



PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS

Correspondiente al período de tres meses terminados al
31 de marzo 2017

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	18
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	22
2.9. Activos intangibles distintos de la plusvalía	23
2.10. Plusvalía	23
2.11. Costos por intereses	24
2.12. Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros	24
2.13. Activos financieros	24
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	26
2.18. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	26
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	31
3.4. Liquidez requerida para desarrollar proyectos	32
3.5. Deuda, tasa de interés e inflación	32
3.6. Riesgo de tipo de cambio moneda extranjera	35
3.7. Covenants de deuda	36
3.8. Clasificación de riesgo de la Compañía	36
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	38
3.12. Cambios en normativas tributarias	39
3.13. Cambios legales y regulatorios	41
3.14. Calidad y servicio de post-venta	41
3.15. Competencia con otros desarrolladores inmobiliarios	41
3.16. Riesgos propios de la actividad de la construcción	42
3.17. Condiciones climáticas o desastres naturales	42
3.18. Mitigación de riesgos	42
4. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN	43
4.1. Estimación del deterioro de la plusvalía	43
4.2. Estimación provisión grado de avance	43
4.3. Estimación provisión garantía legal	43
4.4. Impuestos diferidos	43
4.5. Pagos basados en acciones	43
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	55
10.1. Inventarios, corrientes	55
10.2. Inventarios, no corrientes	56
11. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	56
12. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS	57
13. INVERSIONES CONTABILIZADAS UTILIZANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN	58
13.1. Composición del rubro	58
13.2. Información resumida de las inversiones en asociadas y negocios conjuntos contabilizadas por el método de la participación	59
14. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA	60
15. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	62
15.1. Composición del rubro	62
15.2. Vidas útiles técnicas para los bienes	62
15.3. Detalle de reconciliación de cambios en propiedades, planta y equipo por clases	63
16. IMPUESTOS DIFERIDOS	64
16.1. Activos por impuestos diferidos	64
16.2. Pasivos por impuestos diferidos	64
16.3. Movimientos de impuesto diferido del estado de situación financiera	64
16.4. Compensación de partidas	65
17. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES	65
17.1. Clases de otros pasivos financieros	65
17.2. Otros pasivos financieros - desglose de monedas y vencimientos, corrientes	66
17.3. Otros pasivos financieros - desglose de monedas y vencimientos, no corrientes	67
17.4. Otros pasivos financieros - tipo de interés y monedas, corrientes y no corrientes	69
18. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	69
18.1. Estratificación - vencimientos de proveedores	69
18.2. Operaciones de confirming	70

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ÍNDICE

	Página N°
19. PROVISIONES	70
19.1. Provisiones	70
19.2. Movimiento de las provisiones	72
20. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS	73
21. PATRIMONIO NETO	73
21.1. Capital suscrito y pagado	73
21.2. Número de acciones suscritas y pagadas	73
21.3. Gestión de capital	73
21.4. Dividendos	74
21.5. Otras reservas	74
21.6. Distribución de accionistas	75
21.7. Participaciones no controladoras	75
21.8. Utilidad líquida distribuible	75
22. POLÍTICA DE PAGOS BASADOS EN ACCIONES	76
23. INGRESOS	79
23.1. Ingresos de actividades ordinarias	79
23.2. Otros ingresos por función	79
24. COMPOSICIÓN DE RESULTADOS RELEVANTES	79
24.1. Costo de ventas	79
24.2. Gastos de administración	80
25. RESULTADOS FINANCIEROS	80
26. OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)	81
27. RESULTADO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS	81
28. UTILIDAD POR ACCIÓN	82
29. INFORMACIÓN POR SEGMENTO	83
29.1. Estados de situación financiera	84
29.2. Estados de resultados	86
29.3. Cuadros de flujos	88

