

Estados Financieros Consolidados

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

Santiago, Chile

31 de diciembre de 2017 y 2016



PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Correspondiente al ejercicio terminados al
31 de diciembre 2017 y 2016

Informe del Auditor Independiente

Señores
Accionistas y Directores
Paz Corp S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros consolidados adjuntos de Paz Corp S.A. y subsidiarias, que comprenden los estados de situación financiera consolidados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 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 mantenimiento de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros consolidados que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados en base de nuestras auditorías. No hemos examinado los estados financieros de la subsidiaria Paz Realty Empreendimentos e Participacoes Ltda., los cuales representan un 3,7% y 6,6% de los activos consolidados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente, e ingresos totales del 7,8% y 6,5% por los años terminados en esas fechas. Aquellos estados financieros fueron auditados por otros auditores, cuyos informes nos han sido proporcionados, y nuestra opinión, en lo que se refiere en los montos incluidos de dicha subsidiaria, se basa únicamente en los informes emitidos por esos auditores. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros consolidados están exentos de representaciones incorrectas significativas.

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

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

Opinión

En nuestra opinión, basada en nuestras auditorías y en los informes de los otros auditores, los mencionados estados financieros consolidados descritos en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Paz Corp S.A. y subsidiarias al 31 de diciembre de 2017 y 2016 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.



Fernando Zavala C.

EY Audit SpA.

Santiago, 6 de marzo de 2018

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ÍNDICE

	Página Nº
I ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS	
ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO	7
ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN	9
ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	11
ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO	12
II NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS	13
1. INFORMACIÓN GENERAL	13
1.1. Descripción de la Sociedad	13
1.2. Segmentos operativos	13
2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES	15
2.1. Período contable	15
2.2. Bases de preparación de los estados financieros consolidados	15
2.3. Nuevas normas e interpretaciones emitidas y no vigentes	16
2.4. Bases de consolidación	19
2.5. Entidades subsidiarias	20
2.6. Transacciones en moneda extranjera	21
2.7. Información financiera por segmentos operativos	22
2.8. Propiedades, planta y equipo	23
2.9. Activos intangibles distintos de la plusvalía	23
2.10. Plusvalía	24
2.11. Costos por intereses	24
2.12. Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros	24
2.13. Activos financieros	25
2.14. Inventarios	25
2.15. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	26
2.16. Efectivo y equivalentes al efectivo	26
2.17. Capital social	27
2.18. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	27
2.19. Préstamos y otros pasivos financieros	27
2.20. Impuesto a la renta e impuestos diferidos	27
2.21. Beneficios a los empleados	28
2.22. Provisiones	28
2.23. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes	29
2.24. Reconocimiento de ingresos	29
2.25. Distribución de dividendos	30

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ÍNDICE

	Página N°
3. FACTORES DE RIESGO	30
3.1. Cambios en condiciones económicas y de mercado	30
3.2. Volatilidad de los mercados financieros	31
3.3. Naturaleza cíclica del ciclo del negocio	32
3.4. Liquidez requerida para desarrollar proyectos	32
3.5. Deuda, tasa de interés e inflación	33
3.6. Riesgo de tipo de cambio moneda extranjera	36
3.7. Covenants de deuda	36
3.8. Clasificación de riesgo de la Compañía	37
3.9. Fluctuación de valor y disponibilidad de suelo	37
3.10. Fluctuaciones de precios en materias primas y mano de obra	38
3.11. Restricciones en el mercado de financiamiento hipotecario	39
3.12. Cambios en normativas tributarias	39
3.13. Cambios legales y regulatorios	41
3.14. Calidad y servicio de post-venta	42
3.15. Competencia con otros desarrolladores inmobiliarios	42
3.16. Riesgos propios de la actividad de la construcción	42
3.17. Condiciones climáticas o desastres naturales	43
3.18. Mitigación de riesgos	43
4. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN	43
4.1. Estimación provisión grado de avance	43
4.2. Estimación provisión garantía legal	43
4.3. Impuestos diferidos	43
4.4. Pagos basados en acciones	44
5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	44
6. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, CORRIENTES	45
7. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES Y NO CORRIENTES	46
8. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES, Y DERECHOS POR COBRAR NO CORRIENTES	46
8.1. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	46
8.2. Derechos por cobrar, no corrientes	46
8.3. Estratificación de la cartera	48
8.4. Resumen de la estratificación de la cartera	49
8.5. Calidad crediticia	49
8.6. Operaciones de factoring	49

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ÍNDICE

	Página N°
9. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS	50
9.1. Saldos y transacciones con entidades relacionadas	51
9.2. Directorio y gerencia de la Sociedad	53
10. INVENTARIOS	54
10.1. Inventarios, corrientes	55
10.2. Inventarios, no corrientes	56
11. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	57
12. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS	58
13. INVERSIONES CONTABILIZADAS UTILIZANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN	59
13.1. Composición del rubro	59
13.2. Información resumida de las inversiones en asociadas y negocios conjuntos contabilizadas por el método de la participación	60
14. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA	61
15. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	63
15.1. Composición del rubro	63
15.2. Vidas útiles técnicas para los bienes	63
15.3. Detalle de reconciliación de cambios en propiedades, planta y equipo por clases	64
16. IMPUESTOS DIFERIDOS	65
16.1. Activos por impuestos diferidos	65
16.2. Pasivos por impuestos diferidos	65
16.3. Movimientos de impuesto diferido del estado de situación financiera	65
16.4. Compensación de partidas	66
17. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES	66
17.1. Clases de otros pasivos financieros	66
17.2. Otros pasivos financieros - desglose de monedas y vencimientos, corrientes	67
17.3. Otros pasivos financieros - desglose de monedas y vencimientos, no corrientes	68
17.4. Otros pasivos financieros - tipo de interés y monedas, corrientes y no corrientes	70
18. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	70
18.1. Estratificación - vencimientos de proveedores	70
18.2. Operaciones de confirming	71

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

	Página N°
19. PROVISIONES	71
19.1. Provisiones	71
19.2. Movimiento de las provisiones	73
20. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS	74
21. PATRIMONIO NETO	74
21.1. Capital suscrito y pagado	74
21.2. Número de acciones suscritas y pagadas	74
21.3. Gestión de capital	74
21.4. Dividendos	75
21.5. Otras reservas	75
21.6. Distribución de accionistas	76
21.7. Participaciones no controladoras	77
21.8. Utilidad líquida distribuible	77
22. POLÍTICA DE PAGOS BASADOS EN ACCIONES	78
23. INGRESOS	81
23.1. Ingresos de actividades ordinarias	81
23.2. Otros ingresos por función	81
24. COMPOSICIÓN DE RESULTADOS RELEVANTES	81
24.1. Costo de ventas	81
24.2. Gastos de administración	82
25. RESULTADOS FINANCIEROS	82
26. OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)	83
27. RESULTADO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS	83
28. UTILIDAD POR ACCIÓN	84
29. INFORMACIÓN POR SEGMENTO	85
29.1. Estados de situación financiera	86
29.2. Estados de resultados	88
29.3. Cuadros de flujos	90

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

	Página N°
30. CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES	91
30.1. Contingencias	91
30.2. Compromisos y restricciones	93
30.3. Avalos, fianzas y compromisos	93
30.4. Garantías	93
30.5. Sanciones administrativas	95
30.6. Cauciones obtenidas de terceros	95
31. DISTRIBUCIÓN DEL PERSONAL	95
32. MEDIO AMBIENTE	96
33. HECHOS POSTERIORES	96

Estados Financieros Consolidados

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

31 de diciembre de 2017 y 2016

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresados en miles de pesos)

ACTIVOS	Nota	31-12-2017 M\$	31-12-2016 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	22.799.884	23.269.826
Otros activos financieros, corrientes	6	71.444	949.411
Otros activos no financieros, corrientes	7	19.474.227	13.786.836
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	8	18.669.695	21.885.490
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	9	181.701	122.636
Inventarios, corrientes	10	136.586.648	140.942.216
Activos por impuestos, corrientes	11	2.650.003	2.299.216
Total Activos Corrientes		200.433.602	203.255.631
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos no financieros, no corrientes	7	630.149	3.297.129
Derechos por cobrar, no corrientes	8	1.375.724	1.764.463
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	9	616.357	0
Inventarios, no corrientes	10	166.726.532	142.175.556
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	13	35.175.023	34.968.664
Activos intangibles distintos de la plusvalía	14	539.895	869.025
Propiedades, planta y equipo	15	973.215	970.541
Activos por impuestos diferidos	16	8.293.521	5.825.153
Total Activos No Corrientes		214.330.416	189.870.531
TOTAL ACTIVOS		414.764.018	393.126.162

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresados en miles de pesos)

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	Nota	31-12-2017 M\$	31-12-2016 M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, corrientes	17	88.765.766	89.848.418
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	18	11.302.683	11.296.097
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	9	1.844.541	878.463
Otras provisiones, corrientes	19	10.588.379	8.525.690
Pasivos por impuestos, corrientes	11	3.160.326	1.374.400
Otros pasivos no financieros, corrientes	20	12.569.038	19.941.026
Total Pasivos Corrientes		128.230.733	131.864.094
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes	17	107.687.058	97.481.828
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	9	8.344.472	7.484.087
Otras provisiones, no corrientes	19	2.438.005	1.457.441
Pasivo por impuestos diferidos	16	0	83.338
Otros pasivos no financieros, no corrientes	20	8.470.766	6.832.775
Total Pasivos No Corrientes		126.940.301	113.339.469
TOTAL PASIVOS		255.171.034	245.203.563
PATRIMONIO NETO			
Capital emitido	21	52.492.611	52.492.611
Ganancias (pérdidas) acumuladas		91.184.941	78.064.120
Primas de emisión		11.160.579	11.160.579
Otras reservas	21	(2.491.298)	557.068
Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora		152.346.833	142.274.378
Participaciones no controladoras	21	7.246.151	5.648.221
Patrimonio Total		159.592.984	147.922.599
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		414.764.018	393.126.162

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresado en miles de pesos)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	01-01-2017 al 31-12-2017 M\$	01-01-2016 al 31-12-2016 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	23	166.925.016	111.814.004
Costo de ventas	24	(117.369.791)	(75.486.493)
Ganancia bruta		49.555.225	36.327.511
Otros ingresos, por función	23	351.140	693.360
Gasto de administración	24	(17.042.925)	(12.987.444)
Otras ganancias (pérdidas)	26	108.533	(95.183)
Ingresos financieros	25	809.519	1.311.387
Costos financieros	25	(1.025.861)	(306.810)
Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	13	(1.519.387)	(248.119)
Diferencias de cambio	25	(274.344)	141.187
Resultado por unidades de reajuste	25	(102.599)	(47.264)
GANANCIA ANTES DE IMPUESTO		30.859.301	24.788.625
Gasto por impuestos a las ganancias	27	(6.202.440)	(4.020.460)
GANANCIA		24.656.861	20.768.165
Ganancia (pérdida), atribuible a:			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		21.809.208	20.240.273
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	21	2.847.653	527.892
GANANCIA		24.656.861	20.768.165
Ganancias por acción			
Ganancia por acción básica			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		76,96	71,43
Ganancia (pérdida) por acción básica	28	76,96	71,43
Ganancias por acción diluidas			
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas		76,96	71,43
Ganancias (pérdida) diluida por acción		76,96	71,43

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresado en miles de pesos)

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL	Nota	01-01-2017 al 31-12-2017 M\$	01-01-2016 al 31-12-2016 M\$
Ganancia (Pérdida)		24.656.861	20.768.165
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del período, antes de impuestos			
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión		(3.331.702)	30.453
Otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del período		(3.331.702)	30.453
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		(3.331.702)	30.453
Total Otro Resultado Integral		(3.331.702)	30.453
Total Resultado Integral		21.325.159	20.798.618
Resultado integral atribuible a:			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		18.477.506	20.270.726
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	21	2.847.653	527.892
TOTAL RESULTADO INTEGRAL		21.325.159	20.798.618

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresado en miles de pesos)

2017										
Conceptos	Nota	Capital emitido	Primas de emisión	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Otras reservas varias	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio Total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01/01/2017		52.492.611	11.160.579	1.002.906	(445.838)	557.068	78.064.120	142.274.378	5.648.221	147.922.599
Ganancia (pérdida)		0	0	0	0	0	21.809.208	21.809.208	2.847.653	24.656.861
Otro resultado integral		0	0	(3.331.702)	0	(3.331.702)	0	(3.331.702)	0	(3.331.702)
Resultado integral		0	0	(3.331.702)	0	(3.331.702)	21.809.208	18.477.506	2.847.653	21.325.159
Dividendos definitivos		0	0	0	0	0	(2.145.625)	(2.145.625)	0	(2.145.625)
Dividendos provisionados		0	0	0	0	0	(6.542.762)	(6.542.762)	0	(6.542.762)
Incremento (disminución) otros cambios		0	0	0	283.336	283.336	0	283.336	0	283.336
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		0	0	0	0	0	0	0	(1.249.723)	(1.249.723)
Total de cambios en patrimonio		0	0	(3.331.702)	283.336	(3.048.366)	13.120.821	10.072.455	1.597.930	11.670.385
Saldo final período actual 31/12/2017	21	52.492.611	11.160.579	(2.328.796)	(162.502)	(2.491.298)	91.184.941	152.346.833	7.246.151	159.592.984

2016										
Conceptos	Nota	Capital emitido	Primas de emisión	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Otras reservas varias	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio Total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01/01/2016		52.492.611	11.160.579	972.453	0	972.453	65.700.130	130.325.773	4.302.465	134.628.238
Ganancia (pérdida)		0	0	0	0	0	20.240.273	20.240.273	527.892	20.768.165
Otro resultado integral		0	0	30.453	0	30.453	0	30.453	0	30.453
Resultado integral		0	0	30.453	0	30.453	20.240.273	20.270.726	527.892	20.798.618
Dividendos definitivos		0	0	0	0	0	(1.804.201)	(1.804.201)	0	(1.804.201)
Dividendos provisionados		0	0	0	0	0	(6.072.082)	(6.072.082)	0	(6.072.082)
Incremento (disminución) otros cambios		0	0	0	(445.838)	(445.838)	0	(445.838)	0	(445.838)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		0	0	0	0	0	0	0	817.864	817.864
Total de cambios en patrimonio		0	0	30.453	(445.838)	(415.385)	12.363.990	11.948.605	1.345.756	13.294.361
Saldo final período actual 31/12/2016	21	52.492.611	11.160.579	1.002.906	(445.838)	557.068	78.064.120	142.274.378	5.648.221	147.922.599

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 (Expresado en miles de pesos)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO	Nota	01-01-2017 al 31-12-2017 M\$	01-01-2016 al 31-12-2016 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		164.089.244	138.474.654
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(150.033.703)	(154.033.552)
Otros (pagos) cobros por actividades de operación		(376.943)	93.922
Intereses pagados		(1.025.861)	(306.810)
Intereses recibidos		809.519	1.311.387
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		(6.261.559)	(11.680.410)
Otras (salidas) de efectivo		(2.429.758)	(3.902.988)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		4.770.939	(30.043.797)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Flujo de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras	13	(3.729.926)	(5.079.633)
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	15	27.727	34.400
Compras de propiedades, planta y equipo	15	(395.420)	(282.369)
Importes procedentes de la venta de activos intangibles	14	0	1.570
Compras de activos intangibles	14	(89.604)	(74.025)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		(4.187.223)	(5.400.057)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de préstamos de largo plazo		88.479.165	79.159.207
Total importes procedentes de préstamos		88.479.165	79.159.207
Préstamos de entidades relacionadas		7.394.705	6.175.745
Pagos de préstamos		(82.466.157)	(46.535.245)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas		(6.243.664)	(6.082.925)
Dividendos pagados	21	(8.217.707)	(12.184.875)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(1.053.658)	20.531.907
(Disminución) neto en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		(469.942)	(14.911.947)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes			
(Disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		(469.942)	(14.911.947)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio		23.269.826	38.181.773
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio		22.799.884	23.269.826

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE 2017 Y 2016 (Expresados en miles de pesos)

1 INFORMACIÓN GENERAL

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

1.1 Descripción de la Sociedad

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

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

Paz Corp S.A. es controlada por un grupo de accionistas que en conjunto detentan un 43,51%. Dicho grupo lo componen Inversiones Quantum Ltda. con un 12,24%, Inversiones Globus Ltda. con un 11,05%, Inversiones Brakers Ltda. con un 10,12%, Inversiones B y J Ltda. con un 9,58%, Ariel Magendzo Weinberger con un 0,27% y Benjamín Paz con un 0,25%.

Paz Corp S.A. es la Sociedad matriz del grupo Paz Corp S.A. Los estados financieros consolidados de Paz Corp S.A. y Subsidiarias correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2016, fueron aprobados por su Directorio en sesión ordinaria celebrada el día 7 de marzo de 2017 y, posteriormente presentados a la Junta Ordinaria de Accionistas con fecha 26 de abril de 2017, quien aprobó los mismos.

1.2 Segmentos operativos

Para la gestión del negocio, la Administración utiliza el criterio de segmentación geográfica incluyendo "Negocios Conjuntos", considerando los países en que la Sociedad tiene operaciones y están localizados sus activos. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad cuenta con operaciones en Chile, Perú y Brasil.

CHILE

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

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

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

PERÚ

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

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

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

BRASIL

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

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

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

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

2 RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

2.1 Período contable

Los presentes estados financieros consolidados cubren los siguientes ejercicios:

- Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016.
- Estado de Resultados Integrales por Función por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016.
- Estado de Cambio en el Patrimonio por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016.
- Estado de Flujos de Efectivo por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

2.2 Bases de preparación de los estados financieros consolidados

Los presentes estados financieros consolidados de Paz Corp S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2017 y 2016, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Los presentes estados financieros consolidados al 31 de diciembre del 2017, fueron aprobados por su Directorio en sesión celebrada con fecha 6 de marzo de 2018.

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

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

En la preparación de estos estados financieros consolidados se han utilizado determinadas estimaciones contables críticas para cuantificar algunos activos, pasivos, ingresos y gastos.

Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros consolidados se describen en la Nota N° 4 de Estimaciones y Juicios o Criterios críticos de la Administración.

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

2.3 Nuevas normas e interpretaciones emitidas y no vigentes

Las normas e interpretaciones, así como las mejoras y modificaciones a IFRS que han sido emitidas, pero aún no han entrado en vigencia a la fecha de los estados financieros, se encuentran detalladas a continuación. La Sociedad no ha aplicado estas normas en forma anticipada.

Nuevas Normas

Normas	Contenido	Fecha de aplicación obligatoria (*)
IFRS 9	Instrumentos financieros	1 de enero de 2018
IFRS 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	1 de enero de 2018
IFRIC 22	Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas	1 de enero de 2018
IFRIC 23	Tratamiento de posiciones fiscales inciertas	1 de enero de 2019
IFRS 16	Arrendamientos	1 de enero de 2019

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

2.3.1 IFRS 9 “Instrumentos financieros”

En julio de 2014 fue emitida la versión final de IFRS 9 *Instrumentos financieros*, reuniendo todas las fases del proyecto del IASB para reemplazar IAS 39 *Instrumentos financieros: reconocimiento y medición*. Esta norma incluye nuevos requerimientos basados en principios para la clasificación y medición, introduce un modelo “más prospectivo” de pérdidas crediticias esperadas para la contabilidad del deterioro y un enfoque sustancialmente reformado para la contabilidad de coberturas. Las entidades también tendrán la opción de aplicar en forma anticipada la contabilidad de ganancias y pérdidas por cambios de valor justo relacionados con el “riesgo crediticio propio” para los pasivos financieros designados al valor razonable con cambios en resultados, sin aplicar los otros requerimientos de IFRS 9. La norma será de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada. La administración de la Sociedad, en base a evaluaciones preliminares considerando la naturaleza de los activos financieros mantenidos por Paz Corp S.A. y subsidiarias, que incluyen, entre otros, inversiones financieras de corto plazo y cuentas por cobrar en general, no se espera que existan impactos significativos en los aspectos de medición y clasificación en los estados financieros.

2.3.2 IFRS 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes”

IFRS 15 *Ingresos procedentes de contratos con clientes*, emitida en mayo de 2014, es una nueva norma que es aplicable a todos los contratos con clientes, excepto arrendamientos, instrumentos financieros y contratos de seguros. Se trata de un proyecto conjunto con el FASB para eliminar diferencias en el reconocimiento de ingresos entre IFRS y US GAAP. Esta nueva norma pretende mejorar las inconsistencias y debilidades de IAS 18 y proporcionar un modelo que facilitará la comparabilidad de compañías de diferentes industrias y regiones. Proporciona un nuevo modelo para el reconocimiento de ingresos y requerimientos más detallados para contratos con elementos múltiples. Además requiere revelaciones más detalladas. La norma será de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada.

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

- a) Venta de inmuebles: no se espera que esta norma tenga impacto en el resultado de la Sociedad para los contratos con clientes por la venta de inmuebles, el reconocimiento de ingreso se produce en el momento de escrituración para los bienes vendidos en Chile y con la entrega de la llave para los bienes vendidos en Perú y Brasil.

A diferencia de Chile los clientes en Perú y Brasil firman las escrituras de compraventa (minutas de compraventa) durante el período de construcción teniendo como única condición suspensiva la entrega física del inmueble.

- b) Arriendos de bienes inmuebles: los contratos de arriendos con clientes son reconocidos de acuerdo al devengamiento de dicho arriendo.

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

La Interpretación aborda la forma de determinar la fecha de la transacción en moneda extranjera a efectos de establecer la tasa de cambio a usar en el reconocimiento inicial del activo, gasto o ingreso relacionado (o la parte de éstos que corresponda), en la baja en cuentas de un activo no monetario o pasivo no monetario que surge del pago o cobro de la contraprestación anticipada en moneda extranjera, estos efectos la fecha de la transacción, corresponde al momento en que una entidad reconoce inicialmente el activo no monetario o pasivo no monetario que surge del pago o cobro de la contraprestación anticipada. Si existen múltiples pagos o cobros anticipados, la entidad determinará una fecha de la transacción para cada pago o cobro de la contraprestación anticipada. Se aplicará esta Interpretación para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esta Interpretación a períodos anteriores, deberá revelar este hecho.

2.3.4 IFRIC 23 “Tratamiento de posiciones fiscales inciertas”

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

2.3.5 IFRS 16 “Arrendamientos”

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

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

Mejoras y Modificaciones

Normas	Contenido	Fecha de aplicación obligatoria (*)
IAS 28	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero de 2018
IFRS 10	Estados financieros consolidados	Por determinar
IAS 40	Propiedades de inversión	1 de enero de 2018
IFRS 2	Pagos basados en acciones	1 de enero de 2018

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

2.3.6 IAS 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”, IFRS 10 “Estados financieros consolidados”

La modificación IAS 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”, aclara que una entidad que es una organización de capital de riesgo, u otra entidad que califique, puede elegir, en el reconocimiento inicial valorar sus inversiones en asociadas y negocios conjuntos a valor razonable con cambios en resultados. Si una entidad que no es en sí misma una entidad de inversión tiene un interés en una asociada o negocio conjunto que sea una entidad de inversión, puede optar por mantener la medición a valor razonable aplicada por su asociada. Las modificaciones deben aplicarse retrospectivamente y su vigencia es a partir del 1 de enero de 2018, permitiéndose su aplicación anticipada.

Adicionalmente, las enmiendas a IFRS 10 Estados financieros consolidados e IAS 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (2011) abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de IFRS 10 y los de IAS 28 (2011) en el tratamiento de la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Las enmiendas, emitidas en septiembre de 2014, establecen que cuando la transacción involucra un negocio (tanto cuando se encuentra en una filial o no) se reconoce toda la ganancia o pérdida generada. Se reconoce una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso cuando los activos se encuentran en una filial. La fecha de aplicación obligatoria de estas modificaciones está por determinarse debido a que el IASB planea una investigación profunda que pueda resultar en una simplificación de contabilidad de asociadas y negocios conjuntos. Se permite la adopción inmediata.

2.3.7 IAS 40 “Propiedades de inversión”

Las modificaciones aclaran cuando una entidad debe reclasificar bienes, incluyendo bienes en construcción o desarrollo en bienes de inversión, indicando que la reclasificación debe efectuarse cuando la propiedad cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedad de inversión y hay evidencia del cambio en el uso del bien. Un cambio en las intenciones de la administración para el uso de una propiedad no proporciona evidencia de un cambio en el uso. Las modificaciones deben aplicarse de forma prospectiva y su vigencia es a partir del 1 de enero de 2018, permitiéndose su aplicación anticipada.

2.3.8 IFRS 2 “Pagos basados en acciones”

En junio de 2016, el IASB emitió las modificaciones realizadas a la NIIF 2 pagos basados en acciones. Las enmiendas realizadas abordan las siguientes áreas:

- condiciones de cumplimiento cuando los pagos basados en acciones se liquidan en efectivo.
- clasificación de transacciones de pagos basados en acciones, netas de retención de impuesto sobre la renta.
- contabilización de las modificaciones realizadas a los términos de los contratos que modifiquen la clasificación de pagos liquidados en efectivo o liquidados en acciones de patrimonio.

En la entrada en vigencia de la modificación no es obligatoria la restructuración de los estados financieros de periodos anteriores, pero su adopción retrospectiva es permitida. Se permite su adopción anticipada.

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

2.4 Bases de consolidación

2.4.1 Subsidiarias o filiales

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

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

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

El exceso del costo de adquisición sobre el valor razonable de la participación de la Sociedad en los activos netos identificables adquiridos, se reconoce como menor valor o plusvalía comprada (goodwill).

Si el costo de adquisición es menor que el valor razonable de los activos netos de la filial adquirida, la diferencia se reconoce directamente en el estado de resultados.

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

2.4.2 Transacciones en participaciones no controladoras

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

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

2.4.3 Asociadas y negocios conjuntos

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

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

2.5 Entidades subsidiarias

2.5.1 Entidades de consolidación directa

El siguiente es el detalle de las empresas subsidiarias incluidas en la consolidación al 31 de diciembre de 2017:

PAIS	RUT	NOMBRE SOCIEDAD	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN	
			31-12-2017	31-12-2016
Chile	76.701.870-3	INMOBILIARIA PAZ SPA	100%	100%
Chile	76.659.200-7	CONSTRUCTORA PAZ SPA	100%	100%
Chile	76.420.950-8	PAZ SERVICIOS PROFESIONALES SPA	100%	100%
Chile	76.056.313-7	INVERSIONES PAZ PERÚ SPA	100%	100%
Chile	76.060.429-1	INVERSIONES PAZ BRASIL SPA	100%	100%

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

Al 31 de diciembre de 2016, las empresas de consolidación directa fueron las subsidiarias Inversiones Paz Chile Spa e Inversiones Paz Internacional SPA las que fueron absorbidas por Paz Corp S.A. en octubre de 2017, como parte de la reorganización explicada en el párrafo anterior.

2.5.2 Entidades de consolidación indirecta

El siguiente es el detalle de las empresas subsidiarias al 31 de diciembre de 2017:

NOMBRE DE LA SOCIEDAD
Inmobiliaria Paz SPA
Inmobiliaria PB70 S.A.
Inmobiliaria PDV70 SPA
Inmobiliaria PK67 S.A.
Inmobiliaria PW75 SPA
Inmobiliaria Arboleda SPA
Inmobiliaria Vista Golf LD SPA
Inmobiliaria FP 75 SPA
Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 60 S.A.
Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 70 SPA
Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 90 SPA
Inmobiliaria y Constructora SP 90 SPA
Constructora Paz SPA
Paz Servicios Profesionales SPA
Inversiones Paz Brasil SPA
Paz Realty Empreendimentos e Participações Ltda.
Tolstoy 1 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda.
Aricanduva Strip Center Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda.
José Kauer Paz-Epel 2 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda
Catumbi Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda.

2.6 Transacciones en moneda extranjera

2.6.1 Moneda funcional y de presentación

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

2.6.2 Transacciones y saldos

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

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

2.6.3 Tipos de cambio

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

FECHA	CLP / US\$	CLP / U.F.	CLP / Nuevo Sol Peruano	CLP / Real Brasileño
31-12-2017	614,75	26.798,14	189,68	185,64
31-12-2016	669,47	26.347,98	199,69	205,82

2.6.4 Entidades de Paz Corp S.A. y Subsidiarias

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

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

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

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

2.7 Información financiera por segmentos operativos

La información por segmentos se presenta de manera consistente con los informes internos de gestión 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 geográfica como (i) Chile, (ii) Perú y (iii) Brasil. Esta información se detalla en Nota N° 29.

2.8 Propiedades, planta y equipo

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

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

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

- Gastos financieros relativos a la financiación con entidades externas que sean directamente atribuibles a construcciones, tanto si es de carácter específica como genérica.
- Gastos de personal relacionado en forma directa y otros de naturaleza operativa, atribuibles a la construcción.

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

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

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

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

2.9 Activos intangibles distintos de la plusvalía

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

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

El deterioro de activos intangibles con vidas útiles indefinidas es probado anualmente o individualmente o al nivel de unidad generadora de efectivo. Tales intangibles no son amortizados.

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

2.9.1 Programas informáticos

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

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

2.10 Plusvalía

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

El menor valor relacionado con adquisiciones de subsidiarias se incluirá en el rubro plusvalía cuando corresponda.

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

El menor valor reconocido por separado se someterá a pruebas por deterioro de valor anualmente y se valora por su costo menos pérdidas acumuladas por deterioro. Las ganancias y pérdidas por la venta de una entidad incluyen el importe en libros del menor valor relacionado con la entidad vendida. La plusvalía comprada se asignará a unidades generadoras de efectivo para efectos de realizar las pruebas de deterioro cuando corresponda.

La distribución se efectúa entre aquellas unidades generadoras de efectivo o grupos de unidades generadoras de efectivo que se espera se beneficiarán de la combinación de negocios de la que surgió la plusvalía.

2.11 Costos por intereses

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

2.12 Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

Los activos que tienen una vida útil indefinida no están sujetos a amortización y se someten anualmente a pruebas de pérdidas por deterioro del valor.

Los activos sujetos a depreciación o amortización se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del importe en libros del activo sobre su importe recuperable. El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costos para la venta o el valor de uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo).

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

2.13 Activos financieros

Paz Corp S.A. clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y disponibles para la venta.

La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros en el momento 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.

2.14 Inventarios

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

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

- **Inmuebles para la venta**

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

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

- **Obras en curso**

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

- **Terrenos destinados a proyectos**

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

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

- **Materiales de construcción**

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

- **Terrenos para la venta**

Comprende el valor neto realizable de terrenos en que se ha determinado no desarrollar proyectos inmobiliarios y que por lo tanto, se esperan vender.

2.15 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

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

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

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

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

2.16 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a plazo en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos. En el estado de situación financiera, los sobregiros de existir se clasifican como préstamos en el pasivo corriente. Para los propósitos del estado de flujos de efectivo consolidado, el efectivo y efectivo equivalente consiste de disponible y efectivo equivalente de acuerdo a lo definido anteriormente.

