobiliaria Chilespa S.A.	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	6.773	0	12.749	0
76213879-4	Inmobiliaria Creacion Spa	Chile	Control Conjunto	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	298.480	0	0	0
76213879-4	Inmobiliaria Creacion Spa	Chile	Control Conjunto	Servicios Profesionales	151.489	18.179	0	0
76.810.960-5	Inmobiliaria Deisa Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	255.142	0	0	0
99.534.970-1	Inmobiliaria Efe S.A.	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	28.398	0	34.011	0
76.410.240-1	Inmobiliaria El Portal III S.A.	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	7.526	0	11.721	0
76.410.240-1	Inmobiliaria El Portal III S.A.	Chile	Asociada	Servicios Profesionales	0	0	20.851	2.502
96.957.740-2	Inmobiliaria Estocolmo S.A.	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	47.024	0	109.005	0
51.802.357-5	Inmobiliaria Garaho S.A.C.	Peru	Accionista de Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	26.309	0	57.098	0
51.802.357-5	Inmobiliaria Garaho S.A.C.	Peru	Accionista de Asociada	Servicios Profesionales	133.408	0	33.227	3.987
76.945.510-8	Inmobiliaria Gran Avenida 6060 S.A.	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	0	0	439.578	0
99.533.420-8	Inmobiliaria Maka II S.A.	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	0	0	421.271	0
99.550.790-0	Inmobiliaria Olavesca S.A.	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	28.695	0	28.694	0
76.580.790-5	Inmobiliaria P2K Azucenas Limitada	Chile	Asociada	Cuenta Corriente Mercantil Cargo	0	0	27.071	0
76.593.820-1	Inmobiliaria P2K Barros Borgoño Limitada	Chile	Control Conjunto	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	2.942	0	4.087	0
76.593.820-1	Inmobiliaria P2K Barros Borgoño Limitada	Chile	Control Conjunto	Cuenta Corriente mercantil Cargo	0	0	14.324	0
76.579.540-0	Inmobiliaria P2K Beatriz Oriente 93 Limitada	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	0	0	38.312	0
76.593.230-0	Inmobiliaria P2K Beatriz Poniente 60 Limitada	Chile	Control Conjunto	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	0	0	37.663	0
76.579.710-1	Inmobiliaria P2K General Flores Limitada	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	0	0	32.923	0
76.579.630-k	Inmobiliaria P2K Holanda Chile-España Limitada	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	0	0	230.483	0
76.944.340-1	Inmobiliaria P2K Nuevo Portugal Ltda.	Chile	Control Conjunto	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	0	0	45.896	0
76.944.340-1	Inmobiliaria P2K Nuevo Portugal Ltda.	Chile	Control Conjunto	Cuenta Corriente mercantil Cargo	760.537	0	32.201	0
76.579.610-5	Inmobiliaria P2K Petunias 1826 Ltda.	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	0	0	11.651	0
76.012.557-1	Inmobiliaria P2K Sun City Limitada	Chile	Control Conjunto	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	6.300	0	11.289	0
76.012.557-1	Inmobiliaria P2K Sun City Limitada	Chile	Control Conjunto	Cuenta Corriente mercantil Cargo	0	0	1.123.242	0
76.946.010-1	Inmobiliaria P2K Terraza Bulnes Ltda.	Chile	Control Conjunto	Cuenta Corriente mercantil Cargo	492.970	0	85.359	0
76.946.010-1	Inmobiliaria P2K Terraza Bulnes Ltda.	Chile	Control Conjunto	Servicios Profesionales	27.794	3.335	0	0
76.579.690-3	Inmobiliaria P2K Tobalaba 1645 Limitada	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	0	0	37.104	0
76.593.810-4	Inmobiliaria P2K Villanueva Limitada	Chile	Control Conjunto	Cuenta Corriente mercantil Cargo	415	0	4.828	0
99.554.160-2	Inmobiliaria Parque Coquimbo S.A.	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	227.051	0	69.115	0
99.577.840-8	Inmobiliaria Parque Nataniel S.A.	Chile	Control Conjunto	Cuenta Corriente mercantil Cargo	1.015.895	0	1.056.329	0
99.577.840-8	Inmobiliaria Parque Nataniel S.A.	Chile	Control Conjunto	Servicios Profesionales	145.432	17.452	0	0
76.002.280-2	Inmobiliaria Plaza DV2 Limitada	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	33.850	0	52.140	0
99.525.780-7	Inmobiliaria Plaza Padre Mariano S.A.	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	19.380	0	5.502	0
99.549.050-1	Inmobiliaria Puerto Sur S.A.	Chile	Control Conjunto	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	312.082	0	0	0
99.549.050-1	Inmobiliaria Puerto Sur S.A.	Chile	Control Conjunto	Cuenta Corriente mercantil Cargo	0	0	3.807.806	0
96.955.790-8	Inmobiliaria PYK S.A.	Chile	Control Conjunto	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	25.840	0	268.700	0
76.012.519-9	Inmobiliaria SR2 y SF S.A.	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	132	0	13.155	0
96.531.380-K	Inmobiliaria Sucre Ltda.	Chile	Accionista de Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	19.373	0	0	0
76.176.100-5	Inmobiliaria Vesmil Limitada	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	26.489	0	42.562	0
99.554.100-9	Inmobiliaria Vicuña II S.A.	Chile	Control Conjunto	Cuenta Corriente mercantil Cargo	0	0	105.668	0

Transacciones con relacionadas y sus efectos en resultados (continuación)

Transacciones								
R.U.T.	Sociedad	País de origen	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	01-01-2012 al 31-12-2012 M$	Efecto en resultados (Cargo)/Abono	01-01-2011 al 31-12-2011 M$	Efecto en resultados (Cargo)/Abono
99.554.100-9	Inmobiliaria Vicuña II S.A.	Chile	Control Conjunto	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	12.054	0	0	0
99.554.100-9	Inmobiliaria Vicuña II S.A.	Chile	Control Conjunto	Servicios Profesionales	3.832	460	0	0
99.553.920-9	Inmobiliaria Virreinato S.A.	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	0	0	14.085	0
78.424.350-8	Inversiones Britania Limitada	Chile	Accionista comun	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	0	0	37.000	0
78.341.130-k	Inversiones Buenaventura Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	0	0	274.212	0
78.341.130-k	Inversiones Buenaventura Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	287.491	0	0	0
O-E	Inversiones Centenario SAA	Peru	Accionista de Asociada	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	240.874	0	0	0
77.828.080-9	Inversiones Ciriber Limitada	Chile	Accionista de Asociada	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	0	0	41.682	0
78.435.780-5	Inversiones Comerciales Raices Limitada	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	0	0	5.585.522	0
76.421.710-1	Inversiones Paz Inmobiliaria SPA.	Chile	Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	230.705	0	0	0
96.905.340-3	Inversiones Paz y Froimovich S.A.	Chile	Control Conjunto	Cuenta Corriente mercantil Cargo	21.312	0	2.776.253	0
79.991.280-5	Inversiones Santa Fidelmira S.A.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	189.209	0	1.198.275	0
10.142.800-1	Mario Navarro Rodriguez	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	113.440	0	140.441	0
10.142.800-1	Mario Navarro Rodriguez	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	0	0	243.833	0
76.430.810-7	P2K S.A.	Chile	Control Conjunto	Cuenta Corriente mercantil Cargo	6.595	0	5.407	0
76.432.050-6	P2K y Compañía en Comandita Por Acciones	Chile	Control Conjunto	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	909.905	0	7.209	0
76.432.050-6	P2K y Compañía en Comandita Por Acciones	Chile	Control Conjunto	Cuenta Corriente mercantil Cargo	0	0	498.825	0
20.492.919-2	Paz Centenario S.A.	Peru	Control Conjunto	Cuenta Corriente mercantil Cargo	0	0	583.906	0
20.492.919-2	Paz Centenario S.A.	Peru	Control Conjunto	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	366.377			
20.492.919-2	Paz Centenario S.A.	Peru	Control Conjunto	Servicios Profesionales	160.333	19.240	0	0
76.048.744-9	Paz Desarrollo Habitacional	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	0	0	9.900	0
99.551.350-1	Paz Froimovich Asset S.A.	Chile	Control Conjunto	Cuenta Corriente mercantil Cargo	0	0	8.742	0
99.551.350-1	Paz Froimovich Asset S.A.	Chile	Control Conjunto	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	35.126	0	0	0
59.116.810-K	Paladin P2k Inverstors Chile	Chile	Accionista de Asociada	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	252.019	0	0	0
78.772.160-5	Proveedora De Maquinarias De Construccion Limitada	Chile	Asociada	Arriendo de Maquinarias	0	0	30.737	307
78.772.160-5	Proveedora De Maquinarias De Construccion Limitada	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	0	0	726.074	0
78.772.160-5	Proveedora De Maquinarias De Construccion Limitada	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil Cargo	0	0	19.901	0
76.203.005-5	Real Advisors Sociedad de Profesionales Ltda.	Chile	Relac.con Director	Otras prestaciones de servicios	0	128.628	0	0
77.622.230-5	Santiago Simon Inversiones III Limitada	Chile	Accionista de Asociada	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	0	0	18.614	0
78.861.010-6	Sociedad Inmobiliaria e Inversiones Valentina Ltda	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	0	0	274.254	0
78.861.010-6	Sociedad Inmobiliaria e Inversiones Valentina Ltda	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	287.492	0	0	0

9.2 Directorio y gerencia de la sociedad

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

El equipo gerencial de Paz Corp S.A. lo componen un Gerente General, un Gerente de División Inmobiliaria, un Gerente de Desarrollo, un Gerente de División Construcción, un Gerente de Recursos Humanos, un Gerente de Administración y Finanzas y un Gerente de Tecnología.

9.2.1 Remuneración del directorio

Según lo establecido en el Artículo N° 33 de la Ley N° 18.046 sobre Sociedades Anónimas, la Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 23 de abril de 2012 fijó los siguientes montos para la remuneración del Directorio hasta la próxima junta ordinaria:

- **Dietas por asistencia a sesiones**

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

- **Comité de Directores**

  El presupuesto de gastos del Comité de Directores y la remuneración de sus miembros fue establecida por la junta ordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada con fecha 23 de abril de 2012, fijándose una remuneración fija mensual de UF 30 para cada miembro del Comité y de UF 60 para su Presidente, independientemente de la cantidad de veces que sesione éste último y de la asistencia de sus miembros a dichas sesiones.

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

El detalle de los montos devengados por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 a los Señores Directores es el siguiente:

Retribución Directorio		01-01-2012 al 31-12-2012 M$		01-01-2011 al 31-12-2011 M$	
Nombre	**Cargo**	**Directorio M$**	**Comité de Directores M$**	**Directorio M$**	**Comité de Directores M$**
Benjamin Paz Tchimino	Presidente	8.987	0	35.005	0
Ricardo Paz Daniels	Director (1)	24.127	6.945	23.337	4.384
Adrian Ashkenazy	Director	4.875	1.126	14.587	4.384
Enrique Lavín Triviño	Director	4.875	0	4.924	0
Francisco Andragnes	Director	0	0	9.663	0
Juan Bilbao Hormaeche	Director (1)	21.203	0	14.587	0
Juan Pablo Armas Mac Donald	Presidente (1)	60.886	15.386	14.587	13.127
Salvador Valdés Correa	Director (1)	21.203	0	14.587	0
Enrique Bone Soto	Director (1)	16.329	5.443	0	0
Fernando Herrera Osorio	Director (1)	17.458	0	0	0
Alexandre Mello Pinto	Director (1)	10.168	0	0	0
Alfonso Munk	Director (1)	6.161	0	0	0
Total		**196.272**	**28.900**	**131.277**	**21.895**

(1) Cargos vigentes al 31 de diciembre de 2012.

Cambios ocurridos en el Directorio durante el ejercicio:

Nombre	Cargo	Desde	Hasta
Benjamin Paz Tchimino	Presidente		06-03-2012
Juan Pablo Armas Mac Donald	Presidente	06-03-2012	
Francisco Andragnes	Director		06-09-2011
Adrian Ashkenazy	Director		23-04-2012
Enrique Lavín Triviño	Director		23-04-2012
Alexandre Mello Pinto	Director		02-10-2012
Enrique Bone Soto	Director	23-04-2012	
Fernando Herrera Osorio	Director	06-03-2012	
Alfonso Munk Alba	Director	02-10-2012	

9.2.2 Remuneración del equipo gerencial

Las remuneraciones con cargo a resultado del equipo gerencial clave de Paz Corp S.A. ascienden a M$ 1.586.997 y M$ 1.305.264 por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011, 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 y son canceladas una vez al 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 al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es la siguiente:

Clases de Inventarios	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
Materiales de construcción	1.994.725	1.794.529
Inmuebles para la venta	28.139.697	51.819.371
Obras en curso	60.110.322	71.558.976
Terrenos para la venta	1.831.435	0
Provisión menor valor de existencias	(431.931)	(1.132.051)
Total	**91.644.248**	**124.040.825**

Información adicional de inventarios:

Clases de Inventarios	01-01-2012 al 31-12-2012 M$	01-01-2011 al 31-12-2011 M$
Costos de inventarios reconocidos como gastos durante el periodo	79.251.612	54.207.364
Gastos financieros incluidos en el costo de venta de unidades escrituradas durante el periodo	3.014.700	2.533.357

Costos por intereses capitalizados

El siguiente es el detalle de capitalización de intereses para los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

Detalle	01-01-2012 al 31-12-2012 M$	01-01-2011 al 31-12-2011 M$
Importe de los costos por intereses capitalizados, existencias	2.449.707	2.154.628
Tasa de capitalización de costos por intereses capitalizados de existencias	5,55%	5,92%

10.2 Otros activos no financieros, no corrientes

El detalle del rubro es el siguiente:

Clases de Otros Activos No Financieros No Corrientes	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
Obras en curso	34.064.062	13.795.818
Inmuebles destinados a futuros proyectos	27.251.805	26.423.748
Terrenos con opción/promesa de compra (1)	23.246.581	16.497.581
Valores en garantía	1.447.190	0
Total	**86.009.638**	**56.717.147**

(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 8 años. El costo financiero asociado al financiamiento de estos terrenos está dado por tasas de interés entre UF+ 5,10% y UF+5,85% 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 31 de diciembre de 2012 este concepto no presenta cargo en resultado.

Ubicación	Monto compra 31-12-2012 M$	Monto compra 31-12-2011 M$	Plazo Máximo	Institución que financia
Las Condes	0	1.991.600	30-06-2012	Santander Investment
Quinta Normal	232.565	660.726	20-01-2013	Terrenos y Desarrollo S.A. (Adm.Fdos.BCI)
Santiago	8.567.608	11.290.644	19-05-2014	Santander Investment/Consorcio
Valparaiso	709.205	683.494	05-12-2013	Consorcio
Nuñoa	1.745.810	1.871.117	25-12-2013	Consorcio
Vitacura	11.991.393	0	31-07-2020	Consorcio
Total	**23.246.581**	**16.497.581**		

11. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es la siguiente:

Activos y Pasivos por impuestos corrientes	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
Pagos provisionales mensuales	257.503	245.494
Créditos al impuesto	37.896	85.232
Excedentes por recuperar	491.176	634.873
Impuesto a la renta de primera categoría	(1.673.362)	(404.439)
(Pasivos) Activos por impuestos corrientes	**(886.787)**	**561.160**

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

Detalle	31-12-2012 M$	31-12-2011 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**

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.

Teniendo en cuenta que algunas de las condiciones establecidas en la promesa de compraventa ya se han cumplido y otras pueden ser renunciadas por Paz Corp S.A., el Directorio de ésta, en sesión N°106 celebrada con fecha 07 de agosto de 2012, acordó seguir adelante con las acciones tendientes para proceder con la ejecución de la promesa de compraventa anteriormente mencionada, facultando para estos efectos a la administración.

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.

Como consecuencia de lo descrito precedentemente, se ha decidido modificar el criterio de registro contable de esta inversión al 31 de diciembre del 2012, de acuerdo a la NIIF 5: "Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas".

Dado lo anterior, se elimina la inversión correspondiente a la sociedad HLC Leasing registrada en el rubro Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación (Ver Nota 15) y se registra en el rubro Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta, de acuerdo al criterio contable anteriormente mencionado.

13. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS

La información resumida de las inversiones en subsidiarias al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es la siguiente:

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%	110.246.220	87.677.194	197.923.414	56.302.087	131.954.307	188.256.394	93.121.115	(90.105.135)	3.015.980
76.140.439-3	Inversiones Paz Internacional SPA	100,0000%	29.552.622	26.710.831	56.263.453	21.873.429	28.308.416	50.181.845	20.919.538	(20.462.613)	456.925
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	**146.954.883**	**114.647.896**	**261.602.779**	**85.898.965**	**160.452.094**	**246.351.059**	**125.505.588**	**(120.203.657)**	**5.301.931**

31 de Diciembre de 2011											
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%	137.572.495	78.267.178	215.839.673	60.337.270	151.528.418	211.865.688	19.871.370	(21.347.595)	(1.476.225)
76.140.439-3	Inversiones Paz Internacional SPA	100,0000%	32.531.704	8.320.990	40.852.694	23.771.865	11.386.580	35.158.445	4.246.397	(4.445.178)	(198.781)
76.140.422-9	Inversiones Paz Servicios SPA	100,0000%	14.644.824	768.235	15.413.059	17.532.547	206.444	17.738.991	2.427.072	(2.513.214)	(86.142)
		TOTALES	**184.749.023**	**87.356.403**	**272.105.426**	**101.641.682**	**163.121.442**	**264.763.124**	**26.544.839**	**(28.305.987)**	**(1.761.148)**

El movimiento de las inversiones en subsidiarias al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

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		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)		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 31 de diciembre de 2011

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 31/12/2011 M$
76.421.710-1	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
76.140.439-3	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
76.140.422-9	Inversiones Paz Servicios SPA (Consolidado)	Chile	CL $	100,0000%	100,0000%	0	428.629	(86.142)	0	0	(2.668.419)	(2.325.932)
76.421.710-1	Paz Inmobiliaria Ltda. (Consolidado)	Chile	CL $	99,9996%	100,0000%	6.191.284	0	0	0	1.702.968	(7.894.252)	0
76.451.320-7	Paz Construcción Ltda. (Consolidado)	Chile	CL $	99,9948%	100,0000%	(1.350.872)	0	0	0	0	1.350.872	0
76.420.950-8	Paz Servicios Profesionales Ltda.	Chile	CL $	99,6000%	100,0000%	(1.849.794)	0	0	0	0	1.849.794	0
76.060.429-1	Paz Brasil SPA	Chile	CL $	95,0000%	95,0000%	521.498	0	0	0	(503.840)	(17.658)	0
96.958.820-K	Servicios Remaq Ltda.	Chile	CL $	99,6000%	100,0000%	315.750	0	0	0	0	(315.750)	0
					TOTALES	**3.827.866**	**6.819.297**	**(1.761.148)**	**0**	**1.443.512**	**(4.222.036)**	**6.107.491**

14. INVERSIONES BAJO CONTROL CONJUNTO

La información resumida de las inversiones bajo control conjunto al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es la siguiente:

31 de Diciembre de 2012											
Rut	Inversiones bajo control conjunto	% Participación	Activos corrientes M$	Activos no corrientes M$	Total activos M$	Pasivos corrientes M$	Pasivos no corrientes M$	Total Pasivos M$	Ingresos Ordinarios M$	Gastos Ordinarios M$	Ganancia (Pérdida) neta M$
96.905.340-3	Inversiones Paz y Froimovich S.A.	50,0000%	759	67.029	67.788	48.797	58.758	107.555	98.570	(194.607)	(96.037)
99.593.740-9	Inmobiliaria Centro Santa Lucía S.A.	33,3000%	24.201	0	24.201	5.440	61.640	67.080	116.267	(21.800)	94.467
76.430.810-7	P2K S.A.	25,0000%	294	1.246	1.540	63	5.477	5.540	162	(177)	(15)
76.432.050-6	P2K y Cía en comandita por acciones	25,0000%	1.698	105.590	107.288	47.200	0	47.200	96.623	(113.900)	(17.277)
76.946.010-1	Inmobiliaria P2K Terraza Bulnes Ltda.	25,0000%	48.298	22.325	70.623	23.858	91.344	115.202	819.821	(895.951)	(76.130)
99.554.100-9	Inmobiliaria Vicuña II S.A.	33,3300%	67.527	41.912	109.439	61.830	5.212	67.042	31.408	(122.721)	(91.313)
99.577.840-8	Inmobiliaria Parque Nataniel S.A.	50,0000%	517.697	51.745	569.442	486.982	213.864	700.846	1.067.812	(1.026.836)	40.976
99.549.050-1	Inmobiliaria Puerto Sur S.A.	50,0000%	502.439	10.561	513.000	49.004	483.599	532.603	125.208	(127.556)	(2.348)
O-E	Paz Centenario S.A.	50,0000%	26.225.582	21.685.195	47.910.777	21.640.630	8.019.977	29.660.607	19.662.603	(19.368.147)	294.456
		TOTALES	**27.388.495**	**21.985.603**	**49.374.098**	**22.363.804**	**8.939.871**	**31.303.675**	**22.018.474**	**(21.871.695)**	**146.779**

31 de Diciembre de 2011											
Rut	Inversiones bajo control conjunto	% Participación	Activos corrientes M$	Activos no corrientes M$	Total activos M$	Pasivos corrientes M$	Pasivos no corrientes M$	Total Pasivos M$	Ingresos Ordinarios M$	Gastos Ordinarios M$	Ganancia (Pérdida) neta M$
99.593.850-2	Constructora Centro Santa Lucía S.A.	33,3000%	1.113	2.310	3.423	1.501	69.579	71.080	53.894	(131.062)	(77.168)
99.585.570-4	Inmobiliaria Bosques de Vicuña S.A.	33,3000%	19.477	6.237	25.714	32.168	0	32.168	1.590.518	(1.518.954)	71.564
99.524.640-6	Inmobiliaria Centro Portugal S.A.	33,3000%	15	0	15	0	(4.377)	(4.377)	18.631	(13.890)	4.741
99.593.740-9	Inmobiliaria Centro Santa Lucía S.A.	33,3000%	24.436	15.508	39.944	123.193	53.960	177.153	757.113	(802.478)	(45.365)
99.554.100-9	Inmobiliaria Vicuña II S.A.	33,3000%	201.068	16.235	217.303	68.441	11.270	79.711	2.321.385	(2.451.737)	(130.352)
99.554.160-2	Inmobiliaria Parque Coquimbo S.A.	33,3000%	943	1.658	2.601	14.205	226.887	241.092	88.274	(91.152)	(2.878)
99.551.350-1	Paz Froimovich Asset S.A.	50,0000%	49.427	8.286	57.713	42.539	53.120	95.659	44.383	(45.230)	(847)
96.905.340-3	Inversiones Paz y Froimovich S.A.	50,0000%	0	685.111	685.111	560.031	28.822	588.853	65.315	(209.910)	(144.595)
76.593.820-1	Inmobiliaria P2K Barros Borgoño Ltda.	25,0000%	417.775	1.955	419.730	331.789	0	331.789	1.758.511	(1.572.489)	186.022
76.593.230-0	Inmobiliaria P2K Beatriz Poniente 60 Ltda.	25,0000%	11.327	1.271	12.598	0	0	0	139.544	(115.038)	24.506
76.944.340-1	Inmobiliaria P2K Nuevo Portugal Ltda.	25,0000%	651.510	41.841	693.351	38.714	773.224	811.938	2.165.725	(2.083.156)	82.569
76.012.557-1	Inmobiliaria P2K Sun City Ltda.	55,0000%	41.232	430	41.662	28.750	47	28.797	998.549	(892.687)	105.862
76.946.010-1	Inmobiliaria P2K Terraza Bulnes Ltda.	25,0000%	642.013	8.333	650.346	83.230	535.594	618.824	872.865	(827.229)	45.636
76.593.810-4	Inmobiliaria P2K Villanueva Ltda.	25,0000%	23.068	0	23.068	0	0	0	1.120.492	(1.038.482)	82.010
76.430.810-7	P2K S.A.	25,0000%	310	1.109	1.419	5.404	0	5.404	213	(759)	(546)
76.432.050-6	P2K y Cía 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
99.577.840-8	Inmobiliaria Parque Nataniel S.A.	50,0000%	1.338.795	73.434	1.412.229	1.029.385	555.224	1.584.609	944.866	(890.420)	54.446
99.549.050-1	Inmobiliaria Puerto Sur S.A.	50,0000%	2.032.032	8.196	2.040.228	530.513	1.527.137	2.057.650	3.620.140	(3.629.833)	(9.693)
96.955.790-8	Inmobiliaria PYK S.A.	50,0000%	14.333	94.135	108.468	300	0	300	2.603	(26.705)	(24.102)
99.549.070-6	Constructora Puerto Sur S.A.	50,0000%	323.088	848	323.936	247.428	919	248.347	131.462	(127.212)	4.250
O-E	Paz Centenario S.A.	50,0000%	31.782.157	1.921.064	33.703.221	13.626.190	6.282.353	19.908.543	9.861.648	(10.256.324)	(394.676)
		TOTALES	**37.611.537**	**4.379.128**	**41.990.665**	**17.511.882**	**10.113.759**	**27.625.641**	**27.308.228**	**(26.766.497)**	**541.731**

15. INVERSIONES CONTABILIZADAS UTILIZANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

15.1 Composición del rubro

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 la información relacionada es la siguiente:

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 31/12/2011 M$	Adiciones M$	Participación en Ganancia (Pérdida) M$	Resultado responsabilidad sobre pasivos netos asociadas M$	Dividendos Recibidos M$	Diferencia de Conversión M$	Otro Incremento (Decremento) M$	Saldo al 31/12/2012 M$
Constructora Bosques De Vicuña S.A.	Chile	CL $	50,00%	50,00%	454	0	0	0	0	0	(454)	0
Constructora El Portal III S.A.	Chile	CL $	50,00%	50,00%	275	0	0	0	0	0	(275)	0
Constructora P2K Barros Borgoño Ltda.	Chile	CL $	25,00%	25,00%	2.388	0	0	0	0	0	(2.388)	0
Constructora P2K Beatriz Oriente 93 Ltda.	Chile	CL $	25,00%	25,00%	379	0	0	0	0	0	(379)	0
Constructora P2K Nuevo Portugal Ltda.	Chile	CL $	25,00%	25,00%	568	0	0	0	0	0	(568)	0
Constructora P2K Terraza Bulnes Ltda.	Chile	CL $	25,00%	25,00%	161	0	0	0	0	0	(161)	0
Constructora Parque Nataniel S.A.	Chile	CL $	50,00%	50,00%	7.013	0	0	0	0	0	(7.013)	0
Constructora Plaza DV2 Ltda.	Chile	CL $	50,00%	50,00%	1.989	0	0	0	0	0	(1.989)	0
Constructora Vicuña II S.A.	Chile	CL $	50,00%	50,00%	147	0	0	0	0	0	(147)	0
Constructora Vesmil Ltda.	Chile	CL $	50,00%	50,00%	0	1	0	0	0	0	(1)	0
Hipotecaria la Construcción Leasing S.A.	Chile	CL $	48,9997%	48,9997%	2.408.719	0	0	0	0	0	(2.408.719)	0
Inmobiliaria P2K Holanda Portal Ltda.	Chile	CL $	25,00%	25,00%	4	0	0	0	0	0	(4)	0
Inmobiliaria Plaza DV2 Ltda.	Chile	CL $	50,00%	50,00%	95.145	0	0	0	0	0	(95.145)	0
				TOTALES	**2.517.242**	**1**	**0**	**0**	**0**	**0**	**(2.517.243)**	**0**