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

	Página N°
30. CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES	89
30.1. Contingencias	89
30.2. Compromisos y restricciones	91
30.3. Avaluos, fianzas y compromisos	91
30.4. Garantías	91
30.5. Sanciones administrativas	93
30.6. Cauiones obtenidas de terceros	93
31. DISTRIBUCIÓN DEL PERSONAL	93
32. MEDIO AMBIENTE	94
33. HECHOS POSTERIORES	94

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016

(Expresados en miles de pesos)

ACTIVOS	Nota	31-03-2017 M\$	31-12-2016 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	23.809.814	23.269.826
Otros activos financieros, corrientes	6	422.790	949.411
Otros activos no financieros, corrientes	7	15.438.218	13.786.836
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	8	21.401.686	21.885.490
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	9	61.155	122.636
Inventarios, corrientes	10	156.291.782	140.942.216
Activos por impuestos, corrientes	11	2.877.175	2.299.216
Total Activos Corrientes		220.302.620	203.255.631
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos no financieros, no corrientes	7	1.454.093	3.297.129
Derechos por cobrar, no corrientes	8	1.671.721	1.764.463
Inventarios, no corrientes	10	122.625.483	142.175.556
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	13	36.560.779	34.968.664
Activos intangibles distintos de la plusvalía	14	796.315	869.025
Propiedades, planta y equipo	15	1.012.965	970.541
Activos por impuestos diferidos	16	5.758.263	5.825.153
Total Activos No Corrientes		169.879.619	189.870.531
TOTAL ACTIVOS		390.182.239	393.126.162

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016

(Expresados en miles de pesos)

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	Nota	31-03-2017 M\$	31-12-2016 M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, corrientes	17	98.399.895	89.848.418
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	18	10.867.219	11.296.097
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	9	947.758	878.463
Otras provisiones, corrientes	19	7.853.578	8.525.690
Pasivos por impuestos, corrientes	11	1.961.006	1.374.400
Otros pasivos no financieros, corrientes	20	18.955.254	19.941.026
Total Pasivos Corrientes		138.984.710	131.864.094
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes	17	79.581.809	97.481.828
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	9	8.056.159	7.484.087
Otras provisiones, no corrientes	19	1.504.605	1.457.441
Pasivo por impuestos diferidos	16	12.512	83.338
Otros pasivos no financieros, no corrientes	20	5.925.682	6.832.775
Total Pasivos No Corrientes		95.080.767	113.339.469
TOTAL PASIVOS		234.065.477	245.203.563
PATRIMONIO NETO			
Capital emitido	21	52.492.611	52.492.611
Ganancias (pérdidas) acumuladas		85.123.954	78.064.120
Primas de emisión		11.160.579	11.160.579
Otras reservas	21	1.437.480	557.068
Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora		150.214.624	142.274.378
Participaciones no controladoras	21	5.902.138	5.648.221
Patrimonio Total		156.116.762	147.922.599
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		390.182.239	393.126.162

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
Por los periodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2017 y 2016
(Expresado en miles de pesos)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	01-01-2017 al 31-03-2017 M\$	01-01-2016 al 31-03-2016 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	23	47.430.382	24.835.777
Costo de ventas	24	(34.175.568)	(14.764.161)
Ganancia bruta		13.254.814	10.071.616
Otros ingresos, por función	23	191.670	200.139
Gasto de administración	24	(3.260.334)	(4.052.700)
Otras ganancias (pérdidas)	26	47.375	(82.701)
Ingresos financieros	25	184.952	451.561
Costos financieros	25	(303.610)	(76.023)
Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	13	(186.076)	370.603
Diferencias de cambio	25	80.992	(149.361)
Resultado por unidades de reajuste	25	4.173	2.770
GANANCIA ANTES DE IMPUESTO		10.013.956	6.735.904
Gasto por impuestos a las ganancias	27	(2.118.011)	(466.720)
GANANCIA		7.895.945	6.269.184
Ganancia (pérdida), atribuible a:			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		7.059.834	6.277.081
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	21	836.111	(7.897)
GANANCIA		7.895.945	6.269.184
Ganancias por acción			
Ganancia por acción básica			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		24,91	22,15
Ganancia (pérdida) por acción básica	28	24,91	22,15
Ganancias por acción diluidas			
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas		24,91	22,15
Ganancias (pérdida) diluida por acción		24,91	22,15