2.17 Capital social

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

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

2.18 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable.

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corresponden principalmente a proveedores de materiales y servicios, retenciones de contratistas y cuentas por pagar asociadas a promesas de compraventa de terrenos.

2.19 Préstamos y otros pasivos financieros

Los préstamos y pasivos financieros de naturaleza similar se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos en que se haya incurrido en la transacción.

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

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

2.20 Impuesto a la renta e impuestos diferidos

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

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

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

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

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

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

2.21 Beneficios a los empleados

2.21.1 Vacaciones del personal

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

2.21.2 Indemnizaciones por años de servicio (IAS)

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

2.21.3 Pagos basados en acciones

La Sociedad ha implementado un plan de compensación para el Presidente del Directorio y el Gerente General, mediante el otorgamiento de opciones de compra sobre acciones de Paz Corp S.A.

El costo de estas transacciones es medido a la fecha de cada estado financiero en referencia al valor justo de las opciones desde la fecha en la cual fueron otorgadas, de acuerdo a lo señalado en la NIIF 2 "Pagos basados en acciones". El valor justo es determinado usando un modelo de valorización de opciones. La Sociedad medirá el pasivo en que haya incurrido al valor razonable. Hasta que el pasivo se liquide, la Sociedad volverá a medir el valor razonable del pasivo al final de cada período sobre el que se informa, así como en la fecha de liquidación, reconociendo cualquier cambio en el valor razonable en el resultado del período.

Actualmente, la Sociedad utiliza el modelo de Black-Scholes para estimar el valor razonable de las opciones de acciones otorgadas, según se detalla en Nota N° 4.4 Pagos basados en acciones y Nota N° 22 Política de pagos basados en acciones.

2.22 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad y subsidiarias tienen una obligación presente que es consecuencia de eventos pasados, y para la cual es probable que se utilicen recursos para liquidar la obligación y sobre la cual pueda hacer una estimación razonable del monto de la obligación. La cuantificación de las provisiones se realiza teniendo en consideración la mejor información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y se reestima con ocasión de cada cierre contable.

Las provisiones constituidas se utilizan para afrontar los riesgos específicos para los cuales fueron originalmente reconocidas, procediéndose a su revisión, total o parcial, cuando dichos riesgos 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.

2.23 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corrientes los con vencimiento igual o inferior a doce meses contados desde la fecha de corte de los estados financieros y como no corrientes, los mayores a ese período. En el caso que existan obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo se encuentre asegurado se clasifican como no corrientes. Adicionalmente, los proyectos inmobiliarios y las obligaciones financieras asociadas a dicho proyectos se clasifican según la fecha de escrituración, aquellos inferiores a doce meses, se clasifican en el activo corriente y pasivo corriente según corresponda.

2.24 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por la venta de bienes y servicios en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad. Los ingresos ordinarios se presentan netos de impuestos a las ventas, devoluciones, rebajas y descuentos.

Los ingresos de la Sociedad corresponden a la venta y arriendo de bienes inmobiliarios y a la prestación de servicios a sociedades relacionadas por concepto de servicios profesionales de arquitectura, administración y gestión de ventas inmobiliaria, supervisión de la construcción de proyectos inmobiliarios y construcción de proyectos inmobiliarios mediante contratos de suma alzada.

La Sociedad reconoce los ingresos 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 Inmobiliaria Paz SPA, Inversiones Paz Perú e Inversiones Paz Brasil SPA así como sus subsidiarias y coligadas, que esencialmente corresponden a sociedades inmobiliarias, los ingresos y costos de explotación se reconocen en el momento de celebrar los contratos de escritura de compraventa de los inmuebles con los clientes. En el caso de Perú y Brasil, los ingresos y costos de explotación se reconocen en el momento de hacer entrega física de los bienes inmuebles a los compradores.

Respecto de la subsidiaria Constructora Paz SPA, los ingresos y costos de explotación se reconocen de acuerdo con el método del grado de avance físico de las obras.

En Paz Corp S.A. se reconoce el resultado devengado, previa eliminación de resultados no realizados. Lo anterior implica que las transacciones y ganancias originadas con y entre empresas relacionadas son eliminadas, hasta que la utilidad sea realizada con un tercero no relacionado.

2.24.1 Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se generan por la inversión de excedentes de caja en instrumentos financieros como fondos mutuos y depósitos a plazo y se reconocen usando el método de la tasa de interés efectiva.

2.24.2 Ingresos por dividendos

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

2.25 Distribución de dividendos

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

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

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada el 26 de abril de 2017 se ratificó la política de distribución de dividendos de la Sociedad, la cual es distribuir anualmente una cantidad no inferior al 30% de las utilidades líquidas que arroje cada balance anual.

3 FACTORES DE RIESGO

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

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

3.1 Cambios en condiciones económicas y de mercado

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

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

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

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

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

3.2 Volatilidad de los mercados financieros

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

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

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

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

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

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

3.3 Naturaleza cíclica del ciclo de negocio

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

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

3.4 Liquidez requerida para desarrollar proyectos

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

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

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

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

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

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

3.5 Deuda, tasa de interés e inflación

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

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

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

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

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

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

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

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

En Brasil, los proyectos que desarrolla nuestra filial Paz Realty Empreendimentos e Participações Ltda., hasta la fecha han sido financiados por la Caixa Econômica Federal (banco estatal brasileiro) que utiliza un mecanismo de financiamiento muy similar al descrito anteriormente para el Perú.

Por lo tanto, los proyectos inmobiliarios también se financian típicamente con un 30% de capital propio y el saldo restante con anticipos de los clientes (ya sea por pagos de pie o desembolsos de créditos hipotecarios) y con líneas de créditos de construcción.

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

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

Si bien la Compañía está expuesta a alzas en las tasas de interés y a la inflación, dado que la mayor parte de la deuda con que operamos es de corto plazo, el riesgo a alzas en las tasas de interés es más bien acotado ya que el *duration* de la deuda es bajo. Como se mencionó anteriormente, las tasas sobre deuda bancaria 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 por pagar al vencimiento de cada línea de crédito o bien montos no descontados según vencimiento. Es importante mencionar que este análisis del efecto de la variación de las tasas de interés no considera la deuda existente en Perú, dado que no se consolida producto de la entrada en vigencia de la NIIF 11.

La deuda se estructura según las siguientes tasas:

Tasas	31-12-2017 % Deuda	31-12-2016 % Deuda
Tasa de interés fijo	1%	3%
Tasa de interés variable	99%	97%
Total	100%	100%

Al efectuar un análisis de sensibilidad sobre la porción de deuda con tasa variable en un escenario en que las tasas fluctuaran de $-0,5\%$ y $+0,5\%$, podemos identificar que el efecto por dichas variaciones de tasas en los costos financieros, (los cuales son activados parcialmente en el rubro de inventarios, Nota N° 10.1.2) podría fluctuar de la siguiente manera:

Efecto en costos financieros por variación tasa	Escenario deuda tasa interés variable		
	Tasa-0,5% M\$	Tasa Cierre M\$	Tasa+0,5% M\$
Al 31-12-2017	9.019.860	10.023.356	11.026.853
Impacto económico	1.003.496		(1.003.496)
Al 31-12-2016	9.660.342	10.595.981	11.531.621
Impacto económico	935.640		(935.640)

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

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

Efecto en costos financieros por variación UF	MUF	Escenario		
		UF-0,5% M\$	UF Cierre M\$	UF+0,5% M\$
Al 31-12-2017	7.489	199.695.788	200.699.284	201.702.780
Impacto económico		1.003.496		(1.003.496)
Al 31-12-2016	6.855	179.724.518	180.627.656	181.530.794
Impacto económico		903.138		(903.138)

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

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

Al 31-12-2017							
Institución	Moneda	Capital e intereses					
		Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	1 hasta 2 años	2 a 3 años	Total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Banco BBVA	UF	0	0	0	0	1.406.228	1.406.228
Banco Crédito e Inversiones	UF	0	0	7.515.245	7.983.154	6.242.560	21.740.959
Banco de Chile	UF	0	3.229.999	0	0	4.685.669	7.915.668
Banco Itaú Corpbanca	UF	3.450.651	7.761.657	4.512.083	0	18.310.791	34.035.182
Banco Santander Chile	UF	134.416	323.479	20.466.194	18.722.740	11.646.119	51.292.948
Banco Scotiabank Chile	UF	0	0	30.150.007	8.625.655	3.780.352	42.556.014
Banco del Estado de Chile	UF	4.232.871	4.175.346	2.674.370	17.353.268	13.316.430	41.752.285
Caixa Econômica Federal	Real Brasileño	0	1.156.823	0	0	0	1.156.823
Total		7.817.938	16.647.304	65.317.899	52.684.817	59.388.149	201.856.107

Al 31-12-2016							
Institución	Moneda	Capital e intereses					
		Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	1 hasta 2 años	2 a 3 años	Total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Banco BBVA	UF	0	0	0	2.190.677	0	2.190.677
Banco de Chile	UF	0	0	1.221.338	5.209.157	2.822.461	9.252.956
Banco de Crédito e Inversiones	UF	0	0	7.892.817	0	0	7.892.817
Banco del Estado de Chile	UF	3.404.315	7.306.621	17.172.730	13.535.117	3.092.314	44.511.097
Banco Santander Chile	CLP	536.675	1.144.966	6.380.886	0	0	8.062.527
	UF	2.846.946	6.682.793	8.406.222	5.817.331	8.278.269	32.031.561
Banco Scotiabank Chile	UF	0	0	1.152.223	21.352.912	7.113.719	29.618.854
Banco Itaú Corpbanca	UF	0	5.479.492	17.295.538	20.136.555	12.218.109	55.129.694
Caixa Econômica Federal	Real Brasileño	0	363.160	3.689.075	0	0	4.052.235
Total		6.787.936	20.977.032	63.210.829	68.241.749	33.524.872	192.742.418

3.6 Riesgo de tipo de cambio moneda extranjera

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

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

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

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

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

Moneda	31-12-2017 % Deuda	31-12-2016 % Deuda
Pesos Chilenos	0,0%	4,1%
UF	99,4%	93,8%
Reales	0,6%	2,1%
Total	100%	100%

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

3.7 Covenants de deuda

Al 31 de diciembre de 2017 la Compañía no presenta deudas con covenants asociados. Sin embargo, la existencia de covenants en algunas de nuestras deudas futuras, podrían producir restricciones en la operación de las filiales de la Compañía, así como la potencial aceleración en el pago de dichas deudas o pagos por multas por incumplimiento. Dichos covenants pueden prohibir o restringir ciertas actividades, como las distribuciones de caja y/o dividendos a los accionistas.

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

3.8 Clasificación de riesgo de la Compañía

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

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

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

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

Con fecha 3 de mayo de 2017, en su informe anual de clasificación, la Clasificadora Feller-Rate realizó una mejora de las perspectivas de la Compañía pasando de “estable” a “positiva”, y manteniendo su clasificación en “BBB”. Por otro lado con fecha 9 de mayo de 2017, ICR Clasificadora de Riesgo, en su informe anual, mantuvo la clasificación asignada a la solvencia de Paz Corp S.A., dejándola en la categoría BBB+, con tendencia "estable".

3.9 Fluctuación de valor y disponibilidad de suelo

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

A su vez, las restricciones impuestas por los planes reguladores y la zonificación para los usos de los terrenos pueden impactar la accesibilidad y uso de terrenos.

En la medida que las ciudades se van desarrollando, la competencia por acceder a terrenos con precios convenientes se va incrementando. Cambios en los planes reguladores pueden afectar no solo el tipo de inmuebles que se puede construir, sino también puede restringir los requerimientos de densidad, alturas, números mínimos de estacionamientos, entre otros, por lo que el número de inmuebles a construir sobre un determinado terreno se puede ver afectado potencialmente disminuyendo el monto de ingresos y ganancias de un proyecto. Para mitigar este riesgo, la Compañía tiene áreas de desarrollo enfocadas en la búsqueda de terrenos en los países en donde tiene operaciones. Cada área de desarrollo monitorea permanentemente los distintos planes reguladores, debido al alto impacto que pueden tener en el desarrollo de un proyecto.

La Compañía tiene acceso a una amplia red de corredores y bases de datos, y realizamos continuamente estudios y búsqueda de terrenos, evaluando acuciosamente los costos de las distintas alternativas que se presenten con el objetivo de disponer de un banco de terrenos que permita el desarrollo de nuestro plan de negocios.

Por política corporativa, no se realizan inversiones especulativas en terrenos y la mayoría de los terrenos son adquiridos con el objetivo de desarrollar un proyecto inmobiliario en el corto o mediano plazo. Dado lo anterior, procuramos tener un banco de terrenos con una venta potencial de viviendas equivalentes a 30 meses de venta, lo que nos permita desarrollar nuestro plan de negocios sin quedar excesivamente sobre estoqueado con terrenos.

Adicionalmente, el riesgo de tener inventarios de terrenos puede ser importante para las empresas dedicadas a la construcción y ventas de inmuebles. El valor de mercado de los terrenos en nuestro banco de terrenos puede fluctuar significativamente como resultado de cambios en las condiciones económicas y de mercado. En el evento de cambios relevantes en dichas condiciones, que pueden generar una disminución en los precios de venta de nuestras viviendas, es posible que tengamos que mantener un inventario de terrenos por mayor tiempo al planificado o que decidamos vender terrenos con pérdidas.

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

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

3.10 Fluctuaciones de precios en materias primas y mano de obra

Disponibilidad y fluctuaciones en precios de materias primas y de mano de obra pueden atrasar o aumentar los costos de la construcción y afectar negativamente a nuestros resultados. La industria de la construcción tiene períodos de escasez de materias primas y mano de obra. En estos períodos de escasez, se pueden producir fluctuaciones en los precios, lo que sumado a posibles retrasos en la construcción pueden producir aumentos en los costos totales de construcción.

En algunos casos, no es posible traspasar estos mayores costos asociados al valor de venta de las viviendas, por lo que pueden afectar negativamente los resultados de la Compañía.

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

Por otro lado la Compañía, en Chile y Perú, es uno de los principales desarrolladores inmobiliarios con lo cual compramos materiales en volumen accediendo de esta manera a precios atractivos para la mayoría de los insumos de la construcción.

También hemos establecido relaciones de confianza con los principales proveedores y tenemos como política cumplir todas nuestras obligaciones contractuales y de pago en los plazos acordados. Esto permite mejores precios y fortalece las relaciones de largo plazo con nuestros proveedores.

En cuanto al proceso de compra de materiales, tenemos como política cotizar con el mayor número de proveedores posibles procurando obtener las mejores condiciones para todos nuestros proyectos. En algunos casos realizamos importaciones directas de materiales en aquellos casos que así lo ameriten.

3.11 Restricciones en el mercado de financiamiento hipotecario

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

A fines del año 2015 la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras (SBIF) emitió una normativa sobre provisiones de créditos hipotecarios, en donde se menciona que se incrementarán las provisiones a las instituciones que otorguen financiamientos mayores al 80%.

Con lo anterior, a contar del mes de junio de 2015, la política de la Compañía asociada al pie exigido para ventas en Chile se incrementó en la mayoría de los casos a un 15%. A su vez, cuando se trata de venta futura de viviendas (o venta en verde), los clientes son sometidos a un riguroso proceso de pre-evaluación de manera de disminuir el riesgo que no sean sujetos de crédito al momento de tener que escriturar las viviendas. La Compañía también tiene acuerdos comerciales con la mayoría de los bancos de manera que nuestros clientes tengan acceso a condiciones favorables en sus créditos hipotecarios.

3.12 Cambios en normativas tributarias

La disminución de beneficios tributarios (como los incluidos en el DFL-2, que la venta de inmuebles no esté gravada con IVA, el crédito especial de IVA a empresas constructoras, y la posibilidad de deducir de impuestos los gastos financieros de créditos hipotecarios, entre otros) o incrementos de impuestos asociados a ser propietario de un inmueble, podría afectar negativamente la demanda por viviendas y tener un impacto adverso en nuestro negocio y resultados financieros.

De hecho, el 29 de diciembre de 2014 se publicó la Ley N° 20.780 referente a la reforma tributaria. Con esta ley, entre otras cosas, se hacen modificaciones que impactan directamente a la industria inmobiliaria y construcción, y como se señaló anteriormente, podrían impactar negativamente nuestro negocio y resultados financieros.

Adicionalmente, el día 8 de febrero de 2016 se publicó la Ley N° 20.899, denominada Ley de simplificación, que introdujo una serie de ajustes a la Ley N° 20.780 de Reforma Tributaria publicada el 29 de septiembre de 2014.

En base a ambas Leyes citadas, el impacto de los cambios normativos en la industria inmobiliaria y de la construcción, tienen las siguientes implicancias en el negocio de la Compañía en Chile:

3.12.1 Impuestos indirectos

Aspectos vigentes desde Ley N° 20.780

- Ampliación de los sujetos gravados de IVA, siendo gravada toda venta de bienes inmuebles independiente de quien haya construido, incorporando a las empresas inmobiliarias a la cadena del IVA de forma permanente, resultando gravada:
 - La venta de bienes corporales inmuebles, excluyendo el valor del terreno incluido en la operación, y
 - Los contratos generales de construcción o de instalación o confección de especialidades.
- No constituye hecho gravado con IVA, la venta que se realice en razón de una promesa de venta válidamente celebrada hasta el 31 de diciembre de 2015, mediante escritura pública o instrumento protocolizado.
- Exención personal y permanente para quienes financien en todo o parte la compra de un inmueble con subsidio habitacional del MINVU.
- Exención temporal durante el año 2016, de inmuebles con permiso de edificación a 31 de diciembre de 2015, cuya venta se celebre durante el ejercicio 2016.
- Reducción de los topes de costo de construcción para acceder al beneficio de crédito especial para empresas constructoras (CEEC), que antes de la reforma tenía un tope de UF 4.500, disminuyéndose gradualmente del siguiente modo:

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

Modificaciones introducidas por Ley de simplificación N° 20.899

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

Impuestos de timbres y estampillas

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

3.12.2 Impuestos directos

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

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

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

3.13 Cambios legales y regulatorios

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

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

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

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

3.14 Calidad y servicio de post-venta

Nuestra estrategia de negocios se basa fuertemente en ofrecer productos de calidad y en lograr una experiencia del cliente superior. Tenemos una especial preocupación respecto del diseño (interior y exterior) de nuestros proyectos y en el control de calidad del proceso constructivo de manera de minimizar defectos y por ende reclamos de clientes y costos de post-venta. Así mismo, el proceso de revisión, recepción y entrega a clientes de las viviendas se lleva con el más alto nivel de rigurosidad, y contamos con departamentos de post-venta y servicio al cliente cuyo personal está entrenado para dar un servicio de primer nivel con el objetivo de solucionar problemas de construcción en el más breve plazo posible. Sin embargo, no podemos asegurar que esta estrategia de negocios siempre funcione según lo planificado y por lo tanto estamos expuestos a reclamos, costos de reparación, y daño a nuestra imagen corporativa.

3.15 Competencia con otros desarrolladores inmobiliarios

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

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

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

3.16 Riesgos propios de la actividad de la construcción

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

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

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

3.17 Condiciones climáticas o desastres naturales

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

3.18 Mitigación de riesgos

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

4 ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN

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

4.1 Estimación provisión grado de avance

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

4.2 Estimación provisión garantía legal

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

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

4.3 Impuestos diferidos

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

4.4 Pagos basados en acciones

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se reconoció un cargo en resultado por M\$ 3.908.656 y por M\$ 1.630.935, respectivamente, según se detalla en Nota N° 22.

5 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

La composición del rubro correspondiente al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es la siguiente:

Clases de efectivo y equivalentes al efectivo	31-12-2017 M\$	31-12-2016 M\$
Efectivo en caja	112	124
Saldos en bancos	494.264	2.325.097
Depósitos a corto plazo	1.233.060	473.719
Fondos mutuos	21.063.283	20.461.323
Otro efectivo y equivalentes al efectivo	9.165	9.563
Efectivo y equivalentes al efectivo	22.799.884	23.269.826

El efectivo y equivalentes al efectivo incluido en los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016, no difieren del presentado en sus respectivos Estados de Flujos de Efectivo.

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

La composición del rubro por tipo de monedas al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es la siguiente:

Información del efectivo y equivalentes al efectivo por moneda	Moneda	31-12-2017 M\$	31-12-2016 M\$
	CLP	20.740.806	22.213.193
Monto del efectivo y equivalentes al efectivo	USD	818.060	544.303
	Real Brasileño	1.241.018	512.330
Total de efectivo y equivalentes al efectivo		22.799.884	23.269.826

El detalle de los fondos mutuos al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

Rut	Sociedad	31-12-2017	31-12-2016
		M\$	M\$
96.815.680-2	BBVA Asset Management AGF S.A. - Corporativo V	3.173.378	1.777.938
96.836.390-5	BancoEstado S.A. AGF - Solvente	9.202.463	4.811.909
96.980.650-9	Itaú Chile AGF S.A. - Select	0	1.610.939
96.667.040-1	Santander Asset Management S.A. AGF - Money Market	275.048	225.109
96.667.040-1	Santander Asset Management S.A. AGF - Money Dólar	817.298	543.482
96.667.040-1	Santander Asset Management S.A. AGF - Money Market Corporativo	4.448.382	4.779.512
96.667.040-1	Santander Asset Management S.A. AGF - Money Market Inversión	30.004	0
96.634.320-6	Scotia AGF Chile S.A. - Scotia Clipper A	0	2.488
96.634.320-6	Scotia AGF Chile S.A. - Scotia Clipper B	3.015.418	6.496.193
96.634.320-6	Scotia AGF Chile S.A. - Retail Dólar	762	821
96.571.220-8	BanChile Corredores de Bolsa - Capital Empresarial	100.530	212.932
Total		21.063.283	20.461.323

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

El detalle de los depósitos a plazo correspondiente al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

Rut	Sociedad	31-12-2017	31-12-2016
		M\$	M\$
97.036.000-K	Banco Santander Chile	0	2.688
0-E	Banco Itaú Brasil	413.608	116.604
0-E	Caixa Econômica Federal	819.452	354.427
Total		1.233.060	473.719

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, no existen importes pagados por operaciones de confirming.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 y 2016, no existen operaciones de factoring y/o confirming con y sin responsabilidad.

6 OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, CORRIENTES

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es la siguiente:

Otros activos financieros, corrientes			31-12-2017	31-12-2016
			M\$	M\$
Otros activos financieros				
Rut	Nombre	Tipo de instrumento		
96.809.310-K	Aguas Cordillera S.A.	Pagaré	0	122.903
61.808.000-5	Aguas Andinas S.A.	Pagaré	0	361.076
76.833.300-9	Essbio S.A.	Pagaré	0	63.634
0-E	Caixa Econômica Federal	Retención Bancaria (1)	71.444	401.798
Total otros activos financieros, corrientes			71.444	949.411

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

7 OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES Y NO CORRIENTES

La composición del rubro correspondiente al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es la siguiente:

Otros activos no financieros	Corrientes		No Corrientes	
	31-12-2017	31-12-2016	31-12-2017	31-12-2016
	M\$	M\$	M\$	M\$
Documentos en garantía (1)	458.300	393.720	83.419	1.824.021
Iva por recuperar	15.923.296	6.419.168	546.730	1.473.108
Anticipo proveedor	3.092.631	5.916.457	0	0
Crédito empresas constructoras	0	1.057.491	0	0
Total	19.474.227	13.786.836	630.149	3.297.129

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

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la composición de este rubro es la siguiente:

8.1 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes, neto	31-12-2017	31-12-2016
	M\$	M\$
Instrucciones notariales (1)	3.623.206	2.687.295
Cientes escriturados neto (2)	14.119.922	18.357.148
Documentos por cobrar	153.284	2.154
Fondos por rendir	133.206	322.936
Otros clientes neto	38.705	75.973
Otras cuentas por cobrar (3)	601.372	439.984
Total	18.669.695	21.885.490

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes, bruto	31-12-2017	31-12-2016
	M\$	M\$
Instrucciones notariales (1)	3.623.206	2.687.295
Cientes escriturados bruto (2)	14.245.448	18.357.148
Documentos por cobrar	153.284	2.154
Fondos por rendir	133.206	322.936
Otros clientes bruto	41.962	75.973
Otras cuentas por cobrar (3)	601.372	439.984
Total	18.798.478	21.885.490

8.2 Derechos por cobrar, no corrientes

Derechos por cobrar, no corrientes	31-12-2017	31-12-2016
	M\$	M\$
Otras cuentas por cobrar (3)	1.375.724	1.764.463
Total	1.375.724	1.764.463

(1) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los montos por M\$ 3.623.206 y M\$ 2.687.295, respectivamente, corresponden a instrucciones notariales por la compra de terrenos ubicados en la Región Metropolitana, los cuales se encuentran en proceso de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.

(2) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los montos por M\$ 14.119.922 y M\$ 18.357.148 corresponden a la escrituración y venta de inmuebles pendientes de ser cobrados.

(3) El ítem "Otras cuentas por cobrar corrientes", se compone al 31 de diciembre de 2017 y 2016 por el saldo de precio por cobrar producto de la venta de la inversión en la Sociedad Hipotecaria la Construcción Leasing S.A. efectuada el 14 de marzo de 2013, que asciende a M\$ 418.885 y M\$ 403.348, y otros conceptos por M\$ 182.487 y M\$ 36.636, respectivamente. En el ítem Otras cuentas por cobrar no corrientes por M\$ 1.375.724 y M\$ 1.764.463, se presenta la porción no corriente relacionada con esta venta, cuyo vencimiento es el 1 de septiembre de 2019.

El detalle del deterioro de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corriente correspondiente al 31 diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

Importe en libros de deudores comerciales, otras cuentas por cobrar deteriorados	31-12-2017 M\$	31-12-2016 M\$
Cientes escriturados (1)	(125.526)	0
Otros clientes (1)	(3.257)	0
Total	(128.783)	0

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

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

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

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

La estratificación de la cartera correspondiente al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es la siguiente:

Morosidad											
	Al día	1-30 días	31-60 días	61-90 días	91-120 días	121-150 días	151-180 días	Mayor a 181 días	Total Corrientes	Total No Corrientes	Total Corrientes y No Corrientes
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
31-12-2017											
Deudores comerciales neto	14.231.532	5.303	1.161	1.295	179	0	0	1.258	14.240.728	0	14.240.728
Otras cuentas por cobrar neto (1)	4.404.044	321	398	319	918	228	229	22.510	4.428.967	1.375.724	5.804.691
Total	18.635.576	5.624	1.559	1.614	1.097	228	229	23.768	18.669.695	1.375.724	20.045.419
31-12-2016											
Deudores comerciales neto	18.290.104	18.720	3.284	2.341	1.984	1.015	906	40.948	18.359.302	0	18.359.302
Otras cuentas por cobrar neto (1)	3.526.188	0	0	0	0	0	0	0	3.526.188	1.764.463	5.290.651
Total	21.816.292	18.720	3.284	2.341	1.984	1.015	906	40.948	21.885.490	1.764.463	23.649.953

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

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

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

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

Tramo de morosidad al 31 de diciembre de 2016	Clientes de cartera N°	Total cartera neta M\$
Al día	545	23.580.755
Entre 1 y 30 días	15	18.720
Entre 31 y 60 días	5	3.284
Entre 61 y 90 días	4	2.341
Entre 91 y 120 días	5	1.984
Entre 121 y 150 días	3	1.015
Entre 151 y 180 días	3	906
Mayor a 181 días	19	40.948
Total	599	23.649.953

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

8.5 Calidad crediticia

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

8.6 Operaciones de factoring

Paz Corp S.A. no registra saldos de cuentas por cobrar en factoring correspondiente al 31 de diciembre de 2017 y 2016. De igual modo no se registran operaciones de factoring para los mismos ejercicios señalados.

9 SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los saldos por cobrar y pagar con entidades relacionadas presentadas por Paz Corp S.A. correspondiente al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 2017 y 2016, se presentan aportes a empresas relacionadas para constituir capital de trabajo, saldos que se encuentran expresados en UF.

Las transacciones comerciales con entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2017 y 2016, corresponden a servicios prestados principalmente por las filiales a sociedades relacionadas. Estos servicios corresponden principalmente a contratos de construcción y servicios de gestión de venta y publicidad, de gestión inmobiliaria y de arquitectura.