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

Al 31 de diciembre de 2011

Movimientos en Inversiones en Asociadas	País de origen	Moneda Funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 31/12/2010 M$	Adiciones M$	Participación en Ganancia (Pérdida) M$	Resultado responsabilidad sobre pasivos netos asociadas M$	Dividendos Recibidos M$	Diferencia de Conversión M$	Otro Incremento (Decremento) M$	Saldo al 31/12/2011 M$
Administradora Pazma S.A. F.I.P. Los Acantos	Chile	CL $	17,5000%	17,5000%	3.919	0	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	0	(194.259)	0
Administradora Pazma S.A. F.I.P. Pernambuco	Chile	CL $	45,0001%	45,0001%	1	0	0	0	0	0	(1)	0
Constructora Bosques De Vicuña S.A.	Chile	CL $	50,0000%	50,0000%	54.120	0	651	0	(63.447)	0	9.130	454
Constructora Centro Esperanza S.A.	Chile	CL $	50,0000%	50,0000%	43.717	0	0	0	0	0	(43.717)	0
Constructora El Portal III S.A.	Chile	CL $	50,0000%	50,0000%	15.289	0	(613)	0	(14.112)	0	(289)	275
Constructora Jardin Alto II S.A.	Chile	CL $	45,0000%	45,0000%	64.210	0	0	0	0	0	(64.210)	0
Constructora Laberinto S. A.	Chile	CL $	50,0000%	50,0000%	6.075	0	(957)	0	(6.264)	0	1.146	0
Constructora Los Acantos S.A.	Chile	CL $	17,5000%	17,5000%	8.581	0	0	0	0	0	(8.581)	0
Constructora P2K Barros Borgoño Ltda.	Chile	CL $	25,0000%	25,0000%	14.528	0	(303)	0	(23.079)	0	11.242	2.388
Constructora P2K Beatriz Oriente 93 Ltda.	Chile	CL $	25,0000%	25,0000%	17.432	0	(2)	0	(20.068)	0	3.017	379
Constructora P2K Beatriz Poniente 60 Ltda.	Chile	CL $	25,0000%	25,0000%	2.533	0	71	0	(6.700)	0	4.096	0
Constructora P2K Hernan Cortes Ltda.	Chile	CL $	25,0000%	25,0000%	1	0	0	0	0	0	(1)	0
Constructora P2K Nuevo Portugal Ltda.	Chile	CL $	25,0000%	25,0000%	0	0	(5.926)	0	0	0	6.494	568
Constructora P2K Sun City Ltda.	Chile	CL $	25,0000%	25,0000%	15.132	0	0	0	0	0	(15.132)	0
Constructora P2K Terraza Bulnes Ltda.	Chile	CL $	25,0000%	25,0000%	952	0	(212)	0	(7.374)	0	6.795	161
Constructora P2K Villanueva Ltda.	Chile	CL $	25,0000%	25,0000%	0	0	13.957	0	(3.771)	0	(10.186)	0
Constructora Parque Nataniel S.A.	Chile	CL $	50,0000%	50,0000%	19.698	0	(2.185)	0	(10.500)	0	0	7.013
Constructora Plaza DV2 Ltda.	Chile	CL $	50,0000%	50,0000%	0	1.338	651	0	0	0	0	1.989
Constructora Vicuña II S.A.	Chile	CL $	50,0000%	50,0000%	74.247	0	(2.152)	0	(87.691)	0	15.743	147
Hipotecaria la Construcción Leasing S.A.	Chile	CL $	50,0008%	50,0008%	2.361.455	0	138.070	0	0	0	(90.806)	2.408.719
Inmobiliaria Amadu S.A.	Chile	CL $	25,0000%	25,0000%	472	0	0	0	0	0	(472)	0
Inmobiliaria Argomedo S.A.	Chile	CL $	50,0000%	50,0000%	6.267	0	0	0	0	0	(6.267)	0
Inmobiliaria Blanco Encalada S.A.	Chile	CL $	50,0000%	50,0000%	6.004	0	0	0	0	0	(6.004)	0
Inmobiliaria Centro Avenida S.A.	Chile	CL $	50,0000%	50,0000%	761	0	0	0	0	0	(761)	0
Inmobiliaria Centro Sur S.A.	Chile	CL $	50,0000%	50,0000%	21.198	0	0	0	0	0	(21.198)	0
Inmobiliaria Centro Viña S.A.	Chile	CL $	50,0000%	50,0000%	4.043	0	14.509	0	(18.552)	0	0	0
Inmobiliaria Centro Vivaceta S.A.	Chile	CL $	50,0000%	50,0000%	7.525	0	0	0	0	0	(7.525)	0
Inmobiliaria Diagonal Paraguay S.A.	Chile	CL $	50,0000%	50,0000%	822	0	0	0	0	0	(822)	0
Inmobiliaria El Portal II S.A.	Chile	CL $	50,0000%	50,0000%	873	0	0	0	0	0	(873)	0
Inmobiliaria El Portal III S.A.	Chile	CL $	50,0000%	50,0000%	40.308	0	0	0	0	0	(40.308)	0
Inmobiliaria Jardin Alto S.A.	Chile	CL $	50,0000%	50,0000%	43	0	0	0	0	0	(43)	0
Inmobiliaria Maka S.A.	Chile	CL $	50,0000%	50,0000%	600	0	0	0	0	0	(600)	0
Inmobiliaria P2K Amapolas 1621 Ltda.	Chile	CL $	25,0000%	25,0000%	2.350	0	0	0	0	0	(2.350)	0
Inmobiliaria P2K General Flores Ltda.	Chile	CL $	25,0000%	25,0000%	2.444	0	0	0	0	0	(2.444)	0
Inmobiliaria P2K Hernan Cortes Ltda.	Chile	CL $	25,0000%	25,0000%	982	0	0	0	0	0	(982)	0
Inmobiliaria P2K Holanda Portal Ltda.	Chile	CL $	25,0000%	25,0000%	868	0	5.015	0	(5.879)	0	0	4
Inmobiliaria P2K Petunias 1826 Ltda.	Chile	CL $	25,0000%	25,0000%	18.614	0	23.035	0	(41.678)	0	29	0
Inmobiliaria P2K Richard Ltda.	Chile	CL $	25,0000%	25,0000%	1	0	0	0	0	0	(1)	0
Inmobiliaria Plaza DV2 Ltda.	Chile	CL $	50,0000%	50,0000%	0	178.372	(83.227)	0	0	0	0	95.145

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

Al 31 de diciembre de 2011

Movimientos en Inversiones en Asociadas	País de origen	Moneda Funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 31/12/2010 M$	Adiciones M$	Participación en Ganancia (Pérdida) M$	Resultado responsabilidad sobre pasivos netos asociadas M$	Dividendos Recibidos M$	Diferencia de Conversión M$	Otro Incremento (Decremento) M$	Saldo al 31/12/2011 M$
Inmobiliaria Siglo Isabel S.A.	Chile	CL $	50,0000%	50,0000%	4.429	0	0	0	0	0	(4.429)	0
Inmobiliaria Vestro S.A.	Chile	CL $	50,0000%	50,0000%	46.504	0	0	0	0	0	(46.504)	0
Inmobiliaria Virreinato S.A.	Chile	CL $	1,0000%	1,0000%	0	0	0	0	0	0	0	0
Inmobiliaria Vista Central S.A.	Chile	CL $	50,0000%	50,0000%	0	0	0	0	0	0	0	0
Paz Froimovich Constructora S.A.	Chile	CL $	50,0000%	50,0000%	0	0	0	0	0	0	0	0
Proveedora de Maquinarias de Construccion Lim	Chile	CL $	50,0000%	50,0000%	245.873	0	0	0	0	0	(245.873)	0
				TOTALES	**3.307.130**	**179.710**	**100.382**	**0**	**(309.115)**	**0**	**(760.865)**	**2.517.242**

Inversiones con cotización pública: Las inversiones en las asociadas señaladas no cotizan en bolsa y por tanto no tienen valor bursátil.
Con fecha 29 de septiembre de 2008, Paz Corp S.A., adquirió una acción de Hipotecaria la Construcción Leasing S.A, quedando con un 50,000885%. Esta mayor participación no asegura el control de la sociedad de acuerdo a lo señalado en el párrafo 41 b) de la IAS 27, por lo que financieramente no se considera su consolidación.

Con fecha 12 de diciembre de 2012, se firma compraventa de acciones emitidas por la Hipotecaria la Construcción Leasing S.A. entre Paz Corp S.A. e Hipotecaria La Construcción S.A., quedando Paz Corp S.A. con un 48,9997%.

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

Al 31 de diciembre de 2012, no existe saldo en inversiones asociadas contabilizadas por el método de la participación.

Al 31 de diciembre de 2011 es la siguiente:

31 de diciembre de 2011										
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$
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	45,0000%	114	0	114	13.743	0	13.743	0	(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	0	1.589.598	1.589.598	73	0	73
Constructora El Portal III S.A.	50,0000%	551	0	551	0	0	0	581	(1.808)	(1.227)
Constructora Jardin Alto II S.A.	45,0000%	1	0	1	0	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	0	29	(23)	6
Constructora P2K Barros Borgoño Ltda.	25,0000%	10.762	0	10.762	0	0	0	169	(1.382)	(1.213)
Constructora P2K Beatriz Oriente 93 Ltda.	25,0000%	1.513	0	1.513	0	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.	40,0000%	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 Construcción 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

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

31 de diciembre de 2011										
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 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)
Inmobiliaria P2K Holanda Chile España Ltda.	25,0000%	13.181	0	13.181	618	(874)	(256)	153.751	(64.307)	89.444
Inmobiliaria P2K Holanda 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 Construccion	50,0000%	558.427	844.755	1.403.182	319.901	558.788	878.689	701.602	(701.885)	(283)
Paz Froimovich Constructora S.A.	50,0000%	0	0	0	0	0	0	7.493	0	7.493
	TOTAL	**4.952.647**	**31.023.718**	**35.976.365**	**8.876.045**	**3.170.774**	**12.046.819**	**4.675.874**	**(3.890.141)**	**785.733**

16. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA

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

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es el siguiente:

Clases de Activos Intangibles Distintos de la plusvalía	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
Activos Intangibles Identificables, Neto		
Patentes, Marcas Registradas y otros Derechos, Neto	0	213.097
Programas informáticos, neto	2.652.432	3.155.306
Otros Activos Intangibles Identificables, Neto	0	25.110
Activos Intangibles Distintos de la Plusvalía	**2.652.432**	**3.393.513**

Clases de Activos Intangibles Distintintos de la Plusvalía, Bruto	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
Activos Intangibles Identificables, Bruto		
Patentes, Marcas Registradas y otros Derechos, Bruto	213.097	213.097
Programas informáticos, bruto	3.436.281	3.296.072
Otros Activos Intangibles Identificables, Bruto	25.110	25.110
Activos Intangibles, Bruto	**3.674.488**	**3.534.279**

Amortización Acumulada y Deterioro del Valor, Activos Intangibles Distintos a la Plusvalía	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
Amortización Acumulada y Deterioro del Valor, Activos Intangibles Identificables		
Amortización Acumulada y Deterioro del Valor, Patentes, Marcas Registradas y Otros Derechos	213.097	0
Amortización acumulada y deterioro de valor, programas informáticos	783.849	140.766
Amortización Acumulada y Deterioro del Valor, Otros Activos Intangibles Identificables	25.110	0
Amortización Acumulada y Deterioro del Valor, Activos Intangibles, Total	**1.022.056**	**140.766**

El valor neto de los activos intangibles de vida útil finita y el detalle de vidas útiles aplicadas en el presente rubro al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

Vida Clases de Activos Intangibles Distintos a la Plusvalía	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
Activos intangibles de vida finita, neto	2.652.432	3.393.513
Activos Intangibles, Neto	**2.652.432**	**3.393.513**

Vidas Útiles Estimadas o Tasas de Amortización Utilizadas	Vida Mínima	Vida Máxima
Vida o Tasa para Patentes, Marcas Registradas y Otros Derechos	1	3
Vida o Tasa para programas informáticos	1	7
Vida o Tasa para Otros Activos Intangibles Identificables	1	2

El movimiento de intangibles al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

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**	**3.155.306**	**25.110**	**3.393.513**
Adiciones	0	166.359	0	166.359
Retiros	0	(183.382)	0	(183.382)
Amortización	0	(481.153)	0	(481.153)
Pérdida por Deterioro Reconocida en el Estado de Resultados	(213.097)		(25.110)	(238.207)
Incremento (Disminución) en el Cambio de Moneda Extranjera	0	(4.698)	0	(4.698)
Cambios, Total	**(213.097)**	**(502.874)**	**0**	**(741.081)**
Saldo Final Activos Intangibles Identificables al 31/12/2012	**0**	**2.652.432**	**0**	**2.652.432**

31 de diciembre de 2011				
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**	**861.235**	**0**	**861.235**
Adiciones	0	2.447.665	0	2.447.665
Adquisiciones Mediante Combinaciones de Negocios	426.194		25.110	451.304
Retiros	0	(66.100)	0	(66.100)
Amortización	0	(87.494)	0	(87.494)
Pérdida por Deterioro Reconocida en el Estado de Resultados	(213.097)	0	0	(213.097)
Cambios, Total	**213.097**	**2.294.071**	**25.110**	**2.532.278**
Saldo Final Activos Intangibles Identificables al 31/12/2011	**213.097**	**3.155.306**	**25.110**	**3.393.513**

El cargo a resultados por amortización de intangibles al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

Línea de Partida en el Estado de Resultados que Incluye Amortización de Activos Intangibles Identificables	**01-01-2012 al 31-12-2012 M$**	**01-01-2011 al 31-12-2011 M$**
Gastos de Administración	(481.153)	(87.494)
Total	(481.153)	(87.494)

17. PLUSVALÍA

17.1 Composición del rubro

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es la siguiente:

Rut	Sociedad	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
99.572.970-9	Fondo de Inversión Privado Civic Concepción	0	89.126
99.572.970-9	Fondo de Inversión Privado Emerald	0	525.321
99.572.970-9	Fondo de Inversión Privado Catedral Cueto	0	11.232
99.572.970-9	Fondo de Inversión Privado Estación Central	0	151.587
76.029.664-3	Constructora P55 Ícono Antofagasta S.A.	0	163.082
76.945.530-2	Constructora PB70 Cima S.A.	0	14.846
76.029.672-4	Inmobiliaria P55 Ícono Antofagasta S.A.	187.947	240.770
76.039.317-2	Inmobiliaria PB70 Cima S.A.	0	70.493
76.056.313-7	Inversiones Paz Perú SpA	148.671	148.671
78.772.160-5	Paz Arriendo de Maquinarias SPA (1)	2.733.458	3.124.302
Totales		**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.

17.2 Reconciliación de cambios en la plusvalía

El movimiento de la plusvalía es el siguiente:

Movimientos de plusvalía, netos	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
Saldo inicial	**4.539.430**	**1.133.966**
Adquisiciones nuevas empresas	0	3.987.500
Deterioro	(1.469.354)	(582.036)
Saldo final neto	**3.070.076**	**4.539.430**

17.3 Plusvalía por segmento operativo

La Plusvalía comprada por segmentos al 31 de diciembre de 2012 y 2011, corresponde a:

Segmento	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
Negocio inmobiliario	336.618	1.415.128
Negocio de arriendo de maquinarias	2.733.458	3.124.302
Total plusvalía por segmento	**3.070.076**	**4.539.430**

18. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

18.1 Composición del rubro

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

Clases de Propiedades, Plantas y Equipos, Neto	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
Terrenos	**1.742.007**	**1.877.391**
Edificios y bodegas	**1.384.437**	**1.053.215**
Planta y equipos	**1.788.380**	**2.121.384**
Maquinarias y equipos	1.788.380	2.121.384
Equipamiento de tecnología de la información	**352.341**	**466.862**
Instalaciones fijas y accesorios	**822.495**	**1.168.446**
Equipos de oficina	209.345	450
Muebles y útiles	613.150	919.909
Herramientas	0	111.626
Mobiliario piloto	0	75
Otros activos fijos	0	136.386
Vehículos de motor	**86.442**	**60.776**
Total de Propiedades, Plantas y Equipos, Neto	**6.176.102**	**6.748.074**

Clases de Propiedades, Plantas y Equipos, Bruto	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
Terrenos	**1.742.007**	**1.877.391**
Edificios y bodegas	**1.898.591**	**1.166.259**
Planta y equipos	**2.723.024**	**3.329.039**
Maquinarias y equipos	2.723.024	3.329.039
Equipamiento de tecnología de la información	**838.940**	**1.016.306**
Instalaciones fijas y accesorios	**1.123.004**	**1.456.413**
Equipos de oficina	273.878	6.879
Muebles y útiles	849.126	1.039.664
Herramientas	0	251.092
Mobiliario piloto	0	310
Otros activos fijos	0	158.468
Vehículos de motor	**119.790**	**143.660**
Total de Propiedades, Plantas y Equipos, Bruto	**8.445.356**	**8.989.068**

Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor, Propiedades, Planta y Equipo	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
Edificios y bodegas	**514.154**	**113.044**
Planta y equipos	**934.644**	**1.207.655**
Maquinarias y equipos	934.644	1.207.655
Equipamiento de tecnología de la información	**486.599**	**549.444**
Instalaciones fijas y accesorios	**300.509**	**287.967**
Equipos de oficina	64.533	6.429
Muebles y útiles	235.976	119.755
Herramientas	0	139.466
Mobiliario piloto	0	235
Otros activos fijos	0	22.082
Vehículos de motor	**33.348**	**82.884**
Total depreciación acumulada y deterioro del valor, propiedades, plantas y equipos	**2.269.254**	**2.240.994**

18.2 Vidas útiles técnicas para los bienes

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

Al 31 de diciembre de 2012 no hay indicadores de deterioro sobre bienes de propiedades, plantas y equipo.

Al 31 de diciembre de 2012 no hay restricciones sobre los bienes de propiedades, plantas y equipo, con excepción del rubro de terrenos el cual se encuentra con un leasing financiero como se detalla en la Nota N° 18.4.

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

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

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		1.877.391	1.053.215	2.121.384	466.862	1.168.446	60.776	**6.748.074**
Cambios	Adiciones	0	242.719	142.235	133.168	434.518	34.224	**986.864**
	Retiros	0	(114.033)	(836)	(42.693)	(188.206)	(14.923)	**(360.691)**
	Gasto por depreciación	0	(324.225)	(395.627)	(201.442)	(239.350)	(17.041)	**(1.177.685)**
	Incremento (Decremento) en el Cambio de Moneda Extranjera	0	(2.444)	(561)	(2.248)	(14.540)	(667)	**(20.460)**
	Otros Incrementos (Decrementos)	(135.384)	529.205	(78.215)	(1.306)	(338.373)	24.073	**0**
	Total Cambios	**(135.384)**	**331.222**	**(333.004)**	**(114.521)**	**(345.951)**	**25.666**	**(571.972)**
Saldo Final al 31 de Diciembre de 2012		**1.742.007**	**1.384.437**	**1.788.380**	**352.341**	**822.495**	**86.442**	**6.176.102**

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		1.623.599	188.721	649.905	344.903	1.015.459	16.803	**3.839.390**
Cambios	Adiciones	253.792	956.022	454.851	450.642	820.327	76.567	**3.012.201**
	Adquisiciones Mediante Combinaciones de Negocios	0	0	1.055.435	6.489	2.146	5.266	**1.069.336**
	Desapropiaciones	0	0	(58.599)	(186.822)	(150.225)	(5.790)	**(401.436)**
	Gasto por depreciación	0	(91.528)	(700.412)	(148.350)	200.943	(32.070)	**(771.417)**
	Otros Incrementos (Decrementos)	0	0	720.204	0	(720.204)	0	**0**
	Total Cambios	**253.792**	**864.494**	**1.471.479**	**121.959**	**152.987**	**43.973**	**2.908.684**
Saldo Final al 31 de Diciembre de 2011		**1.877.391**	**1.053.215**	**2.121.384**	**466.862**	**1.168.446**	**60.776**	**6.748.074**

18.4 Activos sujetos a arrendamiento financiero

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el detalle de activos sujetos arrendamiento es el siguiente:

Propiedades, planta y equipos en arrendamiento financiero Neto	31-12-2012 M$	31-12-2011 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			31-12-2011		
	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	95.993
Posterior a un Año pero menor de Cinco Años	1.285.006	146.932	1.138.074	1.408.731	197.035	1.211.696
Total	**1.442.909**	**201.868**	**1.241.041**	**1.562.854**	**255.165**	**1.307.689**

Con fecha 5 de septiembre de 2012 se firmó promesa de compra venta entre Paz Arriendo de Maquinarias SPA e Inmobiliaria Millenium Ltda. sobre la propiedad bajo arrendamiento financiero ubicada en Calle Claudio Arrau N° 6.910, la cual se encuentra en proceso de ser adquirida con fecha 15 de enero de 2013.

19. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Las propiedades de inversión corresponden principalmente a un edificio de departamentos ubicado en calle Santa Isabel 61, comuna de Santiago, Chile, el cual está destinado al arriendo. Así como hay otros terrenos y locales comerciales destinados para la venta y arriendo.

19.1 Composición y movimiento de las propiedades de inversión

La composición y movimiento de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es la siguiente:

Detalle	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
Edificio en arriendo	6.879.428	6.892.556
Locales comerciales	52.228	0
Total	**6.931.656**	**6.892.556**

Propiedades de Inversión	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
Saldo Inicial	6.892.556	6.740.207
Adiciones, propiedades de inversión	52.311	0
Incremento (decremento) en el cambio de moneda extranjera	(83)	0
Ganancias (Pérdida) por Ajustes del Valor Razonable, Propiedades de Inversión, Modelo del Valor Razonable	(13.128)	152.349
Propiedades de inversión, Saldo Final	**6.931.656**	**6.892.556**

Ingresos y gastos de Propiedades de Inversión al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

Ingresos y Gastos de Propiedades de Inversión	01-01-2012 al 31-12-2012	01-01-2011 al 31-12-2011
	M$	M$
Importe de ingresos por alquileres de propiedades de inversión	611.985	496.547
Importes de gastos directos de operación de las propiedades de inversión generadoras de ingresos de alquileres	(40.336)	(51.837)
Importe de gastos directos de operación de las propiedades de inversión no generadoras de ingresos de alquileres	(79.686)	(60.848)
Ingresos (Gastos) financieros	(244.675)	(296.445)

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 31-12-2012	241.243	0	0

19.2 Edificio en arriendo

Este activo en arriendo corresponde al edificio de departamentos ubicado en calle Santa Isabel 61, comuna de Santiago, el cual inició sus actividades de arriendo durante junio de 2010 alcanzando un nivel de ocupación al 31 de diciembre de 2012 de un 97,2%.

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

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

Al 31 de diciembre de 2012 la propiedad de inversión registra una hipoteca a favor del Banco Scotiabank que asciende a M$ 5.980.065.

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.

19.3 Locales comerciales

Los locales comerciales corresponden a cuatro locales comerciales de propiedad de Paz Centenario Global S.A. destinados para el arriendo.

20. IMPUESTOS DIFERIDOS

El origen de los impuestos diferidos registrados al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es el siguiente:

20.1 Activos por impuestos diferidos

Activos por Impuestos Diferidos	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
Activos por impuestos diferidos relativos a acumulaciones (o devengos)	102.556	118.311
Activos por impuestos diferidos relativos a provisiones	519.564	448.712
Activos por impuestos diferidos relativos a arrendamientos financieros	512.688	248.670
Activos por impuestos diferidos relativos a pérdidas fiscales	4.743.075	5.339.215
Activos por impuestos diferidos relativos a otros	911.040	967.079
Activos por Impuestos Diferidos	**6.788.923**	**7.121.987**

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.

20.2 Pasivos por impuestos diferidos

Pasivos por Impuestos Diferidos	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
Pasivos por impuestos diferidos relativos a acumulaciones (o devengos)	1.450.422	2.006.726
Pasivos por impuestos diferidos relativos a arrendamientos financieros	324.720	423.939
Pasivos por Impuestos Diferidos Relativo a Revaluaciones de Propiedades de Inversión	104.852	96.018
Pasivos por Impuestos Diferidos Relativos a Otros	19.039	74.368
Pasivos por Impuestos Diferidos	**1.899.033**	**2.601.051**

20.3 Los movimientos de impuesto diferido del estado de situación financiera

Movimientos en Activos por Impuestos Diferidos	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
Activos por impuestos diferidos, saldo inicial	**7.121.987**	**5.405.607**
Incremento (decremento) en activos impuestos diferidos	(333.064)	1.716.380
Cambios en activos por impuestos diferidos, total	**(333.064)**	**1.716.380**
Activos por Impuestos Diferidos, Saldo Final	**6.788.923**	**7.121.987**

Movimientos en Pasivos por Impuestos Diferidos	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
Pasivos por Impuestos Diferidos, Saldo Inicial	**2.601.051**	**2.042.348**
Incremento (decremento) en pasivo por impuestos diferidos	(702.018)	558.703
Cambios en pasivos por impuestos diferidos, total	**(702.018)**	**558.703**
Pasivos por Impuestos Diferidos, Saldo Final	**1.899.033**	**2.601.051**

21. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El detalle de este rubro para los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

21.1 Clases de otros pasivos financieros

Otros Pasivos Financieros Corrientes y No Corrientes	31-12-2012		31-12-2011	
	Corriente M$	No corriente M$	Corriente M$	No corriente M$
Préstamos bancarios	52.787.340	44.832.067	62.381.947	51.069.556
Confirming	0	0	1.534.023	0
Arrendamiento financiero	102.967	1.138.074	95.993	1.211.696
Otros préstamos	1.481.264	1.827.260	0	0
Total	**54.371.571**	**47.797.401**	**64.011.963**	**52.281.252**

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, la Sociedad amortizó la cantidad de UF30.000, y con fecha 30 de noviembre de 2012 la sociedad amortizó la cantidad de UF 17.500, en cada una de las fechas indicadas, quedando un saldo de capital insoluto al 31 de diciembre de 2012 bajo el Contrato de Crédito de UF 315.000.

En relación a la línea de bonos que la Sociedad mantenía inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros, bajo el número 688, de fecha 21 de noviembre de 2011, en sesión de directorio celebrada el 08 de mayo de 2012, la unanimidad de los directores presentes acordó proceder con la terminación anticipada del contrato de emisión de bonos y con la consecuente solicitud de cancelación de la inscripción de la ya mencionada línea de bonos en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros. Con fecha 21 de Junio de 2012 a través del certificado Nº 688 la Superintendencia de Valores y Seguros confirmó la cancelación de la inscripción de la ya mencionada línea de bonos en el Registro de Valores de dicha Superintendencia.