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
Por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2017 y 2016
(Expresado en miles de pesos)

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL	Nota	01-01-2017 al 31-03-2017 M\$	01-01-2016 al 31-03-2016 M\$
Ganancia (Pérdida)		7.895.945	6.269.184
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del período, antes de impuestos			
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión		1.172.731	(417.541)
Otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del período		1.172.731	(417.541)
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		1.172.731	(417.541)
Total Otro Resultado Integral		1.172.731	(417.541)
Total Resultado Integral		9.068.676	5.851.643
Resultado integral atribuible a:			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		8.232.565	5.859.540
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	21	836.111	(7.897)
TOTAL RESULTADO INTEGRAL		9.068.676	5.851.643

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO Por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 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	7.059.834	7.059.834	836.111	7.895.945
Otro resultado integral		0	0	1.172.731	0	1.172.731	0	1.172.731	0	1.172.731
Resultado integral		0	0	1.172.731	0	1.172.731	7.059.834	8.232.565	836.111	9.068.676
Incremento (disminución) otros cambios		0	0	0	(292.319)	(292.319)	0	(292.319)	0	(292.319)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		0	0	0	0	0	0		(582.194)	(582.194)
Total de cambios en patrimonio		0	0	1.172.731	(292.319)	880.412	7.059.834	7.940.246	253.917	8.194.163
Saldo final período actual 31/03/2017	21	52.492.611	11.160.579	2.175.637	(738.157)	1.437.480	85.123.954	150.214.624	5.902.138	156.116.762

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	6.277.081	6.277.081	(7.897)	6.269.184
Otro resultado integral		0	0	(417.541)	0	(417.541)	0	(417.541)	0	(417.541)
Resultado integral		0	0	(417.541)	0	(417.541)	6.277.081	5.859.540	(7.897)	5.851.643
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		0	0	0	0	0	0	0	64.348	64.348
Total de cambios en patrimonio		0	0	(417.541)	0	(417.541)	6.277.081	5.859.540	56.451	5.915.991
Saldo final período actual 31/03/2016	21	52.492.611	11.160.579	554.912	0	554.912	71.977.211	136.185.313	4.358.916	140.544.229

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO Por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2017 y 2016 (Expresado en miles de pesos)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO	Nota	01-01-2017 al 31-03-2017 M\$	01-01-2016 al 31-03-2016 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		46.305.731	58.516.866
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(33.992.056)	(49.654.172)
Otros cobros (pagos) por actividades de operación		85.165	(146.590)
Intereses pagados		(303.610)	(76.023)
Intereses recibidos		184.952	451.561
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		(2.113.300)	(1.884.994)
Otras entradas (salidas) de efectivo		1.218.928	(489.881)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		11.385.810	6.716.767
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Flujo de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras	13	(1.196.185)	0
Compras de propiedades, planta y equipo	15	(117.351)	(49.300)
Compras de activos intangibles	14	(30.311)	(1.580)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		(1.343.847)	(50.880)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de préstamos de largo plazo		19.951.942	30.493.679
Total importes procedentes de préstamos		19.951.942	30.493.679
Préstamos de entidades relacionadas		1.377.576	793.695
Pagos de préstamos		(30.156.765)	(26.824.157)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas		(674.728)	(2.355.744)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(9.501.975)	2.107.473
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		539.988	8.773.360
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes			
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		539.988	8.773.360
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio		23.269.826	38.181.773
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio		23.809.814	46.955.133

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTE AL PERÍODO TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2017 (Expresados en miles de pesos)

1 INFORMACIÓN GENERAL

Paz Corp S.A. es una sociedad anónima abierta con domicilio en Avda. Apoquindo 4501, Oficina 2104, Santiago, República de Chile (en adelante la "Sociedad"). La Sociedad se encuentra inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros de Chile 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 Superintendencia de Valores y Seguros.