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

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

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

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

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

9.1 Saldos y transacciones con entidades relacionadas

9.1.1 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

La composición del rubro correspondiente al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es la siguiente:

Cuentas por cobrar a entidades relacionadas						Corrientes		No Corrientes	
Rut	Sociedad	País de origen	Descripción de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	31-12-2017 M\$	31-12-2016 M\$	31-12-2017 M\$	31-12-2016 M\$
76.435.779-5	Inmobiliaria PC 50 SPA	Chile	Cuenta corriente mercantil	Negocio Conjunto	CLP	170.107	108.912	0	0
76.820.547-7	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 50 SPA	Chile	Cuenta corriente mercantil	Negocio Conjunto	CLP	0	0	616.357	0
0-E	Paz Centenario S.A.	Perú	Cuenta corriente mercantil	Negocio Conjunto	Nuevo Sol Peruano	11.594	13.724	0	0
Total						181.701	122.636	616.357	0

9.1.2 Cuentas por pagar a entidades relacionadas

La composición del rubro correspondiente al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es la siguiente:

Cuentas por pagar a entidades relacionadas						Corrientes		No Corrientes	
Rut	Sociedad	País de origen	Descripción de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	31-12-2017 M\$	31-12-2016 M\$	31-12-2017 M\$	31-12-2016 M\$
96.828.280-8	Elyon S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	2.943.137	3.190.763
76.810.960-5	Inmobiliaria Deisa Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	340.581	382.435	618.900
76.119.788-6	Constructora D & V Corp Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	257.844	22.821	0	0
76.910.440-2	Inmobiliaria Las Pataguas Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	41.358	303.851
78.341.130-K	Inversiones Buenaventura Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	623.628	324.370
76.910.360-0	Constructora Santolaya Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista Común	CLP	20.220	515.061	0	0
76.391.905-6	Kineret SpA	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	857.406	0
76.477.494-9	Holding Insigne S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	180.865	0
76.084.835-2	Inversiones Avenir Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	90.479	0
76.082.959-5	Inversiones Camber S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	90.479	0
79.991.280-5	Inversiones Santa Fidelmira S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	2.511.875	2.722.032
76.432.527-3	Inversiones D & A Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	622.810	324.171
6.229.344-6	Ariel Magendzo W.	Chile	Incentivo basado en acciones	Accionista Común	CLP	1.135.612	0	0	0
6.992.926-5	Andrés Paz D.	Chile	Incentivo variable	Accionista Común	CLP	378.537	0	0	0
0-E	Paz Centenario S.A.	Perú	Cuenta corriente mercantil	Negocio Conjunto	Nuevo Sol Peruano	52.328	0	0	0
Total						1.844.541	878.463	8.344.472	7.484.087

9.1.3 Transacciones con relacionadas y sus efectos en resultados

Se presentan las operaciones y sus efectos en resultados para los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

Transacciones									
Rut	Sociedad	País de origen	Naturaleza de la Relación	Descripción de la Transacción	Moneda	Movimiento	Efecto en resultados (Cargo)/Abono	Movimiento	Efecto en resultados (Cargo)/Abono
						01-01-2017 al 31-12-2017 M\$		01-01-2016 al 31-12-2016 M\$	
76.119.788-6	Constructora D & V Corp Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	235.023	0	16.162	0
76.910.360-0	Constructora Santolaya Ltda.	Chile	Accionista Común	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	0	0	573.205	0
76.910.360-0	Constructora Santolaya Ltda.	Chile	Accionista Común	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	494.841	0	0	0
76.820.547-7	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 50 SPA	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	616.357	0	0	0
96.828.280-8	Elyon S.A.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	247.626	0	619.699	0
76.082.959-5	Inversiones Camber S.A.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	90.479	0	0	0
76.084.835-2	Inversiones Avenir Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	90.479	0	0	0
76.810.960-5	Inmobiliaria Deisa Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	0	0	291.408	0
76.810.960-5	Inmobiliaria Deisa Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	577.046	0	0	0
76.910.440-2	Inmobiliaria Las Pataguas Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	0	0	64.649	0
76.910.440-2	Inmobiliaria Las Pataguas Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	262.493	0	0	0
76.435.779-5	Inmobiliaria PC 50 SPA	Chile	Negocio Conjunto	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	0	0	188.160	0
76.435.779-5	Inmobiliaria PC 50 SPA	Chile	Negocio Conjunto	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	61.195	0	0	0
76.748.842-4	Inmobiliaria FP75 SPA	Chile	Accionista de Subsidiaria	Servicios Profesionales	CLP	313.402	0	0	0
78.341.130-k	Inversiones Buenaventura Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	0	0	226.687	0
78.341.130-k	Inversiones Buenaventura Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	299.259	0	0	0
76.432.527-3	Inversiones D&A Limitada	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	298.639	0	0	0
76.432.527-3	Inversiones D&A Limitada	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	0	0	226.692	0
79.991.280-5	Inversiones Santa Fidelmira S.A.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	210.157	0	319.736	0
76.391.905-6	Kineret SPA	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	857.406	0	0	0
76.391.905-6	Kineret SPA	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	0	0	50.000	0
76.477.494-9	Holding Insigne S.A.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	180.865	0	0	0
76.477.494-9	Holding Insigne S.A.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	0	0	75.000	0
6.992.926-5	Andrés Paz D.	Chile	Accionista Común	Incentivo variable	CLP	378.537	(360.185)	0	0
6.229.344-6	Ariel Magendzo W.	Chile	Accionista Común	Incentivo basado en acciones	CLP	1.135.612	(1.080.556)	0	0
10.142.800-1	Mario Navarro Rodríguez	Brasil	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	Real Brasileño	0	0	103.888	0
0-E	BemCasa Incorporações e Const. Ltda.	Brasil	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	Real Brasileño	0	0	46.361	0
0-E	EPEL Empresa Paulista de Engenharia Ltda.	Brasil	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	Real Brasileño	0	0	14.336	0
0-E	Jaraguá PAZ-EPEL 1 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Brasil	Negocio Conjunto	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	Real Brasileño	0	0	48.772	0
0-E	Paz Centenario S.A.	Perú	Negocio Conjunto	Cuenta Corriente mercantil Cargo	Nuevo Sol Peruano	0	0	6.568.647	0
0-E	Paz Centenario S.A.	Perú	Negocio Conjunto	Servicios Profesionales	Nuevo Sol Peruano	68.737	8.248	8.448	1.014
0-E	Paz Centenario S.A.	Perú	Negocio Conjunto	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	Nuevo Sol Peruano	14.278	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 compone su Gerente General y un equipo de 6 ejecutivos.

9.2.1 Remuneración del directorio

Según lo establecido en el Artículo N° 33 de la Ley N° 18.046 sobre Sociedades Anónimas, la Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 26 de abril de 2017 (en adelante la "JOA 2017") fijó los siguientes montos para la remuneración del Directorio hasta la próxima junta ordinaria:

- Directorio

Componente fijo

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

Componente variable

Dieta variable en función de los resultados de la Compañía, la que se otorgará siempre y cuando la utilidad anual supere los MM\$ 25.000, según conste en los estados financieros auditados al 31 de diciembre del año 2017. Esta compensación se calculará de manera que cada director reciba el equivalente a 1 dieta mensual adicional de 120 Unidades de Fomento por cada MM\$ 1.000 o fracción proporcional de utilidad que excedan los MM\$ 25.000 mencionados precedentemente. Esta compensación variable adicional no podrá exceder el equivalente a 6 dietas mensuales totales.

- Comité de Directores

El presupuesto de gastos del Comité de Directores y la remuneración de sus miembros fue establecida por la junta ordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada con fecha 26 de abril de 2017, 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 el comité y de la asistencia de sus miembros a dichas sesiones.

El detalle de los montos devengados por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 a los señores directores, es el siguiente:

Retribución directorio		01-01-2017 al 31-12-2017		01-01-2016 al 31-12-2016	
Nombre	Cargo	Directorio M\$	Comité de directores M\$	Directorio M\$	Comité de directores M\$
Juan Pablo Armas Mac Donald	Presidente	95.719	19.144	93.783	18.757
Ricardo Paz Daniels	Vicepresidente	28.716	9.572	28.135	9.378
Salvador Valdés Correa	Director	28.716	9.572	28.135	9.378
Enrique Bone Soto	Director	28.716	9.572	28.135	9.378
Hermann Von Mühlenbrock Soto	Director	28.716	9.572	28.135	9.378
Nicolás Majluf Sapag	Director	28.716	9.572	28.135	9.378
Francisco León Délano	Director	28.716	9.572	28.135	9.378
Total		268.015	76.576	262.593	75.025

En la Junta Ordinaria de Accionista celebrada el 27 de abril de 2016, se aprobó el Plan de Incentivo 2016-2020, otorgado al Presidente del Directorio de la Sociedad el que generó un cargo en resultado de M\$ 2.002.495 y M\$ 240.917 al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente (ver Nota N° 22), monto debidamente provisionado (ver Nota N° 19). Por otro lado, al 31 de diciembre de 2016, el monto devengado por el Plan de Incentivo 2012-2016 otorgado al Presidente del Directorio de la Sociedad y aprobado en junta ordinaria de accionistas con fecha 23 de abril de 2012 por 7.040.480 opciones (el cual se encuentra devengado y ejecutado en su totalidad) generó un cargo en resultado de M\$ 640.734.

Dado lo anterior, los montos devengados con cargo en resultados para los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, por el concepto de remuneraciones al directorio, incluyendo los Planes de Incentivos antes señalados, ascienden a M\$ 2.002.495 y M\$ 881.651, respectivamente.

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\$ 1.732.417 y M\$ 1.434.981 por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, considerando 7 ejecutivos. Paz Corp S.A. y Subsidiarias tienen establecido un plan de incentivo por cumplimiento de objetivos individuales para sus principales ejecutivos. Estos incentivos contemplan un rango mínimo y máximo de remuneraciones brutas, los cuales se cancelan durante el primer trimestre de cada año.

Adicionalmente, para los ejecutivos principales de la Sociedad se ha establecido un bono de retención cuyo cargo a resultado es por M\$ 668.569 y M\$ 138.978 al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

A su vez, el Plan de Incentivo 2013-2016 otorgado al Gerente General con fecha 23 de enero de 2013, generó un abono en resultado al 31 de diciembre de 2017 y un cargo al 31 de diciembre de 2016 de M\$ 408 y M\$ 648.857, respectivamente, según se detalla en Nota N° 22.

Con fecha 6 de septiembre de 2016, la Sociedad acordó otorgar a su Gerente General un nuevo plan de incentivos para el período comprendido entre el 6 de septiembre de 2016 y el 6 de septiembre de 2020, que considera un monto de 7.040.480 acciones de la Sociedad. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se ha generado un cargo a resultado por este concepto de M\$ 1.906.569 y M\$ 100.427, respectivamente según se detalla en Nota N° 22.

10 INVENTARIOS

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

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

10.1 Inventarios, corrientes

La composición del rubro correspondiente al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es la siguiente:

Clases de inventarios	31-12-2017 M\$	31-12-2016 M\$
Inmuebles para la venta	73.223.522	72.478.160
Obras en curso	62.219.708	66.673.284
Terrenos para la venta	319.082	930.592
Materiales de construcción	824.336	973.969
Provisión menor valor de existencias	0	(113.789)
Total	136.586.648	140.942.216

10.1.1 Información adicional de inventarios

Detalle	01-01-2017 al 31-12-2017 M\$	01-01-2016 al 31-12-2016 M\$
Costos de inventarios reconocidos como gastos	110.620.602	70.035.388
Importe de resultados por unidades de reajustes de unidades escrituradas	2.672.055	2.100.201
Gastos financieros incluidos en el costo de venta de unidades escrituradas	2.984.485	1.894.181

10.1.2 Costos financieros capitalizados

El siguiente es el detalle de costos financieros correspondiente a los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

Detalle	01-01-2017 al 31-12-2017 M\$	01-01-2016 al 31-12-2016 M\$
Importe de los costos por intereses capitalizados en existencias	3.914.362	5.044.397
Importe por unidades de reajuste de préstamos bancarios capitalizados en existencias	2.477.042	4.249.438
Importe por unidades de reajuste por anticipo de clientes capitalizados en existencias	414.820	614.691
Total Costos financieros capitalizados	6.806.224	9.908.526
Tasa de capitalización (costos financieros/inventarios)	2,25%	3,5%

10.2 Inventarios, no corrientes

El detalle del rubro es el siguiente:

Clases de inventarios	31-12-2017	31-12-2016
	M\$	M\$
Obras en curso	65.950.110	72.249.295
Terrenos destinados a proyectos	99.848.222	68.160.076
Terrenos Brasil Sao Paulo (1)	928.200	1.766.185
Total	166.726.532	142.175.556

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

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

A su vez, Barueri adeudaba el equivalente a M\$ 645.101 a la sociedad Santa Thereza Empreendimentos Imobiliários Ltda. producto de la compra del Terreno Barueri. Como parte del documento de transacción, dicha sociedad acordó darse por pagada del saldo de precio antes señalado. Dicho saldo de precio se presentaba en la Nota N° 18 en el ítem "Acreedores de Terrenos".

10.2.1 Terrenos destinados a proyectos

País	31-12-2017	31-12-2016
	M\$	M\$
Chile	94.811.822	68.160.076
Total	94.811.822	68.160.076

11 ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición de los rubros correspondientes al 31 de diciembre de 2017 y 2016, son los siguientes:

Activos por impuestos, corrientes	31-12-2017	31-12-2016
	M\$	M\$
Pagos provisionales mensuales	6.048.135	5.686.080
Pago provisional por utilidades absorbidas	0	39.505
Crédito al impuesto	37.812	32.007
Crédito especial de empresas constructoras (años anteriores)	796.614	825.628
Excedentes por recuperar	8.727	102.048
Impuesto a la renta de primera categoría	(4.241.285)	(4.386.052)
Activos por impuestos, corrientes	2.650.003	2.299.216

Pasivos por impuestos, corrientes	31-12-2017	31-12-2016
	M\$	M\$
Pagos provisionales mensuales	1.016.863	614.126
Crédito al impuesto	1.230	0
Excedentes por recuperar	14.257	14.257
Impuesto a la renta de primera categoría	(4.192.676)	(2.002.783)
Pasivos por impuestos, corrientes	(3.160.326)	(1.374.400)

12 INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS

La información resumida de las inversiones en subsidiarias con participaciones no controladoras significativas (para lo cual se ha considerado participaciones no controladoras superiores o iguales al 25%) al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es la siguiente:

Al 31 de diciembre de 2017												
Rut	Inversiones en subsidiarias	% Participación	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos subsidiaria	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos subsidiaria	Ingresos ordinarios	Gastos ordinarios	Ganancia (Pérdida) neta	Dividendos
			M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.131.199-9	Inmobiliaria PDV 70 SPA	65,00%	8.201.122	2.189.728	10.390.850	5.508.044	4.678.712	10.186.756	9.412.151	(7.682.802)	1.729.349	(2.527.468)
76.701.900-9	Inmobiliaria PK 67 S.A.	66,67%	20.640.230	9.702.868	30.343.098	13.866.626	15.942.607	29.809.233	12.186.574	(10.152.317)	2.034.257	(2.061.223)
76.361.372-0	Inmobiliaria PW75 SPA	75,00%	15.610.394	335.976	15.946.370	2.852.511	11.387.056	14.239.567	24.588.890	(21.699.188)	2.889.702	0
76.218.467-2	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 60 S.A.	60,00%	38.782	4.881	43.663	264	20.001	20.265	457.625	(489.629)	(32.004)	0
76.321.343-9	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 70 SPA	70,00%	4.234.385	10.960	4.245.345	1.068.158	413.277	1.481.435	12.967.525	(10.179.486)	2.788.039	0
76.442.267-8	Inmobiliaria Arboleda SPA	60,00%	38.844.661	498.373	39.343.034	28.511.210	2.886.123	31.397.333	197.770	(319.681)	(121.911)	0
76.748.842-4	Inmobiliaria FP75 SPA (1)	75,00%	202.631	5.343.946	5.546.577	26.172	5.551.586	5.577.758	16.903	(58.086)	(41.183)	0
76.594.657-3	Inmobiliaria Vista Golf LD SPA	75,00%	5.641.743	10.908.615	16.550.358	2.209.357	6.243.985	8.453.342	154.795	(273.497)	(118.702)	0
TOTALES			93.413.948	28.995.347	122.409.295	54.042.342	47.123.347	101.165.689	59.982.233	(50.854.686)	9.127.547	(4.588.691)

Al 31 de diciembre de 2016												
Rut	Inversiones en subsidiarias	% Participación	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos subsidiaria	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos subsidiaria	Ingresos ordinarios	Gastos ordinarios	Ganancia (Pérdida) neta	Dividendos
			M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.131.199-9	Inmobiliaria PDV 70 SPA	70,00%	8.285.754	4.530.955	12.816.709	6.315.222	4.675.833	10.991.055	10.921.812	(8.682.766)	2.239.046	(823.442)
76.701.900-9	Inmobiliaria PK 67 S.A.	66,67%	10.355.511	12.521.181	22.876.692	6.047.797	16.268.064	22.315.861	4.589.366	(4.881.087)	(291.721)	0
76.361.372-0	Inmobiliaria PW75 SPA	75,00%	32.261.090	417.842	32.678.932	23.983.456	9.878.375	33.861.831	226.550	(706.152)	(479.602)	0
76.218.467-2	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 60 S.A.	60,00%	503.568	36.171	539.739	351.032	0	351.032	3.327	(73.712)	(70.385)	0
76.321.343-9	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 70 SPA	70,00%	15.228.620	12.331	15.240.951	12.215.388	3.049.691	15.265.079	2.733.896	(2.592.760)	141.136	0
76.442.267-8	Inmobiliaria Arboleda SPA	60,00%	3.034.479	21.091.307	24.125.786	195.969	16.563.539	16.759.508	271.675	(419.610)	(147.935)	0
76.594.657-3	Inmobiliaria Vista Golf LD SPA	70,00%	81.847	8.030.428	8.112.275	97.581	3.615.977	3.713.558	14.146	(15.429)	(1.283)	0
TOTALES			69.750.869	46.640.215	116.391.084	49.206.445	54.051.479	103.257.924	18.760.772	(17.371.516)	1.389.256	(823.442)

(1) Con fecha 25 de mayo de 2017, se constituyó la sociedad Inmobiliaria FP 75 SPA.

13 INVERSIONES CONTABILIZADAS UTILIZANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

13.1 Composición del rubro

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la información relacionada es la siguiente:

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

Al 31 de diciembre de 2016												
Movimientos en inversiones	Naturaleza de la relación	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 01/01/2016 M\$	Adiciones (Disminuciones)	Participación en Ganancia (Pérdida)	Dividendos recibidos	Diferencia de conversión	Otro Incremento (Decremento)	Saldo al 31/12/2016
Paz Centenario S.A. (1)	Negocio Conjunto	Perú	CLP	50,00%	50,00%	22.539.218	11.287.898	(75.939)	0	(1.158.936)	(86.924)	32.505.317
Inmobiliaria PC 50 SPA (2)	Negocio Conjunto	Chile	CLP	50,00%	50,00%	2.204.027	250.000	9.320	0	0	0	2.463.347
Inmobiliaria Vicuña II S.A.	Asociada	Chile	CLP	54,58%	54,58%	709	0	0	0	0	(709)	0
Jaraguá PAZ-EPEL 1 Empreendimentos Imobiliários (3)	Negocio Conjunto	Brasil	CLP	00,00%	00,00%	0	0	(181.500)	0	0	181.500	0
TOTAL						24.743.954	11.537.898	(248.119)	0	(1.158.936)	93.867	34.968.664

- (1) Durante el ejercicio 2017 y 2016, se aumentó el capital social de Paz Centenario S.A. en M\$ 5.453.852. Con fecha 1 de enero de 2016 y 30 de abril de 2016, Paz Centenario S.A. capitalizó M\$ 13.808.204 de cuentas por pagar a entidades relacionadas. Adicionalmente, en los meses de mayo, agosto y diciembre de 2016 se aumentó el capital de Paz Centenario S.A. en M\$ 8.767.592, alcanzando un total de M\$ 22.575.796.

Lo anterior, implicó un aumento de la inversión de la filial Inversiones Paz Perú SPA en Paz Centenario S.A al 31 de diciembre de 2017 en M\$ 2.726.926 y al 31 de diciembre de 2016 en M\$ 11.287.898, correspondiente al 50% de participación que mantiene Inversiones Paz Perú SPA en Paz Centenario S.A.

- (2) Durante el período 2017 y 2016, los accionistas de la sociedad Inmobiliaria PC 50 SPA, han pagado parte de las acciones suscritas por M\$ 2.006.000 y M\$ 500.000, respectivamente.

Lo anterior, implicó un aumento de la inversión de la filial Inmobiliaria Paz SPA en Inmobiliaria PC50 SPA al 31 de diciembre de 2017 en M\$ 1.003.000 y al 31 de diciembre de 2016 en M\$ 250.000, correspondiente al 50% de participación que mantiene Inversiones Paz Inmobiliaria SPA en Inmobiliaria PC 50 SPA.

- (3) Con fecha 21 de noviembre de 2016, Paz Realty Empreendimentos e Participações Ltda. vende la participación de la empresa Jaraguá PAZ-EPEL 1 Empreendimentos Imobiliários a LP Administração de Bens Ltda. (Brasil).

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la información relacionada es la siguiente:

Al 31 de diciembre de 2017												
Rut	Inversiones	Naturaleza de la relación	% Participación	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos asociada	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos asociada	Ingresos ordinarios	Gastos ordinarios	Ganancia (Pérdida) neta
				M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
0-E	Paz Centenario S.A. (Consolidado)	Negocio Conjunto	50,00%	56.415.750	29.602.550	86.018.300	20.692.093	1.912.613	22.604.706	16.407.700	(19.450.232)	(3.042.532)
76.435.779-5	Inmobiliaria PC 50 SPA	Negocio Conjunto	50,00%	311.074	18.912.248	19.223.322	220.006	12.066.864	12.286.870	55.274	(51.516)	3.758
TOTALES				56.726.824	48.514.798	105.241.622	20.912.099	13.979.477	34.891.576	16.462.974	(19.501.748)	(3.038.774)

Al 31 de diciembre de 2016												
Rut	Inversiones	Naturaleza de la relación	% Participación	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos asociada	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos asociada	Ingresos ordinarios	Gastos ordinarios	Ganancia (Pérdida) neta
				M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
0-E	Paz Centenario S.A. (Consolidado)	Negocio Conjunto	50,00%	81.303.616	6.425.212	87.728.828	17.494.808	189.779	17.684.587	30.656.830	(30.808.708)	(151.878)
76.435.779-5	Inmobiliaria PC 50 SPA	Negocio Conjunto	50,00%	25.110	17.073.620	17.098.730	302.247	11.869.790	12.172.037	48.456	(29.816)	18.640
TOTALES				81.328.726	23.498.832	104.827.558	17.797.055	12.059.569	29.856.624	30.705.286	(30.838.524)	(133.238)

14 ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

Clases de activos intangibles distintos de la plusvalía, neto	31-12-2017 M\$	31-12-2016 M\$
Programas informáticos, neto	539.895	869.025
Activos intangibles distintos de la plusvalía	539.895	869.025
Clases de activos intangibles distintos de la plusvalía, bruto	31-12-2017 M\$	31-12-2016 M\$
Programas informáticos, bruto	3.452.069	3.367.233
Activos intangibles, bruto	3.452.069	3.367.233
Amortización acumulada y deterioro del valor, activos intangibles distintos a la plusvalía	31-12-2017 M\$	31-12-2016 M\$
Amortización acumulada y deterioro de valor, programas informáticos	(2.912.174)	(2.498.208)
Amortización acumulada y deterioro del valor, activos intangibles, total	(2.912.174)	(2.498.208)

El valor neto de los activos intangibles de vida útil finita y el detalle de vidas útiles aplicadas en el presente rubro correspondiente al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

Vida clases de activos intangibles distintos a la plusvalía	31-12-2017 M\$	31-12-2016 M\$
Activos intangibles de vida finita, neto	539.895	869.025
Activos intangibles, neto	539.895	869.025
Vidas útiles estimadas o tasas de amortización utilizadas	Vida Mínima	Vida Máxima
Vida o tasa para programas informáticos	5	7

El movimiento de intangibles para el 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

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

Al 31 de diciembre de 2016		
Movimientos en activos intangibles identificables	Programas informáticos, neto M\$	Activos intangibles identificables, neto M\$
Saldo inicial al 01/01/2016	1.207.649	1.207.649
Adiciones	74.025	74.025
Retiro	(1.570)	(1.570)
Amortización	(413.916)	(413.916)
Incremento (Disminución) en el cambio de moneda extranjera	2.837	2.837
Cambios, total	(338.624)	(338.624)
Saldo final activos intangibles identificables al 31/12/2016	869.025	869.025

El cargo a resultados por amortización de intangibles correspondiente al ejercicio al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

Línea de partida en el estado de resultados que incluye amortización de activos intangibles identificables	31-12-2017 M\$	31-12-2016 M\$
Gastos de administración	(417.194)	(413.916)
Total	(417.194)	(413.916)

15 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

15.1 Composición del rubro

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

Clases de propiedades, planta y equipo, neto	31-12-2017 M\$	31-12-2016 M\$
Planta y equipo (<i>maquinarias y equipos</i>)	40.995	54.571
Equipamiento de tecnología de la información	80.709	99.450
Instalaciones fijas y accesorios (<i>muebles y útiles</i>)	710.351	780.358
Vehículos de motor	141.160	36.162
Total de propiedades, planta y equipo, neto	973.215	970.541
Clases de propiedades, planta y equipo, bruto	31-12-2017 M\$	31-12-2016 M\$
Planta y equipo (<i>maquinarias y equipos</i>)	148.870	153.082
Equipamiento de tecnología de la información	845.143	823.761
Instalaciones fijas y accesorios (<i>muebles y útiles</i>)	2.028.093	1.894.333
Vehículos de motor	222.841	114.286
Total de propiedades, planta y equipo, bruto	3.244.947	2.985.462
Depreciación acumulada y deterioro del valor, propiedades, planta y equipo	31-12-2017 M\$	31-12-2016 M\$
Planta y equipo (<i>maquinarias y equipos</i>)	(107.875)	(98.511)
Equipamiento de tecnología de la información	(764.434)	(724.311)
Instalaciones fijas y accesorios (<i>muebles y útiles</i>)	(1.317.742)	(1.113.975)
Vehículos de motor	(81.681)	(78.124)
Total depreciación acumulada y deterioro del valor, propiedades, planta y equipo	(2.271.732)	(2.014.921)

15.2 Vidas útiles técnicas para los bienes

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

Al 31 de diciembre de 2017, no hay indicadores de deterioro ni restricciones sobre bienes de propiedades, planta y equipo.

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

Movimiento año 2017		Planta y equipo, neto	Equipamiento de tecnologías de la información, neto	Instalaciones fijas y accesorios, neto	Vehículos de motor, neto	Propiedades, planta y equipo, neto
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2017		54.571	99.450	780.358	36.162	970.541
Cambios	Adiciones	24.911	26.263	206.198	138.048	395.420
	Retiros	(7.117)	(499)	(20.111)	0	(27.727)
	Gasto por depreciación	(31.074)	(44.168)	(251.442)	(33.050)	(359.734)
	Incremento (decremento) en el cambio de moneda extranjera	(296)	(337)	(4.652)	0	(5.285)
	Total cambios	(13.576)	(18.741)	(70.007)	104.998	2.674
Saldo final al 31 de diciembre de 2017		40.995	80.709	710.351	141.160	973.215

Movimiento año 2016		Planta y equipo, neto	Equipamiento de tecnologías de la información, neto	Instalaciones fijas y accesorios, neto	Vehículos de motor, neto	Propiedades, planta y equipo, neto
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2016		82.184	119.300	787.229	77.404	1.066.117
Cambios	Adiciones	39.825	48.435	170.706	23.403	282.369
	Retiros	(1.967)	(4.082)	(4.234)	(30.917)	(41.200)
	Gasto por depreciación	(65.854)	(64.738)	(182.634)	(36.306)	(349.532)
	Incremento (decremento) en el cambio de moneda extranjera	383	535	9.291	2.578	12.787
	Total cambios	(27.613)	(19.850)	(6.871)	(41.242)	(95.576)
Saldo final al 31 de diciembre de 2016		54.571	99.450	780.358	36.162	970.541

16 IMPUESTOS DIFERIDOS

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

El origen de los impuestos diferidos registrados correspondientes al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

16.1 Activos por impuestos diferidos

Activos por impuestos diferidos	31-12-2017 M\$	31-12-2016 M\$
Activos por impuestos diferidos relativos a acumulaciones (o devengos)	123.854	120.005
Activos por impuestos diferidos relativos a provisiones	6.957.454	4.535.883
Activos por impuestos diferidos relativos a pérdidas fiscales	1.312.073	1.659.901
Activos por impuestos diferidos relativos a otros	4.043.335	2.993.798
Activos por impuestos diferidos	12.436.716	9.309.587

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

16.2 Pasivos por impuestos diferidos

Pasivos por impuestos diferidos	31-12-2017 M\$	31-12-2016 M\$
Pasivos por impuestos diferidos relativos a acumulaciones (o devengos)	4.143.195	3.567.772
Pasivos por impuestos diferidos	4.143.195	3.567.772

16.3 Movimientos de impuesto diferido del estado de situación financiera

Movimientos en activos por impuestos diferidos	31-12-2017 M\$	31-12-2016 M\$
Activos por impuestos diferidos, saldo inicial	9.309.587	4.774.986
Incremento (decremento) en activos impuestos diferidos	3.127.129	4.534.601
Cambios en activos por impuestos diferidos, total	3.127.129	4.534.601
Activos por impuestos diferidos, saldo final	12.436.716	9.309.587

Movimientos en pasivos por impuestos diferidos	31-12-2017 M\$	31-12-2016 M\$
Pasivos por impuestos diferidos, saldo inicial	3.567.772	1.721.129
Incremento (decremento) en pasivo por impuestos diferidos	575.423	1.846.643
Cambios en pasivos por impuestos diferidos, total	575.423	1.846.643
Pasivos por impuestos diferidos, saldo final	4.143.195	3.567.772

16.4 Compensación de partidas

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

Conciliación entre saldos de balance y cuadros de impuesto diferido:

Estado de situación financiera	31-12-2017 M\$	31-12-2016 M\$
Activo por impuestos diferidos	8.293.521	5.825.153
Pasivo por impuestos diferidos	0	(83.338)
Posición neta impuestos diferidos	8.293.521	5.741.815
Nota impuestos diferidos	31-12-2017 M\$	31-12-2016 M\$
Activo por impuestos diferidos	12.436.716	9.309.587
Pasivo por impuestos diferidos	(4.143.195)	(3.567.772)
Posición neta impuestos diferidos	8.293.521	5.741.815

17 OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El detalle de este rubro al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

17.1 Clases de otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros	31-12-2017		31-12-2016	
	Corrientes M\$	No Corrientes M\$	Corrientes M\$	No Corrientes M\$
Préstamos bancarios	88.765.766	107.687.058	89.833.135	95.903.619
Préstamos contingentes (boletas en garantía)	0	0	15.283	1.578.209
Total	88.765.766	107.687.058	89.848.418	97.481.828

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

17.2.1 Préstamos bancarios, corrientes

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

31 de diciembre de 2016													
Rut Empresa Deudora	Nombre Empresa Deudora	País donde está establecida la Empresa Deudora	Rut Banco o Institución Financiera Acreedora	Nombre Banco o Institución Financiera Acreedora	Moneda	Tipo Amortización	Tasa Efectiva Anual	Tasa Nominal Anual	Garantía	Corriente Vencimientos			Total Corriente al 31-12-2016
										Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	
										M\$	M\$	M\$	
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	U.F.	Al vencimiento	2,23%	2,23%	Con Garantía	0	0	1.211.850	1.211.850
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	U.F.	Al vencimiento	2,39%	2,39%	Con Garantía	0	1.933.460	2.024.709	3.958.169
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	3,25%	3,25%	Con Garantía	2.719.080	6.350.432	6.787.753	15.857.265
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.004.000-5	Banco de Chile	U.F.	Al vencimiento	2,60%	2,60%	Con Garantía	0	0	4.337.326	4.337.326
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank Chile	U.F.	Al vencimiento	3,00%	3,00%	Con Garantía	0	0	1.129.353	1.129.353
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.023.000-9	Banco Itaú Corpbanca	U.F.	Al vencimiento	2,70%	2,70%	Con Garantía	3.387.996	4.310.058	16.001.220	23.699.274
76.131.199-9	Inmobiliaria PDV70 SPA	Chile	97.023.000-9	Banco Itaú Corpbanca	U.F.	Al vencimiento	2,45%	2,45%	Con Garantía	0	2.974.404	990.634	3.965.038
76.701.900-9	Inmobiliaria PK67 S.A.	Chile	97.004.000-5	Banco de Chile	U.F.	Al vencimiento	2,75%	2,75%	Con Garantía	0	0	3.405.363	3.405.363
76.361.372-0	Inmobiliaria PW75 SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	U.F.	Al vencimiento	2,61%	2,61%	Con Garantía	0	3.528.870	15.126.031	18.654.901
76.321.343-9	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 70 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	CLP	Al vencimiento	5,50%	5,50%	Con Garantía	536.594	1.136.736	6.294.249	7.967.579
76.321.343-9	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 70 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	3,19%	3,19%	Con Garantía	127.614	309.605	1.457.646	1.894.865
0-E	Paz Realty Empreendimentos e Participações Ltda.	Brasil	0-E	Caixa Econômica Federal	Real Brasileño	Al vencimiento	8,79%	8,45%	Con Garantía	0	355.777	3.396.375	3.752.152
Total										6.771.284	20.899.342	62.162.509	89.833.135