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

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

21.2.1 Préstamos bancarios corrientes

Al 31 de diciembre de 2012

Rut Empresa Deudora	Nombre Empresa Deudora	País donde está establecida la Empresa Deudora	RUT Banco o Institución Financiera Acreedora	Nombre Banco o Institución Financiera Acreedora	Moneda	Tipo Amortización	Tasa Efectiva Anual	Tasa Nominal Anual	Garantía	Corriente Vencimientos			Total Corriente 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	U.F.	Al vencimiento	4,73%	4,73%	Con Garantía	1.578.175	0	0	**1.578.175**
76.131.199-9	Inmobiliaria PDV 70 Spa	Chile	97.023.000-9	Banco Corp Banca	U.F.	Al vencimiento	5,43%	5,43%	Con Garantía	0	2.738.746	762.022	**3.500.768**
76.039.317-7	Inmobiliaria PB70 S.A.	Chile	97.015.000-5	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	1,30%	1,30%	Con Garantía	31.559	68.747	0	**100.306**
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz Spa	Chile	97.015.000-5	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	6,14%	6,14%	Con Garantía	0	6.635.738	5.611.483	**12.247.221**
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz Spa	Chile	97.030.000-7	Banco Estado	U.F.	Al vencimiento	5,08%	5,08%	Con Garantía	0	0	10.932.147	**10.932.147**
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz Spa	Chile	97.023.000-9	Banco Corp Banca	U.F.	Al vencimiento	6,11%	6,11%	Con Garantía	0	0	210.348	**210.348**
99.599.500-k	Inmobiliaria Paz Asset Spa	Chile	97.015.000-5	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	4,19%	4,19%	Con Garantia	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 Garantia	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 Garantia	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 Garantia	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 Garantia	0	274.248	781.154	**1.055.402**
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 Garantia	0	182.832	520.769	**703.601**
0-E	Paz Centenario S.A.	Perú	O-E	Banco de Crédito del Peru	Nuevo Sol Peruano	Al vencimiento	7,40%	7,40%	Con Garantía	0	4.381.193	5.436.242	**9.817.435**
0-E	Paz Centenario S.A.	Perú	O-E	Banco Interamericano de	US$	Al vencimiento	8,00%	8,00%	Con Garantía	0	636.170	0	**636.170**
0-E	Paz Centenario S.A.	Perú	O-E	Banco Santander Perú	Nuevo Sol Peruano	Al vencimiento	7,90%	7,90%	Con Garantía	0	1.157.123	0	**1.157.123**
0-E	Paz Centenario S.A.	Perú	O-E	Banco Scotiabank Peru	Nuevo Sol Peruano	Al vencimiento	6,75%	6,75%	Sin Garantia	0	623.663	60.404	**684.067**
0-E	Paz Centenario S.A.	Perú	O-E	BBVA Banco Continental	Nuevo Sol Peruano	Al vencimiento	7,16%	7,16%	Con Garantia	0	0	1.420.345	**1.420.345**
									Total	**1.637.000**	**16.730.753**	**34.419.587**	**52.787.340**

Al 31 de diciembre de 2011

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 Hasta 1 mes M$	Corriente Vencimientos 1 a 3 meses M$	Corriente Vencimientos 3 a 12 meses M$	Total Corriente al 31-12-2011
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			**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			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			16.914	**16.914**
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz Spa. (Ex Inmobiliaria Paz 100 Ltda)	Chile	97.006.000-6	Banco Credito e Inversiones	U.F.	Al vencimiento	4,21%	4,21%	Con Garantía			4.860.519	**4.860.519**
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz Spa. (Ex Inmobiliaria Paz 100 Ltda)	Chile	97.030.000-7	Banco Estado	CL $	Al vencimiento	7,47%	7,47%	Con Garantía			7.023.775	**7.023.775**
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz Spa. (Ex Inmobiliaria Paz 100 Ltda)	Chile	97.023.000-9	Banco Corp Banca	U.F.	Al vencimiento	6,00%	6,00%	Con Garantía		208.250		**208.250**
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz Spa. (Ex Inmobiliaria Paz 100 Ltda)	Chile	97.023.000-9	Banco Corp Banca	CL $	Al vencimiento	8,10%	8,10%	Con Garantía	453.709			**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		524.274		**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			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		1.329.910		**1.329.910**
76.659.200-7	Constructora Paz Spa. (Ex Constructora PM S.A.)	Chile	97.006.000-6	Banco Credito e Inversiones	CL $	Al vencimiento	8,25%	8,25%	Con Garantía			2.507.132	**2.507.132**
76.659.200-7	Constructora Paz Spa. (Ex Constructora PM S.A.)	Chile	97.006.000-6	Banco Credito e Inversiones	U.F.	Al vencimiento	6,58%	6,58%	Con Garantía			1.501.841	**1.501.841**
76.945.590-6	Inmobiliaria PKW San Diego 255 S.A	Chile	76.645.060-K	Banco Itau.	CL $	Al vencimiento	6,34%	6,34%	Con Garantía			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			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			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			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			**6.554.977**
76.488.180-K	Paz Corp S.A.	Chile	99.500.410-0	Banco Consorcio	U.F.	Al vencimiento	6,20%	6,20%	Con Garantía			2.555.088	**2.555.088**
76.488.180-K	Paz Corp S.A.	Chile	99.279.000-8	Euroamerica Cia Seguros de Vida	U.F.	Al vencimiento	6,20%	6,20%	Con Garantía			4.258.482	**4.258.482**
76.488.180-K	Paz Corp S.A.	Chile	99.012.000-5	Consorcio Seguros de Vida S.A.	U.F.	Al vencimiento	6,20%	6,20%	Con Garantía			1.703.392	**1.703.392**
0-E	Paz Centenario S.A.	Perú	0-E	Banco de Credito del Peru	US$	Al vencimiento	5,80%	5,80%	Con Garantía	498.509			**498.509**
0-E	Paz Centenario S.A.	Perú	0-E	Banco de Credito del Peru	Nuevo Sol Peruano	Al vencimiento	7,65%	7,65%	Con Garantía		6.528.640		**6.528.640**
0-E	Paz Centenario S.A.	Perú	0-E	Banco Scotiabank Peru	US$	Al vencimiento	5,55%	5,55%	Con Garantía	653.057			**653.057**
0-E	Paz Centenario S.A.	Perú	0-E	Banco Scotiabank Peru	Nuevo Sol Peruano	Al vencimiento	8,10%	8,10%	Con Garantía		227.581		**227.581**
									Total	**14.384.719**	**8.818.655**	**39.178.573**	**62.381.947**

21.2.2 Confirming corrientes

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

Al 31 de diciembre de 2011

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 Hasta 1 mes M$	Corriente Vencimientos 1 a 3 meses M$	Corriente Vencimientos 3 a 12 meses M$	Total Corriente al 31-12-2011
76.659.200-7	Constructora Paz Spa. (Ex Constructora PM S.A.)	Chile	96.720.830-2	Bci Factoring S.A.	CL $	Al vencimiento	6,60%	6,60%	Con Garantía	0	381.781	0	**381.781**
76.659.200-7	Constructora Paz Spa. (Ex Constructora PM S.A.)	Chile	96.720.830-2	Bci Factoring 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**

21.2.3 Otros préstamos corrientes

Al 31 de diciembre de 2012

Rut Empresa Deudora	Nombre Empresa Deudora	País donde está establecida la Empresa Deudora	RUT Banco o Institución Financiera Acreedora	Nombre Banco o Institución Financiera Acreedora	Moneda	Tipo Amortización	Tasa Efectiva Anual	Tasa Nominal Anual	Garantía	Corriente Vencimientos Hasta 1 mes M$	Corriente Vencimientos 2 a 3 meses M$	Corriente Vencimientos 3 a 12 meses M$	Total Corriente al 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 Garantia		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 Garantia		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 Garantia		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 Garantia		96.227	274.089	370.316
									Total	**0**	**384.908**	**1.096.356**	**1.481.264**

Al 31 de diciembre de 2011, no existen saldos en otros préstamos corrientes.

21.2.4 Arrendamiento financiero corrientes

Al 31 de diciembre de 2012

Rut Empresa Deudora	Nombre Empresa Deudora	País donde está establecida la Empresa Deudora	RUT Banco o Institución Financiera Acreedora	Nombre Banco o Institución Financiera Acreedora	Moneda	Tipo Amortización	Tasa Efectiva Anual	Tasa Nominal Anual	Garantía	Corriente Vencimientos Hasta 1 mes M$	Corriente Vencimientos 1 a 3 meses M$	Corriente Vencimientos 3 a 12 meses M$	Total Corriente al 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	8.401	16.899	77.667	102.967
									Total	**8.401**	**16.899**	**77.667**	**102.967**

Al 31 de diciembre de 2011

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 Hasta 1 mes M$	Corriente Vencimientos 1 a 3 meses M$	Corriente Vencimientos 3 a 12 meses M$	Total Corriente al 31-12-2011
96.958.820-K	Paz Arriendo de Maquinarias Spa	Chile	97.018.000-2	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**

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

21.3.1 Préstamos bancarios no corrientes

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 1 hasta 2 años M$	No Corriente Vencimientos 2 a 3 años M$	No Corriente Vencimientos 3 a 5 años M$	Total No Corriente al 31-12-2012
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 Garantia	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 Garantia	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 Garantia	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 Garantia	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 Garantia	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 Garantia	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 Garantia	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 Garantia	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 Garantia	229.444	269.395	4.165.101	**4.663.940**
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 Garantia	0	1.452.979	0	**1.452.979**
76.213.879-4	Inmobiliaria Creacion LC SPA.	Chile	76.213.879-4	Banco Corp Banca	U.F.	Al Vencimiento	5,44%	5,44%	Con Garantia	0	1.857.078	0	**1.857.078**
76.488.180-K	Paz Corp S.A.	Chile	99.500.410-0	Banco Consorcio	U.F.	Al Vencimiento	6,87%	6,87%	Sin Garantia	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 Garantia	694.359	173.590	0	**867.949**
76.218.467-2	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 60 S.A.	Chile	97.023.000-9	Banco Corp Banca	CL $	Al Vencimiento	7,80%	7,80%	Con Garantia	1.863.477	0	0	**1.863.477**
0-E	Paz Centenario S.A.	Perú	O-E	Banco de Crédito del Peru	US$	Al Vencimiento	7,50%	7,50%	Con Garantia	16.384	0	0	**16.384**
0-E	Paz Centenario S.A.	Perú	O-E	Banco Internacional del Peru	Nuevo Sol Peruano	Al Vencimiento	7,15%	7,15%	Con Garantia	1.604.163	0	0	**1.604.163**
0-E	Paz Centenario S.A.	Perú	O-E	Banco Scotiabank Peru	US$	Al vencimiento	8,00%	8,00%	Sin Garantia	0	786	0	**786**
0-E	Paz Centenario S.A.	Perú	O-E	Banco Scotiabank Peru	Nuevo Sol Peruano	Al vencimiento	8,00%	8,00%	Sin Garantia	25.920	0	0	**25.920**
0-E	Paz Centenario S.A.	Perú	O-E	BBVA Banco Continental	Nuevo Sol Peruano	Al Vencimiento	6,75%	6,75%	Con Garantia	941.517	0	0	**941.517**
									Total	**27.817.436**	**12.849.530**	**4.165.101**	**44.832.067**

Al 31 de diciembre de 2011

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 1 a 2 años M$	No Corriente Vencimientos 2 a 3 años M$	No Corriente Vencimientos 3 a 5 años M$	Total No Corriente al 31-12-2011
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		910.805		**910.805**
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz Spa. (Ex Inmobiliaria Paz 100	Chile	97.030.000-7	Banco Estado	U.F.	Al vencimiento	4,46%	4,46%	Con Garantía	764.183			**764.183**
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz Spa. (Ex Inmobiliaria Paz 100	Chile	97.015.000-5	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	6,00%	6,00%	Con Garantía	7.291.606		2.148.636	**9.440.242**
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz Spa. (Ex Inmobiliaria Paz 100	Chile	97.015.000-5	Banco Santander Chile	CL $	Al vencimiento	7,90%	7,90%	Con Garantía	557.726			**557.726**
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz Spa. (Ex Inmobiliaria Paz 100	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank	U.F.	Al vencimiento	3,30%	3,30%	Con Garantía			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			**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			**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			**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			**7.309.736**
76.090.431-7	NRG Santa Isabel Spa. (Ex NRG Santa Isabel S.A.)	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank	U.F.	Al vencimiento	5,00%	5,00%	Con Garantía			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			**2.084.083**
96.946.480-2	Paz Administradora de Propiedades Spa. (Ex Renta	Chile	97.080.000-K	Banco Bice	U.F.	Al vencimiento	5,94%	5,94%	Con Garantía			124.115	**124.115**
0-E	Paz Centenario S.A.	Perú	0-E	Banco Credito del Peru	US$	Al vencimiento	7,50%	7,50%	Con Garantía	22.193			**22.193**
0-E	Paz Centenario S.A.	Perú	0-E	BBVA Banco Continental	US$	Al vencimiento	5,70%	5,70%	Con Garantía	925.912			**925.912**
0-E	Paz Centenario S.A.	Perú	0-E	BBVA Banco Continental	Nuevo Sol Peruano	Al vencimiento	6,87%	6,87%	Con Garantía		1.824.788		**1.824.788**
0-E	Paz Centenario S.A.	Perú	0-E	Banco Scotiabank Peru	Nuevo Sol Peruano	Al vencimiento	6,87%	6,87%	Con Garantía	104.638			**104.638**
									Total	**32.586.920**	**2.735.593**	**15.747.043**	**51.069.556**

21.3.2 Arrendamiento financiero no corrientes

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 1 hasta 2 años M$	No Corriente Vencimientos 2 a 3 años M$	No Corriente Vencimientos 3 a 5 años M$	Total No Corriente al 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	107.806	112.870	917.398	**1.138.074**
									Total	**107.806**	**112.870**	**917.398**	**1.138.074**

Al 31 de diciembre de 2011

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 1 hasta 2 años M$	Corriente Vencimientos 2 a 3 años M$	Corriente Vencimientos 3 a 5 años M$	Total No Corriente al 31-12-2011
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**

21.3.3 Otros préstamos no corrientes

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 1 hasta 2 años M$	No Corriente Vencimientos 2 a 3 años M$	No Corriente Vencimientos 3 a 5 años M$	Total No Corriente al 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 Garantia	365.452	91.363		**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 Garantia	365.452	91.363		**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 Garantia	365.452	91.363		**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 Garantia	365.452	91.363		**456.815**
									Total	**1.461.808**	**365.452**	**0**	**1.827.260**

Al 31 de diciembre de 2011, no existen saldos en otros préstamos no corrientes.

21.4 Otros pasivos financieros-Tipo de interés y moneda

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

Moneda	31-12-2012		31-12-2011	
	Fija	Variable	Fija	Variable
CLP	584.376	1.863.477	2.901.616	22.340.856
Soles Peruanos	0	15.624.652	0	8.685.647
UF	17.983.348	65.433.859	14.855.362	65.410.063
USD	0	679.260	0	2.099.671
Total	**18.567.724**	**83.601.248**	**17.756.978**	**98.536.237**

22. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El detalle de este rubro al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	Corrientes							
	31-12-2012 M$				31-12-2011 M$			
	Inmobiliario	Servicios	Arriendo	Total	Inmobiliario	Servicios	Arriendo	Total
Proveedores de materiales y servicios	6.124.456	194.403	26.406	6.345.265	3.276.059	589.223	675.695	4.540.977
Retenciones de contratistas	1.111.033	0	0	1.111.033	316.226	0	0	316.226
Retenciones (AFP, impuestos trabajadores, etc.)	424.796	183.409	3.441	611.646	31.779	143.538	5.737	181.054
Dividendos por pagar	1.656.210	0	0	1.656.210	0	171.493	0	171.493
Bodegajes por pagar (1)	3.916.475	0	0	3.916.475	4.822.894	0	0	4.822.894
Anticipo serviu	0	0	0	0	3.528	0	0	3.528
Provisión de vacaciones	297.920	219.401	5.895	523.216	345.249	265.284	4.963	615.496
Otras cuentas por pagar	3.639.808	142.874	68.474	3.851.156	1.679.122	382.575	220.733	2.282.430
Total	**17.170.698**	**740.087**	**104.216**	**18.015.001**	**10.474.857**	**1.552.113**	**907.128**	**12.934.098**

Cuentas por pagar, no corrientes	No Corrientes							
	31-12-2012 M$				31-12-2011 M$			
	Inmobiliario	Servicios	Arriendo	Total	Inmobiliario	Servicios	Arriendo	Total
Bodegajes por pagar (1)	13.366.259	0	0	13.366.259	5.779.019	0	0	**5.779.019**
Otras cuentas por pagar	3.093.413	0	3.246.763	6.340.176	6.370.610	0	6.843.077	**13.213.687**
Total	**16.459.672**	**0**	**6.493.526**	**19.706.435**	**12.149.629**	**0**	**6.843.077**	**18.992.706**

(1) Corresponde al pasivo existente al 31 de diciembre de 2012 y 2011 por promesas de compraventa de terrenos a las siguientes instituciones financieras:

Institución	Corriente		No Corriente	
	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
Banco Consorcio	3.260.009	0	9.972.471	4.251.185
Terrenos y Desarrollos S.A. (Adm.Fdos.BCI)	168.661	0	0	520.256
Afisa S.A. (Fip Renta Terrenos)	487.805	4.822.894	3.393.788	1.007.578
Total	**3.916.475**	**4.822.894**	**13.366.259**	**5.779.019**

22.1 Estratificación vencimientos proveedores

Proveedores pagos al día

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	796.304	569.237	100.948	0	0	1.466.489	30,96
Servicios	3.597.440	520.730	491.786	0	0	4.609.956	17,33
Otros	67.257	11.455	37.297	111.891	0	227.900	14,99
Total	**4.461.001**	**1.101.422**	**630.031**	**111.891**	**0**	**6.304.345**	

Al 31 de diciembre de 2011

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	105.636	82.269	8.454	0	0	196.359	41,74
Servicios	2.514.855	16.203	162.266	0	0	2.693.324	25,83
Otros	327.826	0	108.518	0	460.132	896.476	21,64
Total	**2.948.317**	**98.472**	**279.238**		**460.132**	**3.786.159**	

Proveedores plazos vencidos

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	2.549	2.409	13	165	10.695	15.831
Otros	7.387	252	0	909	1.707	10.255
Total	**20.012**	**4.772**	**25**	**1.318**	**14.793**	**40.920**

Al 31 de diciembre de 2011

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	53.112	84.523	101.408	0	53.549	292.592
Servicios	190.980	165.207	26.371	0	32.371	414.929
Otros	40.805	4.080	1.350	0	1.062	47.297
Total	**284.897**	**253.810**	**129.129**		**86.982**	**754.818**

22.2 Operaciones de Confirming

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

El siguiente cuadro corresponde al volumen de operaciones de confirming acumulado al 31 de diciembre de 2012 y 2011:

Subsidiaria	Segmento Inmobiliario	
	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
Constructora Paz SPA	0	1.492.260
Total	**0**	**1.492.260**

23. PROVISIONES

El detalle de este rubro al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

23.1 Provisiones–saldos

Clase de provisiones	Corrientes		No Corrientes	
	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
Provisión de garantía legal	907.238	890.453	0	0
Participación en utilidades, bonos	867.443	432.000	135.509	0
Provisiones por juicio y contingencias	57.478	29.957	0	0
Provision patrimonio negativo	0	0	0	4.207
Otras provisiones	0	32.326	76.501	0
Total	**1.832.159**	**1.384.736**	**212.010**	**4.207**

23.1.1 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.

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

La provisión de remuneración variable de los empleados de la Sociedad se registra mensualmente de acuerdo al cumplimiento de metas y desempeño de la sociedad. Esta remuneración es pagada anualmente, una vez aprobada por el Comité de Compensaciones de la Sociedad.

23.1.3 Provisión de juicios y contingencias

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 se ha registrado una provisión de 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° 32.1.

23.1.4 Provisión patrimonio negativo

Corresponde al patrimonio negativo de las inversiones de empresas matrices que consolidan proporcionalmente.

23.1.5 Otras provisiones

Provisión prestación de servicios

Al 31 de diciembre de 2012 la filial Paz Realty Empreendimentos e Participacoes Ltda. (Brasil) presenta provisión por contingencias laborales por M$ 76.501.

Provisión de rentas garantizadas

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

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

23.2 Movimiento de las provisiones

Al 31 de diciembre de 2012

Movimiento en provisiones	CORRIENTE					NO CORRIENTE			
	Por garantías M$	Por participación en utilidades y bonos M$	Por juicio y contingencias M$	Otras provisiones M$	Total M$	Por patrimonio Negativo M$	Por participación en utilidades y bonos M$	Otras provisiones M$	Total M$
Saldo inicial 01/01/2012	890.453	432.000	29.957	32.326	1.384.736	4.207	0	0	4.207
Movimientos en provisiones									
Incremento en provisiones existentes	1.178.256	867.443	27.521	0	2.073.220	0	135.509	78.448	213.957
(Decrementos) en provisiones existentes	(1.161.471)	(432.000)	0	(32.326)	(1.625.797)	(4.207)	0		(4.207)
Incremento (decremento) en el cambio de moneda extranjera	0	0	0	0	0	0	0	(1.947)	(1.947)
Cambios en provisiones, total	**16.785**	**435.443**	**27.521**	**(32.326)**	**447.423**	**(4.207)**	**135.509**	**76.501**	**207.803**
Provisión total, saldo final 31/12/2012	**907.238**	**867.443**	**57.478**	**0**	**1.832.159**	**0**	**135.509**	**76.501**	**212.010**

Al 31 de diciembre de 2011

Movimiento en provisiones	CORRIENTE					NO CORRIENTE			
	Por garantías M$	Por participación en utilidades y bonos M$	Por juicio y contingencias M$	Otras provisiones M$	Total M$	Por patrimonio Negativo M$	Por participación en utilidades y bonos M$	Otras provisiones M$	Total M$
Saldo inicial 01/01/2011	859.556	1.283.724	0	1.231.654	3.374.934	181.861	0	0	181.861
Movimientos en provisiones									
Incremento en provisiones existentes	30.897	432.000	29.957	0	492.854	0	0	0	0
(Decrementos) en provisiones existentes	0	(1.283.724)	0	(1.199.328)	(2.483.052)	(177.654)	0	0	(177.654)
Cambios en provisiones, total	**30.897**	**(851.724)**	**29.957**	**(1.199.328)**	**(1.990.198)**	**(177.654)**	**0**	**0**	**(177.654)**
Provisión total, saldo final 31/12/2011	**890.453**	**432.000**	**29.957**	**32.326**	**1.384.736**	**4.207**	**0**	**0**	**4.207**

24. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

El detalle de este rubro al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

Detalle de Pasivos no Financieros Corrientes y No Corrientes	31-12-2012 M$		31-12-2011 M$	
	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes
Anticipos de clientes por promesas de compraventa	4.939.063	20.845.561	5.854.456	8.235.513
Total Pasivos No Financieros, Corrientes y No Corrientes	**4.939.063**	**20.845.561**	**5.854.456**	**8.235.513**

El movimiento de este rubro por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

Pasivos No Financieros Corrientes y No Corrientes	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
Saldo pasivos no financieros corrientes y no corrientes	**14.089.969**	**11.897.958**
Adiciones	20.341.579	5.213.288
Aumento (Disminución) neto	(8.646.924)	(3.021.277)
Saldo Final Pasivos No Financieros Corrientes y No Corrientes	**25.784.624**	**14.089.969**

25. PATRIMONIO NETO

25.1 Capital suscrito y pagado

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el capital suscrito y pagado de Paz Corp S.A. asciende a M$ 52.057.363 y está representado por 281.619.203 de acciones sin valor nominal.

25.2 Número de acciones suscritas y pagadas

Al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, el detalle es el siguiente:

Número de acciones suscritas y pagadas	31-12-2012	31-12-2011
Saldo Inicial	281.619.203	281.619.203
Suscripción y pago	0	0
Número de acciones suscritas y pagadas	**281.619.203**	**281.619.203**

25.3 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.

El Directorio propuso a la Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada en el mes de abril de 2012, el reparto de un dividendo definitivo de $ 0,60895 por acción, con cargo a la utilidad líquida distribuible del ejercicio 2011 equivalente a un 30% de M$ 571.642.

Con fecha 18 de mayo de 2012 se pagaron dividendos a los accionistas por M$171.493.

25.4 Otras reservas

Al 31 de diciembre de 2012

Estado de cambio en el patrimonio	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Otras reservas
Saldo Inicial Período Actual 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	(976.997)	(976.997)
Total de cambios en patrimonio	**(976.997)**	**(976.997)**
Saldo Final Período Actual 31/12/2012	**(186.498)**	**(186.498)**

Al 31 de diciembre de 2011

Estado de cambio en el patrimonio	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Otras reservas
Saldo Inicial Período Anterior 01/01/2011	(653.013)	(653.013)
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	0	0
Incremento (disminución) por correcciones de errores	0	0
Saldo Inicial Reexpresado	**(653.013)**	**(653.013)**
Cambios en patrimonio		
Otro resultado integral	1.443.512	1.443.512
Total de cambios en patrimonio	**1.443.512**	**1.443.512**
Saldo Final Período Anterior 31/12/2011	**790.499**	**790.499**

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.

25.5 Distribución de accionistas

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 los principales accionistas corresponden a los que se detallan a continuación, los cuales alcanzan una concentración efectiva de un 75,59% y 79,44%, respectivamente.

Nombre o Razon Social	31-12-2012		31-12-2011	
	Cantidad de Acciones	% de Propiedad	Cantidad de Acciones	% de Propiedad
Inversiones Globus Ltda.	29.486.784	10,47%	29.486.784	10,47%
Inversiones Brakers Ltda.	28.133.856	9,99%	28.133.856	9,99%
Inversiones BYJ Ltda.	28.038.856	9,96%	28.038.856	9,96%
Inversiones Quantum Ltda.	28.038.856	9,96%	28.038.856	9,96%
PLA Residential Fund III Chile LP	27.812.847	9,88%	55.625.694	19,75%
Bolsa Electronica de Chile Bolsa de Valores	16.205.496	5,75%	5.974.146	2,12%
Tanner S.A. Corredora de Bolsa	12.395.328	4,40%	0	0,00%
Larrain Vial S.A. Corredora de Bolsa	11.253.916	4,00%	9.532.565	3,38%
Chile Fondo de Inversión Small CAP	9.968.823	3,54%	12.623.008	4,48%
Compass Small Cap Chile Fondo de Inversiones	8.973.771	3,19%	0	0,00%
Banchile S.A. Corredores de Bolsa	7.689.106	2,73%	8.230.287	2,92%
Banchile Administradora General de Fondos S.A.	0	0,00%	7.010.958	2,49%
Santander S.A. Corredores de Bolsa	4.868.943	1,73%	6.113.934	2,17%
BCI S.A. Corredores de Bolsa	0	0	4.916.420	1,75%

25.6 Participaciones no controladoras

Nombre de la subsidiaria	País de origen	Porcentaje de participación en la subsidiaria	31-12-2012		31-12-2011	
			Participación minoritaria en patrimonio	Ganancia (Pérdida) atribuible a Participación minoritaria	Participación minoritaria en patrimonio	Ganancia (Pérdida) atribuible a Participación minoritaria
Administradora Pazma F.I.P. Manquehue	Chile	25,0000%	0	0	(3.165)	(108)
Administradora Pazma F.I.P. Emerlad	Chile	31,0800%	605.935	198.512	407.423	(68.907)
Administradora Pazma F.I.P. Mosaic	Chile	25,0000%	0	0	(7.600)	(14.097)
Administradora Pazma F.I.P. Los Acantos	Chile	17,5000%	0	0	147	(480)
Administradora Pazma F.I.P. Pernambuco	Chile	25,0000%	0	0	2.044	(370)
Inmobiliaria Vestro S.A.	Chile	50,0000%	0	0	45.164	(114.694)
Constructora Lord Cochrane 220 S.A.	Chile	33,3333%	0	0	22.005	4.701
Constructora P55 Icono Antofagasta S.A.	Chile	15,0000%	53.283	28.373	24.910	27.453
Constructora PK67 Freire 377 S.A.	Chile	33,3333%	0	0	6.969	531
Constructora PK67 Santa Isabel 61 S.A.	Chile	33,3333%	0	0	(2.193)	(21.275)
Constructora Puerto Montt 356 S.A.	Chile	33,3333%	0	0	2.239	1.151
Constructora Santa Rosa 160 S.A.	Chile	33,3333%	0	0	2.211	(1.131)
Constructora EFE 2 S.A.	Chile	8,0000%	0	0	(635)	(1.108)
Inmobiliaria PD 75 Limitada	Chile	25,0000%	0	0	(40)	(1.441)
Inmobiliaria PDV 70 SPA.	Chile	30,0000%	215.765	244.731	(31.594)	(32.224)
Inmobiliaria P55 Icono Antofagasta S.A.	Chile	15,0000%	122.058	255.241	(106.664)	(29.484)
Inmobiliaria PK 67 S.A.	Chile	33,3333%	(1.101.768)	58.971	(1.160.432)	(296.944)
Inmobiliaria PKS S.A.	Chile	25,0000%	0	0	35.602	(15.878)
Inmobiliaria Maka II S.A.	Chile	15,0000%	38.299	46.251	0	0
Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 60 S.A.	Chile	40,0000%	(2.810)	(3.210)	0	0
Paz Brasil SPA	Chile	2,8262%	94.953	(20.999)	(23.705)	(25.989)
Paz Realty Empreendimentos e Participacoes Ltda.	Brasil	0,1000%	3	(1)	4	(1)
Adamanto Empreendimentos Inmobiliarios SPE Ltda.	Brasil	50,0000%	0	0	196.862	(107.935)
Tolstoy 1 Empreendimentos Inmobiliarios SPE Ltda.	Brasil	10,0000%	75.446	(18.670)	73.001	(2.209)
Aricanduva Strip Center Empreendimentos Inmobiliarios SPE Ltda.	Brasil	20,0000%	613.266	(57.113)	247.114	(3.780)
Jaraguá PAZ-EPEL 1 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Brasil	50,0000%	0	0	0	0
Jose Kauer Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Brasil	50,0000%	38.859	(2.851)	0	0
Global Investments Capital Assets Corporation	Perú	33,3000%	2.077.200	(22.655)	1.499.022	(139.826)
ones minoritarias			**2.830.489**	**706.580**	**1.228.689**	**(844.045)**

25.7 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.