Paz Corp S.A. es controlada por un grupo de accionistas que en conjunto detentan un 47,74%. Dicho grupo lo componen Inversiones Globus Ltda. con un 12,88%, Inversiones Quantum Ltda. con un 12,24%, Inversiones Brakers Ltda. con un 11,17%, Inversiones B y J Ltda. con un 10,93%, 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 marzo de 2017 y 31 de diciembre de 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 (subsidiarias de Paz Corp S.A.) con un 50% e Inversiones Centenario S.A. también con un 50%.

Paz Centenario S.A. se enfoca en el desarrollo de vivienda vertical, y a través de su filial 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. contratando para estos efectos como asesor financiero a Landmark Capital S.A. y Landmark Capital Assessoria Empresarial Ltda.

La Administración y el Directorio estiman que es incierto vender la filial Paz Realty Empreendimentos e Participações Ltda. durante el ejercicio 2017 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 marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016.
- Estado de Resultados Integrales por Función por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2017 y 2016.
- Estado de Cambio en el Patrimonio por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2017 y 2016.
- Estado de Flujos de Efectivo por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo 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 marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Los presentes estados financieros consolidados al 31 de marzo del 2017, fueron aprobados por su Directorio en sesión celebrada con fecha 27 de abril de 2017.

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
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.

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.

2.3.3 IFRIC 22 "Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas"

La Interpretación aborda la forma de determinar la fecha de la transacción a efectos de establecer la tasa de cambio a usar en el reconocimiento inicial del activo, gasto o ingreso relacionado (o la parte de estos 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, a 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, revelará este hecho.

2.3.4 IFRS 16 "Arrendamientos"

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

La administración de la Sociedad aún se encuentra evaluando el (los) impacto(s) que podrían generar estas 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.

2.3.5 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 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 determinar 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.

2.3.6 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.

2.3.7 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 aplicar, 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 marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016:

PAIS	RUT	NOMBRE SOCIEDAD	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN	
			31-03-2017	31-12-2016
Chile	76.140.432-6	INVERSIONES PAZ CHILE SPA	100%	100%
Chile	76.140.439-3	INVERSIONES PAZ INTERNACIONAL SPA	100%	100%

2.5.2 Entidades de consolidación indirecta

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

NOMBRE DE LA SOCIEDAD
INVERSIONES PAZ CHILE SPA
Inversiones Paz Construcción SPA
Constructora Paz SPA
Inversiones Paz Inmobiliaria SPA
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 y Constructora Paz Santolaya 60 S.A.
Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 70 SPA
Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 90 SPA
Paz Servicios Profesionales SPA
INVERSIONES PAZ INTERNACIONAL 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.
Barueri Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda.
Jacu Pessego Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda.
Inversiones Paz Perú SPA

2.6 Transacciones en moneda extranjera

2.6.1 Moneda funcional y de presentación

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

2.6.2 Transacciones y saldos

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

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

2.6.3 Tipos de cambio

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

FECHA	CLP / US\$	CLP / U.F.	CLP / Nuevo Sol Peruano	CLP / Real Brasileño
31-03-2017	663,97	26.471,94	205,01	211,98
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 del de la matriz), se tratan como activos y pasivos de la entidad extranjera y se convierten al tipo de cambio de cierre del ejercicio o período, según corresponda.

2.7 Información financiera por segmentos operativos

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

Dichos ejecutivos son los responsables de asignar los recursos y evaluar el rendimiento de los segmentos operativos, los cuales han sido identificados en forma 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 incluye en el rubro plusvalía cuando corresponde.

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

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

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

2.11 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° 4.5 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.