17.2.2 Préstamos contingentes (boletas en garantía), corrientes

Rut Empresa Deudora	Nombre Empresa Deudora	País donde está establecida la Empresa Deudora	Rut Banco o Institución Financiera Acreedora	Nombre Banco o Institución Financiera Acreedora	Moneda	Tipo Amortización	Tasa Efectiva Anual	Tasa Nominal Anual	Garantía	Corriente Vencimientos			Total Corriente al 31-12-2016
										Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	
										M\$	M\$	M\$	
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.023.000-9	Banco Itaú Corpbanca	U.F.	Al vencimiento	1,10%	1,10%	Con Garantía	15.283	0	0	15.283
Total										15.283	0	0	15.283

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

17.3.1 Préstamos bancarios, no corrientes

31 de diciembre de 2017													
Rut Empresa Deudora	Nombre Empresa Deudora	País donde está establecida la Empresa Deudora	Rut Banco o Institución Financiera Acreedora	Nombre Banco o Institución Financiera Acreedora	Moneda	Tipo Amortización	Tasa Efectiva Anual	Tasa Nominal Anual	Garantía	Corriente Vencimientos			Total No Corriente al 31-12-2017
										1 hasta 2 años	2 a 3 años	3 a 5 años	
										M\$	M\$	M\$	
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.032.000-8	Banco BBVA	U.F.	Al vencimiento	1,70%	1,70%	Con Garantía	0	1.358.865	0	1.358.865
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	U.F.	Al vencimiento	2,16%	2,16%	Con Garantía	2.952.266	5.970.287	0	8.922.553
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.004.000-5	Banco de Chile	U.F.	Al vencimiento	1,82%	1,82%	Con Garantía	0	4.476.689	0	4.476.689
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.023.000-9	Banco Itaú Corpbanca	U.F.	Al vencimiento	2,11%	2,11%	Con Garantía	0	17.286.037	0	17.286.037
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	2,19%	2,19%	Con Garantía	12.218.346	7.585.714	0	19.804.060
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank Chile	U.F.	Al vencimiento	2,08%	2,08%	Con Garantía	8.355.218	3.626.324	0	11.981.542
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	U.F.	Al vencimiento	2,20%	2,20%	Con Garantía	11.708.764	12.754.654	0	24.463.418
76.131.199-9	Inmobiliaria PDV 70 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	2,00%	2,00%	Con Garantía	0	873.060	0	873.060
76.701.900-9	Inmobiliaria PK 67 S.A.	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	U.F.	Al vencimiento	2,31%	2,31%	Con Garantía	4.782.844	0	0	4.782.844
76.594.657-3	Inmobiliaria Vista Golf LD SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	U.F.	Al vencimiento	2,07%	2,07%	Con Garantía	5.090.030	0	0	5.090.030
76.321.336-6	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 90 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	2,02%	2,02%	Con Garantía	6.044.385	0	0	6.044.385
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	2,42%	2,42%	Con Garantía	0	2.603.575	0	2.603.575
Total										51.151.853	56.535.205	0	107.687.058

17.3.1 Préstamos bancarios, no corrientes (continuación)

31 de diciembre de 2016													
Rut Empresa Deudora	Nombre Empresa Deudora	País donde está establecida la Empresa Deudora	Rut Banco o Institución Financiera Acreedora	Nombre Banco o Institución Financiera Acreedora	Moneda	Tipo Amortización	Tasa Efectiva Anual	Tasa Nominal Anual	Garantía	Corriente Vencimientos			Total No Corriente al
										1 hasta 2 años	2 a 3 años	3 a 5 años	31-12-2016
										M\$	M\$	M\$	M\$
76.321.336-6	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 90 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	2,43%	2,43%	Con Garantía	0	5.953.365	0	5.953.365
76.442.267-8	Inmobiliaria Arboleda SPA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank Chile	U.F.	Al vencimiento	2,87%	2,87%	Con Garantía	14.416.264	0	0	14.416.264
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	U.F.	Al vencimiento	2,16%	2,16%	Con Garantía	1.532.665	2.694.262	0	4.226.927
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.032.000-8	Banco BBVA	U.F.	Al vencimiento	2,64%	2,64%	Con Garantía	2.134.131	0	0	2.134.131
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	U.F.	Al vencimiento	2,27%	2,27%	Con Garantía	14.320.394	11.519.973	0	25.840.367
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	2,57%	2,57%	Con Garantía	1.582.533	1.877.281	0	3.459.814
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank Chile	U.F.	Al vencimiento	3,02%	3,02%	Con Garantía	6.160.887	6.657.983	0	12.818.870
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.023.000-9	Banco Itaú Corpbanca	U.F.	Al vencimiento	2,77%	2,77%	Con Garantía	12.952.016	2.933.477	0	15.885.493
76.131.199-9	Inmobiliaria PDV70 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	2,37%	2,37%	Con Garantía	2.513.088	0	0	2.513.088
76.701.900-9	Inmobiliaria PK67 S.A.	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	U.F.	Al vencimiento	2,86%	2,86%	Con Garantía	3.520.109	0	0	3.520.109
76.701.900-9	Inmobiliaria PK67 S.A.	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	2,65%	2,65%	Con Garantía	1.539.214	0	0	1.539.214
76.594.657-3	Inmobiliaria Vista Golf LD SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	U.F.	Al vencimiento	2,06%	2,06%	Con Garantía	3.595.977	0	0	3.595.977
Total										64.267.278	31.636.341	0	95.903.619

17.3.2 Préstamos contingentes (boletas en garantía), no corrientes

31 de diciembre de 2016													
Rut Empresa Deudora	Nombre Empresa Deudora	País donde está establecida la Empresa Deudora	Rut Banco o Institución Financiera Acreedora	Nombre Banco o Institución Financiera Acreedora	Moneda	Tipo Amortización	Tasa Efectiva Anual	Tasa Nominal Anual	Garantía	Corriente Vencimientos			Total No Corriente al
										1 hasta 2 años	2 a 3 años	3 a 5 años	31-12-2016
										M\$	M\$	M\$	M\$
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	U.F.	Al vencimiento	0,90%	0,90%	Con Garantía	1.578.209	0	0	1.578.209
Total										1.578.209	0	0	1.578.209

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

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

Tipo moneda	Tipo de interés			
	31-12-2017		31-12-2016	
	Fija M\$	Variable M\$	Fija M\$	Variable M\$
CLP	0	0	0	7.967.579
Real Brasileño	1.131.813	0	3.752.152	0
UF	0	195.321.011	1.593.492	174.017.023
Total	1.131.813	195.321.011	5.345.644	181.984.602

18 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El detalle de este rubro al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	Corrientes	
	31-12-2017 M\$	31-12-2016 M\$
Proveedores de materiales y servicios	5.910.069	5.320.817
Acreedores terrenos	0	675.492
Retenciones de contratistas	1.659.470	2.441.258
Retenciones (AFP, impuestos trabajadores, etc.)	312.554	351.287
Provisión de vacaciones	472.630	484.868
Impuestos por pagar	2.107.632	1.363.607
Otras cuentas por pagar	840.328	658.768
Total	11.302.683	11.296.097

18.1 Estratificación - vencimientos de proveedores

Proveedores pagos al día

Al 31 de diciembre de 2017								
Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago en M\$						Total M\$	Período promedio de pago (días)
	Hasta 30 días	31- 60 días	61-90 días	91-120 días	121-180 días	Más-180 días		
Materiales y equipos	409.170	11.987	6.148	0	1.491	19.802	448.598	31,80
Servicios	2.788.937	1.386.807	81.507	11.658	231	61.097	4.330.237	12,74
Otros	5.971	0	0	0	0	0	5.971	7,47
Total	3.204.078	1.398.794	87.655	11.658	1.722	80.899	4.784.806	

Al 31 de diciembre de 2016								
Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago en M\$						Total M\$	Período promedio de pago (días)
	Hasta 30 días	31- 60 días	61-90 días	91-120 días	121-180 días	Más-180 días		
Materiales y equipos	861.214	8.888	24.349	0	9.393	34.440	938.284	34,18
Servicios	756.692	597.387	528.820	3.186	0	45.936	1.932.021	13,41
Otros	13.689	0	0	0	0	0	13.689	7,47
Total	1.631.595	606.275	553.169	3.186	9.393	80.376	2.883.994	

Proveedores plazos vencidos

Al 31 de diciembre de 2017

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

Al 31 de diciembre de 2016

Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago			Total M\$
	Hasta 30 días	31-60 días	61-90 días	
Materiales y equipos	953.986	0	0	953.986
Servicios	1.480.019	0	0	1.480.019
Otros	2.818	0	0	2.818
Total	2.436.823	0	0	2.436.823

18.2 Operaciones de confirming

La Sociedad no registra saldos de cuentas por pagar de confirming al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

19 PROVISIONES

El detalle de este rubro correspondiente al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

19.1 Provisiones

Provisiones	Corrientes		No Corrientes	
	31-12-2017 M\$	31-12-2016 M\$	31-12-2017 M\$	31-12-2016 M\$
Dividendo provisorio	6.542.762	6.072.082	0	0
Provisión de garantía legal	784.909	760.807	844.914	910.878
Participación en utilidades, bonos	1.775.097	1.039.672	282.147	120.626
Pagos basados en acciones	1.325.986	530.227	1.068.956	151.060
Provisiones por juicio y contingencias	75.728	122.902	241.988	274.877
Otras provisiones	83.897	0	0	0
Total	10.588.379	8.525.690	2.438.005	1.457.441

19.1.1 Dividendo provisorio

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, en este ítem se presenta el registro del 30% de las utilidades líquidas distribuibles del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2016, por un monto de M\$ 6.542.762 y M\$ 6.072.082. Este último monto fue puesto a disposición de los accionistas en mayo de 2017, ver detalle Nota N° 21.4.

19.1.2 Provisión de garantía legal

En cumplimiento con la Ley General de Urbanismo y Construcción (Título I, Capítulo III, Artículo 18), Paz Corp S.A. y Subsidiarias, ha constituido una provisión por concepto de garantía sobre eventuales desperfectos a las viviendas vendidas al público.

Los plazos para la utilización de esta provisión se enmarcan dentro de los mismos plazos que establece la norma, diez años, en el caso de fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble, cinco años, cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones, tres años, si hubiesen fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras. La provisión de garantía legal se constituye al momento de realizada la recepción municipal del bien raíz y ésta se va amortizando en función a una metodología de uso en el tiempo según el tipo de garantía.

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

La provisión de remuneración variable de los empleados de la Sociedad se registra mensualmente de acuerdo al cumplimiento de metas y desempeño de la Sociedad. Esta remuneración es pagada anualmente, en el año siguiente de evaluación, una vez aprobada por el Comité de Compensaciones de la Sociedad. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la provisión por este concepto asciende a M\$ 1.628.235 y M\$ 1.021.320, respectivamente.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se presenta en este ítem una provisión en el pasivo corriente por bonos de retención para algunos ejecutivos principales por M\$ 146.862 y M\$ 18.352, respectivamente. En el pasivo no corriente esta provisión asciende a M\$ 282.147 y M\$ 120.626, respectivamente.

19.1.4 Pagos basados en acciones

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se presenta un monto en el pasivo corriente de M\$ 1.325.986 y M\$ 530.227, respectivamente y en el pasivo no corriente al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se presenta un monto de M\$ 1.068.956 y M\$ 151.060, respectivamente, por planes de incentivos a favor del Presidente y Gerente General de la Sociedad, según se detalla en Nota N° 22.

19.1.5 Provisión de juicios y contingencias

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se registró provisión por M\$ 75.728 y M \$ 122.902 respectivamente, correspondiente a litigios judiciales pendientes entre algunas inmobiliarias pertenecientes a la Sociedad y terceros, según se detalle en Nota N° 30.1.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se presenta en el pasivo no corriente contingencias laborales de la filial Paz Realty Empreendimentos e Participações Ltda. (Brasil) por M\$ 241.988 y M\$ 274.877, respectivamente.

19.1.6 Otras provisiones

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

19.2 Movimiento de las provisiones

Al 31 de diciembre de 2017

Movimiento en provisiones	Corrientes							No corrientes				
	Dividendo provisorio	Por garantías	Por participación en utilidades y bonos	Pagos basados en acciones	Por juicio y contingencias	Otras provisiones	Total	Por garantías	Por participación en utilidades y bonos	Pagos basados en acciones	Por juicio y contingencias	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial 01/01/2017	6.072.082	760.807	1.039.672	530.227	122.902	0	8.525.690	910.878	120.626	151.060	274.877	1.457.441
Incremento en provisiones existentes	6.542.762	279.823	1.733.972	2.914.333	64.374	83.897	11.619.161	531.259	169.168	994.731	6.977	1.702.135
(Decrementos) en provisiones existentes	0	(837.700)	(138.102)	(408)	(111.548)	0	(1.087.758)	(15.137)	0	0	(38.461)	(53.598)
Provisión utilizada	(6.072.082)	0	(868.092)	(2.195.001)	0	0	(9.135.175)	0	0	0	0	0
Incremento (decremento) en el cambio de moneda extranjera	0	0	0	0	0	0	0	(107)	0	0	(1.405)	(1.512)
Trasposos al corriente (no corriente)	0	581.979	7.647	76.835	0	0	666.461	(581.979)	(7.647)	(76.835)	0	(666.461)
Cambios en provisiones, total	470.680	24.102	735.425	795.759	(47.174)	83.897	2.062.689	(65.964)	161.521	917.896	(32.889)	980.564
Provisión total, saldo final 31/12/2017	6.542.762	784.909	1.775.097	1.325.986	75.728	83.897	10.588.379	844.914	282.147	1.068.956	241.988	2.438.005

Al 31 de diciembre de 2016

Movimiento en provisiones	Corrientes							No corrientes				
	Dividendo provisorio	Por garantías	Por participación en utilidades y bonos	Pagos basados en acciones	Por juicio y contingencias	Otras provisiones	Total	Por garantías	Por participación en utilidades y bonos	Pagos basados en acciones	Por juicio y contingencias	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial 01/01/2016	10.380.674	660.405	1.830.724	898.337	33.871	0	13.804.011	868.211	0	0	222.854	1.091.065
Incremento en provisiones existentes	6.072.082	287.461	1.039.672	1.479.875	104.506	0	8.983.596	545.960	120.626	151.060	56.541	874.187
(Decrementos) en provisiones existentes	0	(692.494)	0	0	(15.475)	0	(707.969)	0	0	0	(9.423)	(9.423)
Provisión utilizada	(10.380.674)	0	(1.830.724)	(1.847.985)	0	0	(14.059.383)	0	0	0	0	0
Incremento (decremento) en el cambio de moneda extranjera	0	0	0	0	0	0	0	2.142	0	0	4.905	7.047
Otro incremento (decremento)	0	505.435	0	0	0	0	505.435	(505.435)	0	0	0	(505.435)
Cambios en provisiones, total	(4.308.592)	100.402	(791.052)	(368.110)	89.031	0	(5.278.321)	42.667	120.626	151.060	52.023	366.376
Provisión total, saldo final 31/12/2016	6.072.082	760.807	1.039.672	530.227	122.902	0	8.525.690	910.878	120.626	151.060	274.877	1.457.441

20 OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

El detalle de este rubro correspondiente al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

Detalle de pasivos no financieros corrientes y no corrientes	31-12-2017		31-12-2016	
	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes
	M\$	M\$	M\$	M\$
Anticipos de clientes por promesas de compraventa	12.569.038	8.024.065	19.941.026	6.282.805
Ingreso anticipado para futura garantía legal	0	437.363	0	549.970
Ingreso anticipado de filial Brasil	0	9.338	0	0
Total	12.569.038	8.470.766	19.941.026	6.832.775

El movimiento de este rubro al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

Pasivos no financieros corrientes y no corrientes	31-12-2017 M\$	31-12-2016 M\$
Saldo pasivos no financieros corrientes y no corrientes	26.773.801	19.229.591
Adiciones	18.242.901	21.424.931
Imputación a resultados	(23.976.898)	(13.880.721)
Total	21.039.804	26.773.801

21 PATRIMONIO NETO

21.1 Capital suscrito y pagado

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el capital suscrito y pagado de Paz Corp S.A. asciende a M\$ 52.492.611 y está representado por 283.369.203 acciones sin valor nominal.

21.2 Número de acciones suscritas y pagadas

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el detalle es el siguiente:

Número de acciones suscritas y pagadas	31-12-2017	31-12-2016
Saldo inicial	283.369.203	283.369.203
Total	283.369.203	283.369.203

21.3 Gestión de capital

El patrimonio de la Sociedad corresponde a la suma del capital emitido, ganancias (pérdidas) acumuladas, primas de emisión y otras reservas. Si a lo anterior se le suma el patrimonio de las participaciones no controladoras se obtiene el patrimonio total.

La gestión de capital tiene como fin asegurar y mantener el crecimiento del valor económico de la Sociedad de forma sostenible en el tiempo, con el fin de maximizar la rentabilidad a los accionistas y lograr que la Sociedad sea percibida como una buena alternativa de inversión del sector inmobiliario en Chile.

La Sociedad gestiona su estructura de capital y realiza cambios en función de las condiciones económicas y definiciones estratégicas al largo plazo. Para mantener o ajustar la estructura de capital, la Sociedad puede modificar el porcentaje del pago de dividendos a los accionistas y/o emitir nuevas acciones.

No se realizaron cambios en los objetivos, políticas o procedimientos relacionados con la estructura de capital durante los ejercicios 2017 y 2016.

21.4 Dividendos

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

En Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada el 27 de abril de 2016 se aprobó distribuir como dividendo una suma equivalente a \$ 43 por acción. Lo anterior, significa la distribución de un dividendo definitivo equivalente aproximadamente al 35,2% de la utilidad líquida distribuible del ejercicio 2015, que ascendió a M\$ 34.602.248, lo que equivale a un dividendo total de M\$ 12.184.876. El referido dividendo fue puesto a disposición de los accionistas a contar del día 27 de mayo de 2016. El mayor dividendo aprobado significó un cargo en el patrimonio de la Sociedad en el abril de 2016 por M\$ 1.804.201.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se registró como dividendo provisorio un monto de M\$ 6.542.762 y M\$ 6.072.082 equivalente al 30% de las utilidades líquidas distribuibles.

21.5 Otras reservas

Al 31 de diciembre de 2017

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

Al 31 de diciembre de 2016

Estado de cambio en el patrimonio	Reservas por diferencia de cambio por conversión	Otras reservas varias	Total otras reservas
	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2016	972.453	0	972.453
Diferencia de cambio de conversión, Perú	(1.158.936)	0	(1.158.936)
Diferencia de cambio de conversión, Brasil	1.189.389	0	1.189.389
Incremento (disminución) otros cambios (2)	0	(445.838)	(445.838)
Total de cambios en patrimonio	30.453	(445.838)	(415.385)
Saldo final período actual 31/12/2016	1.002.906	(445.838)	557.068

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

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

- (2) Al 31 de diciembre de 2016, esta variación corresponde a la compra de participaciones de accionistas minoritarios en:
- Jose Kauer Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. por un 25%.
 - Inversiones Paz Brasil Spa por 3,64%.

21.6 Distribución de accionistas

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los principales accionistas se detallan a continuación:

Razón Social	31-12-2017		31-12-2016	
	Cantidad de acciones	% propiedad	Cantidad de acciones	% propiedad
Inversiones Quantum Ltda.	34.673.254	12,24%	34.673.254	12,24%
Compass Small Cap Chile Fondo de Inversiones	31.948.137	11,27%	37.090.398	13,09%
Inversiones Globus Ltda.	31.322.369	11,05%	36.504.105	12,88%
BTG Pactual Small Cap Chile Fondo de Inversión	31.229.725	11,02%	0	0%
Inversiones Brakers Ltda.	28.663.544	10,12%	31.663.544	11,17%
Siglo XXI Fondo de Inversión	27.681.951	9,77%	20.113.290	7,10%
Inversiones B y J Ltda.	27.150.280	9,58%	30.968.544	10,93%
Chile Fondo de Inversiones Small Cap	10.047.352	3,55%	13.627.300	4,81%
Fondo de Inversión Santander Small Cap	9.018.775	3,18%	6.992.356	2,47%
Banco de Chile por cuenta de terceros no residentes	7.164.691	2,53%	5.397.984	1,90%
BCI Small Cap Chile Fondo de Inversión	3.888.983	1,37%	4.605.335	1,63%
BanchileAdm. General de Fondos S.A.	3.823.744	1,35%	2.296.594	0,81%

21.7 Participaciones no controladoras

Rut	Nombre de la subsidiaria	País de origen	Porcentaje de participación no controlados	Participaciones no controladoras			
				31-12-2017	01-01-2017 al 31-12-2017	31-12-2016	01-01-2016 al 31-12-2016
				Patrimonio M\$	Resultados M\$	Patrimonio M\$	Resultados M\$
76.029.672-4	Inmobiliaria PDV 70 SPA.	Chile	35,00%	71.433	517.813	547.697	671.717
76.039.317-7	Inmobiliaria PK 67 S.A.	Chile	33,33%	177.937	678.018	186.925	(97.231)
76.442.267-8	Inmobiliaria Arboleda SPA	Chile	40,00%	3.178.280	(48.765)	2.946.511	(59.174)
76.218.467-2	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 60 S.A.	Chile	40,00%	9.359	(12.802)	75.483	(28.154)
76.321.336-6	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 90 S.A.	Chile	10,00%	121.422	136.820	(15.397)	(2.866)
76.321.343-9	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 70 S.A.	Chile	30,00%	829.173	836.411	(7.239)	42.341
76.361.372-0	Inmobiliaria PW 75 SPA	Chile	25,00%	426.701	722.425	(295.725)	(119.901)
76.594.657-3	Inmobiliaria Vista Golf LD SPA	Chile	25,00%	2.024.254	(36.077)	1.319.615	(385)
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	25,00%	(7.796)	(10.296)	0	0
76.777.428-1	Inmobiliaria y Constructora SP 90 SPA	Chile	10,00%	999	0	0	0
76.056.313-7	Inversiones Paz Brasil SPA(1)	Chile	3,64%	0	0	0	(1.652)
0-E	Paz Realty Empreendimentos e Participações Ltda. (1)	Brasil	0,01%	0	0	0	(1)
0-E	Jose Kauer Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (1)	Brasil	25,00%	0	0	0	174
0-E	Aricanduva Strip Center Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Brasil	20,00%	414.389	64.106	890.351	123.024
Total participaciones no controladoras				7.246.151	2.847.653	5.648.221	527.892

(1) Participaciones adquiridas en el año 2016

21.8 Utilidad líquida distribuible

Conforme a lo dispuesto por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), en Circular N° 1983 de fecha 30 de julio de 2010, y en consideración a que Paz Corp S.A. decidió adoptar las normas internacionales de información financiera por primera vez, el Directorio de la Sociedad, con fecha 5 de octubre de 2010 decidió adoptar la política de realizar ajustes a la Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora para efectos de la determinación de la utilidad líquida distribuible. Como política para el cálculo de la utilidad líquida distribuible, la Sociedad deducirá del ítem "Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora", presentado en el Estado de Resultados Integrales, aquellas variaciones significativas del valor razonable de los activos y pasivos que no estén realizadas.

Utilidad líquida distribuible	31-12-2017 M\$	31-12-2016 M\$
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	21.809.208	20.240.273
Utilidad líquida distribuible	21.809.208	20.240.273

22 POLÍTICA DE PAGOS BASADOS EN ACCIONES

Plan 1 (2012-2016): Con fecha 23 de abril de 2012 en Junta General de Accionistas se aprobó el otorgamiento de un plan de incentivos en base a opciones de compra de acciones a favor del Presidente de la Sociedad por la cantidad de 7.040.480 acciones (plan 1), al precio del ejercicio de \$ 238 por acción. Con fecha 16 de mayo de 2016, el Presidente de la Sociedad notificó el ejercicio de su derecho a suscribir 6.283.729 acciones de Paz Corp S.A., de acuerdo al contrato de incentivo de fecha 27 de abril de 2012. Según lo establecido en dicho contrato, dado que al momento de notificación del ejercicio, la Sociedad no contaba con acciones en cartera disponibles para destinar al cumplimiento de dicho ejercicio de compra, la Sociedad procedió a efectuar una compensación en dinero según se detalla al final de esta nota. Al 31 de diciembre de 2017 este contrato se encuentra totalmente ejecutado no habiendo saldos de acciones por suscribir y/o devengar.

Con fecha 6 de noviembre de 2012 el Directorio acordó otorgar un plan de incentivos en base a opciones de compra de acciones a su Gerente General (plan 1) por la cantidad de (i) 5.632.384 acciones al precio de ejercicio de \$ 256,38 por acción y, (ii) 1.689.716 acciones sujetas al cumplimiento de ciertas metas de desempeño, al precio de ejercicio de \$ 256,38 por acción. Con fecha 16 de mayo de 2016, el Gerente General de la Sociedad notificó el ejercicio de su derecho a suscribir 4.392.862 acciones de Paz Corp S.A., de acuerdo al contrato de incentivo de fecha 23 de enero de 2013. Según lo establecido en dicho contrato, dado que al momento de notificación del ejercicio, la Sociedad no contaba con acciones en cartera disponibles para destinar al cumplimiento de dicho ejercicio de compra, la Sociedad procedió a efectuar una compensación en dinero según se detalle al final de esta nota. Al 31 de diciembre de 2017 este contrato se encuentra totalmente ejecutado no habiendo saldos de acciones por suscribir y/o devengar.

Plan 2 (2016-2020): En Junta General de Accionistas de fecha 27 de abril de 2016, se aprobó un nuevo plan de incentivo para el Presidente de la Sociedad para el período 2016-2020 (plan 2) que consiste en el otorgamiento de opciones por hasta 7.040.480 acciones de la Sociedad, que se devengarán en 4 parcialidades anuales por 1.760.120 acciones cada una, el 31 de marzo de los años 2017, 2018, 2019 y 2020. El precio de ejercicio se estableció en \$ 385,06 por acción, el cual se determinó de acuerdo al precio promedio ponderado de la acción de la Sociedad en la Bolsa de Comercio de Santiago entre el 2 de enero de 2016 y el 31 de marzo de 2016.

Con fecha 6 de septiembre de 2016 el Directorio de la Sociedad, acordó otorgar al Gerente General un nuevo plan de retención e incentivos para el período 2016-2020 (plan 2) que consiste en el otorgamiento de opciones por hasta 7.040.480 acciones de la Sociedad a un precio de ejercicio de \$ 367,37, precio promedio ponderado de la acción durante los 60 días calendarios comprendidos entre el 26 de junio y 24 de agosto de 2016. Este plan se devengará en parcialidades iguales de 1.760.120 acciones cada una, el 6 de septiembre de los años 2017, 2018, 2019 y 2020.

Relacionado con los planes de incentivos antes señalados, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se reconoció en resultado un cargo por M\$ 3.908.656 y M\$ 1.630.935, respectivamente, según el siguiente detalle:

Detalle	31-12-2017 M\$	31-12-2016 M\$
Presidente del directorio (plan 1)	0	640.734
Presidente del directorio (plan 2)	2.002.495	240.917
Gerente General (plan 1)	(408)	648.857
Gerente General (plan 2)	1.906.569	100.427
Total	3.908.656	1.630.935

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	Plan
	Presidente Directorio	Gerente General
Rendimiento de dividendo (%)	5,00%	5,00%
Volatilidad esperada (%)	41,55%	41,55%
Tasa de interés libre de riesgo (%)	4,02%	4,02%
Precio acción medio ponderado (de 60 días: desde el 2-11-17 al 31-12-17) (\$)	\$1.005	\$1.005
Plazo remanente de devengamiento Plan 1	0 días	0 días
Plazo remanente de devengamiento Plan 2	821 días	980 días
Período de ejercicio cubierto plan 2	31-12-2017 al 30-06-2020	31-12-2017 al 31-12-2021
Nombre del modelo	Black-Scholes	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 2017, de los planes mencionados precedentemente, son las siguientes:

Plan total	N° de Opciones Plan 1 2012-2016	N° de Opciones Plan 2 2016-2020
A todo evento	12.672.864	14.080.960
Sujeta a cumplimiento de metas	1.689.716	0
Total	14.362.580	14.080.960
Detalle	N° de Opciones Plan 1	N° de Opciones Plan 2
Ejercidas	13.598.188	3.520.240
Perdidas por subcumplimiento de metas	764.392	0
Devengadas disponibles para ser ejercidas	0	0
Por devengar	0	10.560.720
Total	14.362.580	14.080.960

Detalle N° Opciones por devengar	Total al 31-12-2017	Total al 31-12-2016
A todo evento	10.560.720	14.080.960
Total por devengar	10.560.720	14.080.960

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, no existen acciones por devengar del plan 1.

Movimiento N° Opciones (Al 31-12-2017)	N° de Opciones Plan 1	N° de Opciones Plan 2
Devengadas a todo evento	12.672.864	3.520.240
Devengadas por metas	925.324	0
Ejercidas (1)	(13.598.188)	(3.520.240)
Total devengadas disponibles para ser ejercidas	0	0

(1) El detalle de las opciones ejercidas durante los ejercicios 2017 y 2016 y las respectivas compensaciones, relacionados con los contratos suscritos por el Presidente y el Gerente General es el siguiente:

2017

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

2016

Ejecutivos	N° opciones ejercidas	Precio ejercicio opción \$	Precio promedio ponderado \$	Diferencia \$	Total M\$
Presidente Directorio	6.283.729	238,00	418,65	180,65	1.135.155
Gerente General	4.392.862	256,38	418,65	162,27	712.830
Total	10.676.591				1.847.985

La Sociedad utiliza la siguiente jerarquía para determinar y revelar el valor razonable de los pasivos financieros (pago basado en acciones) con técnicas de valuación:

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

Al 31 de diciembre de 2017, no han existido transferencias de ítems en la forma de medir el valor razonable, por lo que estos pasivos fueron medidos usando el nivel 2 de la jerarquía.