El siguientes es el detalle de la utilidad líquida distribuible para los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	**5.504.965**	**1.721.809**
Variaciones significativas del valor razonable de los activos y pasivos		
Revaluación propiedad de inversión	13.128	(152.349)
Ajuste valor justo por compra de participación Promaco	0	(997.818)
Total Variaciones significativas del valor razonable de los activos y pasivos	**13.128**	**(1.150.167)**
Pérdidas acumuladas que no provienen de ajustes por primera adopción IFRS	**0**	**0**
Utilidad líquida distribuible	**5.518.093**	**571.642**

26. 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 ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012 fue un monto de M$ 308.616

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) ($)	312,75
Período cubierto	31-12-2012 / 31-03-2017
Nombre del modelo	Black-Scholes

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

La Sociedad usó un método simplificado para determinar el plazo esperado, basado en el promedio de la vida contractual original y el período de devengamiento. La Administración estima que este método simplificado puede ser usado debido a que las opciones sobre acciones de Paz Corp S.A. otorgadas a ejecutivos tienen las siguientes características:

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

El movimiento del ejercicio de las opciones vigentes, los precios de ejercicio promedio ponderados de las opciones y la vida contractual promedio de las opciones vigentes al 31 de diciembre de 2012, del plan mencionado precedentemente, así como de los planes de ejecutivos de ejercicios anteriores, son las siguientes:

DETALLE	PLAN
Saldo al 1 de enero 2012	918.331
Otorgadas durante el período	14.080.960
Canceladas durante el período	0
Ejercidas durante el período	0
Vencidas durante el período	329.167
En circulación al 31 de diciembre de 2012	589.164
Pueden ser ejercidas al 31 de diciembre de 2012	116.667
Vida contractual promedio ponderadas (años)	4

27. INGRESOS

27.1 Ingresos de actividades ordinarias

El siguiente es el detalle de los ingresos ordinarios para los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

Ingresos Ordinarios	01-01-2012 al 31-12-2012 M$	01-01-2011 al 31-12-2011 M$
Venta de inmuebles	107.196.915	65.512.764
Venta de servicios	313.950	1.594.689
Arriendo de maquinarias	840.680	714.967
Venta terrenos	5.124.128	1.088.989
Otros Arriendos	793.396	0
Total Ingresos Ordinarios	**114.269.069**	**68.911.409**

27.2 Otros ingresos por función

El siguiente es el detalle para los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

Otros Ingresos por Función	01-01-2012 al 31-12-2012 M$	01-01-2011 al 31-12-2011 M$
Multas por desestimientos	232.546	416.543
Otros ingresos de operación	169.902	24.372
Total Otros Ingresos, por Función	**402.448**	**440.915**

28. COMPOSICIÓN DE RESULTADOS RELEVANTES

28.1 Gastos por naturaleza

El siguiente es el detalle de los costos de venta, gastos administración y otros gastos por función de Paz Corp S.A. y Subsidiarias para los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

Gastos por Naturaleza	01-01-2012 al 31-12-2012 M$	01-01-2011 al 31-12-2011 M$
Costos de construcción	79.251.612	54.207.364
Gastos de personal	5.764.385	3.547.991
Gastos de operación y mantenimiento	1.746.846	871.834
Gastos de administración	8.010.228	6.125.671
Costo de terreno	4.407.215	965.669
Depreciación	1.177.685	771.417
Amortización	481.153	87.494
Otros gastos varios de operación	1.277.627	1.023.696
Total	**102.116.751**	**67.601.136**

28.2 Gastos de personal

El siguiente es el detalle de los gastos de personal para los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

Gastos de Personal	01-01-2012 al 31-12-2012 M$	01-01-2011 al 31-12-2011 M$
Sueldos y salarios	4.370.572	3.516.177
Beneficios a corto plazo a los empleados	749.517	5.015
Otros gastos de personal	644.296	26.799
Total	**5.764.385**	**3.547.991**

28.3 Depreciación y amortización

El siguiente es el detalle de este rubro para los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

Detalle	01-01-2012 al 31-12-2012 M$	01-01-2011 al 31-12-2011 M$
Depreciación	1.177.685	771.417
Amortización	481.153	87.494
Total	**1.658.838**	**858.911**

28.4 Resultados financieros

El siguiente es el detalle del resultado financiero para los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

Resultado Financiero	01-01-2012 al 31-12-2012 M$	01-01-2011 al 31-12-2011 M$
Ingresos financieros		
Intereses activos financieros	1.378.249	1.011.851
Otros ingresos financieros de empresas relacionadas	51.538	343.332
Total Ingresos financieros	**1.429.787**	**1.355.183**
Gastos por préstamos bancarios	(6.035.947)	(6.414.516)
Gastos financieros activados	2.449.707	2.154.628
Gastos por operaciones de confirming		0
Gastos por arrendamientos financieros	(58.964)	(61.360)
Otros Gastos	(460.650)	(177.915)
Total Costos financieros	**(4.105.854)**	**(4.499.163)**
Resultados por unidades de reajuste	**(1.101.521)**	**(721.967)**
Diferencias de cambio		
Positivas	21.350	87.299
Negativas	0	(45.040)
Total Diferencias de cambio	**21.350**	**42.259**
Total Resultado Financiero	**(3.756.238)**	**(3.823.688)**

28.5 Otras ganancias (pérdidas)

El siguiente es el detalle de otras ganancias (pérdidas) para los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

Otras ganancias (pérdidas)	01-01-2012 al 31-12-2012 M$	01-01-2011 al 31-12-2011 M$
Menor provisión efecto terremoto	0	1.634.039
Deterioro menor valor de inversión	(1.469.354)	(582.036)
Deterioro marca	(225.421)	(170.478)
Ajuste compra participación I.Vicuña II	200.083	0
Pérdida venta activo fijo	(118.952)	0
Ajuste valor razonable Promaco	0	997.818
Ajuste valor razonable	(13.128)	152.349
Otros	496.464	8.066
Total Otras ganancias (pérdidas)	**(1.130.308)**	**2.039.758**

29. RESULTADO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012 se originó un cargo a resultado por impuesto a las ganancias ascendente a M$ 1.220.494 y un abono a resultado por M$ 810.124 en el mismo ejercicio 2011.

El abono a resultados por impuesto a las ganancias de los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 se detalla como sigue:

Gasto por impuestos a las ganancias	01-01-2012 al 31-12-2012 M$	01-01-2011 al 31-12-2011 M$
Gasto por Impuestos Corrientes	(1.673.362)	(404.439)
Gasto por impuestos corrientes a las ganancias, Neto, Total	**(1.673.362)**	**(404.439)**
(Gasto) Diferido Ingreso por Impuestos Relativos a la Creación y Reversión de Diferencias Temporarias	197.618	1.558.722
Gasto Diferido (ingreso) por Impuestos Relativo a Cambios de la Tasa Impositiva o Nuevas Tasas	255.250	(344.159)
Otros gastos por impuestos diferidos	0	
Gasto por Impuestos Diferidos, Neto, Total	**452.868**	**1.214.563**
Gasto por impuesto a las ganancias en operaciones continuadas	**(1.220.494)**	**810.124**
Utilidad (pérdida) por impuestos en operaciones discontinuadas	(94.896)	0
Total gastos por impuestos a las ganancias	**(1.315.390)**	**0**

Localización del efecto en resultados por impuestos a las ganancias

Gasto (Ingreso) por Impuesto a las Ganancias por Partes Extranjera y Nacional (Presentación)	01-01-2012 al 31-12-2012 M$	01-01-2011 al 31-12-2011 M$
Gasto por Impuestos Corrientes, Neto, Extranjero	(169.800)	(143.543)
Gasto por Impuestos Corrientes, Neto, Nacional	(1.503.562)	(260.896)
Gasto por Impuestos Corrientes, Neto, Total	**(1.673.362)**	**(404.439)**
Gasto por Impuestos Diferidos, Neto, Extranjero	(235.439)	588.713
Ingreso por Impuestos Diferidos, Neto, Nacional	688.307	625.850
Gasto por Impuestos Diferidos, Neto, Total	**452.868**	**1.214.563**
Gasto por Impuesto a las Ganancias	**(1.220.494)**	**810.124**

El siguiente cuadro muestra la conciliación entre el impuesto a las ganancias contabilizado y el que resultaría de aplicar la tasa efectiva para los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

Conciliación del Gasto por Impuestos Utilizando la Tasa Legal con el Gasto por Impuestos Utilizando la Tasa Efectiva	01-01-2012 al 31-12-2012 M$	01-01-2011 al 31-12-2011 M$
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal	**(1.505.388)**	**(31.215)**
Efecto Impositivo de Tasas en Otras Jurisdicciones	(405.240)	445.171
Diferencias permanentes	724.689	991.632
Efecto Impositivo de Cambio en las Tasas Impositivas	255.250	(344.159)
Otro Incremento (Decremento) en Cargo por Impuestos Legales	(289.805)	(251.305)
Ajustes al Gasto por Impuestos Utilizando la Tasa Legal, Total	**284.894**	**841.339**
Gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	**(1.220.494)**	**810.124**

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012, 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%.

30. 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	01-01-2012 al 31-12-2012 M$	01-01-2011 al 31-12-2011 M$
Ganancia (Pérdida) Atribuible a los tenedores de instrumentos de participación en el Patrimonio Neto de la Controladora	5.504.965	1.721.809
Resultado Disponible para Accionistas Comunes, Básico	**5.504.965**	**1.721.809**
Promedio Ponderado de Número de Acciones, Básico	281.619.203	281.619.203
Ganancias (Pérdidas) Básicas por Acción ($ por acción)	19,55	6,11

No existen transacciones o conceptos que generen efecto dilutivo.

31. INFORMACION POR SEGMENTO

31.1 Criterios de segmentación

Para la gestión del negocio, la Administración utiliza el criterio de segmentación geográfica, considerando los países en que la Sociedad tiene operaciones y están alocados sus activos. Al 31 de diciembre de 2012 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 es la siguiente por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es la siguiente:

31.2 Segmento por área geográfica

31.2.1 Cuadros patrimoniales

LINEA DE NEGOCIO	Chile		Perú		Brasil		Ajustes		Totales	
ACTIVOS	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2012	31-12-2011
ACTIVOS CORRIENTES	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	20.447.459	15.251.189	3.952.701	1.720.658	910.879	242.777	0	0	25.311.039	17.214.624
Otros Activos Financieros, corrientes	1.908.549	6.036.140	0		0	0	0	0	1.908.549	6.036.140
Otros Activos No Financieros, Corriente	3.494.317	536.964	0		0	15.692	0	0	3.494.317	552.656
Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar, Neto	14.641.012	8.237.642	5.396.308	3.450.152	74.531	222.162	0	0	20.111.851	11.909.956
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas	1.344.457	10.843.502	302.287	346	783	147.950	(504.431)	(7.969.383)	1.143.096	3.022.415
Inventarios	72.723.714	97.312.496	16.693.265	26.728.329	2.227.269	0	0	0	91.644.248	124.040.825
Activos por Impuestos Corrientes	0	551.745	0	0	1.912	152.958	(1.912)	(143.543)	0	561.160
Total de activos corrientes distintos de los activos o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	**114.559.508**	**138.769.678**	**26.344.561**	**31.899.485**	**3.215.374**	**781.539**	**(506.343)**	**(8.112.926)**	**143.613.100**	**163.337.776**
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	2.210.126	0	0	0	0	0	0	0	2.210.126	0
Total activos corrientes	**116.769.634**	**138.769.678**	**26.344.561**	**31.899.485**	**3.215.374**	**781.539**	**(506.343)**	**(8.112.926)**	**145.823.226**	**163.337.776**
ACTIVOS NO CORRIENTES										
Otros activos no financieros no corrientes	63.270.409	50.938.709	18.693.030	0	4.046.199	5.778.438	0	0	86.009.638	56.717.147
Derechos por cobrar no corrientes	567.734	711.313	1.025.776	0	0	0	0	0	1.593.510	711.313
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, No corrientes	12.627.327	3.928.395	0	0	146.696	458.571	(11.617.533)	0	1.156.490	4.386.966
Inversiones en Asociadas Contabilizadas por el Método de la Participación	0	2.517.242	0	0	0	0	0	0	0	2.517.242
Activos intangibles distintos de la plusvalía	2.503.802	3.344.041	117.845	49.417	30.785	55	0	0	2.652.432	3.393.513
Plusvalía	3.070.076	4.539.430	0	0	0	0	0	0	3.070.076	4.539.430
Propiedades, Planta y Equipo	5.119.106	5.937.705	853.303	689.199	203.693	121.170	0	0	6.176.102	6.748.074
Propiedades de Inversion	6.879.428	6.892.556	52.228	0	0	0	0	0	6.931.656	6.892.556
Activos por Impuestos Diferidos	5.494.266	5.908.335	1.078.551	1.213.357	216.106	295	0	0	6.788.923	7.121.987
Total activos no corrientes	**99.532.148**	**84.717.726**	**21.820.733**	**1.951.973**	**4.643.479**	**6.358.529**	**(11.617.533)**	**0**	**114.378.827**	**93.028.228**
Total de activos	**216.301.782**	**223.487.404**	**48.165.294**	**33.851.458**	**7.858.853**	**7.140.068**	**(12.123.876)**	**(8.112.926)**	**260.202.053**	**256.366.004**

31.2 Segmento por área geográfica (Continuación)

31.2.1 Cuadros patrimoniales (Continuación)

LINEA DE NEGOCIO	Chile		Perú		Brasil		Ajustes Consolidación		Totales	
PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2012	31-12-2011
PASIVOS CORRIENTES	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$
Otros Pasivos Financieros corrientes	40.656.432	56.104.175	13.715.139	7.907.788	0	0	0	0	54.371.571	64.011.963
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	14.588.190	10.933.099	3.209.685	1.708.133	217.126	292.866	0	0	18.015.001	12.934.098
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, Corriente	0	1.407.280	502.154	8.185.481	2.277	483.736	(504.431)	(7.969.383)	0	2.107.114
Otras provisiones a corto plazo	1.792.364	1.384.736	39.795	0	0	0	0	0	1.832.159	1.384.736
Pasivos por Impuestos Corrientes	758.046	0	130.653	143.543	0	0	(1.912)	(143.543)	886.787	0
Otros Pasivos no financierios corrientes	1.038.613	660.594	3.900.450	3.294.538	0	1.899.324	0	0	4.939.063	5.854.456
Total Pasivos corrientes	**58.833.645**	**70.489.884**	**21.497.876**	**21.239.483**	**219.403**	**2.675.926**	**(506.343)**	**(8.112.926)**	**80.044.581**	**86.292.367**
PASIVOS NO CORRIENTES										
Otros Pasivos Financieros	45.208.630	49.403.721	2.588.771	2.877.531	0	0	0	0	47.797.401	52.281.252
Pasivos no corrientes	19.682.720	18.724.150	23.715	268.556	0	0	0	0	19.706.435	18.992.706
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas	5.393.966	3.394.276	11.617.533	314.627	0	4.421.279	(11.617.533)	0	5.393.966	8.130.182
Otras provisiones a largo plazo	135.509	4.207	0	0	76.501	0	0	0	212.010	4.207
Pasivos por Impuestos Diferidos	1.899.033	2.594.264	0	6.787	0	0	0	0	1.899.033	2.601.051
Otros Pasivos no financierios no corrientes	11.962.549	4.748.202	5.407.491	3.487.311	3.475.521	0	0	0	20.845.561	8.235.513
Total Pasivos no corrientes	**84.282.407**	**78.868.820**	**19.637.510**	**6.954.812**	**3.552.022**	**4.421.279**	**(11.617.533)**	**0**	**95.854.406**	**90.244.911**
Total pasivos	**143.116.052**	**149.358.704**	**41.135.386**	**28.194.295**	**3.771.425**	**7.097.205**	**(12.123.876)**	**(8.112.926)**	**175.898.987**	**176.537.278**
PATRIMONIO NETO										
Capital Emitido	41.240.112	46.452.651	4.888.913	4.888.913	5.928.338	715.799	0	0	52.057.363	52.057.363
Ganancias (pérdidas) acumuladas	20.724.764	17.287.380	(657.137)	(1.812.225)	(1.626.494)	(883.559)	0	0	18.441.133	14.591.596
Primas de emisión	11.160.579	11.160.579	0		0	0	0	0	11.160.579	11.160.579
Otras Reservas	34.560	15.406	720.932	1.081.452	(941.990)	(306.359)	0	0	(186.498)	790.499
Participaciones no controladoras	25.715	(787.316)	2.077.200	1.499.023	727.574	516.982	0	0	2.830.489	1.228.689
PATRIMONIO NETO	**73.185.730**	**74.128.700**	**7.029.908**	**5.657.163**	**4.087.428**	**42.863**	**0**	**0**	**84.303.066**	**79.828.726**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	**216.301.782**	**223.487.404**	**48.165.294**	**33.851.458**	**7.858.853**	**7.140.068**	**(12.123.876)**	**(8.112.926)**	**260.202.053**	**256.366.004**

31.2.2 Cuadros de resultados

LINEA DE NEGOCIO	Chile		Perú		Brasil		Totales	
ESTADO DE RESULTADOS	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
Ingresos de actividades ordinarias Inmuebles Casas	0	0	7.623.997	3.236.096	0	0	7.623.997	3.236.096
Ingresos de actividades ordinarias Inmuebles Departamentos	85.814.382	42.786.549	11.575.708	5.884.426	0	0	97.390.090	48.670.975
Ingresos de actividades ordinarias Inmuebles Oficinas	2.089.096	13.539.376	0	0	0	0	2.089.096	13.539.376
Ingresos de actividades ordinarias Servicios	313.950	1.594.689	0	0	0	0	313.950	1.594.689
Ingresos de actividades ordinarias Arriendo de Maquinaria	840.680	714.967	0	0	0	0	840.680	714.967
Ingresos de actividades ordinarias Terrenos	5.124.128	1.088.989	0	0	0	0	5.124.128	1.088.989
Ingresos de actividades ordinarias Otros	793.396	0	93.732	66.317	0	0	887.128	66.317
Costo de Ventas	(70.880.699)	(49.533.262)	(13.457.770)	(6.444.516)	0	0	(84.338.469)	(55.977.778)
Ganancia bruta	**24.094.933**	**10.191.308**	**5.835.667**	**2.742.323**	**0**	**0**	**29.930.600**	**12.933.631**
Otros Ingresos, por funcion	114.064	440.915	288.384	0	0	0	402.448	440.915
Gastos de Administración	(11.172.904)	(7.217.119)	(5.293.920)	(3.718.838)	(1.194.652)	(659.318)	(17.661.476)	(11.595.275)
Otros Gastos, por funcion	0	(28.083)	(116.806)	0	0	0	(116.806)	(28.083)
Otras Ganancias (Pérdidas)	(1.129.567)	1.658.163	0	377.087	(741)	4.508	(1.130.308)	2.039.758
Ingresos Financieros	1.360.223	1.294.005	39.263	3.459	30.301	57.718	1.429.787	1.355.183
Costos Financieros	(3.999.258)	(4.393.911)	(99.483)	(89.537)	(7.113)	(15.715)	(4.105.854)	(4.499.163)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	0	(37.688)	0	0	0	0	0	(37.688)
Diferencias de cambio	0	(45.752)	21.350	85.801	0	2.210	21.350	42.259
Resultados por Unidades de Reajuste	(2.182.628)	37.406	753.954	(525.730)	327.153	(233.643)	(1.101.521)	(721.967)
Ganancia (Pérdida) del Segmento sobre el que se informa, antes de impuestos	**7.084.863**	**1.899.245**	**1.428.409**	**(1.125.436)**	**(845.052)**	**(844.240)**	**7.668.220**	**(70.430)**
Gasto por impuestos a las ganancias	(947.999)	443.808	(295.976)	385.952	23.481	(19.636)	(1.220.494)	810.124
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones dicontinuadas	**(236.181)**	**138.070**	**0**	**0**	**0**	**0**	**(236.181)**	**138.070**
Ganancia (pérdida)	**5.900.683**	**2.481.123**	**1.132.433**	**(739.484)**	**(821.571)**	**(863.876)**	**6.211.545**	**877.764**

Conceptos	Chile		Perú		Brasil		Totales	
	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
Ingresos por Intereses Segmento	1.360.223	1.294.005	39.263	3.459	30.301	57.718	1.429.787	1.355.183
Total	**1.360.223**	**1.294.005**	**39.263**	**3.459**	**30.301**	**57.718**	**1.429.787**	**1.355.183**
Depreciación por Segmento (Costo de Ventas)	506.196	678.847	0	0	0	0	506.196	678.847
Depreciación por Segmento (Gastos de Administración)	317.679	46.285	108.348	38.571	245.462	7.714	671.489	92.570
Total	**823.875**	**725.132**	**108.348**	**38.571**	**245.462**	**7.714**	**1.177.685**	**771.417**
Amortización por Segmento (Costo de Ventas)	457.784	0	0	0	0	0	457.784	0
Amortización por Segmento (Gastos de Administración)	2.093	63.871	18.817	22.748	2.459	875	23.369	87.494
Total	**459.877**	**63.871**	**18.817**	**22.748**	**2.459**	**875**	**481.153**	**87.494**

La Filial Brasil no presenta ingresos ordinarios para el ejercicio 2012. A contar del segundo semestre de 2013 presentará ingresos ordinarios en la línea de negocio.

31.2.2 Cuadros de resultados (Continuación)

Conceptos	Chile		Perú		Brasil		Totales	
	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2012	31-12-2011
	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	31.345.598	4.072.851	(8.002.019)	(7.139.073)	(305.566)	(1.216.288)	**23.038.013**	**(4.282.510)**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(368.678)	(3.018.533)	(565.109)	(640.690)	10.909	19.798	**(922.877)**	**(3.639.425)**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(25.765.979)	(983.782)	10.797.327	7.613.389	949.931	1.118.676	**(14.018.721)**	**7.748.283**
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	5.210.942	70.536	2.230.199	(166.374)	655.274	(77.814)	**8.096.415**	**(173.652)**
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	15.253.990	15.183.454	1.717.857	1.884.231	242.777	320.591	**17.214.624**	**17.388.276**
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	**20.464.932**	**15.253.990**	**3.948.056**	**1.717.857**	**898.051**	**242.777**	**25.311.039**	**17.214.624**

31.3 Segmento por línea de negocio

31.3.1 Cuadros patrimoniales

LINEA DE NEGOCIO	Inmobiliario		Servicios		Arriendo Maquinaria		Ajustes		Totales	
ACTIVOS	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2012	31-12-2011
ACTIVOS CORRIENTES	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	21.031.030	17.352.057	2.953.323	38.220	1.326.686	(175.653)	0	0	25.311.039	17.214.624
Otros Activos Financieros, corrientes	1.248.068	0	660.481	6.036.140	0	0	0	0	1.908.549	6.036.140
Otros Activos No Financieros, Corriente	3.451.346	134.897	42.971	417.738	0	21	0	0	3.494.317	552.656
Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar, Neto	19.352.760	10.370.395	274.853	297.441	602.980	1.242.120	(118.742)	0	20.111.851	11.909.956
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas	2.276.020	18.981.333	12.909.957	23.816.745	216.176	970.267	(14.259.057)	(40.745.930)	1.143.096	3.022.415
Inventarios	91.633.460	123.836.634	10.788	204.191	0	0	0	0	91.644.248	124.040.825
Activos por Impuestos Corrientes	13.457	360.057	304.697	197.272	3.277	3.831	(321.431)	0	0	561.160
Total de activos corrientes distintos de los activos o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	**139.006.141**	**171.035.373**	**17.157.070**	**31.007.747**	**2.149.119**	**2.040.586**	**(14.699.230)**	**(40.745.930)**	**143.613.100**	**163.337.776**
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0	2.210.126	0	0	0	0	0	2.210.126	0
Total activos corrientes	**139.006.141**	**171.035.373**	**19.367.196**	**31.007.747**	**2.149.119**	**2.040.586**	**(14.699.230)**	**(40.745.930)**	**145.823.226**	**163.337.776**
ACTIVOS NO CORRIENTES										
Otros activos no financieros no corrientes	86.761.653	58.020.112	0	0	0	0	(752.015)	(1.302.965)	86.009.638	56.717.147
Derechos por cobrar no corrientes	1.025.776	0	0	0	567.734	711.313	0	0	1.593.510	711.313
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, No corrientes	1.053.842	4.682.754	71.104.284	75.380.280	0	0	(71.001.636)	(75.676.068)	1.156.490	4.386.966
Inversiones en Asociadas Contabilizadas por el Método de la Participación	2.625	1.505.744	12.163.498	10.214.386	0	496.727	(12.166.123)	(9.699.615)	0	2.517.242
Activos intangibles distintos de la plusvalía	148.631	51.141	34.808	150.045	2.468.993	3.192.327	0	0	2.652.432	3.393.513
Plusvalía	1.665.220	1.415.128	38.128	1.093.037	1.366.728	2.031.265	0	0	3.070.076	4.539.430
Propiedades, Planta y Equipo	2.168.127	2.250.162	83.718	34.638	3.924.257	4.463.274	0	0	6.176.102	6.748.074
Propiedades de Inversion	6.931.656	6.892.556	0	0	0	0	0	0	6.931.656	6.892.556
Activos por Impuestos Diferidos	5.165.311	5.501.117	283.904	603.106	1.339.708	1.017.764	0	0	6.788.923	7.121.987
Total activos no corrientes	**104.922.841**	**80.318.714**	**83.708.340**	**87.475.492**	**9.667.420**	**11.912.670**	**(83.919.774)**	**(86.678.648)**	**114.378.827**	**93.028.228**
Total de activos	**243.928.982**	**251.354.087**	**103.075.536**	**118.483.239**	**11.816.539**	**13.953.256**	**(98.619.004)**	**(127.424.578)**	**260.202.053**	**256.366.004**