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 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 Inversiones Paz Inmobiliaria SPA e Inversiones Paz Internacional 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 Inversiones Paz Construcción SPA así como sus filiales, 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 27 de abril de 2016 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 20 meses para agotar stock en nuestro portfolio de proyectos.

3.2 Volatilidad de los mercados financieros

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

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

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

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

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

Dado lo anterior la Compañía aprueba el plan de inversión de cada proyecto, así como el financiamiento bancario necesario, antes del comienzo del proyecto, asegurándose de esta forma 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 12 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 devengados.

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

La deuda se estructura según las siguientes tasas:

Tasas	31-03-2017 % Deuda	31-12-2016 % Deuda
Tasa de interés fijo	3%	3%
Tasa de interés variable	97%	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 - 1% a + 1% anualmente, es decir de - 0,25% a + 0,25% cada trimestre, 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-1% M\$	Tasa Cierre M\$	Tasa+1% M\$
Al 31-03-2017	1.018.263	1.449.805	1.881.347
Impacto económico	431.542	0	(431.542)
Al 31-03-2016	748.415	1.131.514	1.514.613
Impacto económico	383.099	0	(383.099)

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

A continuación se muestra un análisis de sensibilidad sobre la porción de deuda que se encuentra expresada en Unidades de Fomento, aplicando un escenario de fluctuación de -1% y +1, 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-1% M\$	UF Cierre M\$	UF+1% M\$
Al 31-03-2017	6.227	163.202.159	164.850.666	166.499.173
Impacto económico		(1.648.507)		1.648.507
Al 31-12-2016	6.665	173.854.410	175.610.515	177.366.620
Impacto económico		(1.756.105)		1.756.105

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

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

Al 31-03-2017							
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 de Chile	UF	0	0	11.182.207	0	0	11.182.207
Banco Itaú Corpbanca	UF	1.223.889	8.133.382	12.784.153	11.842.834	0	33.984.258
Banco BBVA	UF	0	0	0	0	1.325.439	1.325.439
Banco Crédito e Inversiones	UF	0	0	3.561.197	4.209.803	2.720.339	10.491.339
Banco Santander Chile	CLP	0	0	5.658.222	0	0	5.658.222
	UF	1.433.779	1.376.139	5.460.382	7.809.255	12.387.702	28.467.257
Banco del Estado de Chile	CLP	0	0	3.708.954	0	0	3.708.954
	UF	4.926.958	4.203.457	13.312.851	13.933.715	12.509.676	48.886.657
Banco Scotiabank Chile	UF	0	0	17.670.463	9.672.891	3.170.155	30.513.509
Caixa Econômica Federal	Real Brasileño	0	0	3.763.862	0	0	3.763.862
Total		7.584.626	13.712.978	77.102.291	47.468.498	32.113.311	177.981.704

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	2.134.131	0	2.134.131
Banco de Chile	UF	0	0	7.742.689	0	0	7.742.689
Banco de Crédito e Inversiones	UF	0	0	1.211.850	5.052.774	2.694.262	8.958.886
Banco del Estado de Chile	UF	0	5.462.330	17.150.740	19.494.580	11.519.973	53.627.623
Banco Santander Chile	CLP	536.594	1.136.736	6.294.249	0	0	7.967.579
	UF	2.846.694	6.660.037	8.245.399	5.634.835	7.830.646	31.217.611
Banco Scotiabank Chile	UF	0	0	1.129.353	20.577.151	6.657.983	28.364.487
Banco Itaú Corpbanca	UF	3.403.279	7.284.462	16.991.854	12.952.016	2.933.477	43.565.088
Caixa Econômica Federal	Real Brasileño	0	355.777	3.396.375	0	0	3.752.152
Total		6.786.567	20.899.342	62.162.509	65.845.487	31.636.341	187.330.246

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 en el ejercicio actual y su referencia según el tipo de moneda.