23 INGRESOS

23.1 Ingresos de actividades ordinarias

El siguiente es el detalle de los ingresos ordinarios para los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

Ingresos ordinarios	01-01-2017 al 31-12-2017 M\$	01-01-2016 al 31-12-2016 M\$
Venta de inmuebles (1)	156.524.936	103.542.340
Venta de servicios profesionales	1.855.565	1.672.535
Venta terrenos (2)	7.945.566	6.103.865
Otros arriendos	598.949	495.264
Total ingresos ordinarios	166.925.016	111.814.004

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

(2) En este ítem al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se presenta el devengamiento del ingreso (asociado a utilidad no realizada) por M\$ 5.494.715 y M\$ 1.435.335, respectivamente, producto de la venta en ejercicios anteriores de terrenos a sociedades con socios minoritarios, cuyos proyectos se encuentran actualmente escriturando a clientes. Adicionalmente, se reconoce como ingreso a diciembre de 2017 y 2016 M\$ 2.450.851 y M\$ 4.668.530, respectivamente equivalente a la utilidad generada en la venta de terrenos de Inmobiliaria Paz SPA a sociedades con socios minoritarios.

23.2 Otros ingresos por función

El siguiente es el detalle para los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

Otros ingresos por función	01-01-2017 al 31-12-2017 M\$	01-01-2016 al 31-12-2016 M\$
Multas por desistimientos	351.140	693.360
Total otros ingresos por función	351.140	693.360

24 COMPOSICIÓN DE RESULTADOS RELEVANTES

El siguiente es el detalle del costo de ventas y gastos de administración para los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

24.1 Costo de ventas

Costo de ventas	01-01-2017 al 31-12-2017 M\$	01-01-2016 al 31-12-2016 M\$
Costo de venta de inmuebles	110.620.602	70.035.388
Costo de servicios profesionales	447.416	1.083.770
Costo de terreno (1)	6.301.773	4.367.335
Total costo de ventas	117.369.791	75.486.493

(1) En este ítem al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se presenta el devengamiento del costo (asociado a utilidad no realizada) por M\$ 4.258.929 y M\$ 1.175.641, respectivamente, producto de la venta de terrenos a sociedades con socios minoritarios, cuyos proyectos se encuentran actualmente escriturando a clientes. Adicionalmente, se reconoce como costo por M\$ 2.042.844 a diciembre de 2017 y M\$ 3.191.694 a diciembre de 2016, equivalente al costo generado por la venta de terrenos de Inmobiliaria Paz SPA a sociedades con socios minoritarios.

24.2 Gastos de administración

Gastos de administración	01-01-2017 al 31-12-2017 M\$	01-01-2016 al 31-12-2016 M\$
Remuneraciones, asesorías y honorarios	6.707.547	5.266.015
Planes de incentivos basados en acciones	3.908.656	1.630.935
Gastos de comercialización	1.242.658	1.536.442
Gastos de mantención de stock	1.234.393	584.051
Patentes y permisos	554.456	558.736
Gastos de post venta	130.918	138.790
Gastos de oficina y otros gastos generales	2.487.369	2.509.027
Depreciación del activo fijo	359.734	349.532
Amortización de intangible	417.194	413.916
Total gastos de administración	17.042.925	12.987.444

25 RESULTADOS FINANCIEROS

El siguiente es el detalle del resultado financiero para los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

Resultado financiero	01-01-2017 al 31-12-2017 M\$	01-01-2016 al 31-12-2016 M\$
Intereses activos financieros	797.975	1.249.957
Otros ingresos financieros de empresas relacionadas	0	52.933
Otros ingresos financieros	11.544	8.497
Total ingresos financieros	809.519	1.311.387
Gastos por préstamos bancarios	(4.620.010)	(5.183.811)
Gastos financieros activados	3.914.362	5.044.397
Otros gastos	(320.213)	(167.396)
Total costos financieros	(1.025.861)	(306.810)
Resultados por unidades de reajuste por préstamos bancario, anticipo de clientes y otros	(2.994.461)	(4.911.393)
Resultados por unidades de reajuste por préstamos bancarios activados	2.477.042	4.249.438
Resultados por unidades de reajuste por anticipo de clientes activados	414.820	614.691
Resultados por unidades de reajuste	(102.599)	(47.264)
Diferencias de cambio		
(Negativa) positiva	(274.344)	141.187
Total diferencias de cambio	(274.344)	141.187
Total resultado financiero	(593.285)	1.098.500

26 OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)

El siguiente es el detalle de otras ganancias (pérdidas) para ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

Otras ganancias (pérdidas)	01-01-2017 al 31-12-2017 M\$	01-01-2016 al 31-12-2016 M\$
Ingreso por cobro de seguros	49.214	0
Ajuste inversión Brasil	27.393	0
Ajuste inversión Paz Centenario	0	(86.924)
Ingresos (gastos) por cierre de sociedades	14.645	(14.578)
Utilidad venta activo fijo	1.039	16.837
Otros ganancias (pérdidas)	16.242	(10.518)
Total otras pérdidas	108.533	(95.183)

27 RESULTADO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se procedió a calcular y contabilizar la renta líquida imponible con una tasa del 25.5% y un 24%, respectivamente con base en lo dispuesto por la Ley N° 20.780, publicada en el Diario Oficial con fecha 29 de diciembre de 2014.

Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se originó un cargo a resultado por impuesto a las ganancias ascendente a M\$ 6.202.440 y M\$ 4.020.460, respectivamente.

El cargo a resultados por impuesto a las ganancias para los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se detalla como sigue:

Gasto por impuestos a las ganancias	01-01-2017 al 31-12-2017 M\$	01-01-2016 al 31-12-2016 M\$
Gasto por impuestos corrientes	(8.737.949)	(6.649.120)
Reajuste del Artículo 72 de La ley de impuesto a la renta	(13.183)	(59.299)
Gasto por impuestos corrientes a las ganancias, neto, total	(8.751.132)	(6.708.419)
Ingreso (gasto) diferido por impuestos relativos a la creación y reversión de diferencias temporarias	2.548.692	2.687.959
Ingreso (gasto) por impuestos diferidos, neto, total	2.548.692	2.687.959
Total gastos por impuestos a las ganancias	(6.202.440)	(4.020.460)

Localización del efecto en resultados por impuestos a las ganancias

Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias por partes extranjera y nacional (presentación)	01-01-2017 al 31-12-2017 M\$	01-01-2016 al 31-12-2016 M\$
Gasto por impuestos corrientes, neto, extranjero	(293.696)	(171.399)
Gasto por impuestos corrientes, neto, nacional	(8.457.436)	(6.537.020)
Gasto por impuestos corrientes, neto, total	(8.751.132)	(6.708.419)
Ingreso (gasto) por impuestos diferidos, neto, nacional	2.548.692	2.687.959
Ingreso (gasto) por impuestos diferidos, neto, total	2.548.692	2.687.959
Gasto por impuesto a las ganancias	(6.202.440)	(4.020.460)

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 al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

Conciliación del gasto por impuestos a las ganancias	01-01-2017 al 31-12-2017	01-01-2016 al 31-12-2016
	M\$	M\$
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal	(7.869.122)	(5.949.270)
Diferencias permanentes	1.554.454	1.717.502
Otro Incremento en cargo por impuestos legales	112.228	211.308
Ajustes al gasto por impuestos utilizando la tasa legal, total	1.666.682	1.928.810
Gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	(6.202.440)	(4.020.460)

28 UTILIDAD POR ACCIÓN

La utilidad por acción básica se calcula dividiendo la utilidad atribuible a los accionistas de la Sociedad entre el promedio ponderado de las acciones comunes en circulación en el año, excluyendo, de existir, las acciones comunes adquiridas por la Sociedad y mantenidas como acciones de tesorería.

	01-01-2017 al 31-12-2017	01-01-2016 al 31-12-2016
	M\$	M\$
Ganancia atribuible a los tenedores de instrumentos de participación en el patrimonio neto de la controladora	21.809.208	20.240.273
Resultado disponible para accionistas comunes, básico	21.809.208	20.240.273
Promedio ponderado de número de acciones, básico	283.369.203	283.369.203
Ganancias (pérdidas) básicas por acción (\$ por acción)	76,96	71,43

No existen transacciones o conceptos que generen efecto dilutivo.

29 INFORMACIÓN POR SEGMENTO

A partir del 1 de enero de 2013 se elimina el concepto “Activos controlados conjuntamente” y la posibilidad de consolidar proporcionalmente con la entrada en vigencia de la NIIF 11 “acuerdos conjuntos” emitida en mayo del 2011, que reemplaza a la NIC 31 “Negocios Conjuntos” y SIC 13 “Entidades Controladas Conjuntamente-Aportaciones Monetarias de los Participantes”. Sin embargo, estos criterios son representativos para la toma de decisiones y la gestión del negocio, por lo cual la Administración utiliza el criterio de segmentación geográfica incluyendo “Negocios Conjuntos”, considerando los países en que la Sociedad tiene operaciones y están alocados sus activos. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad cuenta con operaciones en Chile, Perú y Brasil.

La nota de segmentación incluye los estados financieros con Negocios Conjuntos de:

País	Estado financiero	Porcentaje de participación	
		31-12-2017	31-12-2016
Chile	Inmobiliaria PC 50 SPA	50,00%	50,00%
Perú	Paz Centenario S.A. y Filial	50,00%	50,00%

La información por segmentos por área geográfica correspondiente a los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016 y los resultados integrales correspondientes a los ejercicios al 31 de diciembre de 2017 y 2016, son los siguientes:

29.1 Estados de situación financiera

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

Al 31 de diciembre de 2016	"Negocios Conjuntos"					Conciliación	NIIF
LINEA DE NEGOCIO	Chile	Perú	Brasil	Ajustes	Totales	Ajustes	Totales
ACTIVOS	31-12-2016	31-12-2016	31-12-2016	31-12-2016	31-12-2016	31-12-2016	31-12-2016
ACTIVOS CORRIENTES	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	22.366.453	1.454.478	915.272	0	24.736.203	(1.466.377)	23.269.826
Otros activos financieros, corrientes	547.614	1.554.736	401.797	0	2.504.147	(1.554.736)	949.411
Otros activos no financieros, corrientes	13.632.357	462.840	154.480	0	14.249.677	(462.841)	13.786.836
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	21.363.217	4.791.787	522.273	0	26.677.277	(4.791.787)	21.885.490
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	70.413	40.436	0	(9.095)	101.754	20.882	122.636
Inventarios, corrientes	120.839.355	32.348.188	20.102.861	0	173.290.404	(32.348.188)	140.942.216
Activos por Impuestos, corrientes	1.970.067	0	329.149	0	2.299.216	0	2.299.216
Total Activos Corrientes	180.789.476	40.652.465	22.425.832	(9.095)	243.858.678	(40.603.047)	203.255.631
ACTIVOS NO CORRIENTES							
Otros activos no financieros, no corrientes	3.319.583	0	0	0	3.319.583	(22.454)	3.297.129
Derechos por cobrar, no corrientes	1.764.463	0	0	0	1.764.463	0	1.764.463
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	36.178.152	0	0	(36.178.152)	0	0	0
Inventarios, no corrientes	148.892.277	1.609.715	1.766.185	0	152.268.177	(10.092.621)	142.175.556
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	0	0	0	0	0	34.968.664	34.968.664
Activos intangibles distintos de la plusvalía	853.308	70.124	15.717	0	939.149	(70.124)	869.025
Propiedades, planta y equipo	925.224	217.944	53.157	0	1.196.325	(225.784)	970.541
Propiedades de inversión	0	36.342	0	0	36.342	(36.342)	0
Activos por impuestos diferidos	5.278.634	1.516.917	331.693	0	7.127.244	(1.302.091)	5.825.153
Total Activos No Corrientes	197.211.641	3.451.042	2.166.752	(36.178.152)	166.651.283	23.219.248	189.870.531
TOTAL DE ACTIVOS	378.001.117	44.103.507	24.592.584	(36.187.247)	410.509.961	(17.383.799)	393.126.162

29.1 Estados de situación financiera (continuación)

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

Al 31 de diciembre de 2016	"Negocios Conjuntos"					Conciliación	NIIF
LINEA DE NEGOCIO	Chile	Perú	Brasil	Ajustes	Totales	Ajustes	Totales
PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	31-12-2016	31-12-2016	31-12-2016	31-12-2016	31-12-2016	31-12-2016	31-12-2016
PASIVOS CORRIENTES	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Otros pasivos financieros, corrientes	86.096.266	5.208.319	3.752.152	0	95.056.737	(5.208.319)	89.848.418
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	9.900.395	1.698.647	1.492.370	0	13.091.412	(1.795.315)	11.296.097
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	878.463	6.862	2.233	(9.095)	878.463	0	878.463
Otras provisiones, corrientes	8.450.453	0	75.237	0	8.525.690	0	8.525.690
Pasivos por impuestos, corrientes	1.318.234	35.204	56.166	0	1.409.604	(35.204)	1.374.400
Otros pasivos no financieros, corrientes	13.929.497	1.798.373	6.011.529	0	21.739.399	(1.798.373)	19.941.026
Total Pasivos Corrientes	120.573.308	8.747.405	11.389.687	(9.095)	140.701.305	(8.837.211)	131.864.094
PASIVOS NO CORRIENTES							
Otros pasivos financieros, no corrientes	87.787.966	0	15.628.757	0	103.416.723	(5.934.895)	97.481.828
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	7.484.087	36.178.152	0	(36.178.152)	7.484.087	0	7.484.087
Otras provisiones, no corrientes	1.166.334	0	291.107	0	1.457.441	0	1.457.441
Pasivo por impuestos diferidos	83.338	0	0	0	83.338	0	83.338
Otros pasivos no financieros, no corrientes	6.832.775	94.889	0	0	6.927.664	(94.889)	6.832.775
Total Pasivos No Corrientes	103.354.500	36.273.041	15.919.864	(36.178.152)	119.369.253	(6.029.784)	113.339.469
TOTAL PASIVOS	223.927.808	45.020.446	27.309.551	(36.187.247)	260.070.558	(14.866.995)	245.203.563
PATRIMONIO NETO							
Capital emitido	52.490.611	1.000	1.000	0	52.492.611	0	52.492.611
Ganancias (pérdidas) acumuladas	86.016.831	(5.146.563)	(2.806.148)	0	78.064.120	0	78.064.120
Primas de emisión	11.160.579	0	0	0	11.160.579	0	11.160.579
Otras reservas	(352.581)	1.711.820	(802.171)	0	557.068	0	557.068
Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora	149.315.440	(3.433.743)	(3.607.319)	0	142.274.378	0	142.274.378
Participaciones no controladoras	4.757.869	2.516.804	890.352	0	8.165.025	(2.516.804)	5.648.221
Patrimonio Total	154.073.309	(916.939)	(2.716.967)	0	150.439.403	(2.516.804)	147.922.599
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS	378.001.117	44.103.507	24.592.584	(36.187.247)	410.509.961	(17.383.799)	393.126.162

29.2 Estados de resultados

Al 31 de diciembre de 2017

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

Al 31 de diciembre de 2016

LINEA DE NEGOCIO	"Negocios Conjuntos"				Conciliación	NIIF
	Chile	Perú	Brasil	Totales	Ajuste	Totales
	01-01-2016 al 31-12-2016	01-01-2016 al 31-12-2016	01-01-2016 al 31-12-2016	01-01-2016 al 31-12-2016	01-01-2016 al 31-12-2016	01-01-2016 al 31-12-2016
ESTADO DE RESULTADOS	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias inmuebles	96.228.202	11.272.638	7.281.828	114.782.668	(11.240.328)	103.542.340
Ingresos de actividades ordinarias servicios	1.672.535	0	0	1.672.535	0	1.672.535
Ingresos de actividades ordinarias venta terrenos	6.103.865	2.743.481	0	8.847.346	(2.743.481)	6.103.865
Ingresos de actividades ordinarias otros arriendos	495.264	0	0	495.264	0	495.264
Costo de ventas	(70.522.946)	(10.541.050)	(4.850.608)	(85.914.604)	10.428.111	(75.486.493)
Ganancia bruta	33.976.920	3.475.069	2.431.220	39.883.209	(3.555.698)	36.327.511
Otros ingresos, por función	458.246	308.409	235.114	1.001.769	(308.409)	693.360
Gastos de administración	(11.464.237)	(3.982.766)	(1.590.625)	(17.037.628)	4.050.184	(12.987.444)
Otros gastos, por función	0	(374.474)	0	(374.474)	374.474	0
Otras ganancias (pérdidas)	(9.304)	(86.924)	1.027	(95.201)	18	(95.183)
Ingresos financieros	1.158.401	69.022	88.014	1.315.437	(4.050)	1.311.387
Costos financieros	(230.516)	(508.097)	(75.895)	(814.508)	507.698	(306.810)
Participación en las ganancias de asociadas utilizando el método de la participación	0	0	(181.500)	(181.500)	(66.619)	(248.119)
Diferencias de cambio	97.166	(27.404)	271.944	341.706	(200.519)	141.187
Resultado por unidades de reajuste	(45.651)	(539)	(168)	(46.358)	(906)	(47.264)
Ganancia (Pérdida) del segmento sobre el que se informa, antes de impuesto	23.941.025	(1.127.704)	1.179.131	23.992.452	796.173	24.788.625
Gasto por impuestos a las ganancias	(3.959.723)	292.429	(125.090)	(3.792.384)	(228.076)	(4.020.460)
Ganancia (pérdida)	19.981.302	(835.275)	1.054.041	20.200.068	568.097	20.768.165
Ganancia (pérdida) atribuible a participaciones no controladoras	404.692	(568.096)	123.199	(40.205)	568.097	527.892
Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora	19.576.610	(267.179)	930.842	20.240.273	0	20.240.273

29.2 Estados de resultados (continuación)

Al 31 de diciembre de 2017						
Conceptos	Chile	"Negocios Conjuntos"		Totales	Conciliación	NIIF
	01-01-2017 al	Perú	Brasil	01-01-2017 al	Ajuste	Totales
	31-12-2017	01-01-2017 al	01-01-2017 al	01-01-2017 al	01-01-2017 al	01-01-2017 al
	M\$	31-12-2017	31-12-2017	31-12-2017	31-12-2017	31-12-2017
Ingresos por Intereses Segmento	656.474	49.981	157.556	864.011	(54.492)	809.519
Total	656.474	49.981	157.556	864.011	(54.492)	809.519
Depreciación por Segmento (Gastos de Administración)	355.895	52.565	3.839	412.299	(52.565)	359.734
Total	355.895	52.565	3.839	412.299	(52.565)	359.734
Amortización por Segmento (Gastos de Administración)	411.103	12.847	6.091	430.041	(12.847)	417.194
Total	411.103	12.847	6.091	430.041	(12.847)	417.194
Al 31 de diciembre de 2016						
Conceptos	Chile	"Negocios Conjuntos"		Totales	Conciliación	NIIF
	01-01-2016 al	Perú	Brasil	01-01-2016 al	Ajuste	Totales
	31-12-2016	01-01-2016 al	01-01-2016 al	01-01-2016 al	01-01-2016 al	01-01-2016 al
	M\$	31-12-2016	31-12-2016	31-12-2016	31-12-2016	31-12-2016
Ingresos por Intereses Segmento	1.158.401	69.022	88.014	1.315.437	(4.050)	1.311.387
Total	1.158.401	69.022	88.014	1.315.437	(4.050)	1.311.387
Depreciación por Segmento (Gastos de Administración)	321.195	104.384	28.337	453.916	(104.384)	349.532
Total	321.195	104.384	28.337	453.916	(104.384)	349.532
Amortización por Segmento (Gastos de Administración)	407.165	12.155	6.751	426.071	(12.155)	413.916
Total	407.165	12.155	6.751	426.071	(12.155)	413.916

29.3 Cuadros de flujos

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

Por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2016						
Conceptos	"Negocios Conjuntos"				Conciliación	NIIF
	Chile	Perú	Brasil	Totales	Ajustes	Totales
	01-01-2016 al 31-12-2016	01-01-2016 al 31-12-2016	01-01-2016 al 31-12-2016	01-01-2016 al 31-12-2016	01-01-2016 al 31-12-2016	01-01-2016 al 31-12-2016
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(27.032.110)	(789.706)	1.904.028	(25.917.788)	(4.126.009)	(30.043.797)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	3.973.090	(4.396.666)	(175.564)	(599.140)	(4.800.917)	(5.400.057)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	7.377.059	4.742.106	(1.288.855)	10.830.310	9.701.597	20.531.907
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(15.681.961)	(444.266)	439.609	(15.686.618)	774.671	(14.911.947)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	38.048.414	1.898.744	475.663	40.422.821	(2.241.048)	38.181.773
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	22.366.453	1.454.478	915.272	24.736.203	(1.466.377)	23.269.826

30 CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES

30.1 Contingencias

Chile

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, existen algunos litigios judiciales pendientes entre algunas inmobiliarias pertenecientes a la Sociedad y terceros, los cuales a juicio de la Administración, no tendrán efectos significativos en los estados financieros de la Sociedad y sus filiales. Los montos provisionados por la Administración para los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, fueron M\$ 75.728 y M\$ 122.902, respectivamente, según el siguiente detalle:

Materia	Provisiones corrientes			
	31-12-2017		31-12-2016	
	N° Litigios	Provisión M\$	N° Litigios	Provisión M\$
Causas Civiles-Multas	4	18.789	3	18.855
Juicios Civiles-Indemnizaciones	4	56.000	3	95.000
Juicios Laborales	0	0	3	4.776
Juicio de Policía Local	1	939	1	1.500
Reclamaciones y Procesos Administrativos	0	0	2	2.771
Total provisión	9	75.728	12	122.902

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

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

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

Brasil

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la filial Paz Realty Empreendimentos e Participações Ltda. (Brasil) presenta provisión por contingencias laborales ascendentes a M\$ 241.988 y M\$ 274.877, respectivamente según se detalla en Nota N° 19.1.5.

Materia	Provisiones no corrientes	
	31-12-2017	31-12-2016
	Provisión M\$	Provisión M\$
Contingencias Laborales	241.988	274.877
Total provisión	241.988	274.877

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

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

Perú

Al 31 de diciembre de 2017 existen procedimientos administrativos pendientes por concluir presentados por algunos clientes ante el Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual (“Indecopi”) en contra de nuestras coligadas peruanas Paz Centenario S.A. y Villa Club S.A., por supuestas faltas a las disposiciones contenidas en el Código de Protección y Defensa del Consumidor en relación a inmuebles vendidos.

Estas contingencias, de acuerdo a nuestros asesores legales, podrían derivar en multas o sanciones por un total de S/. 162,030 en Villa Club S.A. Este monto se encuentran provisionado por la coligada peruana.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2017, la coligada peruana Paz Centenario S.A. presenta una contingencia tributaria con el organismo fiscalizador de Perú (SUNAT) por un monto de S/. 1.907.234, Actualmente, este proceso se encuentra en la tercera instancia del tribunal fiscal.

30.2 Compromisos y restricciones

- a) Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad se ha constituido como aval y responsable solidario de algunas sociedades relacionadas según se indica en el Nota N° 30.3 Aavales, fianzas y compromisos.
- b) Al 31 de diciembre de 2017, Paz Corp S.A. mantiene 14 comfort letters de propiedad con instituciones financieras relacionadas con las obligaciones financieras contraídas por sociedades filiales y coligadas, ascendente a MUF 3.622.

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

30.3 Aavales, fianzas y compromisos

Beneficiario	Fecha Otorgamiento	Garante	Detalle	Monto fianza y codeudor solidario	
Inmobiliaria Junio 2008 S.A.	29-07-2008	Paz Corp S.A.	Garantía legal por post venta	UF	62
NRG Santa Isabel SPA	28-06-2013	Inmobiliaria Paz SPA	Garantía legal por post venta	UF	226
NRG Santa Isabel SPA	15-12-2014	Inmobiliaria Paz SPA	Garantía legal por post venta	UF	441

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

30.4 Garantías

La constructora e inmobiliarias filiales de la Sociedad utilizan boletas de garantía para garantizar la conservación del pavimento, el consumo y la potencia solicitada de aguas, cautelar consumo de energía eléctrica y potencia, y asegurar el cumplimiento de los contratos de obra contraídos principalmente con organismos públicos. Estas boletas son liberadas una vez concluidos tales trabajos. El detalle al 31 de diciembre de 2017, se presenta en Nota N° 30.4.1 Boletas en garantía, en la siguiente página.

Producto de la actividad inmobiliaria y de construcción de las empresas relacionadas a filiales de la Sociedad, éstas hipotecan los terrenos en donde se desarrollan los proyectos inmobiliarios, a favor del banco que financia parcialmente el proyecto inmobiliario, de modo de garantizar dichas obligaciones. El detalle al 31 de diciembre de 2017, se presenta en Nota N° 30.4.2 Terrenos Hipotecados, en la siguiente página.

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

30.4.1 Boletas en garantía

Institución	Sociedad Garante	Detalle	Moneda	Monto Garantía
Banco Santander Chile	Inmobiliaria PB 70 S.A.	Garantiza conservación del pavimento	UF	6.000
	Inmobiliaria Paz SPA	Garantiza ejecución de obras	UF	80
	Inmobiliaria Paz SPA	Garantiza conservación del pavimento	UF	127
	Constructora Paz SPA	Garantiza conservación del pavimento	UF	82
	Constructora Paz SPA	Garantiza ejecución de obras	UF	113
	Inmobiliaria PK67 S.A.	Garantiza conservación del pavimento	UF	35
	Inmobiliaria Paz SPA	Garantiza ejecución de obras	M\$	43.804
	Inmobiliaria Paz SPA	Garantiza conservación del pavimento	M\$	214.016
	Constructora Paz SPA	Garantiza conservación del pavimento	M\$	43.223
	Inmobiliaria Paz SPA	Garantiza caucionar la sobrevivencia de los árboles plantados	M\$	2.703
	Inmobiliaria PK67	Garantiza traslado de árboles	M\$	669

30.4.2 Terrenos hipotecados

Empresa	Concepto	Monto garantía UF
Inmobiliaria Paz SPA	Proyectos en desarrollo y escrituración	2.445.978
Inmobiliaria Paz SPA	Terrenos	4.677.621
Inmobiliaria PDV 70 SPA	Proyectos en desarrollo	227.789
Inmobiliaria PDV 70 SPA	Terrenos	50.064
Inmobiliaria PK 67 SPA	Proyectos en desarrollo y escrituración	634.917
Inmobiliaria PW 75 SPA	Proyectos en escrituración	802.883
Inmobiliaria FP 75 SPA	Terrenos	126.544
Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 90 SPA	Terrenos	296.880
Inmobiliaria Vista Golf LD SPA	Proyectos en desarrollo	197.952
Inmobiliaria Arboleda SPA	Proyectos en desarrollo	810.020
	Total	10.270.648

30.5 Sanciones administrativas

30.5.1 De la Comisión para el Mercado Financiero:

Al 31 de diciembre de 2017, la Comisión para el Mercado Financiero no ha aplicado ningún tipo de sanción a Paz Corp S.A., ni a sus Directores o Gerente General por su desempeño como tales.

30.5.2 De otras autoridades administrativas:

A la fecha de cierre de los presentes estados financieros no existen multas aplicadas a la Sociedad y sus filiales por autoridades administrativas.

30.6 Cauciones obtenidas de terceros

Al 31 de diciembre de 2017, no existen cauciones obtenidas de terceros.

31 DISTRIBUCIÓN DEL PERSONAL

La distribución de personal de la Sociedad es la siguiente al 31 de diciembre de 2017 y 2016:

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

31-12-2016					
País	Gerentes y principales ejecutivos	Profesionales, técnicos y vendedores	Trabajadores de la construcción y otros	Total	Promedio del período
Chile	7	150	1.072	1.229	1.318
Perú	5	51	0	56	65
Brasil	1	9	0	10	11
Total	13	210	1.072	1.295	1.394

32 MEDIO AMBIENTE

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los proyectos inmobiliarios en los que participa Paz Corp S.A. a través de sus subsidiarias, cumplen cabalmente con la normativa y reglamentación existente sobre materias medioambientales, los cuales incluyen, en los proyectos que así lo requieran, estudios de impacto medioambiental y sus respectivas mitigaciones.

33 HECHOS POSTERIORES

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

ANÁLISIS RAZONADO

Análisis Razonado de los Estados Financieros Consolidados de Paz Corp S.A. del período finalizado al 31 de diciembre de 2017. Se comparan los resultados con el mismo período del año anterior.

RESUMEN EJECUTIVO

- La Compañía registró una **utilidad en el cuarto trimestre de MM\$ 3.679, con esto la utilidad acumulada de 2017 fue MM\$ 21.809**, un aumento de 7,8% respecto de la utilidad obtenida en el año 2016.
- Los **ingresos de actividades ordinarias del cuarto trimestre fueron MM\$ 35.291**, de esta forma los **ingresos acumulados del 2017 alcanzaron los MM\$ 166.925**, superiores en 49,3% respecto de 2016.
- La **ganancia bruta del cuarto trimestre alcanzó los MM\$ 10.928**, con lo cual la **ganancia bruta acumulada a diciembre de 2017 fue de MM\$ 49.555**, superior en un 36,4% respecto de 2016. Dado lo anterior, el **margen bruto acumulado fue 29,7%**.
- Los **gastos de administración y venta (GAV) en 2017 registraron MM\$ 17.043**, superiores en 31,2% respecto de 2016, sin embargo el **ratio de GAV/Ingresos a diciembre de 2017 fue de 10,2%**, inferior al 11,6% obtenido al cierre del año anterior.
- El **resultado de explotación del último trimestre del 2017 fue MM\$ 6.229**, con esto el **resultado de explotación acumulado para el año 2017 alcanzo los MM\$ 32.512**, superior en 39,3% respecto de 2016.
- El **EBITDA acumulado de 2017 fue MM\$ 38.434**, superior en 34,4% respecto 2016. **En tanto el margen EBITDA fue de 22,0%**, levemente inferior al 22,7% alcanzado en 2016.
- El **retorno sobre ventas (ROS) durante el año 2017 fue 14,8%**, una disminución respecto de 18,6% registrados en 2016. De acuerdo con el criterio de consolidación proporcional, el ROS fue 14,1% en 2017, inferior al 16,1% obtenido en 2016.
- El **retorno sobre patrimonio (ROE) a diciembre de 2017 fue de 15,4%**, superior al 14,7% alcanzado el año 2016.
- Las **promesas firmadas durante el año 2017 alcanzaron MUF 5.748**, un aumento de 6,1% respecto de 2016. Esto contribuyó a cerrar el año con un backlog proporcional de promesas de MUF 6.219, de las cuales el 46,4% están comprometidas escriturar a partir del año 2018.
- La **escrituración del último trimestre de fue MUF 1.509**, con lo cual la **escrituración acumulada en 2017 fue MMUF 6.534**, superior en 36,2% respecto de 2016.
- A diciembre de 2017, el **leverage financiero fue 1,23 veces**, menor al 1,27 registrado a diciembre de 2016.

¹ El EBITDA incluye los flujos generados de Asociadas y Negocios de Control Conjunto (ver punto 3.1.8 en página 8).