31.3 Segmento por línea de negocio (Continuación)

31.3.1 Cuadros patrimoniales (Continuación)

LINEA DE NEGOCIO	Inmobiliario		Servicios		Arriendo Maquinaria		Ajustes		Totales	
PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2012	31-12-2011
PASIVOS CORRIENTES	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$
Otros Pasivos Financieros corrientes	50.443.959	40.999.392	3.824.644	17.343.742	102.968	5.668.829	0	0	54.371.571	64.011.963
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	15.473.777	10.633.894	2.438.674	1.689.555	102.551	811.136	(1)	(200.487)	18.015.001	12.934.098
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, Corriente	5.293.272	21.321.772	8.387.315	16.777.897	53.355	4.753.374	(13.733.942)	(40.745.929)	0	2.107.114
Otras provisiones a corto plazo	1.114.927	1.661.385	745.253	2.790.136	16.691	10.071	(44.712)	(3.076.856)	1.832.159	1.384.736
Pasivos por Impuestos Corrientes	1.204.032	0	0	0	0	0	(317.245)	0	886.787	0
Otros Pasivos no financierios corrientes	4.939.063	5.854.456	0	0	0	0	0	0	4.939.063	5.854.456
Total pasivos corrientes	**78.469.030**	**80.470.899**	**15.395.886**	**38.601.330**	**275.565**	**11.243.410**	**(14.095.900)**	**(44.023.272)**	**80.044.581**	**86.292.367**
PASIVOS NO CORRIENTES										
Otros Pasivos Financieros	42.662.196	48.861.358	3.997.131	2.208.198	1.138.074	1.211.696	0	0	47.797.401	52.281.252
Pasivos no corrientes	17.446.811	18.946.866	0	0	3.246.763	45.840	(987.139)	0	19.706.435	18.992.706
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas	66.341.602	81.853.234	1.934.922	1.736.904	7.779.093	415.766	(70.661.651)	(75.875.722)	5.393.966	8.130.182
Otras provisiones a largo plazo	76.501	4.207	135.509	0	0	0		0	212.010	4.207
Pasivos por Impuestos Diferidos	1.212.288	1.928.939	139.511	0	547.234	672.112	0	0	1.899.033	2.601.051
Otros Pasivos no financierios no corrientes	20.845.561	8.235.513	0	0	0	0	0	0	20.845.561	8.235.513
Total pasivos no corrientes	**148.584.959**	**159.830.117**	**6.207.073**	**3.945.102**	**12.711.164**	**2.345.414**	**(71.648.790)**	**(75.875.722)**	**95.854.406**	**90.244.911**
Total pasivos	**227.053.989**	**240.301.016**	**21.602.959**	**42.546.432**	**12.986.729**	**13.588.824**	**(85.744.690)**	**(119.898.994)**	**175.898.987**	**176.537.278**
PATRIMONIO NETO										
Capital Emitido	6.143.480	6.149.479	52.057.363	52.485.992	595.791	913.202	(6.739.271)	(7.491.310)	52.057.363	52.057.363
Ganancias (pérdidas) acumuladas	3.522.130	(48.979)	18.441.133	14.168.156	(1.984.895)	(548.770)	(1.537.235)	1.021.189	18.441.133	14.591.596
Primas de emisión	0	0	11.160.579	11.160.579	0	0	0	0	11.160.579	11.160.579
Otras Reservas	4.349.061	3.717.761	(186.498)	(1.877.920)	218.914	0	(4.567.975)	(1.049.342)	(186.498)	790.499
Participaciones no controladoras	2.860.322	1.234.810	0	0	0	0	(29.833)	(6.121)	2.830.489	1.228.689
PATRIMONIO NETO	**16.874.993**	**11.053.071**	**81.472.577**	**75.936.807**	**(1.170.190)**	**364.432**	**(12.874.314)**	**(7.525.584)**	**84.303.066**	**79.828.726**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	**243.928.982**	**251.354.087**	**103.075.536**	**118.483.239**	**11.816.539**	**13.953.256**	**(98.619.004)**	**(127.424.578)**	**260.202.053**	**256.366.004**

31.3.2 Cuadros de resultados

LINEA DE NEGOCIO	Inmobiliario		Servicios		Arriendo Maquinaria		Totales	
ESTADO DE RESULTADOS	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2012	31-12-2011
	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$
Ingresos de actividades ordinarias	**113.114.439**	**66.601.753**	**313.950**	**1.594.689**	**840.680**	**714.967**	**114.269.069**	**68.911.409**
Ingresos de actividades ordinarias Inmuebles Casas	7.623.997	3.236.096	0	0	0	0	7.623.997	3.236.096
Ingresos de actividades ordinarias Inmuebles Departamentos	97.390.090	48.670.975	0	0	0	0	97.390.090	48.670.975
Ingresos de actividades ordinarias Inmuebles Oficinas	2.089.096	13.539.376	0	0	0	0	2.089.096	13.539.376
Ingresos de actividades ordinarias Servicios	0	0	313.950	1.594.689	0	0	313.950	1.594.689
Ingresos de actividades ordinarias Arriendo de Maquinarias	0	0	0	0	840.680	714.967	840.680	714.967
Ingresos de actividades ordinarias Terrenos	5.124.128	1.088.989	0	0	0	0	5.124.128	1.088.989
Ingresos de actividades ordinarias Otros	887.128	66.317	0	0	0	0	887.128	66.317
Costo de Ventas	(83.697.965)	(55.542.051)	(236.251)	(56.384)	(404.253)	(379.343)	(84.338.469)	(55.977.778)
Ganancia bruta	**29.416.474**	**11.059.702**	**77.699**	**1.538.305**	**436.427**	**335.624**	**29.930.600**	**12.933.631**
Otros Ingresos, por funcion	402.448	440.915	0	0	0	0	402.448	440.915
Gastos de Administración	(16.280.893)	(10.197.690)	(707.553)	(448.821)	(673.030)	(948.764)	(17.661.476)	(11.595.275)
Otros Gastos, por funcion	(116.806)	(28.083)	0	0	0	0	(116.806)	(28.083)
Otras Ganancias (Pérdidas)	(609.817)	1.906.287	(168.659)	1.190.716	(351.832)	(1.057.245)	(1.130.308)	2.039.758
Ingresos Financieros	1.037.447	712.776	321.429	360.559	70.911	281.848	1.429.787	1.355.183
Costos Financieros	(3.748.701)	(3.327.697)	(36.644)	(1.032.356)	(320.509)	(139.110)	(4.105.854)	(4.499.163)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	0	(37.688)	0	0	0	0	0	(37.688)
Diferencias de cambio	21.350	56.988	0	(344)	0	(14.385)	21.350	42.259
Resultados por Unidades de Reajuste	(291.258)	(498.385)	(572.511)	(183.852)	(237.752)	(39.730)	(1.101.521)	(721.967)
Ganancia (Pérdida) del Segmento sobre el que se informa, antes de impuestos	**9.830.244**	**87.125**	**(1.086.239)**	**1.424.207**	**(1.075.785)**	**(1.581.762)**	**7.668.220**	**(70.430)**
Gasto por impuestos a las ganancias	(1.409.106)	380.576	(92.935)	102.024	281.547	327.524	(1.220.494)	810.124
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	**(236.181)**	**138.070**	**0**	**0**	**0**	**0**	**(236.181)**	**138.070**
Ganancia (pérdida)	**8.184.957**	**605.771**	**(1.179.174)**	**1.526.231**	**(794.238)**	**(1.254.238)**	**6.211.545**	**877.764**

Conceptos	Inmobiliario		Servicios		Arriendo Maquinaria		Totales	
	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2012	31-12-2011
	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$
Ingresos por Intereses Segmento	1.037.447	712.776	321.429	360.559	70.911	281.848	1.429.787	1.355.183
Total	**1.037.447**	**712.776**	**321.429**	**360.559**	**70.911**	**281.848**	**1.429.787**	**1.355.183**
Depreciación por Segmento (Costo de Ventas)	0	3.938	0	203.798	506.196	473.963	506.196	681.699
Depreciación por Segmento (Gastos de Administración)	650.344	82.675	21.145	7.043	0	0	671.489	89.718
Total	**650.344**	**86.613**	**21.145**	**210.841**	**506.196**	**473.963**	**1.177.685**	**771.417**
Amortización por Segmento (Costo de Ventas)	0		0	72.785	457.784	0	457.784	72.785
Amortización por Segmento (Gastos de Administración)	21.927	14.407	1.442	302	0	0	23.369	14.709
Total	**21.927**	**14.407**	**1.442**	**73.087**	**457.784**	**0**	**481.153**	**87.494**

31.3.2 Cuadros de resultados (Continuación)

Conceptos	Inmobiliario		Servicios		Arriendo Maquinaria		Totales	
	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2012	31-12-2011
	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	22.629.646	(10.074.308)	2.869.767	367.705	(2.461.400)	5.424.093	**23.038.013**	**(4.282.510)**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(753.136)	(4.032.480)	(136.328)	(88.349)	(33.413)	481.404	**(922.877)**	**(3.639.425)**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(16.592.202)	13.432.596	(1.248.018)	(1.199.602)	3.821.499	(4.484.711)	**(14.018.721)**	**7.748.283**
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	5.284.308	(674.192)	1.485.421	(920.246)	1.326.686	1.420.786	**8.096.415**	**(173.652)**
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	17.176.404	16.347.480	38.220	958.466	0	82.330	**17.214.624**	**17.388.276**
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	**22.460.712**	**15.673.288**	**1.523.641**	**38.220**	**1.326.686**	**1.503.116**	**25.311.039**	**17.214.624**

32. CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES

32.1 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 31 de diciembre de 2012 y 2011, 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$ 57.478 y M$ 29.957, respectivamente, según el siguiente detalle:

MATERIA	31-12-2012		31-12-2011	
	N° LITIGIOS	PROVISION EN M$	N° LITIGIOS	PROVISION EN M$
Causas Civiles-Multas	9	39.501	16	20.064
Juicios Civiles-Indemnizaciones	9	12.968	9	8.820
Juicios Laborales	1	600	3	0
Reclamaciones y Procesos Administrativo	3	4.409	4	1.073
TOTAL PROVISION	**22**	**57.478**	**32**	**29.957**

Al 31 de diciembre de 2012 la filial Paz Realty Empreendimentos e Participacoes Ltda. (Brasil) presenta provisión por contingencias laborales por M$ 76.501.

32.2 Compromisos y restricciones

a) Al 31 de diciembre de 2012, 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.

b) Al 31 de diciembre de 2012, Paz Corp S.A. mantiene 14 comfort letter de propiedad con instituciones financieras para respaldar el cumplimiento de obligaciones contraídas por sociedades relacionadas, ascendente a MUF 1.788.

c) Conforme a los términos de la línea de crédito corporativa de fecha 16 de junio de 2009, por UF 195.000, otorgada por el Banco de Crédito e Inversiones, Paz Corp S.A. está sujeto al cumplimiento de las siguientes obligaciones financieras:

   (i) Índice de endeudamiento o leverage financiero no mayor a 2.5 veces.
   (ii) Patrimonio neto mínimo de M$ 48.000.000.

   Al 31 de diciembre de 2012, la sociedad ha dado cumplimiento a todas las obligaciones y limitaciones dispuestas por la referida línea de crédito con el Banco Crédito e Inversiones, siendo el saldo a esta fecha de UF 25.519.

d) 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:

d.1) 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.

d.2) 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.

d.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.

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

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

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

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

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

Al 31 de Diciembre de 2012 la sociedad ha dado cumplimiento a todas las obligaciones y limitaciones establecidas por el contrato de crédito antes referido.

e) Adicionalmente existe un crédito que mantiene la sociedad NRG Santa Isabel SPA con Banco Scotiabank de fecha 27 de diciembre de 2010, en el cual la sociedad mencionada está sujeta al cumplimiento de la siguiente obligación financiera: mantener durante la vigencia del crédito una cobertura de deuda y gastos financieros igual o sobre 1,2, esta obligación se mide en forma anual.

Al 31 de Diciembre de 2012 la sociedad ha dado cumplimiento a todas las obligaciones y limitaciones establecidas por el contrato de crédito antes referido.

f) Finalmente, Hipotecaria La Construcción Leasing S.A mantiene créditos vigentes avalados por Paz Corp S.A. en un 50% con Banco Itaú y en un 50% con Banco de Crédito e Inversiones, los cuales están sujetos a las siguientes obligaciones financieras:

    (i) Índice de endeudamiento o leverage no mayor a 12 veces.

    (ii) Patrimonio neto mínimo de UF 50.000.

    (iii) Mantener relación deuda/garantía mínima de 1,1 obtenido entre el cociente de la deuda más intereses y el valor comercial de los contratos de leasing.

    (iv) Adicionalmente, el Banco Itaú solicita mantener un saldo mínimo de cartera al día de 70%, o en otras palabras, no tener más de un 30% de cartera morosa.

Al 31 de diciembre de 2012, la sociedad ha dado cumplimiento a todas las obligaciones y limitaciones dispuestas por los referidos créditos con el Banco Crédito e Inversiones y Banco Itaú.

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

32.3 Avales, fianzas y compromisos

Beneficiario	Fecha Otorgamiento	Garante	Deudor Garantizado	Detalle	Monto fianza y codeudor solidario
Banco de Crédito e Inversiones					
	29-sep-08	Paz Corp S.A.	Hipotecaria de la Construccion Leasing S.A.	Codeuda solidaria línea crédito	MUF 58,3
	27-ene-10	Paz Corp S.A.	Inmobiliaria Paz SPA	Fianza y Codeuda Solidaria	MUF 7,3
Cia. de Seguos de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A.	6-dic-07	Paz Corp S.A. e Inversiones Paz Inmobiliaria SPA	Inmobiliaria Paz SPA	Fianza y codeuda solidaria (Terreno)	MUF 24,7
	3-ago-11	Paz Corp S.A. e Inversiones Paz Inmobiliaria SPA	Inmobiliaria Paz SPA	Fianza y codeuda solidaria (Terreno)	MUF 26,9
	28-oct-11	Paz Corp S.A. e Inversiones Paz Inmobiliaria SPA	Inmobiliaria Paz SPA	Fianza y codeuda solidaria (Terreno)	MUF 61,1
	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 linea de poliza de venta en verde.	MUF 105
Inmobiliaria Junio 2008 S.A.					
	29-jul-08	Paz Corp S.A.	Constructora Paz SPA	Fianza solidaria por promesa compraventa edificio	MUF 1,4
Banco Itau Chile					
	29-sep-08	Paz Corp S.A.	Hipotecaria de la Construccion Leasing S.A.	Fianza y Codeuda solidaria línea crédito	MUF 19,4
IBM de Chile S.A.C.					
	27-dic-11	Paz Corp S.A.	Paz Arriendo de Maquinarias SPA	Aval	MUF 31,7
Scotiabank Chile					
	29-sep-08	Paz Corp S.A.	Hipotecaria de la Construccion Leasing S.A.	Ava, Fianza y Codeuda solidaria línea crédito	MUF 35,0
	27-dic-10	Paz Corp S.A.	NRG Santa Isabel S.A.	Fianza solidaria	MUF 261,0
Froimovich Constructora Ltda.					
	11-jul-11	Paz Corp S.A.	Paz Arriendo de Maquinaria SPA	Aval y Codeudor solidario	MUF 47,9

32.4 Garantías

Las inmobiliarias y constructoras filiales y coligadas de la Sociedad trabajan con boletas de garantía para garantizar la conservación del pavimento, el consumo y la potencia solicitada de aguas, cautelar consumo de energía eléctrica y potencia, y asegurar el cumplimiento de los contratos de obra contraídos principalmente con organismos públicos. Estas boletas son liberadas una vez concluidos tales proyectos. El detalle al 31 de diciembre de 2012, 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 matriz Paz Corp S.A., éstas dejan los terrenos en donde se desarrollan los proyectos inmobiliarios, hipotecados a favor del banco que financia parcialmente el proyecto inmobiliario, de modo de garantizar dichas obligaciones. El detalle al 31 de diciembre de 2012, 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 Emision	Fecha Vencimiento	Sociedad Garante	Beneficiario	Detalle	Monto Garantía
Banco crédito Inversiones						
	13-dic-12	30-nov-13	Inmobiliaria Borgoño Con con S.A.	Chilquinta Energía S.A.	Garantiza empalmes provisorios y equipos	M$ 8.000
Corpbanca						
	17-oct-12	9-abr-13	Inmobiliaria PDV 70 SpA	Ilustre Municiapalildad de la Florida	Garantiza pavimentación accesos y veredas	UF 308
	3-dic-12	31-ene-14	Inmobiliaria PDV 70 SpA	Chilectra	Garantiza energía y eventual daño en equipo de medida	M$ 790
Banco del Estado de Chile						
	24-jul-12	30-ago-13	Inmobiliaria P55 Icono Antofagasta S.A.	Serviu Segunda Región	Garantiza conservación del pavimento	UF 38,4646
	29-oct-12	29-nov-13	Inmobiliaria P55 Icono Antofagasta S.A.	Serviu Segunda Región	Garantiza conservación del pavimento	UF 38,4646
	22-may-12	2-may-13	Inmobiliaria Paz SpA	Tesorero Municipal de Santiago	Garantiza conservación del pavimento	M$ 23.129
Banco Itau Chile						
	11-oct-12	30-ago-13	Inmobiliaria PKW San Diego 255 S.A.	Tesorero Municipal de Santiago	Garantiza conservación del pavimento	M$ 10.271
Banco Santander Chile						
	9-oct-12	28-oct-14	Constructora Paz SpA	Tesorero Municipal de Santiago	Garantiza Ejecución de obras	M$ 6.649
	18-oct-12	28-oct-14	Constructora Paz SpA	Tesorero Municipal de Santiago	Garantiza Ejecución de obras	M$ 8.496
	19-oct-12	28-oct-14	Constructora Paz SpA	Tesorero Municipal de Santiago	Garantiza Ejecución de obras	M$ 6.037
	3-dic-12	4-mar-13	Constructora Paz SpA	Serviu Quinta Región	Garantiza reposición pavimento calzada	M$ 4.148
	25-ago-11	26-ago-13	Inmobiliaria Paz SpA	Tesorero Municipal de Santiago	Garantiza conservación del pavimento	M$ 17.178
	5-sep-11	15-sep-13	Inmobiliaria Paz SpA	Tesorero Municipal de Santiago	Garantiza conservación del pavimento	M$ 12.817
	20-sep-11	30-ago-13	Inmobiliaria Paz SpA	Tesorero Municipal de Santiago	Garantiza consevación del pavimento	M$ 12.231
	20-sep-11	5-abr-13	Inmobiliaria Paz SpA	Tesorero Municipal de Santiago	Garantiza conservación del pavimento	M$ 12.102
	21-feb-12	29-nov-13	Inmobiliaria Paz SpA	Tesorero Municipal de Santiago	Garantiza conservación del pavimento	M$ 2.559
	21-feb-12	29-nov-13	Inmobiliaria Paz SpA	Tesorero Municipal de Santiago	Garantiza conservación del pavimento	M$ 6.198
	24-feb-12	29-nov-13	Inmobiliaria Paz SpA	Tesorero Municipal de Santiago	Garantiza conservación del pavimento	M$ 2.149
	11-may-12	10-may-14	Inmobiliaria Paz SpA	Constructora San Francisco	Garantiza Ejecución de obras	UF 57
	6-sep-12	19-mar-13	Inmobiliaria Paz SpA	MOP Dirección de vialidad Región Metropolitana	Garantiza Ejecución de obras	UF 41
	9-oct-12	28-oct-14	Inmobiliaria Paz SpA	Tesorero Municipal de Santiago	Garantiza Ejecución de obras	M$ 6.720
	26-jun-12	31-dic-14	Inmobiliaria Paz SpA	Tesorero Municipal de Santiago	Garantiza urbanización	UF 1.732
	2-oct-12	30-mar-13	Inmobiliaria PB 70 S.A.	Municipalidad de Las Condes	Garantiza mitigación vial	UF 3000
	11-jul-12	30-mar-15	Inversiones Paz Rental SpA	TMW pramerica property invesment gmbh	Garantiza cumplimiento de obligacion contraida según promesa de compra venta	UF 63.360
	11-jul-12	15-sep-13	Inversiones Paz Rental SpA	TMW pramerica property invesment gmbh	Garantiza cumplimiento de obligacion contraida según promesa de compra venta	UF 134.400

b) Terrenos hipotecados

Empresa	Concepto	Monto garantía UF
Inmobiliaria Paz SPA	Proyecto en desarrollo y escrituración	305.341
Inmobiliaria PK 67 S.A.	Proyecto en desarrollo y escrituración	49.055
NRG Santa Isabel SPA	Proyecto de arriendo	288.998
Constructora Paz SPA	Proyecto en desarrollo	66.042
		709.436

32.5 Sanciones administrativas

a) De la Superintendencia de Valores y Seguros:

Al 31 de diciembre de 2012, 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.

b) 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.

32.6 Cauciones obtenidas de terceros

Al 31 de diciembre de 2012 no existen cauciones obtenidas de terceros.

33 DISTRIBUCIÓN DEL PERSONAL

La distribución de personal de la Sociedad es la siguiente para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2012 y diciembre de 2011:

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**

31-12-2011					
Empresa	**Gerentes y principales ejecutivos**	**Profesionales y técnicos**	**Trabajadores y otros**	**Total**	**Promedio del período**
Chile	9	260	738	1.007	1.160
Perú	7	254	400	661	600
Brasil	1	5	4	10	10
Total	**17**	**519**	**1.142**	**1.678**	**1.770**

34 MEDIO AMBIENTE

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

Al 31 de diciembre de 2012 no se han efectuado desembolsos por este concepto y no existe proyección de desembolsos futuros en la materia.

35 ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO PROFORMA NO COMPARATIVO

Según lo dispuesto en la circular Nº2.058 de la Superintendencia de Valores y Seguros emitida el 3 de febrero de 2012, se presenta estado de flujo de efectivo directo proforma no comparativo al 31 de diciembre de 2012, según criterios establecido en la nota contable N° 2.18

	01-01-2012 al 31-12-2012 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	118.164.277
Clases de pagos	
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(91.552.212)
Otros pagos por actividades de operación	(1.101.519)
Intereses pagados	(4.105.854)
Intereses recibidos	1.429.787
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(236.397)
Otras entradas (salidas) de efectivo	439.931
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	23.038.013
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	
Flujos de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras	0
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	230.345
Compras de propiedades, planta y equipo	(986.863)
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0
Compras de activos intangibles	(166.359)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(922.877)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	44.095.717
Total importes procedentes de préstamos	44.095.717
Préstamos de entidades relacionadas	5.120.345
Pagos de préstamos	(58.219.960)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(4.843.330)
Dividendos pagados	(171.493)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(14.018.721)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	8.096.415
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	8.096.415
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	17.214.624
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	**25.311.039**

36 HECHOS POSTERIORES

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

HECHOS RELEVANTES

Hechos Relevantes de Paz Corp S.A. por el ejercicio terminado al 31 de Diciembre de 2012.

1. En sesión ordinaria de directorio de la Sociedad, celebrada con fecha 6 de marzo de 2012, se tomó en conocimiento de la renuncia presentada por don Benjamín Paz Tchimino a su cargo de director y Presidente de la Sociedad.

La Sociedad procederá a la renovación total del directorio en la próxima junta ordinaria de accionistas y, en el intertanto, el directorio designó como director reemplazante a don Fernando Herrera Osorio.

Asimismo, el directorio acordó designar como nuevo Presidente de la Sociedad al actual director don Juan Pablo Armas Mac Donald.

2. Con fecha 28 de marzo de 2012 y de acuerdo con lo requerido por la Circular N° 979, se han aplicado ciertos procedimientos a los registros contables de la Sociedad con el objeto de determinar si ha dado cumplimiento durante el año terminado al 31 de diciembre de 2011 a las disposiciones contenidas en dicha circular y de igual forma por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras en circular N° 960.

3. En sesión ordinaria celebrada con fecha 2 de octubre de 2012 se tomó en conocimiento la renuncia presentada por el señor Alexandre Mello Pinto al cargo de director titular, designando en su reemplazo al señor Alfonso José Munk Alba.

4. Con fecha 8 noviembre de 2012 se acordó otorgar al Gerente General una opción para suscribir 7.040.480 acciones, al precio de ejercicio de $256,38 por acción, que se devengarán anualmente por parcialidades de 1.760.120 acciones cada una, durante el período comprendido entre el 8 de octubre de 2012 y el 8 de octubre de 2016.

El contrato de opción respectivo contemplará también eventos de devengamiento extraordinario comunes a este tipo de operaciones

Los procedimientos aplicados se resumen en:

PROCEDIMIENTOS GENERALES

a) Reunión con el Gerente General y Gerente de Administración y Finanzas de la Sociedad, para tomar conocimiento más detallado de las diferentes políticas de financiamiento utilizadas.

b) Indagaciones sobre mecanismos y procedimientos de control establecidos por la Sociedad, para prevenir que existan transacciones de financiamiento o pactos que transgredan las disposiciones de la Ley General de Bancos y la Ley de Mercado de Valores.

c) Lectura de las actas de sesiones del Directorio celebradas durante el ejercicio.

d) Lectura de la correspondencia intercambiada con la Superintendencia de Valores y Seguros.

e) Indagaciones con los asesores legales de la Sociedad y obtención de carta de representación de los mismos.

f) Obtención de carta de representación de la Administración.

PROCEDIMIENTOS ESPECIFICOS

g) Obtención del balance de comprobación, y saldos del mayor al 31 de diciembre de 2011, verificando la cuadratura de dicho balance con los estados financieros auditados e identificación de las cuentas de activos, pasivos, ingresos y gastos que se relacionan con las actividades de financiamiento o de inversión financiera de la Sociedad.

h) Selección de una muestra representativa de las partidas que integran los saldos de cuentas de activos y pasivos a fin de año, y de los débitos y créditos registrados durante el año en las cuentas de resultado.

i) Para las partidas seleccionadas se analizó la naturaleza de la transacción y, en la medida que se consideró necesario, se leyeron los contratos, se revisó la correspondiente documentación de respaldo y se efectuaron indagaciones adicionales.

Como resultado de la aplicación de dichos procedimientos y considerando que las operaciones de crédito vinculadas directamente con el giro de la Sociedad, con su personal y sus empresas relacionadas no afectan las disposiciones de la Ley General de Bancos y la Ley de Mercados de Valores, nada llamó nuestra atención que nos haga suponer que Paz Corp S.A. haya realizado operaciones que pudieran considerarse del giro bancario o de intermediación de valores, tal como se definen en circular N° 960.

5. Con fecha 28 de marzo de 2012 se informa la corrección de la opinión de auditoría de los estados financieros de Paz Corp S.A. la que no incluyó el párrafo que los estados financieros de Paz Centenario S.A. y Filiales fueron auditados por otros auditores independientes (PWC en Perú). El párrafo incorporado fue:

"No hemos auditado los estados financieros consolidados de la sociedad Paz Centenario S.A. y filiales, de los cuales se han consolidado proporcionalmente activos por M$ 33.703.221, M$ 19.978.650 y M$ 8.117.951 al 31 de diciembre de 2011, 2010 y al 1 de enero de 2010, respectivamente e ingresos por M$ 9.186.839 y M$ 1.882.005 por los años terminados en esas fechas. Dichos estados financieros consolidados fueron auditados por otros auditores independientes, cuyo informe de revisión nos ha sido proporcionado y nuestro informe aquí presentado, en lo que se refiere a los importes utilizados para consolidación proporcional, se basa únicamente en el informe emitido por esos auditores independientes".

La incorporación de este párrafo, no implica un cambio en la opción de auditoria que continúa siendo sin salvedades, tal como se presentó al Directorio y a la Superintendencia de Valores y Seguros.

6. Con fecha 3 de abril de 2012 se comunicó en sesión de directorio de la Sociedad la citación a Junta Ordinaria de Accionistas a celebrarse el día 23 de abril de 2012 a fin de que ésta se pronuncie sobre las siguientes materias:

a) El examen de la situación de la Sociedad, de los informes de auditores externos, la memoria, balance y demás estados financieros del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2011;

b) El reparto de dividendos definitivos, si corresponde, e información sobre la política de dividendos para el ejercicio 2012;

c) La designación de la empresa de auditoría externa para el ejercicio 2012 e información sobre la designación de la clasificadora de riesgo de la Sociedad;

d) La designación de un periódico del domicilio social para las publicaciones legales;

e) Informar respecto a las transacciones a que se refiere el artículo 147 de la Ley N° 18.046 sobre Sociedades Anónimas;

f) Determinar la cuantía de las remuneraciones de los directores de la Sociedad aplicable hasta la próxima junta ordinaria de accionistas;

g) Informe sobre los gastos incurridos por el Directorio durante el ejercicio 2011;

h) Informe sobre las actividades y gastos del Comité de Directores durante el ejercicio 2011;

i) Fijar la remuneración del Comité de Directores, y aprobar el presupuesto de gastos de dicho comité y sus asesores, hasta la próxima junta ordinaria de accionistas;

j) Informe de los costos fijados por el Directorio relativos al procesamiento, impresión y despacho de información accionaria de los accionistas;

k) La renovación del Directorio de la Sociedad, debiendo designarse al menos un director independiente; y

l) Cualquier materia de interés social que no sea propia de una junta extraordinaria de accionistas.

El Directorio acordó proponer a la Junta General Ordinaria de Accionistas a celebrarse en el mes de abril de 2012, el reparto de un dividendo definitivo equivalente al 30% de la utilidad líquida distribuible correspondiente al ejercicio 2011.

7. Con fecha 23 de abril de 2012 el Gerente General comunicó los siguientes acuerdos de la Junta de Accionistas celebrada con la misma fecha:

a) Distribuir como dividendo una suma equivalente al 30% de la utilidad líquida distribuible del ejercicio 2011, es decir $ 171.493.008 (ciento setenta y un millones cuatrocientos noventa y tres mil ocho pesos), lo que equivale a un dividendo de $ 0,60895 pesos por acción. El referido dividendo será puesto a disposición de los accionistas a contar del día 23 de mayo de 2012 y, en consecuencia, tendrán derecho al mismo los accionistas inscritos en el registro de accionistas de la Sociedad al 15 de mayo de 2012;

b) Elegir como nuevos Directores de la Sociedad a los señores Ricardo Paz Daniels, Juan Bilbao Hormaeche, Enrique Bone Soto, Salvador Valdés Correa, Fernando Herrera Osorio, Alexandre Mello Pinto y Juan Pablo Armas Mac Donald, siendo este último elegido en calidad de independiente; y

c) Junto con aprobar las remuneraciones de los directores y de los miembros del Comité de Directores, y conforme a la proposición efectuada por el Directorio en sesión de fecha 6 de marzo de 2012, se aprobó el otorgamiento de una opción de compra de acciones en favor del Presidente de la Sociedad por la cantidad

de 7.040.480 acciones, al precio del ejercicio de $ 238 por acción, que se devenga anualmente en cuatro parcialidades de 1.760.120 acciones cada una, al 31 de marzo de cada año. El contrato de opción contemplará también ciertos eventos de devengamiento extraordinario comunes a este tipo de operaciones.

Se informa en sesión de directorio celebrada de forma inmediatamente posterior a la junta ordinaria de accionistas, con la asistencia de todos los nuevos Directores de la Sociedad se acordó de forma unánime elegir como Presidente de Paz Corp S.A. a don Juan Pablo Armas Mac Donald, y como Vice-presidente a don Ricardo Paz Daniels. Finalmente, el señor Juan Pablo Armas Mac Donald, en su calidad de único Director independiente, procedió a designar a los miembros del Comité de Directores de la Sociedad, el cual quedó compuesto por los Directores señores Juan Pablo Armas Mac Donald, quien en su calidad de independiente ejercerá como Presidente del Comité, Enrique Bone Soto y Ricardo Paz Daniels.

8. En relación a la línea de bonos que la Sociedad mantiene inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros, bajo el número 688, de fecha 21 de noviembre de 2011, se informa que en sesión de directorio celebrada el 08 de mayo de 2012, la unanimidad de los directores presentes acordó proceder con la terminación anticipada del contrato de emisión de bonos, y con la consecuente solicitud de cancelación de la inscripción de la ya mencionada línea de bonos en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros. A la fecha de emisión de estos estados financieros, la cancelación de la línea de bonos se encontraba aún en proceso.

9. En sesión ordinaria celebrada con fecha 2 de octubre de 2012 se tomó en conocimiento la renuncia presentada por el señor Alexandre Mello Pinto al cargo de director titular, designando en su reemplazo al señor Alfonso José Munk Alba.

10. Con fecha 8 noviembre de 2012 se acordó otorgar al Gerente General una opción para suscribir 7.040.480 acciones, al precio de ejercicio de $256,38 por acción, que se devengarán anualmente por parcialidades de 1.760.120 acciones cada una, durante el período comprendido entre el 8 de octubre de 2012 y el 8 de octubre de 2016.

El contrato de opción respectivo contemplará también eventos de devengamiento extraordinario comunes a este tipo de operaciones.

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

ANÁLISIS RAZONADO

Análisis Razonado de los Estados Financieros Consolidados de Paz Corp S.A. del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2012. Se compara con el periodo del año anterior.

RESUMEN EJECUTIVO

- **La empresa registró utilidades por MM$ 1.499 en el cuarto trimestre**, lo que permitió alcanzar utilidades por MM$ 5.505 al cierre del año 2012, un 220% superior comparado con el año 2011.

- **Los ingresos** de actividades ordinarias del **trimestre alcanzaron los MM$ 33.137**, cifra superior en un 103% comparado con igual periodo del año anterior, lo que se explica por un aumento de las ventas del 59% en Chile y 110% en Perú.

- En tanto, **el margen bruto a diciembre de 2012 fue 26%**, lo cual representa una mejora respecto del 19% registrado en 2011.

- **El resultado de explotación del año 2012 alcanzó los MM$ 12.269**, un 816,7% superior respecto al año anterior.

- **El EBITDA del cuarto trimestre fue de MM$ 5.543**. De esta manera, el EBITDA acumulado del año 2012 alcanzo los MM$ 16.943, superior en 258% respecto del año 2011.

- La **caja y efectivo equivalente** alcanzó a diciembre de 2012 **MM$ 27.220**, un 17% superior a la caja disponible al cierre del 2011.

- Los **pasivos financieros bajaron un 12% respecto** del cierre de **2011**. Asimismo, el **Leverage Financiero** fue de **1,2** en diciembre 2012, versus 1,5 en diciembre 2011.

- El **portafolio** de la compañía al cierre del 2012 asciende a **62 etapas de proyectos**, 29 en Chile, 29 en Perú y los restantes 4 en Brasil.

- La **escrituración** alcanzó en el **2012 las MUF 5.738**, cifra 22% superior al año anterior. En tanto, las **promesas** alcanzaron en el **2012** las **MUF 10.269**, cifra 33% superior al año 2011. Los porcentajes de participación son de 81% y 82% respectivamente.

- El **backlog** acumulado de promesas creció un 67% respecto de diciembre del 2011, alcanzando al cierre del 2012 las **MUF 10.049**.

- La compañía al cierre del 2012 posee un Banco de **Terrenos para 50 etapas de proyecto**, lo que equivale al desarrollo potencial de 16.000 viviendas.

Tabla de Contenidos

1. Hechos destacados del trimestre 1
2. Evolución acción Paz Corp. SA (PAZ) 1
3. Resultados Consolidados 2
4. Indicadores financieros 9
5. Indicadores del negocio 13
6. Análisis de riesgo 18
7. Análisis del sector 29
8. Anexos 31

1. Hechos destacados del trimestre

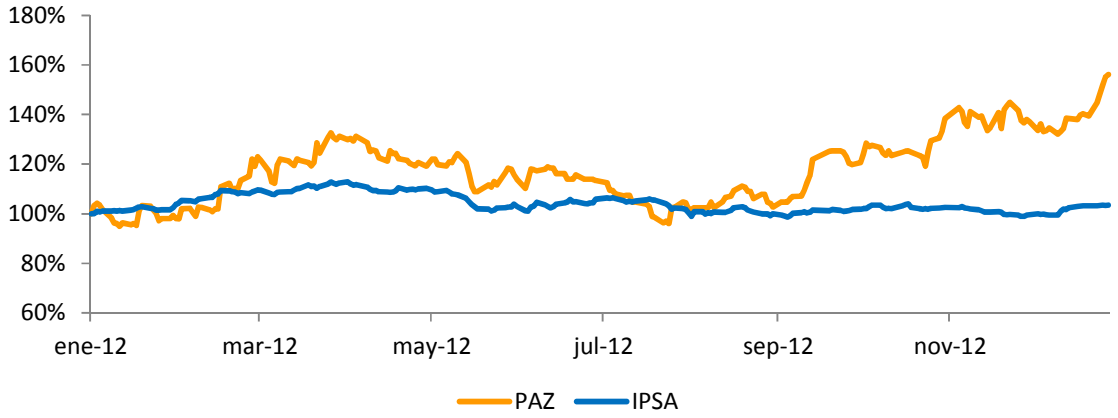
- Con fecha 31 de diciembre la Bolsa de Comercio de Santiago informa que la acción de Paz Corp. SA (PAZ) reingresa al Índice de Precios Selectivo de Acciones (IPSA).

2. Evolución acción Paz Corp. SA (PAZ)

Precio Acción ($)	dic-12	dic-11
Cierre	343	203
Max	343	313
Min	261	170
Patrimonio Bursátil (MM$)	96.491	57.191
Utilidad/acción ($)	19,9	6,1

Institución	Solvencia	Acciones
Feller Rate (S&P)	BBB-	Primera Clase Nivel 4
ICR	BBB-	Primera Clase Nivel 4

Evolución Acción Paz Corp S.A. | IPSA durante 12M12 (Base 100)



3. Resultados Consolidados

Los estados financieros de Paz Corp S.A. son confeccionados a través de la NIC 31, vale decir, a través de la Consolidación Proporcional. De esta manera las filiales/coligadas en donde Paz tiene control conjunto, se consolida el porcentaje de propiedad que Paz tiene en dicha filial. Esto ocurre por ejemplo con la filial peruana Paz-Centenario S.A., en donde Paz tiene un 50% de participación.

3.1 ESTADO DE RESULTADOS

Estado de Resultados (millones de CLP)	4T12	4T11	% VAR.	12M12	12M11	% VAR.
Ingresos de actividades ordinarias	33.137	16.290	103%	114.269	68.911	66%
Costo de ventas	(24.151)	(11.309)	114%	(84.338)	(55.978)	51%
Ganancia bruta	**8.987**	**4.981**	**80%**	**29.931**	**12.934**	**131%**
Margen bruto	***27%***	***31%***		***26%***	***19%***	
Gastos de administración	(4.852)	(7.024)	(31%)	(17.661)	(11.595)	52%
Resultado de explotación	**4.134**	**(2.043)**	**302%**	**12.269**	**1.338**	**817%**
Resultado fuera de explotación	(973)	(27)	3470%	(4.601)	(1.409)	227%
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	**3.161**	**(2.070)**	**253%**	**7.668**	**(70)**	**10988%**
Gastos por impuestos a la ganancia	(929)	1.253	(174%)	(1.220)	810	(251%)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas	(236)	138	(271%)	(236)	138	(271%)
Ganancia (pérdida)	**1.996**	**(680)**	**394%**	**6.212**	**878**	**608%**
Ganancia atribuible a participaciones no controladoras	497	(235)	312%	707	(844)	184%
Ganancia atribuible a propietarios de controlador	**1.499**	**(445)**	**437%**	**5.505**	**1.722**	**220%**
ROS	**6,0%**	**(4,2%)**		**5,4%**	**1,3%**	
EBITDA[1]	**5.543**	**(1.464)**	**479%**	**16.943**	**4.731**	**258%**
% EBITDA / ingresos	***16,7%***	***(9,0%)***		***14,8%***	***6,9%***	

[1] EBITDA = ganancia bruta + Gastos de Administración - Depreciación y Amortización - Gastos Financieros*

* Los gastos financieros de los proyectos que están en escrituración, y que fueron generados en su etapa de construcción, son registrados como parte del costo de ventas.

	Chile		Perú		Brasil	
Estado de Resultados (millones de CLP)	12M12	12M11	12M12	12M11	12M12	12M11
Ingresos de actividades ordinarias	94.976	59.725	19.293	9.187	-	-
Costo de ventas	(70.881)	(49.533)	(13.458)	(6.445)	-	-
Ganancia bruta	**24.095**	**10.191**	**5.836**	**2.742**	**-**	**-**
Margen bruto	***25%***	***17%***	***30%***	***30%***	**-**	**-**
Gastos de administración	(11.173)	(7.217)	(5.294)	(3.719)	(1.195)	(659)
Resultado de explotación	**12.922**	**2.974**	**542**	**(977)**	**(1.195)**	**(659)**
Resultado fuera de explotación	(5.837)	(1.075)	887	(149)	350	(185)
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	**7.085**	**1.899**	**1.428**	**(1.125)**	**(845)**	**(844)**
Gastos por impuestos a la ganancia	(948)	444	(296)	386	23	(20)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones dicontinuadas	(236)	138	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	**5.901**	**2.481**	**1.132**	**(739)**	**(822)**	**(864)**
Ganancia atribuible a participaciones no controladoras	808	(590)	(23)	(140)	(79)	(114)
Ganancia atribuible a propietarios de controlador	**5.093**	**3.071**	**1.155**	**(600)**	**(743)**	**(750)**

3.1.1 INGRESOS DE EXPLOTACIÓN (Ingresos de actividades ordinarias)

Los **ingresos de explotación** en el cuarto trimestre alcanzaron los MM$ 33.137, un 103% superior a los MM$ 16.290 de igual trimestres del año 2011. Esto permitió que los ingresos de explotación acumulados a diciembre de 2012 alcanzaran la suma de MM$ 114.269, cifra que es un 66% superior a la obtenida en igual período del año anterior. Esta mayor actividad se explica por un aumento de un 59% en las ventas en Chile y de un 110% en Perú, cuya variación a su vez, corresponde principalmente a la mayor escrituración de viviendas durante el año de 2012, respecto de igual periodo del 2011.

En el cuarto trimestre se inició la escrituración de 1 nuevo proyecto en Chile, sin embargo se escrituró un importante volumen del stock promesado en los trimestres pasados. En tanto para los doce meses del año 2012, 12 nuevas etapas de proyectos iniciaron su escrituración, 6 en Chile y 6 en Perú. Es importante señalar que durante el segundo semestre de 2012, la compañía inició el proceso de escrituración de un mayor número de proyectos lo que permitió escriturar un monto importante de su stock de promesas, proceso que continuará en 2013 y con mayor impulso durante el 2014.

Adicionalmente, hay que señalar que el proceso de escrituración fue más pronunciado en el tercer trimestre del año 2012, periodo en el cual se lograron cifras records para la industria, especialmente por la escrituración de viviendas. En este sentido se explica que los ingresos del 4T12 disminuyeran un 23% comparativamente respecto de los ingresos del 3T12, sin embargo comparativamente contra el 4T11, la escrituración creció un 165%.

Por otro lado, el porcentaje de participación de Paz en las escrituras de Chile a diciembre de 2012 aumentó a un 82% comparado con el 64% para el mismo período de 2011, lo cual implica un mayor nivel de ingresos para la compañía sobre una misma base de escrituración. Esto obedece a un lineamiento estratégico que busca incrementar sistemáticamente el porcentaje de participación en los proyectos, cuyo rango meta está por sobre el 75%.

Cabe destacar que en los tres países que opera la compañía, sólo reconoce ingresos contra la entrega física de las viviendas a nuestros clientes. En este sentido, el nivel de escrituración depende fundamentalmente de las fechas en que se concreta la recepción municipal de los distintos proyectos.

3.1.2 COSTOS DE EXPLOTACIÓN

Los **costos de explotación** acumulados a diciembre 2012 aumentaron en un 51% respecto de igual periodo del año anterior. Por su parte, el costo de ventas del 4T12 creció un 114% respecto a igual periodo del año anterior. El aumento en el costo de ventas está relacionado fundamentalmente al mayor nivel de escrituración, al costeo de dichas unidades, y también a aumentos en los precios de los insumos utilizados.

3.1.3 GANACIA BRUTA / MARGEN BRUTO

El **margen bruto** a diciembre de 2012 alcanzó a un 26%, porcentaje superior al 19% alcanzado en el año 2011. La contribución de la ganancia bruta por país en este período fue de Chile 80,5% (MM$ 24.095) y Perú 19,5% (MM$ 5.836). Brasil no tiene proyectos en escrituración a la fecha, y se proyecta que su primer proyecto inicie la escrituración a mediados del año 2013. El margen bruto del 4T12 alcanzó un 27%, levemente inferior al 31% alcanzado en igual período del año anterior. Cabe destacar que el margen bruto en el 4T11 se ve influenciado por una mayor proporción de ventas de Perú en proyectos que presentaron un margen bruto por sobre el 30%.

3.1.4 GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

El mayor nivel de **gasto de administración y ventas** está relacionado principalmente con el mayor volumen de negocios y con gastos relacionados a la mantención de proyectos en entrega. Durante el año 2012 se lanzaron 23 nuevas etapas de proyectos (9 en Chile, 11 en Perú y 3 en Brasil), comparado con 14 proyectos lanzados (8 en Chile y 6 en Perú) en 2011. Este mayor volumen de negocios en todos los países empujó a que los gastos de administración y ventas acumulados a diciembre de 2012 alcanzaran los MM$ 17.661, monto superior a los MM$ 11.595 registrados durante igual periodo del año anterior.

Por su parte, los gastos de administración y ventas del 4T12 disminuyeron un 30,9% respecto del 4T11, principalmente producto de un menor número de lanzamientos y con ello menores gastos relacionados con la mantención de proyectos, y gastos de estructura en general. Un punto a destacar respecto de la disminución del gasto de administración del cuarto trimestre respecto del trimestre anterior tiene relación con los ajustes realizados a la estructura de overhead de la compañía, los cuales generan disminuciones de gastos en el 4T12 y en mayor medida para el año 2013.

3.1.5 RESULTADO OPERACIONAL (Resultado de explotación)

El **resultado operacional** al 31 de diciembre 2012 alcanzó los MM$ 12.269 que representa un margen operacional de 10,7%, comparado con el resultado operacional del año previo de MM$ 1.338 que representó un margen operacional del 1,9%.

3.1.6 RESULTADO NO OPERACIONAL

El **resultado no operacional** registró un resultado negativo de MM$ 4.601 a diciembre de 2012 comparativamente con una pérdida de MM$ 1.409 registrada en diciembre de 2011.

Resultado No Operacional (millones de CLP)	12M12	12M11	% VAR.
Otros ingresos, por función	402	441	(8,7%)
Otros gastos, por función	(117)	(28)	315,9%
Ingresos financieros	1.430	1.355	5,5%
Costos financieros	(4.106)	(4.499)	(8,7%)
Diferencias de cambio	21	42	(49,5%)
Resultado por unidades de reajuste	(1.102)	(722)	52,6%
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociada	-	(38)	(100,0%)
Otras ganancias (pérdidas)	(1.130)	2.040	(155,4%)
Resultado fuera de explotación	**(4.601)**	**(1.409)**	**226,6%**

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

i. Un leve aumento de los **ingresos financieros** que alcanzaron los MM$1.430 comparativamente con los MM$1.355 del mismo periodo 2011. El monto registrado a diciembre 2012 corresponde al mayor ingreso percibido por intereses de activos financieros. Por su parte, el 4T12 tuvo una variación positiva del 34,4% respecto de igual trimestre del año anterior, producto de mayores ingresos por inversiones del disponible.

ii. Disminución en los **costos financieros** que alcanzaron los MM$4.106 comparativamente con los MM$4.499 del año anterior. Ello por la mayor velocidad de venta de los proyectos escriturando y las amortizaciones de deuda corporativa durante el año por UF 523.295. Por su parte, el 4T12 tuvo una caída del 10,7% respecto de igual período del año anterior, producto del menor nivel de deuda corporativa y de proyectos en etapa de escrituración.

iii. El **resultado por unidades de reajuste** fue de una pérdida de MM$1.102 comparativamente con la pérdida de MM$722 del año anterior. El gasto de los doce meses de 2012 corresponde al reajuste de los pasivos financieros y no financieros expresados en UF correspondientes a todas las sociedades del grupo.

iv. **Otras Ganancias (pérdidas)**: A diciembre de 2012 la pérdida de MM$1.130 incluye deterioros de menor valor de inversión de activos y sociedades adquiridas en ejercicios anteriores, así como el castigo de la marca registrada en intangibles. Por su parte el año 2011 incluye el efecto positivo generado por la utilización de una menor provisión de gastos del terremoto y por el efecto positivo generado por el mayor valor de inversión relacionado a la compra de activos al grupo Froimovich.

3.1.7 UTILIDAD (Ganancia)

La **ganancia** del cuarto trimestre alcanzó los MM$ 1.996 cifra superior a la pérdida por MM$ 680 registrada en igual lapso de 2011. En tanto la ganancia acumulada a diciembre del 2012 fue de MM$ 6.212 comparado con los MM$ 878 de ganancia alcanzado en el mismo periodo del año anterior, lo que representa un aumento del 607,7%. De esta utilidad corresponde a los controladores MM$ 5.505, cifra 220% superior respecto de los MM$ 1.722 de igual lapso de 2011. Un punto a destacar en este ítem es el aporte que tiene, a partir de este trimestre, la inversión en Perú, logrando revertir las pérdidas acumuladas y contribuir con utilidades a los Estados Financieros Consolidado de la compañía.

3.1.8 EBITDA

El **EBITDA** al cierre de año 2012 alcanzó MM$16.943 cifra mayor en un 258,1% al EBITDA de mismo periodo del año anterior de MM$4.731. El aumento del EBITDA se explica principalmente por incremento en los ingresos durante el año de 2012, asociados al mayor nivel de escrituración y mejores márgenes en los proyectos.

Es importante destacar que en los costos de venta se incluyen los gastos financieros provenientes de los proyectos escriturados durante el periodo y que fueron generados en su etapa de construcción. Estos gastos financieros son depurados del costo de ventas para el cálculo del EBITDA. Los gastos financieros así determinados a diciembre 2012 alcanzaron a MM$3.015. En tanto la depreciación y amortización a diciembre de 2012 fue de MM$1.659.

3.2 ANÁLISIS DE BALANCE

Resumen Balance (millones de CLP)	Dic-12	Dic-11	MM$ VAR.	% VAR.
Activos corrientes	145.823	163.338	-17.515	(10,7%)
Activos no corrientes	114.379	93.028	21.351	23,0%
Total Activos	**260.202**	**256.366**	**3.836**	**1,5%**
Pasivos corrientes	80.045	86.292	-6.248	(7,2%)
Pasivos no corrientes	95.854	90.245	5.609	6,2%
Total Pasivos	**175.899**	**176.537**	**-638**	**(0,4%)**
Pat. atribuible a los propietarios del controlador	**81.473**	**78.600**	**2.873**	**3,7%**
Participaciones no controladoras	2.830	1.229	1.602	130,4%
Patrimonio Neto y Pasivos	**260.202**	**256.366**	**3.836**	**1,5%**
Deuda Financiera Neta				
Deuda financiera	**102.169**	**116.293**	**-14.124**	**(12,1%)**
Corto plazo	54.372	64.012	-9.640	(15,1%)
Largo plazo	47.797	52.281	-4.484	(8,6%)
Caja & equivalentes	(27.220)	(23.251)	-3.969	17,1%
Deuda financiera neta	**74.949**	**93.042**	**-18.093**	**(19,4%)**

3.2.1 ACTIVOS

Los **activos totales** del balance de Paz alcanzaron los MM$260.202 al 31 de diciembre de 2012. El principal ítems de los activos corresponden a inventarios (obras en curso, inmuebles destinados a futuros proyectos y terrenos con opción de compra), alcanzando un total de MM$177.654.

Comparativo a diciembre 2011, los **activos corrientes** disminuyeron un 10,7% principalmente por un menor nivel de inventarios, básicamente inmuebles para la venta y obras en cursos; compensado levemente por aumento en las cuentas por cobrar y caja y equivalente a caja. Los **activos no corrientes** aumentaron un 23% por el incremento de los otros activos no financieros no corrientes, particularmente mayores terrenos con opción/promesa de compra por MM$ 6.749 y obras en curso MM$ 20.268, compensados con una disminución de las cuentas por pagar de entidades relacionadas. Cabe mencionar, que no ha habido cambios en la política de créditos o pagos.

3.2.2 PASIVOS

Los **pasivos totales** del balance de Paz alcanzan a MM$175.899 al 31 de diciembre de 2012, comparativamente con los MM$ 176.537 al 31 de diciembre del 2011. Esta variación se explica principalmente por el aumento de los 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 incremento de

MM$ 11.695; y la disminución de los otros pasivos financieros corrientes y no corrientes en un 15,1% y 8.6% respectivamente, relacionados con la amortización de deuda de los proyectos en escrituración, compensado con los giros por los avances de proyectos en desarrollo. Ambos efectos tienen una relación directa con el aumento del volumen de negocios que viene demostrando la compañía, en los tres países donde opera.

El pasivo está compuesto principalmente por **pasivos financieros corrientes y no corrientes** relacionados con líneas de crédito de construcción y financiamiento para la compra de terrenos los que alcanzan MM$102.169 al 31 de diciembre 2012, cifra inferior a los MM$116.293 al 31 de diciembre 2011. Esta disminución está relacionada a la amortización de créditos de proyectos en escrituración, con la amortización de deudas corporativas y la novación de deuda de un terreno que se encontraba con financiamiento bancario y actualmente se encuentra financiado mediante una estructura de bodegaje registrándose como un pasivo en cuentas por pagar, no corrientes.

Por otro lado, las otras provisiones corrientes y no corrientes aumentaron un 47,2% debido principalmente al aumento de provisión por planes de stock options, debido a que en la junta 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. Del mismo modo, 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.

3.2.3 PATRIMONIO

El **patrimonio total** de Paz asciende a MM$84.303 al 31 de diciembre 2012, alcanzando a MM$81.473 el patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora, este implica un aumento del 5,6% sobre el patrimonio total y 3,7% sobre patrimonio atribuible a la controladora respecto al cierre del año 2011.

3.3 FLUJO DE EFECTIVO

Estado de Flujo de Efectivo (millones de CLP)	**Dic-12**	**Dic-11**	**% VAR.**
Flujo de la Operación	23.038	(4.283)	638,0%
Flujo de la Inversión	(923)	(3.639)	(74,6%)
Flujo de la Financiamiento	(14.019)	7.748	(280,9%)
Total Flujo	**8.096**	**(174)**	**4762,4%**

Durante el ejercicio enero a diciembre 2012, Paz generó un flujo neto positivo de efectivo de MM$8.096. Las actividades de la operación generaron un flujo efectivo neto positivo de MM$23.038, producto principalmente de la utilidad obtenida del periodo y la disminución de los inventarios de inmuebles para la venta producto del mayor número de

inicios de escrituración, entre otros. Las actividades de inversión generaron un flujo negativo de MM$923 que corresponde al efecto neto entre la compra y ventas de activos fijos e intangibles. Finalmente, las actividades de financiamiento originaron un flujo negativo de MM$14.019, producto de la utilización de nuevos financiamientos de proyectos en desarrollo actualmente en construcción, los cuales superaron a la amortización de deuda relacionada con la escrituración de inventarios así como la amortización de deuda a nivel corporativo.