Tabla de Contenidos

1. Hechos destacados del trimestre	1
2. Evolución acción Paz Corp S.A. (PAZ).....	1
3. Resultados consolidados	2
4. Indicadores financieros	12
5. Indicadores del negocio.....	17
6. Análisis de riesgo	23
7. Análisis del sector	24
8. Anexos.....	27

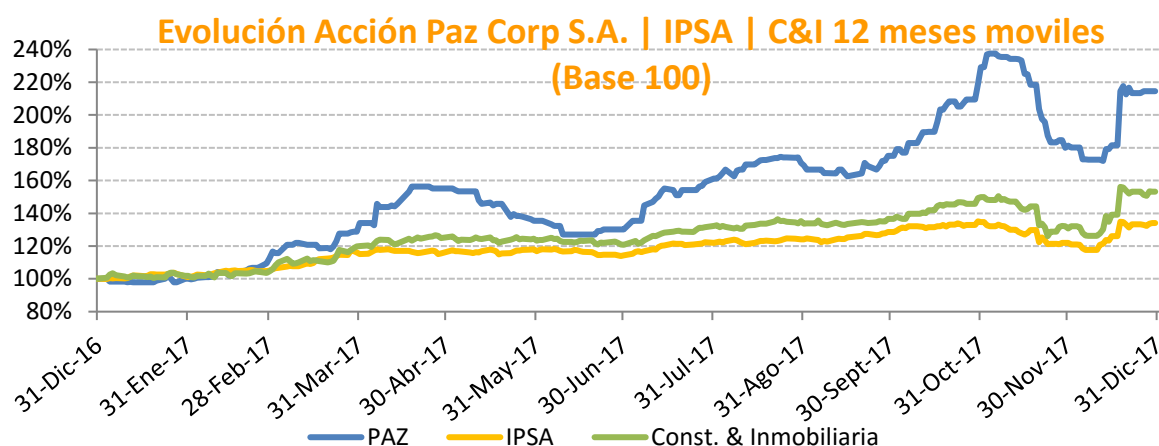
1. Hechos destacados del cuarto trimestre de 2017

i. Inicios de escrituración

Durante el cuarto trimestre del año 2017 la Compañía inició escrituración de 2 proyectos en la Región Metropolitana y otros 2 edificios en Perú. Los primeros se ubican en las comunas de Providencia y Santiago Centro y suman una venta potencial en torno a las MUF 1.400, mientras que los proyectos en Perú suman una venta potencial en torno a MUF 520.

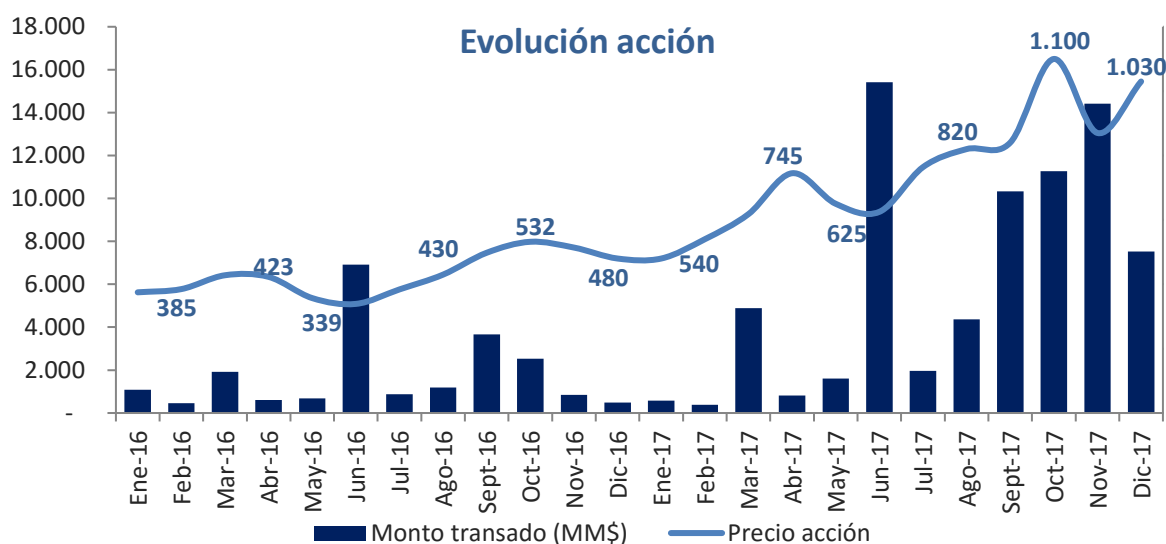
2. Evolución acción Paz Corp S.A. (PAZ)

Precio Acción (\$)	4T 2017	4T 2016	12M Q4-17	12M Q4-16
Cierre	1.030	480	1.030	480
Max	1.140,0	535,0	1.140,0	535,0
Min	825,0	459,0	490,0	302,2
Patrimonio Bursátil (MM\$)	291.870	136.017	291.870	136.017
Utilidad/acción (\$)	13,0	31,3	77,0	71,4
Institución	Solvencia		Acciones	
Feller Rate	BBB; perspectiva positiva		1ª Clase Nivel 4	
ICR	BBB +; perspectiva estable		1ª Clase Nivel 4	



Fuente: Bolsa de Comercio

Corresponde a un Índice Bursátil desarrollado y publicado por la Bolsa de Comercio de Santiago, que mide el comportamiento accionario de las Compañías del sector económico de Construcción e Inmobiliario. Actualmente el Índice está constituido por Besalco (7.7%) S.A., Parque Arauco S.A. (58.9), Paz Corp S.A (7.4%), Salfa Corp S.A (14.7%) y Socovesa S.A. (11.3%).



Fuente: Bolsa de Comercio

3. Resultados consolidados

Los estados financieros de Paz Corp S.A. son confeccionados aplicando la norma NIIF 11, “acuerdos conjuntos”, modificando la metodología de consolidación proporcional NIC31 (como se realizó hasta el 31 de diciembre de 2012). De esta manera las filiales y coligadas en donde Paz posee control conjunto se consolidan a través del mecanismo de valor patrimonial (VP). Respecto de esto último, el efecto más relevante se presenta en los negocios de la Compañía en Perú, los cuales no son posibles de consolidar línea a línea dado que Paz tiene un 50% de participación de estas sociedades.

3.1 ESTADO DE RESULTADOS

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

Estado de Resultados (millones de CLP)	4T17	4T16	% VAR.	12M17	12M16	% VAR.
Ingresos de actividades ordinarias	35.291	52.026	(32,2%)	166.925	111.814	49,3%
Costo de ventas	(24.363)	(37.401)	(34,9%)	(117.370)	(75.486)	55,5%
Ganancia bruta	10.928	14.626	(25,3%)	49.555	36.328	36,4%
Margen bruto	31,0%	28,1%		29,7%	32,5%	
Gastos de administración y venta	(4.700)	(2.249)	108,9%	(17.043)	(12.987)	31,2%
Resultado de explotación	6.229	12.376	(49,7%)	32.512	23.340	39,3%
Resultado fuera de explotación	(1.166)	(458)	155%	(1.653)	1.449	(214%)
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	5.062	11.918	(58%)	30.859	24.789	24,5%
Gastos por impuestos a la ganancia	(1.139)	(2.851)	(60,1%)	(6.202)	(4.020)	54,3%
Ganancia (pérdida)	3.924	9.067	(56,7%)	24.657	20.768	18,7%
Ganancia atribuible a part. no controladoras	245	209	17,1%	2.848	528	439%
Gan. atribuible a propietarios de controlador	3.679	8.858	(58,5%)	21.809	20.240	7,8%
ROS⁽¹⁾	11,1%	17,4%		14,8%	18,6%	
EBITDA⁽²⁾	7.149	13.419	(46,7%)	38.434	28.587	34,4%
% EBITDA / Ingresos⁽³⁾	18,6%	24,9%		22,0%	22,7%	
Tasa efectiva de Impuestos	22,5%	23,9%	(3,1%)	20,1%	16,2%	3,1%
Ganancia minoritarios/Utilidad Total	6,2%	2,3%	3,9%	11,5%	2,5%	9,0%
% GAV/Ingresos	13,3%	4,3%		10,2%	11,6%	

Adicionalmente, para efectos comparativos, se presenta el Estado de Resultados de la Compañía con consolidación proporcional, donde se consolida proporcionalmente aquellas sociedades donde la empresa tiene control conjunto. (Nota 29.2 de los Estados Financieros)

Estado de Resultados (millones de CLP)	4T17	4T16	% VAR.	12M17	12M16	% VAR.
Ingresos de actividades ordinarias	38.400	53.848	(28,7%)	174.664	125.798	38,8%
Costo de ventas	(26.841)	(38.684)	(30,6%)	(123.299)	(85.915)	43,5%
Ganancia bruta	11.560	15.164	(23,8%)	51.365	39.883	28,8%
Margen bruto	30,1%	28,2%		29,4%	31,7%	
Gastos de administración y venta	(5.599)	(3.879)	44,3%	(19.878)	(17.038)	16,7%
Resultado de explotación	5.961	11.285	(47,2%)	31.488	22.846	37,8%
Resultado fuera de explotación	(500)	41	(1.318%)	(527)	1.147	(146%)
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	5.461	11.326	(51,8%)	30.961	23.992	29,0%
Gastos por impuestos a la ganancia	(1.537)	(2.558)	(39,9%)	(6.304)	(3.792)	66,2%
Ganancia (pérdida)	3.924	8.768	(55,2%)	24.657	20.200	22,1%
Ganancia atribuible a part. no controladoras	245	(90)	371%	2.848	(40)	7.183%
Gan. atribuible a propietarios de controlador	3.679	8.858	(58,5%)	21.809	20.240	7,8%
ROS⁽¹⁾	10,2%	16,3%		14,1%	16,1%	
EBITDA⁽²⁾	7.149	13.419	(46,7%)	38.434	28.587	34,4%
% EBITDA / Ingresos⁽³⁾	18,6%	24,9%		22,0%	22,7%	
Tasa efectiva de impuestos	28,1%	22,6%	5,6%	20,4%	15,8%	4,6%
% GAV/Ingresos	14,6%	7,2%		11,4%	13,5%	

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

⁽²⁾ EBITDA = Ganancia Antes de Impuestos - Ingresos Financieros + Costos Financieros + Costos Financieros Activados + Depreciación + Amortización + Otras ganancias (pérdidas) + Diferencias de cambio + Resultado por unidades de reajuste - Ganancia (pérdida) de Asociadas y Negocios Conjuntos + EBITDA de Asociadas y Negocios Conjuntos

⁽³⁾ EBITDA / Ingresos (Incluye los ingresos de empresas asociadas y negocios control conjunto - consolidado proporcional).

A continuación se presenta el Estado de Resultados de la Compañía a través de la segmentación geográfica, la cual considera los países en que la Sociedad tiene operaciones y están alocados sus activos. El criterio de consolidación utilizado es el de consolidación proporcional (antigua norma NIC 31). Esta apertura se encuentra en la Nota 29.2 de los Estados Financieros.

Resultado por País	Chile		Perú		Brasil		Paz Corp.	
Estado de Resultados (millones de CLP)	12M17	12M16	12M17	12M16	12M17	9M16	12M17	12M16
Ingresos act. ordinarias	153.962	104.500	7.747	14.016	12.955	7.282	174.664	125.798
Costo de ventas	(107.861)	(70.523)	(5.937)	(10.541)	(9.501)	(4.851)	(123.299)	(85.915)
Ganancia bruta	46.101	33.977	1.810	3.475	3.454	2.431	51.365	39.883
Margen bruto	29,9%	32,5%	23,4%	24,8%	26,7%	33,4%	29,4%	31,7%
Gastos de admin y vta	(15.543)	(11.464)	(2.865)	(3.983)	(1.469)	(1.591)	(19.878)	(17.038)
Res. de explotación	30.558	22.513	(1.055)	(508)	1.985	841	31.488	22.846
Res. fuera de explotación	(85)	1.428	(400)	(620)	(42)	339	(527)	1.147
Gan. antes imp.	30.473	23.941	(1.456)	(1.128)	1.943	1.179	30.961	23.992
Impuestos a la ganancia	(5.739)	(3.960)	(75)	292	(491)	(125)	(6.304)	(3.792)
Ganancia (pérdida)	24.735	19.981	(1.530)	(835)	1.453	1.054	24.657	20.200
Gan. no controladora	2.784	405	-	(568)	64	123	2.848	(40)
Gan. controladora	21.951	19.577	(1.530)	(267)	1.388	931	21.809	20.240
EBITDA	37.229	27.694	(893)	(36)	2.099	929	38.434	28.587
% EBITDA / Ingresos	24,2%	26,5%	(11,5%)	(0,3%)	16,2%	12,8%	22,0%	22,7%

3.1.1 INGRESOS DE EXPLOTACIÓN (Ingresos de actividades ordinarias)

Los **Ingresos de Explotación** en el cuarto trimestre de 2017 alcanzaron los MM\$ 35.291, cifra 32,2% inferior a los MM\$ 52.026 de igual período de 2016. En tanto, para los 12 meses de 2017 alcanzaron MM\$ 166.925, cifra 49,3% superior respecto de los MM\$ 111.814 acumulados en 2016, tal como se desglosa en la siguiente tabla:

Ingresos Ordinarios (millones de CLP)	4T17	4T16	VAR	% VAR.	12M17	12M16	VAR	% VAR.
Venta de inmuebles	33.046	50.391	(17.345)	(34,4%)	156.525	103.542	52.983	51,2%
Venta de servicios profesionales	398	875	(477)	(54,5%)	1.856	1.673	183	10,9%
Venta terrenos	1.688	636	1.052	165,5%	7.946	6.104	1.842	30,2%
Otros arriendos	160	125	35	28,0%	599	495	104	20,9%
Total Ingresos Ordinarios	35.291	52.026	(16.735)	(32,2%)	166.925	111.814	55.111	49,3%

La disminución del trimestre se explica principalmente por la alta base de comparación en la venta de inmuebles dado a que durante el cuarto trimestre de 2016 se escrituró casi la mitad de las viviendas de ese año debido al inicio de escrituración de 6 proyectos en ese trimestre (con una venta potencial de MUF 3.430) y otros 4 proyectos que iniciaron entrega en el tercer trimestre de 2016 (con una venta potencial de MUF 2.430). Por su lado, los ingresos del cuarto trimestre de 2017 estuvieron impulsados por el inicio de escrituración de 2 proyectos en este periodo (con una venta potencial de MUF 1.400) y otros 2 inicios de escrituración del tercer trimestre (con una venta potencial de MUF 1.133).

A nivel acumulado, los Ingresos de Explotación aumentaron un 49,3%, principalmente por la venta de inmuebles asociada a 12 proyectos que iniciaron escrituración entre diciembre de 2016 y diciembre de 2017. Los 5 proyectos que iniciaron escrituración en diciembre de 2016 permitieron comenzar el año 2017 con un importante volumen de stock terminado y no entregado por un valor de aproximadamente MUF 3.000. Lo anterior suma a otros 7 proyectos que iniciaron escrituración durante el año 2017 (con una venta potencial en torno a MUF 5.300).

Además de esta temporalidad en los inicios de escrituración, el incremento en los ingresos de la empresa también se explica por un menor stock de entrega inmediata que disponía la Compañía durante los primeros 7 meses de 2016 dado que los primeros inicios de escrituración en ese año se concentraron en la segunda mitad del tercer trimestre.

Así mismo, el mayor nivel de ingresos acumulados se explica por el incremento en ventas de terrenos por MM\$ 1.842, explicado principalmente por el reconocimiento de utilidad no realizada (UNR) generada en ejercicios anteriores producto de traspaso de terrenos a sociedades con socios minoritarios. Esta utilidad (UNR), que es realizada al momento de la escrituración de las viviendas asociadas a dicho terreno, fue mayor durante el 2017 debido a la mayor escrituración en estos proyectos, respecto de 2016.

3.1.2 COSTOS DE EXPLOTACIÓN (Costo de ventas)

El **Costo de Explotación** para el trimestre fue de MM\$ 24.363, cifra inferior en 34,9% respecto de igual periodo de 2016. Acumulado a diciembre de 2017, éste alcanzó los MM\$ 117.370, alza de 55,5% respecto de los MM\$ 75.486 del año 2016. Ambas variaciones van en línea con el menor volumen de ingresos trimestral y el mayor nivel de ingreso acumulado del año 2017 respecto del año 2016.

3.1.3 GANACIA BRUTA / MARGEN BRUTO

La **Ganancia Bruta** del cuarto trimestre fue de MM\$ 10.928, un 25,3% inferior comparado con igual período del año anterior, debido al menor volumen de ingresos. Acumulado a diciembre, la ganancia bruta alcanzó los MM\$ 49.555, un aumento de 36,4% respecto de 2016. Esta alza acumulada se explica por el mayor volumen de ingresos en el año 2017 respecto de 2016, explicado precedentemente.

Por su parte, el **Margen Bruto** trimestral fue de 31,0%, superior al 28,1% alcanzado en igual periodo de 2016, explicado por el mejor mix de unidades que iniciaron escrituración durante el cuarto trimestre de 2017 respecto del promedio del portafolio de la Compañía. El margen bruto del año 2017 alcanzó un 29,7%, menor al 32,5% obtenido el año 2016, sin embargo en línea con el plan estratégico de la Compañía. Esta diferencia se explica por un alta base de comparación, debido a que las unidades escrituradas y entregadas durante los primeros 9 meses de 2016 recogieron un alza importante en el precio de venta de viviendas, en línea con lo ocurrido en la industria inmobiliaria en los años en que dichas viviendas se comercializaron.

3.1.4 GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS (GAV)

El **Gasto de Administración y Ventas** para el trimestre fue de MM\$ 4.700, representando un incremento de 108,9% respecto del gasto registrado en el cuarto trimestre de 2016. Por otro lado, durante el año 2017 el gasto fue de MM\$ 17.043, superior en un 31,2% respecto de 2016. Con esto, el ratio GAV/Ingresos acumulado para el 2017 es 10,2%, inferior al 11,6% alcanzado al cierre de 2016. El aumento del GAV se debe principalmente al aumento de la provisión de gastos por planes de incentivos basados en acciones a ejecutivos, los cuales reflejaron el aumento del precio de la acción de la Compañía durante el ejercicio 2017 (el cual aumentó un 115%). Depurando este efecto, el aumento acumulado en el GAV fue de 10,9% y el ratio GAV/Ingresos disminuye a 7,5%. El incremento en el GAV se explica por: i) el aumento de “*Remuneración, asesorías y honorarios*” debido a una menor facturación de honorarios por servicios que se realizan cuando se cumplen ciertos hitos en los proyectos desarrollados por la Sociedad; y ii) un incremento en los “*Gastos de mantención de stock*” debido a un mayor número de unidades en entrega inmediata y a un mayor valor en el mix de estas unidades, comparativamente con igual periodo del año 2016.

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

Gastos de Admin. y Venta (millones de CLP)	4T17	4T16	VAR	% VAR.	12M17	12M16	VAR	% VAR.
Remun., asesorías y honorarios	1.643	631	1.012	160,6%	6.708	5.266	1.442	27,4%
Planes de incentivo basados en acciones	1.583	244	1.339	548,8%	3.909	1.631	2.278	139,7%
Gastos de comercialización	227	321	(94)	(29,2%)	1.243	1.536	(294)	(19,1%)
Gastos de mantención de stock	337	255	82	32,4%	1.234	584	650	111,4%
Patentes y permisos	10	22	(12)	(55,2%)	554	559	(4)	(0,8%)
Gastos de post venta	37	43	(6)	(14,0%)	131	139	(8)	(5,7%)
Gastos de oficina y otros gastos	641	563	79	13,9%	2.487	2.509	(22)	(0,9%)
Depreciación del activo fijo	117	69	49	70,8%	360	350	10	2,9%
Amortización de intangible	105	103	1	1,0%	417	414	3	0,8%
Total Gastos	4.700	2.249	2.450	108,9%	17.043	12.987	4.055	31,2%

Las principales variaciones acumuladas se explican a continuación:

- Mayores **Remuneraciones, asesorías y honorarios** por una menor eliminación de gastos explicada precedentemente.
- Aumento en la provisión de **Planes de incentivos basados en acciones**, debido al (i) mayor incremento que ha evidenciado el precio de la acción en el año 2017 respecto de 2016 explicado previamente y (ii) al menor número de acciones con que contaba el plan I (2012-2016) durante gran parte del año 2016, respecto del plan II (2016-2020) que fue iniciado en la segunda mitad del año 2016.
- Menores **Gastos de Comercialización**, por menor gasto en departamentos pilotos y salas de venta.

- iv. Aumento en **Gastos de mantención de stock**, relacionado con un aumento en gastos comunes y contribuciones de unidades terminadas como consecuencia del inicio de escrituración de 12 proyectos entre diciembre de 2016 y diciembre de 2017.

3.1.5 RESULTADO OPERACIONAL (Resultado de explotación)

El **Resultado Operacional** alcanzó MM\$ 6.229 durante el cuarto trimestre de 2017, una disminución de 49,7% como consecuencia del menor volumen de ingresos y el incremento del GAV detallado previamente. En tanto, durante el año 2017 el Resultado Operacional alcanzó los MM\$ 32.512, un 39,3% superior que la ganancia operacional obtenida en 2016. Esta mejora en el Resultado Operacional acumulado se explica por el aumento significativo de los ingresos del periodo, lo que es parcialmente compensado por un menor margen bruto y mayores Gastos de Administración y Ventas.

El **Margen Operacional** a diciembre de 2017 fue de 19,5%, una disminución respecto del 20,9% en igual período de 2016. Esta disminución se explica por el menor margen bruto obtenido en el presente ejercicio respecto de 2016.

3.1.6 RESULTADO NO OPERACIONAL (Resultado fuera de explotación)

El **Resultado No Operacional** registró una pérdida en el cuarto trimestre de 2017 de MM\$ 1.166, superior a la pérdida de MM\$ 458 obtenida en el mismo periodo del año 2016. Durante los 12 meses de 2017 se registró una pérdida de MM\$ 1.653, mientras que en 2016 hubo una ganancia de MM\$ 1.449.

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

Resultado No Operacional (millones de CLP)	4T17	4T16	VAR	% VAR.	12M17	12M16	VAR	% VAR.
Otros ingresos, por función	28	136	(108)	(79,3%)	351	693	(342)	(49,4%)
Ingresos financieros	202	215	(13)	(6,1%)	810	1.311	(502)	(38,3%)
Costos financieros	(210)	(115)	(95)	82,3%	(1.026)	(307)	(719)	234,4%
Diferencias de cambio	(188)	182	(370)	(202,8%)	(274)	141	(416)	(294,3%)
Resultado por uni. de reajuste	(119)	22	(141)	(635%)	(103)	(47)	(55)	117,1%
Part. en gan. (pérdida) asoc.	(871)	(895)	24	(3%)	(1.519)	(248)	(1.271)	512%
Otras ganancias (pérdidas)	(8)	(4)	(4)	111,9%	109	(95)	204	214,0%
Resul. fuera de explotación	(1.166)	(458)	(708)	154,5%	(1.653)	1.449	(3.102)	(214%)

Las principales variaciones acumuladas se explican a continuación:

- Menores **Otros ingresos, por función** debido a menores cobros de multas por desistimiento, relacionadas principalmente con el negocio internacional.
- Menores **Ingresos Financieros** debido al menor saldo de caja promedio con que contó la compañía durante el año 2017 y a las menores tasas de mercado.

- iii. Aumento en los **Costos Financieros**, debido al mayor saldo de deuda promedio de proyectos escriturando durante el presente año debido al inicio de escrituración de 12 proyectos entre diciembre 2016 y diciembre de 2017.
- iv. Menor resultado en **Diferencias de Cambio** debido a la depreciación que experimentó el real brasilero en el año 2017, en contraste con la apreciación que experimentó esta moneda en el año 2016.
- v. Menor resultado en **Participación en las Ganancias (pérdidas) de Asociadas** debido a la pérdida generada en la operación en Perú a través de Inversiones Paz-Centenario S.A. (donde la Compañía posee un 50% de la propiedad) debido al menor stock de entrega inmediata con que contó la filial peruana durante el año 2017.

3.1.7 UTILIDAD (Ganancia)

La **Utilidad** del cuarto trimestre de 2017 alcanzó los MM\$ 3.924, un 56,7% inferior respecto de igual periodo de 2016. A su vez, la **utilidad de los controladores** fue de **MM\$ 3.679**, un 58,5% inferior respecto a la utilidad de MM\$ 8.858 registrada en el cuarto trimestre de 2016. En tanto, la **Utilidad acumulada** a diciembre de 2017 fue de MM\$ 24.657, lo que representa un aumento de 18,7% respecto de los MM\$ 20.768 alcanzados en el año 2016. La **utilidad acumulada de los controladores** alcanzó los **MM\$ 21.809**, cifra superior en un 7,8% respecto de los MM\$ 20.240 registrados en 2016.

La mayor utilidad acumulada se explica principalmente por el aumento de ingresos ante el mayor nivel de escrituración del año 2017. Esto es parcialmente compensado por un mayor GAV, menor resultado no operacional y una mayor tasa efectiva de impuestos.

Con esto, **el retorno sobre ventas (ROS) acumulado alcanza los 14,8%**, una disminución respecto del 18,6% logrado en el año 2016. Esta variación se explica por un menor margen bruto, un mayor GAV, un menor resultado no operacional y una mayor tasa efectiva de impuestos.

3.1.8 IMPUESTOS

El **Impuesto** del cuarto trimestre de 2017 fue de MM\$ 1.139, cifra menor en 60,1% respecto de los MM\$ 2.851 que tuvo la Compañía en igual periodo de 2016 debido a la menor utilidad antes de impuesto y a una **menor tasa efectiva de impuestos**, la cual bajó desde un **23,9% a un 22,5%**. En tanto el impuesto acumulado a diciembre de 2017 fue de MM\$ 6.202, superior a los MM\$ 4.020 acumulados en 2016 como consecuencia de una mayor ganancia antes de impuestos y una **mayor tasa efectiva de impuestos**, la cual subió desde **16,2% a 20,1%**. Esta diferencia en las tasas se explica por la corrección monetaria del capital propio y la corrección del tipo de cambio en las inversiones de las filiales extranjeras. Tributariamente las inversiones en las filiales extranjeras se encuentran registradas en dólares norteamericanos, produciéndose una pérdida tributaria durante los años 2016 y 2017 (en menor medida) producto de la depreciación del dólar norteamericano respecto del peso chileno, la cual por norma contable no tiene asociada una partida de impuesto diferido.

3.1.9 EBITDA

A diciembre de 2017, el **EBITDA** alcanzó los **MM\$ 38.434**, un alza de 34,4% respecto de los MM\$ 28.587 alcanzados en 2016 como consecuencia del mayor volumen de ingresos. Por su lado el **margen EBITDA registró un 22,0%** en 2017, levemente inferior al 22,7% obtenido en 2016, como consecuencia de un menor margen bruto y un mayor GAV.

Dentro del costo de venta se incluyen los gastos financieros provenientes de los proyectos escriturados durante el período y que fueron generados en su etapa de construcción. Estos gastos financieros son depurados del costo de ventas para el cálculo del EBITDA. Los gastos financieros así determinados en 2017 fueron MM\$ 3.222, de los cuales MM\$ 2.984 corresponden al negocio consolidado y MM\$ 237 a la ganancia de asociados y negocios en conjunto. En tanto la depreciación y amortización a diciembre de 2017 fue de MM\$ 842.

Las siguientes tablas presentan en detalle el cálculo del EBITDA:

Estados Financieros al 31-12-2017 (NIIF 11)	EEFF	EBITDA		EBITDA	
		4T17	4T16	12M17	12M16
GANANCIA (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTOS		5.062	11.918	30.859	24.789
Ingresos Financieros	Nota 25	(202)	(215)	(810)	(1.311)
Costos Financieros	Nota 25	210	115	1.026	307
Costos Financieros Activados	Nota 10.1.1	487	1.041	2.984	1.894
Unidades por reajuste Activadas	Nota 10.1.1	468	983	2.672	2.100
Depreciación	Nota 24.2	117	69	360	350
Amortización	Nota 24.2	105	103	417	414
Otras ganancias (pérdidas)	Nota 26	8	4	(109)	95
Diferencias de cambio	Nota 25	188	(182)	274	(141)
Resultado por unidades de reajuste	Nota 25	119	(22)	103	47
Part. en la Ganancia de Asociadas y Negocios Conjuntos	Nota 13	871	895	1.519	248
EBITDA sin Asociadas y Negocios Conjuntos		7.434	14.708	39.297	28.791
Estados Financieros al 31-12-2017 (NIIF 11)	EEFF	EBITDA		EBITDA	
		4T17	4T16	12M17	12M16
Part. en la Ganancia de Asociadas y Negocios Conjuntos	Nota 29.2	(871)	(895)	(1.519)	(248)
Ganancia (Pérdida), atribuible a part. no controladoras	Nota 29.2	(0)	(299)	(0)	(568)
Gastos por impuestos a la ganancia	Nota 29.2	399	(293)	101	(228)
Ingresos Financieros	Nota 29.2	(6)	(8)	(54)	(4)
Costos Financieros	Nota 29.2	95	130	376	508
Costos Financieros Activados	Nota 29.2	99	55	237	422
Depreciación	Nota 29.2	12	19	53	104
Amortización	Nota 29.2	4	2	13	12
Otras ganancias (pérdidas)	Nota 29.2	(0)	0	(0)	0
Diferencias de cambio	Nota 29.2	(16)	(1)	(67)	(201)
Resultado por unidades de reajuste	Nota 29.2	(0)	(0)	(2)	(1)
EBITDA de Asociadas y Negocios Conjuntos		(285)	(1.289)	(862)	(204)
EBITDA		7.149	13.419	38.434	28.587

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

Del primer cuadro se obtiene el EBITDA con la ganancia proveniente de asociadas y negocios conjuntos de Chile y Brasil, mientras que el segundo cuadro muestra el EBITDA

de las ganancias por el negocio en Perú. Entre ambos suman los MM\$ 38.434 equivalentes al EBITDA acumulado del año 2017.