4. Indicadores financieros

4.1 LIQUIDEZ

Indicadores	Unidad	Dic-12	Dic-11	VAR.
Liquidez corriente[1]	Veces	1,82	1,89	(0,07)
Razón ácida[2]	Veces	0,68	0,46	0,22
Capital de trabajo[3]	MM$	65.779	77.045	(11.267)

El **índice de liquidez** fue de 1,82 al cierre de diciembre 2012, cifra ligeramente inferior a la mostrada en el cierre de diciembre 2011 que fue de 1,89 veces. Esta variación en el indicador se explica principalmente por la disminución de los activos corrientes de 10,7% explicados primordialmente por la caída en los inventarios, por mayor velocidad de escrituración, y otros activos financieros corrientes, compensados por el incremento en el disponible y cuentas por cobrar. Sumando a lo anterior, la caída del índice es compensada adicionalmente por baja en los pasivos corrientes de 7,2%, principalmente por la disminución en otros pasivos financieros corrientes, correspondiente a la amortización de deuda de préstamos bancarios asociados a proyectos en escrituración.

La **razón ácida**, por su parte, presentó un incremento llegando a 0,68 al 31 de diciembre de 2012, en relación a diciembre de 2011, cuando el ratio alcanzó 0,46.

El **capital de trabajo** de la Sociedad alcanzó a MM$65.779 al 31 de diciembre de 2012, mientras que en el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2011, el saldo alcanzó MM$77.045. La variación se explica por una mayor disminución de los activos corrientes en un 10,7% (principalmente disminución de inventarios) versus la baja de 7,2% en los pasivos corrientes (principalmente la variación de pasivos financieros).

[1] Liquidez Corriente = Activo Corriente / Pasivo Corriente.
[2] Razón Acida = (Activo Corriente - Inventario) / Pasivo Corriente.
[3] Capital de Trabajo = Activo Corriente - Pasivo Corriente.

4.2 ENDEUDAMIENTO

Indicadores	Unidad	Dic-12	Dic-11	VAR.
Nivel de endeudamiento[4]	Veces	2,09	2,21	(0,12)
Nivel de endeudamiento neto[5]	Veces	1,76	1,92	(0,28)
Nivel de endeudamiento Financiero[6]	Veces	1,21	1,46	(0,24)
Deuda corto plazo / deuda total[7]	%	45,51%	48,88%	(6,9%)
Deuda largo plazo / deuda total[8]	%	54,49%	51,12%	6,6%

El **leverage total** a diciembre 2012 fue de 2,09 veces, inferior a las 2,21 veces presentado en diciembre 2011. Esta variación se explica por la disminución de otros pasivos financieros corrientes y no corrientes y cuentas por pagar a entidades relacionadas corrientes y no corrientes, compensadas por el aumento otros pasivos no financieros no corrientes.

El **endeudamiento financiero** al 31 de diciembre de 2012 alcanzó a MM$102.169, que representa en su relación con el patrimonio un leverage financiero de 1,21 veces. Esta cifra es menor que el leverage financiero obtenido a diciembre 2011 que fue de 1,46 veces, debido principalmente a la amortización de deuda de proyectos y de deuda corporativa, y al aumento del patrimonio en 5,6%.

4.3 ACTIVIDAD

Indicadores	Unidad	Dic-12	Dic-11	VAR.
Total de activos[9]	MM$	260.202	256.366	3.836
Rotación de inventarios[10]	Veces	0,78	0,53	0,25
Permanencia de inventarios[11]	Días	467	674	(207)

El **ciclo de conversión de efectivo** a diciembre de 2012 alcanzó la cifra de 467 días inferior a la alcanzada al 31 de diciembre de 2011 cuya cantidad fue 674, debido a la mayor velocidad de venta.

La Administración incluye para su gestión la revisión del plazo promedio transcurrido entre la firma de las escrituras de compraventas con clientes hasta que se efectúa la

[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.

recuperación de los flujos relacionados con las mismas. A diciembre de 2012 dicho índice es de aproximadamente 24 días.

4.4 RENTABILIDAD

Indicadores	Unidad	Dic-12	Dic-11	VAR.
Rentabilidad patrimonio[12]	%	7,6%	1,1%	576%
Rentabilidad activo[13]	%	2,4%	0,4%	587%
Rentabilidad activos operacionales[14]	%	3,3%	0,5%	624%
Rentabilidad Sobre las Ventas[15]	%	5,4%	1,3%	327%
Margen Ebitda[16]	%	14,8%	6,9%	286%

La **rentabilidad del patrimonio** fue 7,57% al 31 de diciembre de 2012, superior en 575,9% respecto del 2011. El indicador se determina según el criterio establecido en la norma de carácter general nº118.

La **rentabilidad del activo total y del activo operacional** a diciembre de 2012 fueron de 2,40% y 3,26% respectivamente, donde el activo total promedio está constituido fundamentalmente por inventarios, terrenos, inversiones, activo fijo y cuentas por cobrar a terceros y empresas relacionadas, aumentando un 587,1% la rentabilidad del activo y un 623,6% la rentabilidad de activos operacionales sobre los mismos ratios a diciembre del 2011.

La **rentabilidad total sobre ventas (ROS)** a diciembre 2012, fue de 5,4%, cifra superior respecto a la de diciembre 2011 que alcanzó al 1,3%.

En tanto, el **Margen EBITDA** para el año 2012 aumentó a 14,8% respecto del 6,9% registrado al cierre del año 2011, mejorando un 286% en el periodo de 12 meses.

[12] Rentabilidad Patrimonio = Resultado Ejercicio / Patrimonio Total Promedio Últimos Doce Meses.
[13] Rentabilidad Activos = Resultado Ejercicio / Total Activos Promedio Últimos Doce Meses.
[14] Rentabilidad Activos Operacionales = Resultado Ejercicio / (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	Dic-12	Dic-11	VAR.
Ingresos de explotación	MM$	114.269	68.911	45.358
Costos de explotación	MM$	(84.338)	(55.978)	(28.361)
Ganancia bruta	MM$	29.931	12.934	16.997
Gastos financieros	MM$	(4.106)	(4.499)	393
R.A.I.I.D.A.I.E.[17]	MM$	10.115	3.708	6.407
Utilidad (Pérdida) después de impuestos	MM$	6.212	878	5.334
EBITDA[18]	MM$	16.943	4.731	12.212

4.6 OTROS INDICADORES

Indicadores	Unidad	Dic-12	Dic-11	VAR.
Cobertura Gastos Financieros[19]	Veces	2,87	0,98	1,88
Utilidad por acción[20]	$	19,55	6,11	13,43

El indicador de **cobertura de gastos financieros** al cierre del 2012 mejoro en forma importante, alcanzando 2,87 veces contra 0,98 veces del año anterior. Esto se explica principalmente por un mejor nivel de utilidad y un menor nivel de gasto financieros. De esta forma, se cumplen la totalidad de los covenants del crédito sindicado de la deuda corporativa con Banco Consorcio, cuyo límite es de 2,0 veces. Es necesario destacar, que la compañía posee un Waiver que le permite el incumplimiento hasta el 31 de marzo de 2013. No obstante, dentro de las estimaciones de la compañía, no se espera nuevos incumplimientos de los covenants.

Respecto de la **utilidad por acción** esta alcanzó los 19,55 pesos por acción, creciendo más de tres veces respecto del año 2011, explicado por los mejores resultados. 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 liquida distribuible. A la fecha, la Utilidad líquida distribuible de la compañía es de MM$ 5.505, por lo cual se provisionó un dividendo a distribuir en base al 30% de MM$ 1.651, esta provisión supone un dividendo

[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 (Perdida) Atribuible a los Controladores / Acciones Suscritas y Pagadas

por acción a distribuir de $ 5,86, el cual deberá ser aprobado por la junta de accionistas de la compañía.

5. Indicadores del negocio

5.1 PORTAFOLIO DE PROYECTOS

El **portafolio de proyectos** al 31 de diciembre del 2012 presenta 62 etapas de proyectos de las cuales 60 corresponden a proyectos habitacionales (27 en Chile, 29 en Perú y 4 en Brasil) y 2 a proyectos comerciales.

CHILE -VIVIENDAS

Departamentos	Nº DE	TOTAL		Entregas		Promesas		Disponible		% DE
	ETAPAS	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	VENTA
Total Proyectos en Escrituración	12	3.242	5.834	2.468	4.524	86	149	688	1.161	79%
Total Proyectos en Desarrollo	15	4.303	8.616	-	-	2.016	3.723	2.287	4.893	47%
Total	**27**	**7.545**	**14.451**	**2.468**	**4.524**	**2.102**	**3.872**	**2.975**	**6.055**	**61%**

PERU

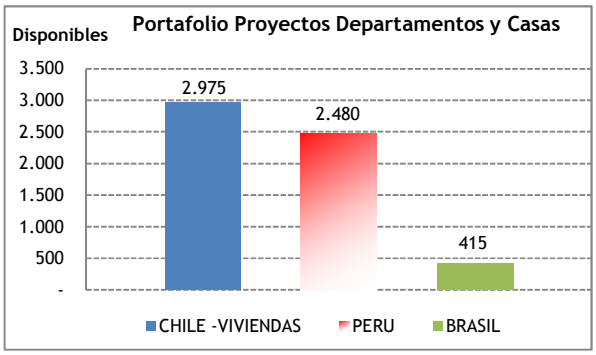
Departamentos + Casas	Nº DE	TOTAL		Entregas		Promesas		Disponible		% DE
	ETAPAS	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	VENTA
Escriturando	11	1.601	2.104	1.143	1.491	371	439	87	174	95%
En Desarrollo	12	2.447	3.537	-	-	962	1.221	1.485	2.316	39%
Departamentos (PC)	**23**	**4.048**	**5.641**	**1.143**	**1.491**	**1.333**	**1.660**	**1.572**	**2.490**	**61%**
Escriturando	2	1.120	1.451	769	998	313	404	38	49	97%
En Desarrollo	4	2.528	3.701	-	-	1.637	2.503	891	1.198	65%
Casas (PCG)	**6**	**3.648**	**5.152**	**769**	**998**	**1.950**	**2.907**	**929**	**1.247**	**75%**
Total	**29**	**7.696**	**10.793**	**1.912**	**2.489**	**3.283**	**4.567**	**2.501**	**3.737**	68%

BRASIL

Departamentos	Nº DE	TOTAL		Entregas		Promesas		Disponible		% DE
	ETAPAS	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	VENTA
Escriturando	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Proyectos (en desarrollo)	4	1.037	2.124	-	-	622	1.254	415	871	60%
Total	**4**	**1.037**	**2.124**	**-**	**-**	**622**	**1.254**	**415**	**871**	**60%**

TOTAL DEPARTAMENTOS+CASAS	**60**	**16.278**	**27.368**	**4.380**	**7.013**	**6.007**	**9.693**	**5.891**	**10.662**	64%

Oficinas + Hotel	Nº DE	TOTAL		Entregas		Promesas		Disponible		% DE
	ETAPAS	MT2	MUF	MT2	MUF	MT2	MUF	MT2	MUF	VENTA
OFICINAS CHILE	**2**	**14.889**	**898**	**-**	**-**	**6.433**	**356**	**8.456**	**542**	43%



El porfolio habitacional presenta 16.278 unidades por un valor potencial de ventas de UF 27,4 millones. De este total, 4.380 unidades con un valor de MUF 7.013 se encuentran escrituradas y entregadas; 6.007 unidades con un valor de venta de MUF 9.693 se encuentran con promesas de compraventa y 5.891 unidades por un monto de MUF 10.662 se encuentran disponibles para la venta.

El portafolio en Chile presenta 27 etapas de proyectos, de las cuales el 44% se encuentra en escrituración y el 56% restante en desarrollo. Los 12 proyectos en escrituración presentan un avance en ventas del 79%, lo cual indica un nivel de venta adecuado del stock de entrega inmediata. Por otro lado, los 15 proyectos en desarrollo presentan un avance en promesas de compraventa del 47% y un avance en construcción promedio del 40%, 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, 11 de ellos se encuentran en escrituración con un avance en ventas del 95%, lo que demuestra una atractiva velocidad de ventas y el dinamismo del sector en este país. Por otro lado, los 12 proyectos en desarrollo de departamentos presentan un avance en promesas del 39%. Respecto al porfolio de proyectos de casas, Perú presenta 6 etapas de proyectos, de las cuales 2 se encuentran en escrituración con un avance en ventas del 97% y otras 4 etapas de proyectos se encuentran en desarrollo con un avance en promesas del 65%.

En Brasil, en tanto, se están desarrollando 4 etapas de proyectos de acuerdo a lo programado. Uno de ellos ya se encuentra en la etapa de construcción y presenta un avance en promesas de compraventa del 100%, mientras que los tres restantes se encuentran en venta, uno de ellos con construcción iniciada, con un avance en promesas de compraventa de 41,3%, mientras que los otros dos aún no inician su construcción pero tienen un avance de ventas de 67,9% y 26,4%.

5.2 BACKLOG DE PROMESAS DE COMPRAVENTA

Al 31 de diciembre 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 10.049, y el monto de ingresos que le corresponderá consolidar a Paz Corp al momento de escriturar dicho backlog es de MUF 7.765. Cabe recordar que la compañía a la fecha consolida 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 cuando el backlog de promesas de compraventa del portafolio al 31 diciembre 2012 estará disponible para ser escriturado, así como el aporte de cada país a este backlog.

Backlog Millones UF	2013	2014	2015	Posterior a 2015	Total Proporcional
1Q	876	1.346	85	148	
2Q	2.135	991	421	15	
3Q	421	250	56	-	
4Q	672	65	284	-	
TOTAL	**4.104**	**2.652**	**847**	**162**	**7.765**
Chile	2.238	1.990	-	-	
Perú	1.598	269	283	134	
Brasil	268	393	564	28	
TOTAL	**4.104**	**2.652**	**847**	**162**	**7.765**

5.3 PROMESAS Y ESCRITURAS

A continuación se presenta un cuadro con los volúmenes de promesas de compraventa y escrituras realizadas durante el cuarto trimestre y acumulados a diciembre del 2012, comparativo con iguales periodos del año anterior.

		ESCRITURACIÓN						PROMESAS NETAS					
		4T12	4T11	% Var.	12 M12	12 M11	% Var.	4T12	4T11	% Var.	12 M12	12 M11	% Var.
RESIDENCIAL	**Millones UF**												
	Chile	1.030	349	196%	3.899	3.185	22%	1.222	981	25%	6.101	4.395	39%
	Perú	782	336	133%	1.708	857	99%	657	811	(19%)	3.313	2.596	28%
	Brasil	-	-	-	-	-	-	442	15	2781%	725	528	37%
	TOTAL	**1.812**	**684**	**165%**	**5.608**	**4.041**	**39%**	**2.320**	**1.807**	**28%**	**10.139**	**7.519**	**35%**
	Unidades												
	Chile	526	202	160%	1.880	1.881	(0%)	558	507	10%	3.247	2.309	41%
	Perú	599	260	130%	1.330	660	102%	415	530	(22%)	2.209	1.898	16%
	Brasil	-	-	-	-	-	-	225	5	4400%	365	246	48%
	TOTAL	**1.125**	**462**	**144%**	**3.210**	**2.541**	**26%**	**1.198**	**1.042**	**15%**	**5.821**	**4.453**	**31%**
	PRECIO PROM (UF)												
	Chile	1.959	1.726	13%	2.074	1.693	23%	2.190	1.934	13%	1.879	1.903	(1%)
	Perú	1.305	1.291	1%	1.284	1.298	(1%)	1.582	1.530	3%	1.500	1.368	10%
	Brasil	-	-	-	-	-	-	1.964	3.068	(36%)	1.986	2.146	(7%)
	TOTAL	**1.611**	**1.481**	**9%**	**1.747**	**1.591**	**10%**	**1.937**	**1.734**	**12%**	**1.742**	**1.688**	**3%**
OFICINA	**OFICINAS CHILE**												
	MUF	-	130	(100%)	130	670	(81%)	-	130	(100%)	130	174	(25%)
	MT2	-	2.480	(100%)	1.788	9.140	(80%)	-	2.480	(100%)	1.788	2.771	(35%)

El cuarto trimestre de 2012 presenta un aumento del 165% en el nivel de **escrituración** (medido en UF) respecto de igual periodo en el año 2011. Este aumento se presenta tanto en Chile donde la escrituración creció en 196%, pasando de MUF 349 en el 4T11 a MUF 1.030 en 4T12, como por el desempeño de Perú que aumentó un 133% desde MUF 336 en el 4T11 a MMUF 782 en el 4T12. Respecto del año, el aumento a nivel consolidado es de 39%, donde la escrituración registró MUF 5.608 superior a los MUF 4.041 al cierre del 2011. En tanto el crecimiento en unidades fue de 26%, lo que explica el aumento del precio promedio de las unidades en 10%.

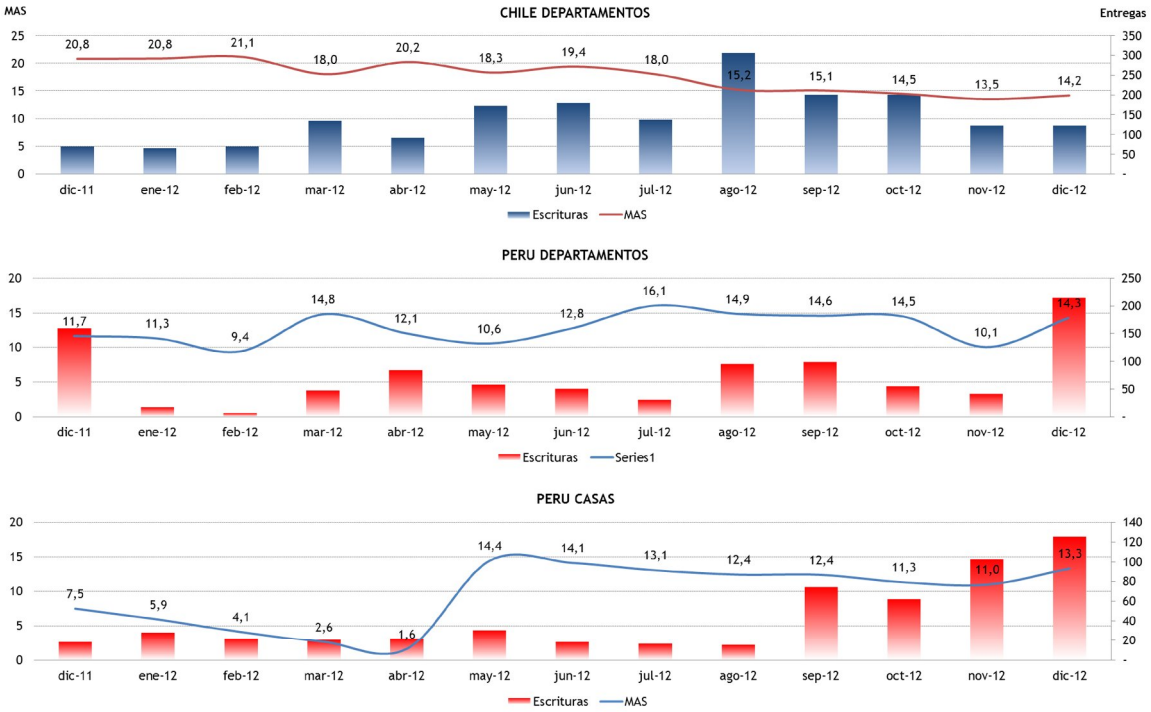
En tanto, las **promesas** presentan un aumento en el cuarto trimestre del 28% respecto al 4T11, pasando desde MUF 1.807 a MUF 2.320 al 4T12. Este efecto se explica principalmente por un aumento en Chile del 25%, y un crecimiento significativo en Brasil con el lanzamiento de dos nuevos proyectos. A nivel acumulado, las promesas de compraventa realizadas durante el 2012 son un 33% superior a las realizadas en el 2011, alcanzando la cifra de MUF 10.269, de las cuales MUF 10.139 corresponde a promesas residenciales.

En relación a los **precios promedio** de las unidades promesadas, se observa un aumento de 13% en los precios en Chile en el 4T12 comparado con el 4T11, lo que responde a los fundamentos macroeconómicos que vive el sector, mientras que en Perú presentan un leve aumento de 3%. Respecto de Brasil, se aprecia una disminución de 36% explicado principalmente por la diferencia de producto y nicho del proyecto que se lanzó a la venta durante el 2012 y que presenta el mayor número de promesas de compraventa realizadas en el 4T12.

5.4 MESES PARA AGOTAR STOCK

Al 31 de diciembre de 2012, 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 14 meses para Chile, 14 meses para Perú Departamentos y 13 meses para Perú Casas. Estos valores se consideran adecuados, de acuerdo a la dinámica y fundamentos de cada país. Cabe destacar que la cantidad incluida como stock disponible incluye las unidades totales de los proyectos en desarrollo y en entrega descontando las unidades promesadas y las unidades escrituradas.

A continuación se presenta la evolución del MAS durante el año 2012.



5.5 BANCO DE TERRENO

Paz presenta al 31 de diciembre de 2012 un banco de 30 **terrenos** que representan el desarrollo potencial de 50 etapas de proyectos con una capacidad constructiva de 15.810 unidades. Estos terrenos tienen un valor contable histórico de compra de MUF 2.722. Existen 7 terrenos dentro de este banco que corresponden a terreros disponible 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 UF 108.916.

	# Terrenos	# Etapas	UN	Valor Terreno (UF)
Chile	21	29	5.296	1.722.421
Perú	7	19	9.836	756.263
Brasil	2	2	678	243.728
Total	**30**	**50**	**15.810**	**2.722.413**

** Terrenos Comprados*

6. Análisis de riesgo

La industria inmobiliaria y de la construcción es de naturaleza cíclica y puede verse afectada significantemente 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 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. 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 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 brasilero) 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 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).

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 e moneda nacional.

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

En las operaciones que la Compañía tiene en Perú y Brasil, no existen riesgos cambiarios relevantes, toda vez que gran parte de los ingresos y financiamientos de los proyectos se

encuentran en igual moneda. Sin embargo, se mantiene el riesgo cambiario de la inversión realizada. Las políticas de mitigación de riesgos son las mismas que Paz Corp S.A..

6.7 COVENANTS DE DEUDA

La existencia de covenants, tanto en algunas de nuestras deudas actuales o futuras, pueden producir restricciones en la operación de las filiales de la Compañía, así como la potencial aceleración en el pago de dichas deudas o pagos por multas por incumplimiento. Dichos covenants pueden prohibir o restringir ciertas actividades, como las distribuciones de caja y/o dividendos a los accionistas. Además, existen y pueden existir restricciones respecto a que la Sociedad deba mantener la participación en las filiales relevantes o que ellas no puedan cambiar el giro principal de sus actividades, lo que puede afectar a sus operaciones o actividades. El incumplimiento de uno más de los covenants de nuestra deuda, podría implicar que las instituciones financieras o acreedoras obliguen el pago anticipado de dichas deudas o el pago de multas.

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

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

6.8 CLASIFICACIÓN DE RIESGO DE LA COMPAÑÍA

Nuestra capacidad de acceder a deudas en condiciones favorables es un factor clave en nuestra capacidad para financiar la construcción de nuestros proyectos los que a su vez permiten generar los flujos operacionales de la Compañía. Una disminución en la calificación de riesgo de la Compañía podría dificultar nuestro acceso a algunas fuentes de financiamiento así como el costo de financiamiento asociado. Una disminución en la calificación podría gatillarse como resultado de un deterioro significativo de las condiciones económicas locales o globales, por una contracción en las actividades de construcción y venta de viviendas o por no tener éxito en nuestra estrategia de negocios. Todo lo anterior puede implicar un efecto negativo en los resultados de la Compañía.

Dado lo anterior, la Compañía está en constante evaluación de las variables del mercado que puedan afectar su capacidad para mantener o mejorar su clasificación de riesgo actual (BBB- de Feller Rate y de ICR), manteniendo una constante comunicación con las clasificadoras de riesgo de la Sociedad. A su vez se realiza un seguimiento permanente de cualquier evento, externo o interno, que pudiera afectar negativamente los negocios de la Compañía, de modo de resolver cualquier incidencia que pudiera tener impactos negativos en la clasificación de riesgo actual.

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

6.9 FLUCTUACIONES DE VALOR Y DISPONIBILIDAD DE SUELO

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

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

Para mitigar este riesgo, la Compañía tiene áreas de desarrollo enfocadas en la búsqueda de terrenos en los 3 países en donde tiene operaciones. Cada área de desarrollo monitorea permanentemente los distintos planes reguladores, debido al alto impacto que pueden tener en el desarrollo de un proyecto. La Compañía tiene acceso a una amplia red de corredores y bases de datos y realizamos continuamente estudios y búsqueda de terrenos, evaluando acuciosamente los costos de las distintas alternativas que se presenten con el objetivo de disponer de un banco de terrenos que permita el desarrollo de nuestro plan de negocios.

Por política corporativa, no se realizan inversiones especulativas en terrenos y todos los terrenos son adquiridos con el objetivo de desarrollar un proyecto inmobiliario en el corto o mediano plazo. Dado lo anterior, procuramos tener un banco de terrenos con una venta potencial de viviendas equivalentes a aproximadamente 24 meses de venta, lo que nos permita desarrollar nuestro plan de negocios sin quedar excesivamente sobre estoqueado de terrenos.
Adicionalmente, el riesgo de tener inventarios de terrenos puede ser importante para las empresas dedicadas a la construcción y ventas de inmuebles. El valor de mercado de los terrenos en nuestro banco de terrenos puede fluctuar significativamente como resultado de cambios en las condiciones económicas y de mercado. En el evento que cambios relevantes en dichas condiciones impliquen una disminución en los precios de venta de nuestras viviendas, es posible que tengamos que mantener un inventario de terrenos por

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

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

6.10 FLUCTUACIÓN DE PRECIOS EN MATERIAS PRIMAS Y MANO DE OBRA

Disponibilidad y fluctuaciones en precios de materias primas y de mano de obra pueden atrasar o aumentar los costos de la construcción y afectar negativamente a nuestros resultados.

La industria de la construcción tiene periodos de escasez de materias primas y mano de obra. En estos periodos de escasez, se pueden producir fluctuaciones en los precios, lo que sumado a posibles retrasos en la construcción pueden producir aumentos en los costos totales de construcción. En algunos casos, no es posible traspasar estos mayores costos asociados al valor de venta de las viviendas, por lo que pueden afectar negativamente los resultados de la Compañía.

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

Por otro lado la Compañía, en Chile y Perú, es uno de los principales desarrolladores inmobiliarios con lo cual compramos materiales en volumen accediendo de esta manera a precios atractivos para la mayoría de los insumos de la construcción. También hemos establecido relaciones de confianza con los principales proveedores y tenemos como política el cumplir todas nuestras obligaciones contractuales y de pago en los plazos acordados. Esto permite mejores precios y fortalece las relaciones de largo plazo con nuestros proveedores.

En cuanto al proceso de compra de materiales, tenemos como política cotizar con el mayor número de proveedores posibles procurando obtener las mejores condiciones para

todos nuestros proyectos. En algunos casos realizamos importaciones directas de materiales en aquellos casos que así lo ameriten.

6.11 RESTRICCIONES EN EL MERCADO DE FINANCIAMIENTO HIPOTECARIO

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

Para mitigar parcialmente este riesgo, nuestras ventas se realizan con a lo menos un 10% de pie, de manera que el crédito hipotecario que se requiera al momento de escriturar esté dentro de los parámetros exigidos por los bancos. A su vez, cuando se trata de venta futura de viviendas (o venta en verde), los clientes son sometidos a un riguroso proceso de pre-evaluación de manera de disminuir el riesgo que no sean sujetos de crédito al momento de tener que escriturar las viviendas. La Compañía también tiene acuerdos comerciales con la mayoría de los bancos de manera que nuestros clientes tengan acceso a condiciones favorables en sus créditos hipotecarios.