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

Estados Financieros sin aplicación NIIF 11 al 31-12-2017 (Consolidación Proporcional NIC 31)	EEFF	EBITDA		EBITDA	
		4T17	4T16	12M17	12M16
GANANCIA (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTOS	Nota 29.2	5.461	11.326	30.961	23.992
Ingresos Financieros	Nota 29.2	(208)	(223)	(864)	(1.315)
Costos Financieros	Nota 29.2	305	245	1.401	815
Costos Financieros Activados	Nota 29.2	587	1.096	3.222	2.316
Unidades por reajuste Activadas	Nota 29.2	468	983	2.672	2.100
Depreciación	Nota 29.2	129	88	412	454
Amortización	Nota 29.2	108	106	430	426
Otras ganancias (pérdidas)	Nota 29.2	8	4	(109)	95
Diferencias de cambio	Nota 29.2	172	(183)	208	(342)
Resultado por unidades de reajuste	Nota 29.2	119	(22)	101	46
Part. en la Ganancia de Asociadas y Negocios Conjuntos	Nota 29.2	-	-	-	-
EBITDA NIC 31		7.149	13.419	38.434	28.587

3.2 ANÁLISIS DE BALANCE

Resumen Balance (millones de CLP)	dic-17	dic-16	MM\$ VAR.	% VAR.
Activos corrientes	200.434	203.256	(2.822)	(1,4%)
Activos no corrientes	214.330	189.871	24.460	12,9%
Total Activos	414.764	393.126	21.638	5,5%
Pasivos corrientes	128.231	131.864	(3.633)	(2,8%)
Pasivos no corrientes	126.940	113.339	13.601	12,0%
Total Pasivos	255.171	245.204	9.967	4,1%
Pat. atribuible a los propietarios del controlador	152.347	142.274	10.072	7,1%
Participaciones no controladoras	7.246	5.648	1.598	28,3%
Patrimonio	159.593	147.923	11.670	7,9%
Patrimonio Neto y Pasivos	414.764	393.126	21.638	5,5%
Deuda Financiera Neta				
Deuda financiera	196.453	187.330	9.123	4,9%
Corto plazo	88.766	89.848	(1.083)	(1,2%)
Largo plazo	107.687	97.482	10.205	10,5%
Caja & equivalentes	(22.871)	(24.219)	1.348	(5,6%)
Deuda financiera neta	173.581	163.111	10.470	6,4%
ROE⁽¹⁾	15,4%	14,7%		0,7%
ROE Controlador⁽²⁾	14,2%	14,8%		(0,6%)

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

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

3.2.1 ACTIVOS

Los **Activos Totales** del balance de Paz Corp S.A. alcanzaron los MM\$ 414.764 al 31 de diciembre de 2017, lo que equivale a un aumento de 5,5% respecto del cierre del año 2016. El principal ítem de los activos corresponde a Inventarios (inmuebles para la venta, obras en curso y terrenos destinados a proyectos), que alcanzan los MM\$ 303.313.

En comparación a diciembre de 2016, los **Activos Corrientes** disminuyeron un 1,4% principalmente por un menor saldo de *Inventarios Corrientes* en MM\$ 4.356 debido a la entrega de inmuebles terminados asociados a 12 proyectos que iniciaron escrituración durante el año 2017, lo que es parcialmente compensado por la reclasificación de 6 proyectos que pasan a formar parte del Inventario Corriente (desde No Corriente) por iniciar escrituración dentro del año 2018. Además, hubo una disminución en *Deudores comerciales corrientes* por MM\$ 3.216 relacionada con el cobro de flujos proveniente de los créditos hipotecarios de clientes que ya han firmado escritura y transforman este activo en caja. Esta reducción en Activos Corrientes estuvo parcialmente compensada por un aumento de *Otros Activos No Financieros Corrientes* en MM\$ 5.687 por el aumento del crédito de IVA asociado al avance de obra de proyectos que inician escrituración a menos de 12 meses.

Los **Activos No Corrientes** aumentaron un 12,9% explicado principalmente por el mayor nivel de *Inventarios No Corrientes* en MM\$ 24.551 por la compra de terrenos durante el año 2017 y el avance de obras en proyectos que inician escrituración a partir del año 2019, lo que es parcialmente compensado por la reclasificación de 6 proyectos desde Inventario No Corriente a Inventario Corriente. A esto se suma un aumento en MM\$ 2.468 en *Activos por impuestos diferidos* relacionado con las utilidades no realizadas entre empresas relacionadas. Este aumento en Activos No Corrientes es parcialmente compensado por una disminución en MM\$ 2.667 en *Otros Activos No Financieros No Corrientes* principalmente por la reclasificación al Activo Corriente de documentos en garantía, los cuales fueron recuperados durante el 2017.

3.2.2 PASIVOS

Los **Pasivos Totales** de Paz Corp S.A. alcanzaron los MM\$ 255.171 al 31 de diciembre de 2017, aumentando un 4,1% comparativamente con los MM\$ 245.204 al cierre de 2016. Esta variación se explica principalmente por un aumento de MM\$ 9.123 en *Otros Pasivos Financieros* por giros de líneas de crédito en compra de terrenos y avance de obras.

Al cierre de diciembre de 2017 los **Pasivos Corrientes** disminuyeron en 2,8% respecto de diciembre 2016, llegando a MM\$ 128.231 explicado por (i) la reducción de *Otros Pasivos No Financieros Corrientes* en MM\$ 7.372 debido a que los anticipos de clientes se fueron transformando en ingresos conforme al avance de las escrituraciones y (ii) a la reducción en los *Otros Pasivos Financieros Corrientes* por MM\$ 1.083 producto de la amortización de líneas de crédito de construcción de los proyectos en etapa de escrituración, la que fue parcialmente compensada por la reclasificación de deuda financiera asociada a los 6 proyectos que pasaron a formar parte del Pasivo Corriente durante el año 2017. La disminución de los Pasivos Corrientes estuvo parcialmente compensada por un incremento

en *Otras Provisiones Corrientes* en MM\$ 2.063 debido al (i) aumento en la provisión de planes de incentivos basado en acciones a ejecutivos como consecuencia del aumento en el precio de la acción y (ii) al aumento de la provisión de dividendos y remuneraciones variables para el año 2018 respecto de la del 2017 ante el aumento en la utilidad de los controladores.

En tanto, los **Pasivos No Corrientes** aumentaron en un 12,0% durante el año 2017 explicado principalmente por el aumento de *Otros Pasivos Financieros No Corrientes* en MM\$ 10.205 por el giro de la deuda financiera asociada a la compra de 8 terrenos y el avance de obra de proyectos que inician escrituración a partir del año 2019 (deuda de largo plazo), aumento que es parcialmente compensada por la reclasificación de la deuda financiera de los 6 proyectos que pasan a formar parte de los *Pasivos Corrientes*. A esto se suma el incremento en MM\$ 1.638 de *Otros Pasivos No Financieros No Corrientes* por el aumento del monto de anticipos obtenidos para viviendas que se entregan a partir de 2019.

3.2.3 PATRIMONIO

El **Patrimonio Total** de Paz Corp S.A. al 31 de diciembre de 2017 asciende a MM\$ 159.593, de los cuales MM\$ 152.347 corresponden al **Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora**. De esta forma el Patrimonio Total y el Patrimonio Atribuible a la Controladora crecen un 7,9% y 7,1% respectivamente respecto del cierre de 2016. El crecimiento en el patrimonio obedece principalmente a las ganancias acumuladas durante el ejercicio 2017 y es parcialmente compensado por el pago adicional de dividendos del año 2017 por MM\$ 2.145, no provisionados a diciembre de 2016 y la provisión de dividendos del año 2018 por MM\$ 6.543.

3.3 FLUJO DE EFECTIVO

Estado de Flujo de Efectivo (millones de CLP)	12M17	12M16	VAR
Flujo de la Operación	4.771	(30.044)	34.815
Flujo de la Inversión	(4.187)	(5.400)	1.213
Flujo de la Financiamiento	(1.054)	20.532	(21.586)
Total Flujo	(470)	(14.912)	14.442

Durante el año 2017, la Compañía obtuvo un **flujo de efectivo** negativo de MM\$ 470, mejorando respecto del flujo negativo de MM\$ 14.912 generado en igual periodo de 2016. Las actividades de la operación reflejaron un flujo positivo de MM\$ 4.771, explicado por el cobro de la venta de inmuebles, compensado en parte por el pago a proveedores e impuesto a la renta. Las actividades de inversión originaron un flujo negativo de MM\$ 4.187 que corresponde al desembolso en sociedades del grupo donde no se tiene el control efectivo. Finalmente, las actividades de financiamiento generaron un flujo negativo por MM\$ 1.054, explicado por los pagos de líneas bancarias asociadas al financiamiento de la construcción de proyectos en etapa de escrituración, compensados en parte por el financiamiento de construcción asociado a los inicios de obras y financiamiento de terrenos.

4. Indicadores financieros

4.1 LIQUIDEZ

Indicadores	Unidad	dic-17	dic-16	VAR.
Liquidez corriente ¹	Veces	1,56	1,54	0,02
Razón ácida ²	Veces	0,50	0,47	0,03
Capital de trabajo ³	MM\$	72.203	71.392	811

El **índice de liquidez** fue de 1,56 a diciembre de 2017, cifra superior al 1,54 registrado al cierre 2016. Este aumento se explica por la disminución en 2,8% de los Pasivos Circulantes, el cual es compensado por el menor valor en 1,4% los Activos Circulantes.

La **razón ácida** presentó un aumento, pasando de 0,47 veces al cierre de 2016 a 0,50 a diciembre de 2017. Esta variación se explica por la misma razón que aumenta la liquidez corriente y por la menor ponderación que tienen los Inventarios dentro de Los Activos Corrientes.

En tanto, el **capital de trabajo** de la Compañía a diciembre de 2017 alcanzó a MM\$ 72.203, un incremento de MM\$ 811 respecto del cierre del año 2016. La variación se explica por la disminución de los Pasivos Corrientes en MM\$ 3.633 y la disminución en Activos Corrientes en MM\$ 2.822.

4.2 ENDEUDAMIENTO

Indicadores	Unidad	dic-17	dic-16	DIF.
Nivel de endeudamiento ⁴	Veces	1,60	1,66	(0,06)
Nivel de endeudamiento neto ⁵	Veces	1,46	1,49	(0,03)
Nivel de endeudamiento Financiero ⁶	Veces	1,23	1,27	(0,04)
Deuda corto plazo / deuda total ⁷	%	50,3%	53,8%	(3,5%)
Deuda largo plazo / deuda total ⁸	%	49,7%	46,2%	3,5%

El **leverage total** al cierre de 2017 fue de 1,60 veces, una disminución respecto del 1,66 veces presentado en diciembre de 2016. Esta variación se explica porque el aumento proporcional de 7,9% en el patrimonio es superior al aumento en 4,1% de los pasivos.

El **endeudamiento financiero** al 31 de diciembre de 2017 cerró en 1,23 veces, inferior a las 1,27 veces obtenido a diciembre de 2016. Esto se debe a que el aumento proporcional del patrimonio (7,9%) fue superior al de la deuda financiera (4,9%).

¹ Liquidez Corriente = Activo Corriente / Pasivo Corriente.

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

³ Capital de Trabajo = Activo Corriente - Pasivo Corriente.

⁴ 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.

4.3 ACTIVIDAD

Indicadores	Unidad	dic-17	dic-16	VAR.
Total de activos ⁹	MM\$	414.764	393.126	21.638
Rotación de inventarios ¹⁰	Veces	0,84	0,54	0,30
Permanencia de inventarios ¹¹	Días	434	671	(236)

El **ciclo de conversión de efectivo** a diciembre de 2017 alcanzó 434 días, un período más acotado que los 671 días registrados a diciembre de 2016. Esta disminución se debe a una retención más corta de los inventarios corrientes dentro del balance ante el mayor nivel de escrituración de los 12 meses del año 2017 respecto de 2016.

A diciembre de 2017, el plazo promedio transcurrido entre la firma de las escrituras de compraventas con clientes hasta que se efectúa la recuperación de los flujos relacionados fue de aproximadamente 24 días en los casos en que hay crédito hipotecario de por medio.

⁹ Total Activos = Activos Corrientes + Activos No Corrientes.

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

¹¹ Permanencia de Inventarios = Inventarios Corrientes Promedio Últimos Doce Meses / Costo de Venta x Días Período.

4.4 RENTABILIDAD

Indicadores	Unidad	dic-17	dic-16	VAR.
Rentabilidad patrimonio total ¹²	%	15,4%	14,7%	0,7%
Rentabilidad patrimonio del controlador ¹³	%	14,2%	14,8%	(0,6%)
Rentabilidad activo ¹⁴	%	6,1%	5,6%	0,5%
Rentabilidad activos operacionales ¹⁵	%	8,4%	8,3%	0,1%
Rentabilidad sobre las ventas ¹⁶	%	14,8%	18,6%	(3,8%)
Margen EBITDA ¹⁷	%	22,0%	22,7%	(0,7%)

4.5 RESULTADO

Indicadores	Unidad	dic-17	dic-16	VAR.
Ingresos de explotación	MM\$	166.925	111.814	49,3%
Costos de explotación	MM\$	(117.370)	(75.486)	55,5%
Ganancia bruta	MM\$	49.555	36.328	36,4%
Gastos financieros	MM\$	(1.026)	(307)	234,4%
R.A.I.I.D.A.I.E. ¹⁸	MM\$	38.434	28.587	34,4%
Utilidad después de impuestos	MM\$	24.657	20.768	18,7%
Utilidad atribuible a propietarios de la controladora	MM\$	21.809	20.240	7,8%
EBITDA ¹⁸	MM\$	38.434	28.587	34,4%

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

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

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

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

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

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

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

4.6 OTROS INDICADORES

Indicadores	Unidad	dic-17	dic-16	VAR.
Cobertura Gastos Financieros ²⁰	Veces	31,1	81,8	(50,7)
Deuda/EBITDA ²¹	Veces	5,1	6,6	(1,5)
Deuda neta/EBITDA ²²	Veces	4,5	5,7	(1,2)
Utilidad por acción ²³	\$	76,96	71,43	5,53

El indicador de **cobertura de gastos financieros** al cierre de 2017 alcanzó 31,1 veces, cifra inferior respecto de 2016, que presentaba un índice de 81,8 veces. Esto se explica principalmente por un mayor nivel de gastos financieros durante el ejercicio 2017, debido al mayor saldo de deuda promedio de proyectos escriturando como consecuencia del inicio de escrituración de 12 proyectos entre diciembre de 2016 y diciembre de 2017.

En cuanto al ratio de **deuda neta sobre EBITDA** a diciembre de 2017 alcanzó 4,5 veces, cifra inferior a las 5,7 veces registradas en igual período del año anterior. Esta variación se explica principalmente por el aumento en 34,4% del EBITDA, la que es parcialmente compensada por el aumento de la deuda financiera.

En cuanto a la **utilidad por acción**, ésta alcanzó los 76,96 pesos en el año 2017, aumentando en 5,53 pesos por acción respecto de 2016. La Compañía tiene una política de distribución de dividendos del 30% de sus utilidades y a su vez el Directorio de la Sociedad, con fecha 5 de octubre del 2010 decidió adoptar la política de realizar ajustes a la Ganancia (Pérdida) Atribuible a los Propietarios de la Controladora para efectos de la determinación de la utilidad líquida distribuable.

²⁰ Cobertura de Gastos Financieros = (Resultado Antes de Impuestos - Costos Financieros) / Costos Financieros

²¹ Deuda/Ebitda = Deuda Financiera / Ebitda (período móvil 12 meses)

²² Deuda neta/Ebitda = (Deuda Financiera-efectivo y equivalentes) / Ebitda (período móvil 12 meses)

²³ Utilidad por Acción = Ganancia (Pérdida) Atribuible a los Controladores / Promedio del Periodo de Acciones Suscritas y Pagadas

5. Indicadores del negocio

5.1 PORTAFOLIO DE PROYECTOS

El **portafolio de proyectos** al 31 de diciembre de 2017 presenta un total de 40 proyectos, equivalentes a 56 etapas, de las cuales 55 corresponden a proyectos habitacionales (29 en Chile, 23 en Perú y 3 en Brasil) y 1 etapa de proyectos de oficinas en Chile.

CHILE-VIVIENDAS

Departamentos	N° DE PROY.	N° DE ETAPAS	TOTAL		Entregas		Promesas		Disponible		% DE VENTA
			UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	
Escriturando	12	12	2.658	8.152	2.038	5.662	159	500	461	1.991	82,7%
En Desarrollo	17	17	4.331	17.476	-	-	1.280	4.905	3.051	12.570	29,6%
Total Chile	29	29	6.989	25.628	2.038	5.662	1.439	5.405	3.512	14.561	49,7%

PERÚ-VIVIENDAS

Departamentos y Casas	N° DE PROY.	N° DE ETAPAS	TOTAL		Entregas		Promesas		Disponible		% DE VENTA
			UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	
Escriturando	5	12	2.407	3.487	1.974	2.790	168	242	265	454	89,0%
En Desarrollo		5	687	952	-	-	289	385	398	567	42,1%
Departamentos (PC)	5	17	3.094	4.438	1.974	2.790	457	627	663	1.021	78,6%
Escriturando	2	5	2.230	2.818	1.951	2.427	84	108	195	283	91,3%
En Desarrollo		1	56	58	-	-	10	11	46	48	17,9%
Casas (PCG)	2	6	2.286	2.877	1.951	2.427	94	119	241	331	89,5%
Total Perú	7	23	5.380	7.315	3.925	5.217	551	746	904	1.352	83,2%

BRASIL-VIVIENDAS

Departamentos	N° DE PROY.	N° DE ETAPAS	TOTAL		Entregas		Promesas		Disponible		% DE VENTA
			UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	
Escriturando	3	3	1.195	1.772	858	1.279	96	151	241	342	79,8%
En Desarrollo		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Brasil	3	3	1.195	1.772	858	1.279	96	151	241	342	79,8%
Total residencial	39	55	13.564	34.715	6.821	12.158	2.086	6.302	4.657	16.255	65,7%

CHILE-OFICINAS

Proyectos de Oficinas	N° DE PROY.	N° DE ETAPAS	TOTAL		Entregas		Promesas		Disponible		% DE VENTA
			MT2	MUF	MT2	MUF	MT2	MUF	MT2	MUF	
Oficinas	1	1	11.511	750	8.815	592	113	5	2.582	153	77,6%

El portafolio habitacional presenta 13.564 unidades por un valor potencial de ventas de MUF 34.715. De este total, 6.821 unidades con un valor de MUF 12.158 se encuentran escrituradas y entregadas; 2.086 unidades con un valor de venta de MUF 6.302 se encuentran con promesas de compraventa y 4.657 unidades por un monto de MUF 16.255 se encuentran disponibles para la venta. Con esto, el 65,7% de las unidades del portafolio se encuentran vendidas (escrituradas o promesadas).

Al 31 de diciembre de 2017, el total de viviendas disponibles para entrega inmediata era de 1.162 unidades, equivalentes a un valor de venta potencial de MUF 3.070. Es decir, el 19% de la oferta disponible para la venta es de entrega inmediata, lo que representa una proporción saludable tomando en cuenta el pago de la deuda asociada a proyectos, el gasto asociado a la mantención de stock y la capacidad de gestionar entregas por parte de la Compañía. Esto, sin considerar las 507 unidades ya promesadas y de entrega inmediata por un monto de MUF 1.001, lo que refleja la capacidad de la Compañía de generar ingresos en el corto plazo.

El portafolio de proyectos de departamentos en Chile presenta 29 proyectos, de los cuales 12 se encuentran en escrituración y los 17 restantes en desarrollo. Los 12 proyectos en escrituración presentan un avance en ventas del 82,7%, lo cual indica un buen nivel de venta para estos proyectos. Por otro lado, los 17 proyectos en desarrollo presentan un avance en promesas de compraventa del 29,6%, similar al 29,5% de avance de obra ponderado de estos proyectos.

El portafolio en Perú presenta 7 proyectos compuestos de 23 etapas, de las cuales 17 corresponden a etapas de departamentos y 6 a etapas de casas. De las etapas de proyectos de departamentos, 12 de ellas se encuentran en entrega inmediata con un avance en ventas del 89,0%. Por otro lado, las 5 etapas de proyectos en desarrollo de departamentos presentan un avance en promesas de compraventa del 42,1%. Respecto al portafolio de proyectos de casas, 5 etapas se encuentran en estado de escrituración con un avance en ventas del 91,3% y una en etapa de desarrollo con un 17,9% vendido.

El portafolio en Brasil presenta 3 etapas residenciales de entrega inmediata por una venta potencial de MUF 1.772 y un avance de ventas del 79,8%. La Compañía no cuenta con proyectos en etapa de construcción debido a que no ha lanzado nuevos proyectos desde el año 2014, en línea con la decisión adoptada por el directorio de salir de ese mercado en el mediano plazo.

5.2 BACKLOG DE PROMESAS DE COMPRAVENTA

Al 31 de diciembre de 2017 el backlog de promesas (contratos de promesas de compraventa, en Chile y Brasil) o minutas de compraventa (en Perú) alcanzó MUF 6.603. De este total, MUF 6.219 aportarán a los ingresos proporcionales de la compañía. A nivel consolidado, MUF 5.835 serán registradas en la línea de ingresos y las restantes MUF 384 serán consolidadas como parte del Resultado No Operacional (Participación en Ganancias (pérdidas) de Asociadas).

El siguiente cuadro muestra la temporalidad esperada de escrituración del backlog de promesas de compraventa al 31 de diciembre de 2017, separado por trimestre y por país.

Backlog Miles UF	2018	2019	2020	2021	Total Proporcional
1T	1.130	1.069	184	6	
2T	334	409	154	-	
3T	128	842	274	-	
4T	1.292	314	85	-	
TOTAL	2.884	2.633	696	6	6.219
Chile	2.461	2.520	696	6	
Perú	272	113	-	-	
Brasil	151	-	-	-	
TOTAL	2.884	2.633	696	6	6.219

5.3 PROMESAS Y ESCRITURAS

A continuación se presenta un cuadro con los volúmenes de promesas de compraventa y escrituras realizadas durante el cuarto trimestre y acumulado a diciembre de 2017, comparativo con igual período del año anterior.

		ESCRITURACIÓN						PROMESAS NETAS					
		4T17	4T16	% Var.	12M17	12M16	% Var.	4T17	4T16	% Var.	12M17	12M16	% Var.
RESIDENCIAL	Miles UF												
	Chile	1.135	1.685	(32,6%)	5.025	3.507	43,3%	903	1.213	(25,5%)	4.717	4.677	0,8%
	Perú	251	138	81,8%	627	881	(28,8%)	121	154	(21,2%)	690	610	13,0%
	Brasil	60	81	(25,3%)	494	284	73,9%	59	2	2.467%	201	(29)	805%
	TOTAL	1.447	1.904	(24%)	6.146	4.673	31,5%	1.083	1.369	(20,9%)	5.607	5.259	6,6%
	Unidades												
	Chile	377	804	(53,1%)	1.704	1.605	6,2%	279	518	(46,1%)	1.444	1.567	(7,8%)
	Perú	151	84	79,8%	348	541	(35,7%)	73	98	(25,5%)	389	409	(4,9%)
	Brasil	37	47	(21,3%)	287	173	65,9%	37	3	1.133%	121	(25)	584%
	TOTAL	565	935	(39,6%)	2.339	2.319	0,9%	389	619	(37,2%)	1.954	1.951	0,2%
	Precio Prom (UF) ¹												
	Chile	3.011	2.096	43,7%	2.949	2.185	34,9%	3.237	2.341	38,3%	3.266	2.985	9,4%
	Perú	1.663	1.644	1,2%	1.802	1.628	10,7%	1.662	1.571	5,8%	1.773	1.492	18,8%
	Brasil	1.631	1.720	(5,2%)	1.722	1.643	4,8%	1.594	766	108,1%	1.661	1.141	45,6%
	TOTAL	2.561	2.036	25,8%	2.628	2.015	30,4%	2.785	2.212	25,9%	2.870	2.695	6,5%
Comercial Chile MUF		62	126	(50,6%)	388	126	207,9%	37	43	(13,7%)	141	158	(10,5%)
TOTAL	Miles UF												
	Chile	1.198	1.811	(33,9%)	5.413	3.634	49,0%	940	1.255	(25,1%)	4.858	4.835	0,5%
	Perú	251	138	81,8%	627	881	(28,8%)	121	154	(21,2%)	690	610	13,0%
	Brasil	60	81	(25,3%)	494	284	73,9%	59	2	2.467%	201	(29)	805%
	TOTAL	1.509	2.030	(25,7%)	6.534	4.799	36,2%	1.120	1.412	(20,6%)	5.748	5.416	6,1%

El cuarto trimestre de 2017 registra una escrituración de MUF 1.509, lo que representa una disminución en 25,7% respecto de igual período de 2016. Esta variación se explica por la alta base de comparación señalada anteriormente, puesto que en los últimos 2 trimestres de 2016 hubo 10 inicios de escrituración por una venta potencial en torno a los MUF 5.800 que contribuyeron de manera importante a la escrituración del cuarto trimestre de 2016. Por su lado, durante el segundo semestre de 2017 hubo 6 proyectos que iniciaron escrituración por una venta potencial en torno a los MUF 3.000. Dentro de estos últimos, destacan los primeros 2 inicios de escrituración de departamentos en Perú, los que permitieron a este país ser el único donde aumentó la escrituración trimestral respecto de 2016.

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

Durante el año 2017 se realizaron escrituras por un total de MUF 6.534, lo que representa un aumento de 36,2% respecto del año 2016. Esto se explica principalmente por un aumento en Chile de casi MUF 1.800 que obedece a un mayor stock disponible de entrega inmediata durante los primeros 6 meses del año, debido al inicio de escrituración de 8 proyectos entre diciembre de 2016 y junio de 2017 y al bajo stock de entrega inmediata que experimentó la Compañía durante el primer semestre de 2016 tras no haber iniciado escrituración de ningún proyecto en dicho periodo. Además, el año 2017 en Brasil hubo un aumento de entregas en MUF 210 con respecto a 2016 debido a la buena velocidad de escrituración del proyecto *Evolução* (agosto 2017) por estar acogido a subsidios habitacionales y el desfase en algunas escrituraciones del proyecto *Criação* (agosto 2016) para el año 2017.

Por su parte en Perú, durante el año 2017 se entregaron viviendas por un equivalente a MUF 627, lo que representa una disminución de 28,8% respecto del año 2016, explicado fundamentalmente por un menor stock de entrega inmediata durante gran parte del año 2017 debido a que los primeros inicios de escrituración de departamentos ocurrieron en noviembre de 2017.

Por otro lado, las promesas del cuarto trimestre de 2017 alcanzaron MUF 1.120, un decrecimiento de 20,6% (medido en UF) respecto del mismo periodo de 2016 debido a que en último trimestre de 2016 se prometió casi la totalidad de las viviendas de un proyecto en la comuna de Pudahuel (con una venta potencial de MUF 375).

Durante el año 2017, la Compañía prometió MUF 5.748, un aumento de 6,1% respecto de 2016. Esto es impulsado principalmente por Brasil, con un incremento de MUF 230 debido al bajo desempeño que tuvo este mercado el año 2016 como consecuencia de una limpieza de cartera ante la crisis económica que afectó a ese país. Por su parte Perú presenta un avance acumulado en 13,0%, explicado por la filial de casas debido a una baja base de comparación.

5.4 MESES PARA AGOTAR STOCK

Al 31 de diciembre de 2017, el indicador de los meses para agotar stock (MAS), determinado como el stock disponible dividido por el promedio móvil de promesas (se considera que toda escrituras de entrega inmediata, pasa previamente por un contrato de promesa) de los últimos 6 meses, alcanzó 35,8 meses para Chile, 20,9 meses para Perú Departamentos, 24,7 meses para Perú Casas y 17,0 meses para Brasil. Cabe destacar que la cantidad incluida como stock disponible incluye las unidades totales de los proyectos en desarrollo y en entrega, descontando las unidades prometadas y las unidades escrituradas. Al stock disponible se le agrega además un porcentaje de desistimiento estimado de las unidades prometadas y no escrituradas.

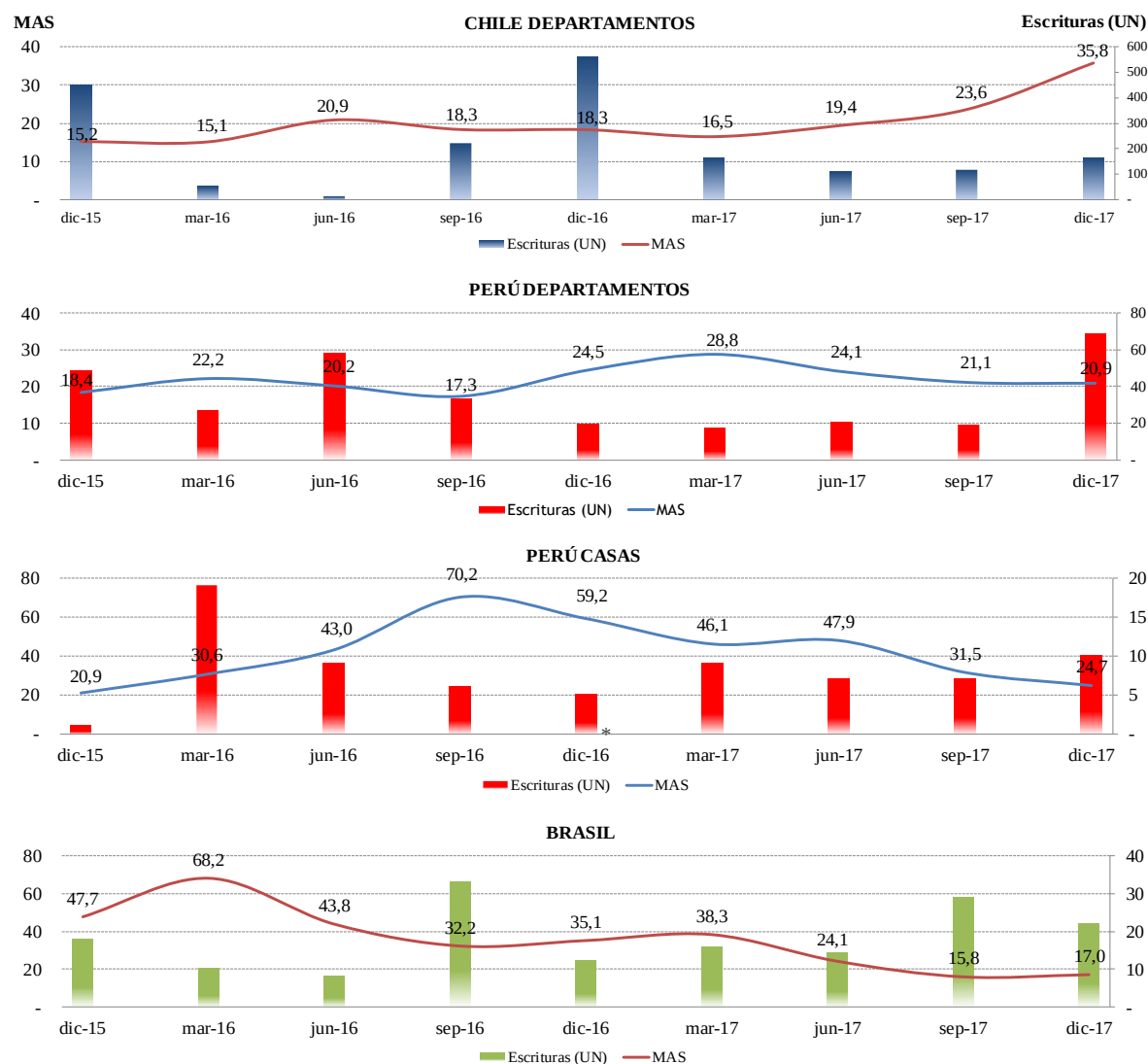
En el caso particular de Chile, se presencian 4 nuevos lanzamientos que aportan 834 nuevas unidades y una disminución en la velocidad de ventas señalada anteriormente, lo que hace aumentar el MAS hasta 35,8 desde los 23,6 al cierre de septiembre.