6.12 CAMBIOS EN NORMATIVAS TRIBUTARIAS

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

6.13 CAMBIO EN EL MERCADO LEGAL Y REGULACIONES

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

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

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

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

6.14 CALIDAD Y SERVICIO DE POST-VENTA

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

Nuestra estrategia de negocios se basa fuertemente en ofrecer productos de calidad y en lograr una experiencia del cliente superior. Tenemos una especial preocupación respecto del diseño de nuestros proyectos (interior y exterior) y en el control de calidad del proceso constructivo de manera de minimizar defectos y por ende reclamos de clientes y costos de post-venta. Así mismo, el proceso de revisión, recepción y entrega a clientes de las viviendas se lleva con el más alto nivel de rigurosidad. Además contamos con áreas de post-venta y servicio al cliente cuyo personal está entrenado para dar un servicio de primer nivel con el objetivo de solucionar problemas de construcción en el más breve plazo posible.

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

6.15 COMPETENCIA CON OTROS DESARROLLADORES INMOBILIARIOS

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

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

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

6.16 RIESGOS PROPIOS DE LA ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

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

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

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

6.17 CONDICIONES CLIMÁTICAS O DESASTRES NATURALES

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

6.18 MITIGACIÓN DE RIESGOS

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

7. Análisis del sector

En Chile, de acuerdo con el Informe Inmobiliario de Collect, durante el cuarto trimestre del 2012 las ventas del sector en la Región Metropolitana alcanzaron a 10.468 unidades, lo que representa MUF 32.837. Lo anterior en unidades representa un caída de 6,1% respecto al trimestre anterior y un aumento de 25,9% respecto al mismo trimestre del 2011. En términos de UF, la cifra bajo en 7,9% respecto al trimestre anterior y un incremento de 32,2% respecto al mismo trimestre del 2011. Del total de unidades vendidas durante el cuarto trimestre 2012, 7.675 (73%) corresponden a departamentos y 2.793 (27%) corresponden a casas.

Al 31 de diciembre 2012 la oferta (entrega inmediata + en verde), alcanzó las 29.443 unidades equivalentes a MUF 91.560. Lo anterior en unidades representa un aumento de 0,8% respecto al trimestre anterior y una disminución de 21,6% respecto al mismo trimestre del 2011. En términos de UF, la cifra subió 3,0% respecto al trimestre anterior y un caída de 6,8% respecto al mismo trimestre del 2011. Estas variaciones se explican por el positivo ciclo que vive actualmente la industria, en la cual diferentes actores, de distintos tamaños, han visto la revalorización de su stock debido al incremento en la demanda. Del total de unidades ofrecidas en el último periodo del año, 23.190 unidades corresponden a departamentos (79%) y casas 6.253 unidades (21%).

Respecto a la evolución de meses para agotar oferta de viviendas nuevas en Santiago, al 31 de diciembre 2012 alcanza 11,4 meses, cifra menor a los 16,6 meses a diciembre 2011. En tanto los meses para agotar oferta de departamentos nuevos en Santiago alcanza los 12,1, cifra menor a los 18,3 meses a diciembre 2011.

Según estudios de la Cámara Peruana de la Construcción (Capeco), la construcción de viviendas para la venta en Lima se expandió 11% en 2012, variación que es inferior al 38% registrado en 2011; pero que aún evidencia una importante demanda, sobre todo en sectores de nivel de ingresos medios-bajos.

Si bien los precios de la vivienda continuaron experimentado una tendencia ascendente durante 2012 (más de 20% en promedio), la demanda aún insatisfecha reduce la probabilidad de que se produzca una burbuja inmobiliaria. Mientras se mantenga la escasez de suelos, el crecimiento de la oferta no irá en la misma proporción que la demanda de las familias de los ingresos medios-bajos. Ello ante la falta de servicios de

agua y desagüe, y con la falta de planeamiento urbano tanto en Lima con en el interior del país.

La industria inmobiliaria en Brasil, experimentó una disminución en el número de lanzamientos, debido al ajuste económico que vivió la economía. En los últimos años el crecimiento del sector fue acelerado, donde se vendió prácticamente todos los lanzamientos en un tiempo récord. Los fundamentos que explican este comportamiento son la mayor oferta de crédito, la estabilización de la economía, el aumento del poder adquisitivo de la población, combinado con programas de incentivos del Gobierno y el alto déficit de vivienda. Sin embargo, esta desaceleración no significa que el sector pierda fuerza, por lo contrario, el mercado se está moviendo hacia un crecimiento sostenible con una visión planificada.

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.

Información sobre la oferta actual y oferta potencial

CHILE

Inmueble	dic-12				dic-11	
	Stock Disponible en M$	Unidades Stock Disponible[1]	Stock potencial en próximos 12 meses en M$	Unidades Stock Potencial[2] próximos 12 meses	Stock disponible en M$	Unidades Stock disponible
Casas			7.621.410	20		
Departamentos	140.193.212	2.977	159.928.648	2.825	154.898.923	3.470
Oficinas	10.477.555	72	8.284.614	156	2.319.716	12
Otros						
Total	**150.670.766**	**3.049**	**175.834.672**	**3.001**	**157.218.639**	**3.482**

PERU

Inmueble	dic-12				dic-11	
	Stock Disponible en M$	Unidades Stock Disponible[1]	Stock potencial en próximos 12 meses en M$	Unidades Stock Potencial[2] próximos 12 meses	Stock disponible en M$	Unidades Stock disponible
Casas	28.482.415	929	39.211.474	1.244	25.504.370	660
Departamentos	56.873.468	1.551	52.450.110	1.410	36.829.738	1.117
Oficinas						
Otros						
Total	**85.355.883**	**2.480**	**91.661.584**	**2.654**	**62.334.108**	**1.777**

[1] Stock Disponible = Disponible* + Reservas

[2] Stock Potencial = Stock Disponible + Lanzamientos Futuros - Promesas Futuras

* Disponible = Unidades que pueden o no estar construidas, susceptibles de ser vendidas y no tienen ni promesa ni escritura de compraventa

BRASIL

Inmueble	dic-12				dic-11	
	Stock Disponible en M$	Unidades Stock Disponible[1]	Stock potencial en próximos 12 meses en M$	Unidades Stock Potencial[2] próximos 12 meses	Stock disponible en M$	Unidades Stock disponible
Casas Departamentos Oficinas Otros	19.894.293	415	33.989.852	734	31.189.348	775
Total	**19.894.293**	**415**	**33.989.852**	**734**	**31.189.348**	**775**

Los siguientes cuadros contienen los permisos de edificación del periodo para obras no iniciadas, entendiéndose por tales a los proyectos cuyos planos y especificaciones técnicas ya han sido aprobados por las direcciones de obras municipales correspondientes, pero que al 31 de diciembre de 2012 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

Permisos en metros cuadrados	dic-12	dic-11
Casas		
Departamentos	110.042,89	105.244,79
Oficinas	11.080,66	-
Otros		
Total	**121.123,55**	**105.244,79**

PERÚ

Permisos en metros cuadrados	dic-12	dic-11
Casas		
Departamentos	88.483,00	231.095,00
Oficinas		
Otros		
Total	**88.483,00**	**231.095,00**

BRASIL

Permisos en metros cuadrados	dic-12	dic-11
Casas		
Departamentos	25.573,36	10.022,40
Oficinas		
Otros		
Total	**25.573,36**	**10.022,40**

Los siguientes cuadros muestran los saldos por ejecutar (backlog de promesas) de obras o proyectos que se encuentran en construcción, sin considerar aquellos que son ejecutados por orden de un mandante:

CHILE

Backlog	Miles de $ dic-12	Miles de $ dic-11
Casas		
Departamentos	89.589.735	37.647.037
Oficinas	6.987.191	6.819.944
Otros		
Total	**96.576.926**	**44.466.981**

PERÚ

Backlog	Miles de $	Miles de $
Casas	66.398.060	47.887.576
Departamentos	37.915.645	29.093.709
Oficinas		
Otros		
Total	**104.313.705**	**76.981.286**

BRASIL

Backlog	Miles de $ dic-12	Miles de $ dic-11
Casas		
Departamentos	28.642.301	12.373.187
Oficinas		
Otros		
Total	**28.642.301**	**12.373.187**

Información sobre la demanda.

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

CHILE

Inmuebles hasta UF 1000	dic-12 Total facturado en M$	dic-12 Unidades vendidas	dic-11 Total facturado en M$	dic-11 Unidades vendidas
Casas				
Departamentos	5.212.946	199	5.300.654	179
Oficinas				
Otros				
Total	**5.212.946**	**199**	**5.300.654**	**179**

Inmuebles UF 1.001 a UF 2.000	dic-12 Total facturado en M$	dic-12 Unidades vendidas	dic-11 Total facturado en M$	dic-11 Unidades vendidas
Casas				
Departamentos	41.824.901	1.066	19.332.350	958
Oficinas				
Otros				
Total	**41.824.901**	**1.066**	**19.332.350**	**958**

Inmuebles UF 2.001 a UF 4.000	dic-12 Total facturado en M$	dic-12 Unidades vendidas	dic-11 Total facturado en M$	dic-11 Unidades vendidas
Casas				
Departamentos	39.782.686	597	43.713.652	710
Oficinas				
Otros				
Total	**39.782.686**	**597**	**43.713.652**	**710**

Inmuebles UF 4.001 a UF 6.000	dic-12 Total facturado en M$	dic-12 Unidades vendidas	dic-11 Total facturado en M$	dic-11 Unidades vendidas
Casas				
Departamentos	1.697.475	16	3.974.103	40
Oficinas			229.907	2
Otros				
Total	**1.697.475**	**16**	**4.204.010**	**42**

Inmuebles UF 6.001 a UF 9.000	dic-12 Total facturado en M$	dic-12 Unidades vendidas	dic-11 Total facturado en M$	dic-11 Unidades vendidas
Casas				
Departamentos	159.115	1	140.452	1
Oficinas	1.387.692	8	887.668	7
Otros				
Total	**1.546.807**	**9**	**1.028.120**	**8**

Inmuebles Sobre UF 9.000	dic-12 Total facturado en M$	dic-12 Unidades vendidas	dic-11 Total facturado en M$	dic-11 Unidades vendidas
Casas				
Departamentos	324.339	1	495.378	2
Oficinas	1.659.981	4	11.867.864	21
Otros				
Total	**1.984.320**	**5**	**12.363.242**	**23**

PERU

Inmuebles hasta UF 1000	dic-12 Total facturado en M$	dic-12 Unidades vendidas	dic-11 Total facturado en M$	dic-11 Unidades vendidas
Casas	635.172	33	802.372	31
Departamentos	3.743.711	168	3.522.340	145
Oficinas				
Otros				
Total	**4.378.884**	**201**	**4.324.711**	**176**

Inmuebles UF 1.001 a UF 2.000	dic-12 Total facturado en M$	dic-12 Unidades vendidas	dic-11 Total facturado en M$	dic-11 Unidades vendidas
Casas	13.956.306	492	5.690.283	199
Departamentos	19.668.424	626	9.114.249	243
Oficinas				
Otros				
Total	**33.624.730**	**1.118**	**14.804.532**	**442**

Inmuebles UF 2.001 a UF 4.000	dic-12 Total facturado en M$	dic-12 Unidades vendidas	dic-11 Total facturado en M$	dic-11 Unidades vendidas
Casas	1.010.549	9	401.275	4
Departamentos	104.565	2	1.986.391	38
Oficinas				
Otros				
Total	**1.115.115**	**11**	**2.387.666**	**42**

Inmuebles UF 4.001 a UF 6.000	dic-12 Total facturado en M$	dic-12 Unidades vendidas	dic-11 Total facturado en M$	dic-11 Unidades vendidas
Casas				
Departamentos				
Oficinas				
Otros				
Total	**-**	**-**	**-**	**-**

Inmuebles UF 6.001 a UF 9.000	dic-12 Total facturado en M$	dic-12 Unidades vendidas	dic-11 Total facturado en M$	dic-11 Unidades vendidas
Casas				
Departamentos				
Oficinas				
Otros				
Total	**-**	**-**	**-**	**-**

Inmuebles Sobre UF 9.000	dic-12 Total facturado en M$	dic-12 Unidades vendidas	dic-11 Total facturado en M$	dic-11 Unidades vendidas
Casas				
Departamentos				
Oficinas				
Otros				
Total	**-**	**-**	**-**	**-**

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.

Los siguientes cuadros muestran los *montos y unidades promesadas y desistidas* a diciembre de 2012 y 2011.

CHILE

Inmueble	dic-12				dic-11			
	Monto promesado en M$	Unidades promesadas	Monto de promesas desistidas en M$	Unidades promesadas desistidas	Monto promesado en M$	Unidades promesadas	Monto de promesas desistidas en M$	Unidades promesadas desistidas
Casas								
Departamentos	148.495.063	3.419	9.150.964	169	104.336.663	2.469	5.851.848	160
Oficinas	2.990.462	12			6.611.005	29	2.722.480	11
Otros								
Total	**151.485.525**	**3.431**	**9.150.964**	**169**	**110.947.667**	**2.498**	**8.574.329**	**171**

PERU

Inmueble	dic-12				dic-11			
	Monto promesado en M$	Unidades promesadas	Monto de promesas desistidas en M$	Unidades promesadas desistidas	Monto promesado en M$	Unidades promesadas	Monto de promesas desistidas en M$	Unidades promesadas desistidas
Casas	39.430.748	1.080			33.858.657	1.023		
Departamentos	40.277.702	1.274	4.269.140	145	28.889.763	1.054	4.869.261	179
Oficinas								
Otros								
Total	**79.708.449**	**2.354**	**4.269.140**	**145**	**62.748.420**	**2.077**	**4.869.261**	**179**

BRASIL

Inmueble	dic-12				dic-11			
	Monto promesado en M$	Unidades promesadas	Monto de promesas desistidas en M$	Unidades promesadas desistidas	Monto promesado en M$	Unidades promesadas	Monto de promesas desistidas en M$	Unidades promesadas desistidas
Casas								
Departamentos	17.297.071	382	775.962	17	12.586.862	246		
Oficinas								
Locales								
Otros								
Total	**17.297.071**	**382**	**775.962**	**17**	**12.586.862**	**246**	**-**	**-**

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

CHILE

Inmueble	Meses para agotar stock dic-12	Meses para agotar stock dic-11
Casas		
Departamentos	17,0	52,0
Oficinas	216,0	2,8
Otros		
Total	**17,1**	**38,6**

PERÚ

Inmueble	Meses para agotar stock dic-12	Meses para agotar stock dic-11
Casas	9,6	21,1
Departamentos	15,0	20,2
Oficinas		
Otros		
Total	**12,1**	**20,7**

BRASIL

Inmueble	Meses para agotar stock dic-12	Meses para agotar stock dic-11
Casas		
Departamentos		
Oficinas		
Otros		
Total	**-**	**-**

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

CHILE

Inmueble	Meses para agotar stock dic-12	Meses para agotar stock dic-11
Casas		
Departamentos	20,5	20,8
Oficinas	216,0	2,8
Otros		
Total	**20,5**	**18,6**

PERÚ

Inmueble	Meses para agotar stock dic-12	Meses para agotar stock dic-11
Casas	16,9	7,4
Departamentos	18,6	12,8
Oficinas		
Otros		
Total	**17,7**	**10,4**

BRASIL

Inmueble	Meses para agotar stock dic-12	Meses para agotar stock dic-11
Casas		
Departamentos	5,2	465,0
Oficinas		
Otros		
Total	**5,2**	**465,0**

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

CHILE

Inmueble	Velocidad de Ventas dic-12	Velocidad de Ventas dic-11
Casas		
Departamentos	17%	5%
Oficinas	0%	128%
Otros		
Total	**17%**	**39%**

PERÚ

Inmueble	Velocidad de Ventas dic-12	Velocidad de Ventas dic-11
Casas	29%	12%
Departamentos	17%	13%
Oficinas		
Otros		
Total	**22%**	**12%**

BRASIL

Inmueble	Velocidad de Ventas dic-12	Velocidad de Ventas dic-11
Casas		
Departamentos		
Oficinas		
Otros		
Total	**-**	**-**

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

CHILE

Inmueble	Velocidad de Ventas dic-12	Velocidad de Ventas dic-11
Casas		
Departamentos	20%	14%
Oficinas	0%	133%
Otros		
Total	**20%**	**32%**

PERÚ

Inmueble	Velocidad de Ventas dic-12	Velocidad de Ventas dic-11
Casas	24%	41%
Departamentos	14%	22%
Oficinas		
Otros		
Total	**19%**	**33%**

BRASIL

Inmueble	Velocidad de Ventas dic-12	Velocidad de Ventas dic-11
Casas		
Departamentos	51%	1%
Oficinas		
Otros		
Total	**51%**	**1%**

8.2 ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

Al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011
(Expresados en miles de pesos)

ACTIVOS	Nota	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	25.311.039	17.214.624
Otros activos financieros, corrientes	6	1.908.549	6.036.140
Otros activos no financieros, corrientes	7	3.494.317	552.656
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	8	20.111.851	11.909.956
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	9	1.143.096	3.022.415
Inventarios	10	91.644.248	124.040.825
Activos por impuestos, corrientes	11	0	561.160
Total de activos corrientes distintos de los activos o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta		**143.613.100**	**163.337.776**
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	12	2.210.126	0
Total Activos Corrientes		**145.823.226**	**163.337.776**
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos no financieros, no corrientes	10	86.009.638	56.717.147
Derechos por cobrar, no corrientes	8	1.593.510	711.313
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	9	1.156.490	4.386.966
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	15	0	2.517.242
Activos intangibles distintos de la plusvalía	16	2.652.432	3.393.513
Plusvalía	17	3.070.076	4.539.430
Propiedades, planta y equipo	18	6.176.102	6.748.074
Propiedades de inversión	19	6.931.656	6.892.556
Activos por impuestos diferidos	20	6.788.923	7.121.987
Total Activos No Corrientes		**114.378.827**	**93.028.228**
TOTAL ACTIVOS		**260.202.053**	**256.366.004**

Las Notas adjuntas forman parre integral de estados financieros consolidados intermedios

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

Al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011
(Expresados en miles de pesos)

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	Nota	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, corrientes	21	54.371.571	64.011.963
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	22	18.015.001	12.934.098
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	9	0	2.107.114
Otras provisiones, corrientes	23	1.832.159	1.384.736
Pasivos por impuestos, corrientes	11	886.787	0
Otros pasivos no financieros, corrientes	24	4.939.063	5.854.456
Total Pasivos Corrientes		**80.044.581**	**86.292.367**
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes	21	47.797.401	52.281.252
Cuentas por pagar, no corrientes	22	19.706.435	18.992.706
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	9	5.393.966	8.130.182
Otras provisiones, no corrientes	23	212.010	4.207
Pasivo por impuestos diferidos	20	1.899.033	2.601.051
Otros pasivos no financieros, no corrientes	24	20.845.561	8.235.513
Total Pasivos No Corrientes		**95.854.406**	**90.244.911**
TOTAL PASIVOS		**175.898.987**	**176.537.278**
PATRIMONIO NETO			
Capital emitido		52.057.363	52.057.363
Ganancias (pérdidas) acumuladas		18.441.133	14.591.596
Primas de emisión		11.160.579	11.160.579
Otras reservas		(186.498)	790.499
Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora		**81.472.577**	**78.600.037**
Participaciones no controladoras	25	2.830.489	1.228.689
Patrimonio Total		**84.303.066**	**79.828.726**
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		**260.202.053**	**256.366.004**

Las Notas adjuntas forman parre integral de estados financieros consolidados intermedios

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011
(Expresado en miles de pesos)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	01-01-2012 al 31-12-2012	01-01-2011 al 31-12-2011
		M$	M$
Ingresos de actividades ordinarias	27	114.269.069	68.911.409
Costo de ventas	28	(84.338.469)	(55.977.778)
Ganancia bruta		**29.930.600**	**12.933.631**
Otros ingresos, por función	27	402.448	440.915
Gasto de administración	28	(17.661.476)	(11.595.275)
Otros gastos, por función	28	(116.806)	(28.083)
Otras ganancias (pérdidas)	28	(1.130.308)	2.039.758
Ingresos financieros	28	1.429.787	1.355.183
Costos financieros	28	(4.105.854)	(4.499.163)
Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación		0	(37.688)
Diferencias de cambio	28	21.350	42.259
Resultado por unidades de reajuste	28	(1.101.521)	(721.967)
GANANCIA (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTO		**7.668.220**	**(70.430)**
Gasto por impuestos a las ganancias	29	(1.220.494)	810.124
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		**6.447.726**	**739.694**
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas	12	(236.181)	138.070
GANANCIA (PÉRDIDA)		**6.211.545**	**877.764**
Ganancia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		5.504.965	1.721.809
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	25	706.580	(844.045)
GANANCIA (PÉRDIDA)		**6.211.545**	**877.764**
Ganancias por acción			
Ganancia por acción básica			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		19,55	6,11
Ganancia (pérdida) por acción básica	**30**	**19,55**	**6,11**
Ganancias por acción diluidas			
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones		19,55	6,11
Ganancias (pérdida) diluida por acción		**19,55**	**6,11**

Las Notas adjuntas forman parre integral de estados financieros consolidados intermedios

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011
(Expresado en miles de pesos)

Estado del resultado integral	Nota	01-01-2012 al 31-12-2012 M$	01-01-2011 al 31-12-2011 M$
Estado del resultado integral			
Ganancia (pérdida)		**6.211.545**	**877.764**
Componentes de otro resultado integral, antes de impuestos			
Diferencias de cambio por conversión			
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión, antes de impuestos	25	(976.997)	1.443.512
Otro resultado integral, antes de impuestos, diferencias de cambio por conversión		**(976.997)**	**1.443.512**
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		**(976.997)**	**1.443.512**
Otro resultado integral		**(976.997)**	**1.443.512**
Resultado integral total		**5.234.548**	**2.321.276**
Resultado integral atribuible a			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		4.527.968	3.165.321
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		706.580	(844.045)
Resultado integral total		**5.234.548**	**2.321.276**

Las Notas adjuntas forman parre integral de estados financieros consolidados intermedios

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011
(Expresado en miles de pesos)

Conceptos	Nota	Capital emitido M$	Primas de emisión M$	Reservas por diferencias de cambio por conversión M$	Otras reservas M$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M$	Participaciones no controladoras M$	Patrimonio Total M$
Saldo Inicial al 01/01/2012		52.057.363	11.160.579	790.499	**790.499**	14.591.596	**78.600.037**	1.228.689	**79.828.726**
Saldo Inicial Reexpresado		**52.057.363**	**11.160.579**	**790.499**	**790.499**	**14.591.596**	**78.600.037**	**1.228.689**	**79.828.726**
Ganancia (pérdida)		0	0	0	**0**	5.504.965	**5.504.965**	706.580	**6.211.545**
Otro resultado integral		0	0	(976.997)	**(976.997)**	0	**(976.997)**	0	**(976.997)**
Resultado integral		**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**4.527.968**	**706.580**	**5.234.548**
Emisión de patrimonio		0	0	0	**0**	0	**0**	0	**0**
Dividendos		0	0	0	**0**	(1.655.428)	**(1.655.428)**	0	**(1.655.428)**
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		0	0	0	**0**	0	**0**	895.220	**895.220**
Total de cambios en patrimonio		**0**	**0**	**(976.997)**	**(976.997)**	**3.849.537**	**2.872.540**	**1.601.800**	**4.474.340**
Saldo Final Período Actual 31/12/2012	25	**52.057.363**	**11.160.579**	**(186.498)**	**(186.498)**	**18.441.133**	**81.472.577**	**2.830.489**	**84.303.066**

Conceptos	Nota	Capital emitido M$	Primas de emisión M$	Reservas por diferencias de cambio por conversión M$	Otras reservas M$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M$	Participaciones no controladoras M$	Patrimonio total M$
Saldo Inicial al 01/01/2011		52.057.363	11.160.579	(653.013)	**(653.013)**	12.773.181	**75.338.110**	2.173.636	**77.511.746**
Saldo Inicial Reexpresado		**52.057.363**	**11.160.579**	**(653.013)**	**(653.013)**	**12.773.181**	**75.338.110**	**2.173.636**	**77.511.746**
Ganancia (pérdida)		0	0	0	**0**	1.721.809	**1.721.809**	(844.045)	**877.764**
Otro resultado integral		0	0	1.443.512	**1.443.512**	0	**1.443.512**	0	**1.443.512**
Resultado integral		0	0	0	**0**	0	**3.165.321**	(844.045)	**2.321.276**
Emisión de patrimonio		0	0	0	**0**	0	**0**	0	**0**
Dividendos		0	0	0	**0**	(171.493)	**(171.493)**	0	**(171.493)**
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		0	0	0	**0**	268.099	**268.099**	(100.902)	**167.197**
Total de cambios en patrimonio		**0**	**0**	**1.443.512**	**1.443.512**	**1.818.415**	**3.261.927**	**(944.947)**	**2.316.980**
Saldo Final Período Anterior 31/12/2011	25	**52.057.363**	**11.160.579**	**790.499**	**790.499**	**14.591.596**	**78.600.037**	**1.228.689**	**79.828.726**

Las Notas adjuntas forman parre integral de estados financieros consolidados intermedios

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO INDIRECTO

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011
(Expresado en miles de pesos)

	Nota	01-01-2012 al 31-12-2012 M$	01-01-2011 al 31-12-2011 M$
Estado de flujos de efectivo			
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Ganancia (pérdida)		**6.211.545**	**877.764**
Ajustes por conciliación de ganancias (pérdidas)			
Ajustes por gasto por impuestos a las ganancias		1.220.494	(810.124)
Ajustes por disminuciones (incrementos) en los inventarios		3.064.986	(28.677.239)
Ajustes por disminuciones (incrementos) en cuentas por cobrar de origen comercial		(8.201.895)	18.883.814
Ajustes por disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación		(3.823.859)	(431.184)
Ajustes por incrementos (disminuciones) en cuentas por pagar de origen comercial		5.205.916	226.718
Ajustes por incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación		12.113.484	24.159
Ajustes por gastos de depreciación y amortización	28	1.658.838	858.911
Ajustes por deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo		0	213.097
Ajustes por provisiones		0	1.633.862
Ajustes por pérdidas (ganancias) de moneda extranjera no realizadas		(951.837)	0
Ajustes por participaciones no controladoras	15	0	37.688
Ajustes por pérdidas (ganancias) de valor razonable		0	(152.349)
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo		2.176.569	465.718
Ajustes por pérdidas (ganancias) por la disposición de activos no corrientes		236.181	(138.070)
Total de ajustes por conciliación de ganancias (pérdidas)		**12.698.877**	**(7.864.999)**
Otras entradas (salidas) de efectivo		4.127.591	2.704.725
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		**23.038.013**	**(4.282.510)**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Flujos de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras		0	(179.710)
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo		230.345	401.436
Compras de propiedades, planta y equipo		(986.863)	(3.012.201)
Importes procedentes de ventas de activos intangibles		0	66.100
Compras de activos intangibles		(166.359)	(1.224.165)
Dividendos recibidos		0	309.115
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		**(922.877)**	**(3.639.425)**
Importes procedentes de préstamos de largo plazo		44.095.717	66.996.925
Total importes procedentes de préstamos		**44.095.717**	**66.996.925**
Préstamos de entidades relacionadas		5.120.345	16.116.906
Pagos de préstamos		(58.219.960)	(54.285.411)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas		(4.843.330)	(19.927.535)
Dividendos pagados		(171.493)	(1.152.602)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		**(14.018.721)**	**7.748.283**
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		**8.096.415**	**(173.652)**
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo			
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO		**8.096.415**	**(173.652)**
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO		17.214.624	17.388.276
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO		**25.311.039**	**17.214.624**

Las Notas adjuntas forman parre integral de estados financieros consolidados intermedios

PAZ CORP SA

Dirección

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

Contactos

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

Nicolás Sáez Pavez
nicolas.saez@pazcorp.cl
Relación con Inversionistas

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