Para el caso de Perú Departamentos, este indicador se mantiene estable en un MAS de 20,9.

Respecto de Perú Casas, el MAS alcanza un 24,7, una disminución sustantiva respecto de los 31,5 registrados a septiembre de 2017 ante una aceleración en la venta de éstas.

Por último, en relación a Brasil se aprecia un leve aumento en el MAS, el cual alcanza un 17,0 desde los 15,8 alcanzados en septiembre luego de una leve disminución en las ventas del cuarto trimestre.

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



5.5 BANCO DE TERRENO

La Compañía presenta al 31 de diciembre de 2017 un banco de 22 terrenos para su plan de desarrollo. Estos terrenos permiten el desarrollo de 34 etapas de proyectos con una capacidad constructiva de aproximadamente 7.400 unidades. Lo anterior equivale a aproximadamente 3,5 años de venta, un aumento respecto de los 3,0 años del plan de negocios de la Compañía. Este aumento se explica principalmente, por la adquisición de un terreno estratégico en la comuna de Providencia, con una venta potencial de MMUF 3,5 que nos permitirá mantener la presencia en esta comuna por los próximos 5 años.

Nuestro banco de terrenos tienen un valor contable histórico de compra de MUF 4.141 y cada uno de los terreno que forman parte de este banco tienen al menos su anteproyecto municipal aprobado.

	# Terrenos	# Etapas	UN	Valor Terreno (MUF) 2017	Valor Terreno (MUF) 2016
Chile	19	28	6.480	3.991	3.140
Perú	3	6	931	150	204
Total	22	34	7.411	4.141	3.344

6. Análisis de riesgo

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

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

7. Análisis del sector

Chile: De acuerdo con el informe de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) el total de viviendas vendidas en la Región Metropolitana durante el cuarto trimestre de 2017 alcanzó 8.388 unidades, 2,9% más que igual periodo de 2016. Del total trimestral, 6.770 (80,7%) unidades fueron departamentos y 1.618 (19,3%) casas. Si bien en la venta de departamentos hubo un aumento marginal de 0,5%, en la venta de casas se vio un aumento del 14,2%. Con esto, el monto total de viviendas transadas en el trimestre alcanzó MMUF 28,2, un 9,7% superior que en igual periodo 2016. De este total, MMUF 21,7 corresponden a departamentos y MMUF 6,5 a casas, experimentando variaciones de 11,3% y 4,8% respectivamente.

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

	Venta 4T17		Variación % a/a	
	Unidades	MMUF	Unidades	MMUF
Casas	1.618	6,5	14,2%	4,8%
Departamentos	6.770	21,7	0,5%	11,3%
Total	8.388	28,2	2,9%	9,7%

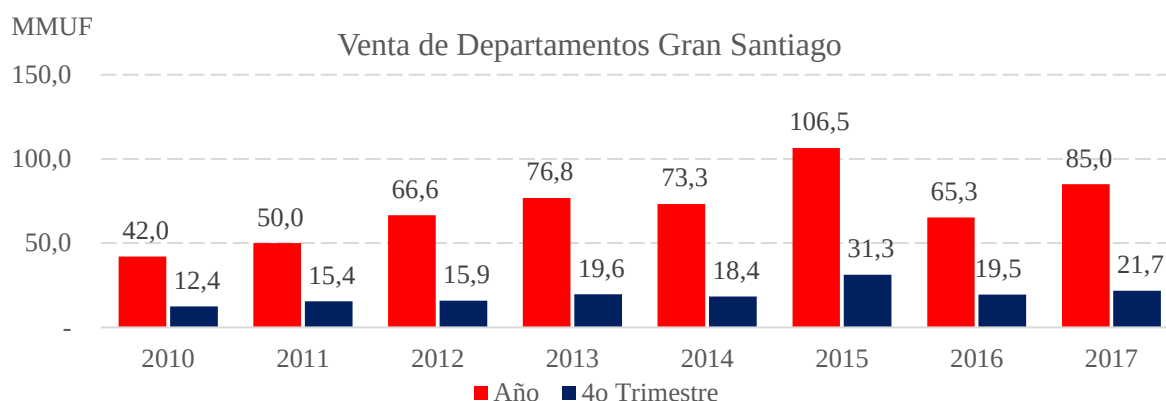
A nivel acumulado durante los 12 meses de 2017, la venta de viviendas alcanzó las 31.934 unidades, un aumento de 16,5% respecto de 2016. La venta de departamentos alcanzó las 25.569 unidades (80,1%), mientras que la de casas 6.365 unidades (19,9%), registrando un aumento de 21,5% en departamentos y una disminución de 0,1% en casas. Medido en UF, en igual periodo se vendieron MMUF 110,2 en viviendas nuevas, lo que representa un incremento de 21,2% respecto de igual periodo de 2016. De este monto, MMUF 85,0 fueron de departamentos nuevos y MMUF 25,2 de casas, representando un aumento de 30,2% en el primer caso y una disminución de (1,6%) en casas.

Al cierre de diciembre de 2017 había una oferta de 57.619 viviendas nuevas, de las cuales el 86,9% representan departamentos y 13,1% casas. Esta oferta total aumentó un 1,6% en 12 meses, sin embargo al desglosar por departamentos y casas las variaciones son de un 2,4% y -3,7% respectivamente. De esta oferta, el 16,0% es de entrega inmediata, un ligero aumento respecto del 12,0% registrado en diciembre de 2016.

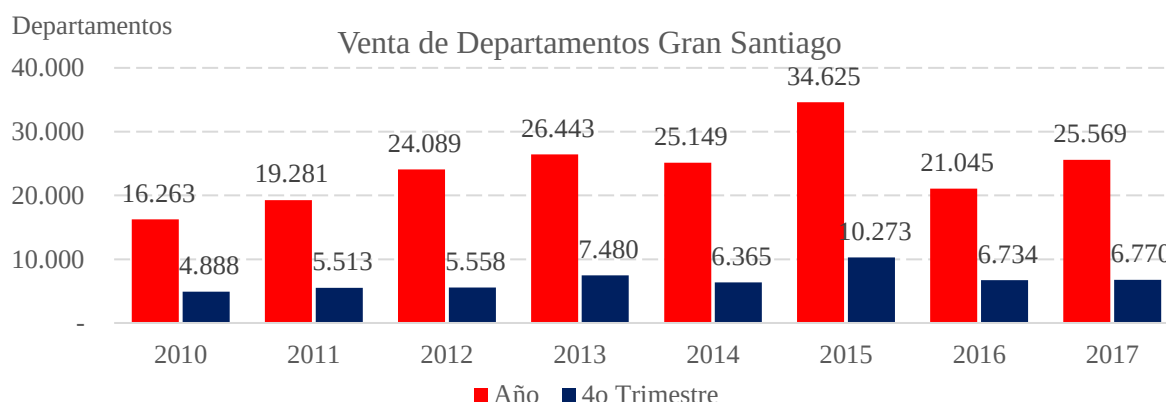
Proyectando las ventas promedio de los últimos 6 meses, los meses para agotar stock (MAS) de departamentos nuevos es de 22,7 meses, una ligera mejora respecto de los 23,2 meses a diciembre de 2016, producto de la mayor velocidad de venta evidenciada a lo largo del año.

De acuerdo a la información entregada por CCHC, la venta de departamentos en el año 2017 se reactivó luego de un año 2016 caracterizado por una baja demanda, en especial en los primeros 6 meses por la incertidumbre generada en torno al gravamen del IVA para viviendas nuevas y mayores restricciones crediticias de parte de los bancos.

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



Fuente: CChC



Fuente: CChC

Perú: De acuerdo con la información del sector inmobiliario proporcionada por la empresa Info Inmobiliaria al cierre de 2017, la oferta total de vivienda multifamiliar en Lima Metropolitana y Callao fue de 17.519 unidades, una disminución de 4,2% en 12 meses. En el periodo se destaca la caída en un 18,3% de la oferta dirigida a las viviendas con un valor sobre MS/. 1.500.

En el cuarto trimestre del 2017 se vendieron 2.575 unidades registrando una disminución de 6,7% en comparación con igual periodo de 2016. El volumen de ventas en soles generado en el trimestre fue de MS/. 1.050.647, 2,9% menos que lo reportado en el cuarto trimestre 2016. Durante el año 2017, se vendieron 10.826 unidades, un 4,0% menos que en 2016. Por su lado, el monto vendido en unidades nuevas alcanzó MS/. 3.851.924, un 4,0% menos que en igual periodo de 2016.

Las cifras dadas a conocer evidencian una disminución en la demanda por viviendas luego de un año 2016 muy dinámico que fue impulsado por el resultado de las elecciones presidenciales que dieron un giro hacia un gobierno más pro mercado.

Brasil: Respecto al mercado inmobiliario de Brasil y de acuerdo con los indicadores publicados por SECOVI¹ de la ciudad de Sao Paulo, durante 2017 las ventas de viviendas nuevas aumentaron un 46,1% en unidades respecto de igual periodo de 2016, llegando a 23.629 unidades, pero aún lejos de las 33.319 unidades vendidas en 2013. Medido en reales, el monto transado en unidades nuevas alcanzó 11.303 millones de reales, un 34,2% superior a igual periodo de 2016.

Al 31 de diciembre de 2017, la oferta en la ciudad de Sao Paulo alcanzó las 22.040 unidades. Lo anterior representa una disminución de 8,7% en doce meses, a pesar de la reactivación de nuevos lanzamientos durante el último trimestre de 2017. Proyectando el promedio mensual vendido durante los últimos 6 meses, los meses para agotar stock (MAS) en la ciudad de Sao Paulo llegan a 8,4 meses, una mejora respecto de los 16,3 meses a agosto de 2016 como consecuencia de una menor oferta y una mayor demanda.

De acuerdo a este estudio, el precio medio en la ciudad de Sao Paulo llegó a 9.267 R\$/m² en agosto, una disminución de 0,5% a 12 meses.

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

8. Anexos

8.1 INFORMACIÓN ADICIONAL SOLICITADA LA 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 a todos los proyectos en donde la Compañía participa, independiente del porcentaje de dicha participación.

8.1.1 INFORMACIÓN SOBRE LA OFERTA ACTUAL Y OFERTA POTENCIAL

CHILE

Inmueble	Stock Disponible ¹ - dic 17			Stock Potencial ² próximos 12M - dic 17			Stock Disponible ¹ - dic 16		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deptos	66.749	61.731	620	151.943	109.770	1.384	57.229	55.976	1.005
Oficinas	4.342	3.068	90	-	-	-	16.738	8.580	251
Otros	353	353	2	1.889	1.509	16	5.630	4.049	19
Total	71.443	65.152	712	153.832	111.279	1.400	79.596	68.605	1.275

PERÚ

Inmueble	Stock Disponible ¹ - dic 17			Stock Potencial ² próximos 12M - dic 17			Stock Disponible ¹ - dic 16		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	10.975	5.488	298	1.566	783	56	13.547	6.773	358
Deptos	22.582	11.291	449	22.044	11.022	561	21.271	10.635	392
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	33.557	16.779	747	23.610	11.805	617	34.818	17.409	750

BRASIL

Inmueble	Stock Disponible ¹ - dic 17			Stock Potencial ² próximos 12M - dic 17			Stock Disponible ¹ - dic 16		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deptos	13.955	12.184	357	-	-	-	18.017	13.872	365
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	13.955	12.184	357	-	-	-	18.017	13.872	365

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

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

Los siguientes cuadros contienen los metros cuadrados construibles de los permisos de edificación con que cuenta la Compañía, incluyendo sus filiales y coligadas, para obras no iniciadas, entendiéndose por tales a los proyectos cuyos planos y especificaciones técnicas ya han sido aprobados por las direcciones de obras municipales correspondientes, pero que al 31 de diciembre de 2017 aún no se ha dado inicio a las obra.

CHILE			PERÚ			BRASIL		
Permisos en M ²	dic-17	dic-16	Permisos en M ²	dic-17	dic-16	Permisos en M ²	dic-17	dic-16
Casas	-	-	Casas	-	-	Casas	-	-
Deptos	308.269	283.903	Deptos	31.261	83.166	Deptos	-	27.419
Oficinas	-	-	Oficinas	-	-	Oficinas	-	-
Otros	-	-	Otros	-	-	Otros	-	-
Total	308.269	283.903	Total	31.261	83.166	Total	-	27.419

Los siguientes cuadros muestran los saldos por ejecutar de obras o proyectos que se encuentran en construcción, sin considerar aquellos que son ejecutados por orden de un mandante, vale decir, sólo se muestran las obras desarrolladas por una filial interna.

CHILE			PERÚ			BRASIL		
Backlog	MM\$ dic 17	MM\$ dic 16	Backlog	MM\$ dic 17	MM\$ dic 16	Backlog	MM\$ dic 17	MM\$ dic 16
Casas	-	-	Casas	16.327	19.009	Casas	-	-
Deptos	255.762	225.792	Deptos	15.944	14.919	Deptos	-	9.269
Oficinas	5.289	4.865	Oficinas	-	-	Oficinas	-	-
Otros	732	-	Otros	-	-	Otros	-	-
Total	261.784	230.657	Total	32.271	33.928	Total	-	9.269

8.1.2 INFORMACIÓN SOBRE LA DEMANDA

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

CHILE

Inmuebles hasta UF 1000	dic-17		dic -16		Inmuebles UF 1.001 a UF 2.000	dic-17		dic -16	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-	Casas	-	-	-	-
Deptos	20	1	1.470	58	Deptos	36.794	751	38.302	854
Oficinas	-	-	85	3	Oficinas	3.713	73	1.880	46
Otros	-	-	-	-	Otros	151	3	169	4
Total	20	1	1.555	61	Total	40.658	827	40.351	904

Inmuebles UF 2.001 a UF 4.000	dic-17		dic -16		Inmuebles UF 4.001 a UF 6.000	dic-17		dic -16	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-	Casas	-	-	-	-
Deptos	57.663	823	43.398	624	Deptos	1.884	15	4.706	35
Oficinas	6.342	90	1.684	23	Oficinas	396	3	-	-
Otros	74	1	263	3	Otros	1.117	8	593	5
Total	64.078	914	45.346	650	Total	3.397	26	5.299	40

Inmuebles UF 6.001 a UF 9.000	dic-17		dic -16		Inmuebles Sobre UF 9.000	dic-17		dic -16	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-	Casas	-	-	-	-
Deptos	5.364	24	3.186	17	Deptos	24.267	59	-	-
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	-	-	-	-
Otros	404	2	-	-	Otros	6.867	16	-	-
Total	5.768	26	3.186	17	Total	31.135	75	-	-

CONSOLIDADO CHILE

Inmuebles	dic-17			dic-16		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	-	-	-	-	-	-
Deptos	125.991	110.332	1.673	91.062	-	1.588
Oficinas	10.450	7.377	166	3.649	-	72
Otros	8.613	6.215	30	1.026	-	12
Total	145.054	123.924	1.869	95.737	-	1.672

PERÚ

Inmuebles hasta UF 1000	dic-17		dic-16	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	132	6	82	4
Deptos	104	4	339	13
Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-
Total	236	10	422	17

Inmuebles UF 1.001 a UF 2.000	dic-17		dic-16	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	2.311	58	3.584	87
Deptos	7.779	196	13.432	357
Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-
Total	10.110	254	17.016	444

Inmuebles UF 2.001 a UF 4.000	dic-17		dic-16	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	190	3	608	10
Deptos	5.854	77	5.164	70
Oficinas	-	-	-	-
Otros	171	2	-	-
Total	6.215	82	5.772	80

Inmuebles UF 4.001 a UF 6.000	dic-17		dic-16	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	114	1	-	-
Oficinas	-	-	-	-
Otros	131	1	-	-
Total	245	2	-	-

Inmuebles UF 6.001 a UF 9.000	dic-17		dic-16	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	-	-	-	-
Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

Inmuebles Sobre UF 9.000	dic-17		dic-16	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	-	-	-	-
Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

CONSOLIDADO PERÚ

Inmuebles	dic-17			dic-16		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	2.632	1.316	67	4.274	1.425	101
Deptos	13.872	6.936	278	18.936	9.468	440
Oficinas	-	-	-	-	-	-
Otros	302	151	3	-	-	-
Total	16.806	8.403	348	23.210	10.893	541

BRASIL

Inmuebles hasta UF 1000	dic-17		dic-16		Inmuebles UF 1.001 a UF 2.000	dic-17		dic-16	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-	Casas	-	-	-	-
Deptos	-	-	-	-	Deptos	10.908	249	6.305	154
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	Otros	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	Total	10.908	249	6.305	154

Inmuebles UF 2.001 a UF 4.000	dic-17		dic-16		Inmuebles UF 4.001 a UF 6.000	dic-17		dic-16	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-	Casas	-	-	-	-
Deptos	2.337	38	1.184	19	Deptos	-	-	-	-
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	Otros	-	-	-	-
Total	2.337	38	1.184	19	Total	-	-	-	-

Inmuebles UF 6.001 a UF 9.000	dic-17		dic-16		Inmuebles Sobre UF 9.000	dic-17		dic-16	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-	Casas	-	-	-	-
Deptos	-	-	-	-	Deptos	-	-	-	-
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	Otros	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	Total	-	-	-	-

CONSOLIDADO BRASIL						
Inmuebles	dic-17			dic-16		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	-	-	-	-	-	-
Deptos	13.245	12.556	287	7.489	6.721	173
Oficinas	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-
Total	13.245	12.556	287	7.489	6.721	173

Los siguientes cuadros muestran los montos y unidades prometadas netas de desistimiento y montos y unidades desistidas al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

CHILE

Inmueble	Promesado - dic 17					Promesado - dic 16				
	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desisti das en MM\$	Desisti das en UN	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistid as en MM\$	Desistid as en UN
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deptos	118.862	104.417	1.417	7.742	76	114.188	104.678	1.526	5.001	77
Oficinas	3.782	2.647	61	-	-	4.155	2.909	76	-	-
Otros	7.534	5.637	27	-	-	9.046	8.211	41	-	-
Total	130.178	112.701	1.505	7.142	76	127.389	115.797	1.643	5.001	77

PERU

Inmueble	Promesado - dic 17					Promesado - dic 16				
	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Desistidas en UN	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Desistidas en UN
Casas	1.309	654	42	2.024	56	(1.339)	(780)	(46)	4.622	98
Deptos	17.172	8.586	347	3.688	87	18.413	9.207	455	4.950	118
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	18.481	9.240	389	5.712	143	16.075	8.427	409	9.572	216

BRASIL

Inmueble	Promesado - dic 17					Promesado - dic 16				
	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Desistida s en UN	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Desistida s en UN
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deptos	5.385	4.936	121	3.138	65	(751)	(778)	(25)	7.030	161
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	5.385	4.936	121	3.138	65	(751)	(778)	(25)	7.030	161

8.1.3 EVALUACIÓN DE LA DEMANDA

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

CHILE			PERÚ			BRASIL		
Inmueble	MAS		Inmueble	MAS		Inmueble	MAS	
	dic-17	dic -16		dic-17	dic -16		dic-17	dic -16
Casas	-	-	Casas	40,6	59,7	Casas	-	-
Deptos	5,1	3,8	Deptos	10,4	17,8	Deptos	28,9	23,3
Oficinas	11,7	11,2	Oficinas	-	-	Oficinas	-	-
Otros	-	-	Otros	-	-	Otros	-	-

El siguiente cuadro muestra la velocidad de ventas (base escrituras). Se utiliza la fórmula del cociente entre (i) las escrituras en pesos del tercer trimestre de 2017 y 2016 y (ii) el stock disponible de entrega inmediata en pesos al cierre de diciembre de 2017 y 2016.

CHILE			PERÚ			BRASIL		
Inmueble	Velocidad de Ventas		Inmueble	Velocidad de Ventas		Inmueble	Velocidad de Ventas	
	dic-17	dic -16		dic-17	dic -16		dic-17	dic -16
Casas	-	-	Casas	0,07	0,06	Casas	-	-
Deptos	0,43	0,72	Deptos	0,26	0,14	Deptos	0,12	0,12
Oficinas	0,38	0,28	Oficinas	-	-	Oficinas	-	-
Otros	4,38	0,02	Otros	-	-	Otros	-	-

8.2 ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

Correspondiente al 31 de diciembre de 2017 y el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2016 (expresados en miles de pesos)

ACTIVOS	Nota	31-12-2017 M\$	31-12-2016 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	22.799.884	23.269.826
Otros activos financieros, corrientes	6	71.444	949.411
Otros activos no financieros, corrientes	7	19.474.227	13.786.836
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	8	18.669.695	21.885.490
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	9	181.701	122.636
Inventarios, corrientes	10	136.586.648	140.942.216
Activos por impuestos, corrientes	11	2.650.003	2.299.216
Total Activos Corrientes		200.433.602	203.255.631
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos no financieros, no corrientes	7	630.149	3.297.129
Derechos por cobrar, no corrientes	8	1.375.724	1.764.463
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	9	616.357	0
Inventarios, no corrientes	10	166.726.532	142.175.556
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	13	35.175.023	34.968.664
Activos intangibles distintos de la plusvalía	14	539.895	869.025
Propiedades, planta y equipo	15	973.215	970.541
Activos por impuestos diferidos	16	8.293.521	5.825.153
Total Activos No Corrientes		214.330.416	189.870.531
TOTAL ACTIVOS		414.764.018	393.126.162

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

Correspondiente al 31 de diciembre de 2017 y el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2016 (expresados en miles de pesos)

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	Nota	31-12-2017 M\$	31-12-2016 M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, corrientes	17	88.765.766	89.848.418
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	18	11.302.683	11.296.097
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	9	1.844.541	878.463
Otras provisiones, corrientes	19	10.588.379	8.525.690
Pasivos por impuestos, corrientes	11	3.160.326	1.374.400
Otros pasivos no financieros, corrientes	20	12.569.038	19.941.026
Total Pasivos Corrientes		128.230.733	131.864.094
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes	17	107.687.058	97.481.828
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	9	8.344.472	7.484.087
Otras provisiones, no corrientes	19	2.438.005	1.457.441
Pasivo por impuestos diferidos	16	0	83.338
Otros pasivos no financieros, no corrientes	20	8.470.766	6.832.775
Total Pasivos No Corrientes		126.940.301	113.339.469
TOTAL PASIVOS		255.171.034	245.203.563
PATRIMONIO NETO			
Capital emitido	21	52.492.611	52.492.611
Ganancias (pérdidas) acumuladas		91.184.941	78.064.120
Primas de emisión		11.160.579	11.160.579
Otras reservas	21	(2.491.298)	557.068
Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora		152.346.833	142.274.378
Participaciones no controladoras	21	7.246.151	5.648.221
Patrimonio Total		159.592.984	147.922.599
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		414.764.018	393.126.162

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016

(expresado en miles de pesos)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	01-01-2017 al 31-12-2017 M\$	01-01-2016 al 31-12-2016 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	23	166.925.016	111.814.004
Costo de ventas	24	(117.369.791)	(75.486.493)
Ganancia bruta		49.555.225	36.327.511
Otros ingresos, por función	23	351.140	693.360
Gasto de administración	24	(17.042.925)	(12.987.444)
Otras ganancias (pérdidas)	26	108.533	(95.183)
Ingresos financieros	25	809.519	1.311.387
Costos financieros	25	(1.025.861)	(306.810)
Participación en las ganancias de negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	13	(1.519.387)	(248.119)
Diferencias de cambio	25	(274.344)	141.187
Resultado por unidades de reajuste	25	(102.599)	(47.264)
GANANCIA ANTES DE IMPUESTO		30.859.301	24.788.625
Gasto por impuestos a las ganancias	27	(6.202.440)	(4.020.460)
GANANCIA		24.656.861	20.768.165
Ganancia (pérdida), atribuible a:			
Ganancia, atribuible a los propietarios de la controladora		21.809.208	20.240.273
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	21	2.847.653	527.892
GANANCIA		24.656.861	20.768.165
Ganancias por acción			
Ganancia por acción básica			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		76,96	71,43
Ganancia (pérdida) por acción básica	28	76,96	71,43
Ganancias por acción diluidas			
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas		76,96	71,43
Ganancias (pérdida) diluida por acción		76,96	71,43

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre 2016

(expresado en miles de pesos)

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL	Nota	01-01-2017 al 31-12-2017 M\$	01-01-2016 al 31-12-2016 M\$
Ganancia (Pérdida)		24.656.861	20.768.165
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del período, antes de impuestos			
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión		(3.331.702)	30.453
Otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del período		(3.331.702)	30.453
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		(3.331.702)	30.453
Total Otro Resultado Integral		(3.331.702)	30.453
Total Resultado Integral		21.325.159	20.798.618
Resultado integral atribuible a:			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		18.477.506	20.270.726
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	21	2.847.653	527.892
TOTAL RESULTADO INTEGRAL		21.325.159	20.798.618

Reporte Trimestral 4T17

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2017 y diciembre de 2016
(expresado en miles de pesos)

2017										
Conceptos	Nota	Capital emitido	Primas de emisión	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Otras reservas varias	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio Total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01/01/2017		52.492.611	11.160.579	1.002.906	(445.838)	557.068	78.064.120	142.274.378	5.648.221	147.922.599
Ganancia (pérdida)		0	0	0	0	0	21.809.208	21.809.208	2.847.653	24.656.861
Otro resultado integral		0	0	(3.331.702)	0	(3.331.702)	0	(3.331.702)	0	(3.331.702)
Resultado integral		0	0	(3.331.702)	0	(3.331.702)	21.809.208	18.477.506	2.847.653	21.325.159
Dividendos definitivos		0	0	0	0	0	(2.145.625)	(2.145.625)	0	(2.145.625)
Dividendos provisionados		0	0	0	0	0	(6.542.762)	(6.542.762)	0	(6.542.762)
Incremento (disminución) otros cambios		0	0	0	283.336	283.336	0	283.336	0	283.336
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		0	0	0	0	0	0	0	(1.249.723)	(1.249.723)
Total de cambios en patrimonio		0	0	(3.331.702)	283.336	(3.048.366)	13.120.821	10.072.455	1.597.930	11.670.385
Saldo final período actual 31/12/2017	21	52.492.611	11.160.579	(2.328.796)	(162.502)	(2.491.298)	91.184.941	152.346.833	7.246.151	159.592.984

2016										
Conceptos	Nota	Capital emitido	Primas de emisión	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Otras reservas varias	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio Total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01/01/2016		52.492.611	11.160.579	972.453	0	972.453	65.700.130	130.325.773	4.302.465	134.628.238
Ganancia (pérdida)		0	0	0	0	0	20.240.273	20.240.273	527.892	20.768.165
Otro resultado integral		0	0	30.453	0	30.453	0	30.453	0	30.453
Resultado integral		0	0	30.453	0	30.453	20.240.273	20.270.726	527.892	20.798.618
Dividendos definitivos		0	0	0	0	0	(1.804.201)	(1.804.201)	0	(1.804.201)
Dividendos provisionados		0	0	0	0	0	(6.072.082)	(6.072.082)	0	(6.072.082)
Incremento (disminución) otros cambios		0	0	0	(445.838)	(445.838)	0	(445.838)	0	(445.838)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		0	0	0	0	0	0	0	817.864	817.864
Total de cambios en patrimonio		0	0	30.453	(445.838)	(415.385)	12.363.990	11.948.605	1.345.756	13.294.361
Saldo final período actual 31/12/2016	21	52.492.611	11.160.579	1.002.906	(445.838)	557.068	78.064.120	142.274.378	5.648.221	147.922.599

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO

Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016

(expresado en miles de pesos)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO	Nota	01-01-2017 al 31-12-2017 M\$	01-01-2016 al 31-12-2016 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		164.089.244	138.474.654
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(150.033.703)	(154.033.552)
Otros pagos por actividades de operación		(376.943)	93.922
Intereses pagados		(1.025.861)	(306.810)
Intereses recibidos		809.519	1.311.387
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		(6.261.559)	(11.680.410)
Otras entradas (salidas) de efectivo		(2.429.758)	(3.902.988)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		4.770.939	(30.043.797)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Flujo de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras	13	(3.729.926)	(5.079.633)
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	15	27.727	34.400
Compras de propiedades, planta y equipo	15	(395.420)	(282.369)
Importes procedentes de la venta de activos intangibles	14	0	1.570
Compras de activos intangibles	14	(89.604)	(74.025)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		(4.187.223)	(5.400.057)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de préstamos de largo plazo		88.479.165	79.159.207
Total importes procedentes de préstamos		88.479.165	79.159.207
Préstamos de entidades relacionadas		7.394.705	6.175.745
Pagos de préstamos		(82.466.157)	(46.535.245)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas		(6.243.664)	(6.082.925)
Dividendos pagados		(8.217.707)	(12.184.875)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(1.053.658)	20.531.907
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		(469.942)	(14.911.947)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes			
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		(469.942)	(14.911.947)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio		23.269.826	38.181.773
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio		22.799.884	23.269.826

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



PAZ CORP S.A.

Av. Apoquindo 4501, Piso 21
Las Condes
Santiago - CHILE

Contactos

Nicolás Costanzi Caponnetto

nicolas.costanzi@pazcorp.cl

Gerente de Administración y Finanzas

Roberto Szederkenyi Vicuña

roberto.szederkenyi@pazcorp.cl

Relación con Inversionistas

El presente documento es elaborado en base a información financiera de Paz Corp S.A., y está destinado únicamente a entregar información a sus accionistas actuales y potenciales, sin que implique para Paz Corp S.A. asumir responsabilidad alguna por las eventuales decisiones de inversión que terceros puedan tomar sobre la base de la presente información. La información suministrada no constituye una recomendación de negocios, ni de compra o venta ni de ninguna otra naturaleza por parte de Paz Corp S.A. o sus respectivas empresas y/o personas relacionadas. El receptor de la presente información deberá efectuar siempre una evaluación independiente de los datos proporcionados y cualquier eventual decisión de inversión será sólo producto de sus propios análisis e investigaciones independientes. Asimismo Paz Corp S.A. no asume responsabilidad alguna, sea directa o indirecta, respecto de los resultados que se obtengan de modelaciones en donde se utilice dicha información, así como del cumplimiento de las condiciones en dichas modelaciones. Sin perjuicio de que Paz Corp S.A. y sus empresas y/o personas relacionadas hacen todo lo posible por asegurar la exactitud de la información proporcionada, éstas no serán responsables ante terceros por eventuales errores, omisiones, desactualizaciones o en general, cualquier otro tipo de inexactitudes que ella contenga, ni tampoco por los eventuales perjuicios derivados de la interpretación o uso que terceros hagan de dicha información.