Moneda	31-03-2017 % Deuda	31-12-2016 % Deuda
Pesos Chilenos	5,3%	4,3%
UF	92,6%	93,7%
Reales	2,1%	2,0%
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 marzo 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 29 de abril de 2016, en su informe anual de clasificación, ICR Clasificadora de Riesgo subió la clasificación asignada a la solvencia de Paz Corp S.A., situándola en la categoría BBB+, con tendencia "estable". Por otro lado con la misma fecha, en su informe anual de clasificación, Feller Rate Clasificadora de Riesgo 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 compite principalmente con otros desarrolladores de viviendas así como desarrolladores de proyectos comerciales (oficinas, centros comerciales, strip malls, etc.) para la compra de terrenos atractivos.

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

En la medida que las ciudades se van desarrollando, la competencia por acceder a terrenos con precios convenientes se va incrementando. Cambios en los planes reguladores pueden afectar no solo el tipo de inmuebles que se puede construir, sino también puede restringir los requerimientos de densidad, alturas, números mínimos de estacionamientos, entre otros, por lo que el número de inmuebles a construir sobre un determinado terreno se puede ver afectado potencialmente disminuyendo el monto de ingresos y ganancias de un proyecto. Para mitigar este riesgo, la Compañía tiene áreas de desarrollo enfocadas en la búsqueda de terrenos en los 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 enero 2015	UF 4.000	UF 225
1 enero 2016	UF 3.000	UF 225
1 enero 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 diciembre de 2016, 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 discreción de las autoridades administrativas, lo que puede retrasar o aumentar los costos de los desarrollos o construcciones.

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

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

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

3.14 Calidad y servicio de post-venta

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 del deterioro de la plusvalía

Paz Corp S.A. evalúa anualmente si la plusvalía mercantil ha sufrido algún deterioro, de acuerdo con la política contable que se describe en la Nota N° 2.10.

Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, no existen saldos de plusvalías compradas.

4.2 Estimación provisión grado de avance

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

4.3 Estimación provisión garantía legal

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

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

4.4 Impuestos diferidos

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

4.5 Pagos basados en acciones

La 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 marzo de 2017 y 2016, se reconoció un cargo en resultado por M\$ 506.280 y por M\$ 774.031, 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 marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, es la siguiente:

Clases de efectivo y equivalentes al efectivo	31-03-2017 M\$	31-12-2016 M\$
Efectivo en caja	128	124
SalDOS en bancos	645.652	2.325.097
Depósitos a corto plazo	5.395.106	473.719
Fondos mutuos	17.760.165	20.461.323
Otro efectivo y equivalentes al efectivo	8.763	9.563
Efectivo y equivalentes al efectivo	23.809.814	23.269.826

El efectivo y equivalentes al efectivo incluido en los estados de situación financiera al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 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 marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, es la siguiente:

Información del efectivo y equivalentes al efectivo por moneda	Moneda	31-03-2017 M\$	31-12-2016 M\$
Monto del efectivo y equivalentes al efectivo	CLP	22.867.344	22.757.496
	Real Brasileño	942.470	512.330
Total de efectivo y equivalentes al efectivo		23.809.814	23.269.826

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

Rut	Sociedad	31-03-2017 M\$	31-12-2016 M\$
96.815.680-2	BBVA Asset Management AGF S.A. - Corporativo V	816.056	1.777.938
96.836.390-5	BancoEstado S.A. AGF - Solvente	3.993.419	4.811.909
96.980.650-9	Itaú Chile AGF S.A. - Select	1.800.174	1.610.939
96.667.040-1	Santander Asset Management S.A. AGF - Money Market	173.955	225.109
96.667.040-1	Santander Asset Management S.A. AGF - Money Dólar	423.783	543.482
96.667.040-1	Santander Asset Management S.A. AGF - Money Market Corporativo	3.972.000	4.779.512
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	5.703.031	6.496.193
96.634.320-6	Scotia AGF Chile S.A. - Retail Dólar	816	821
96.571.220-8	BanChile Corredores de Bolsa - Capital Empresarial	0	212.932
96.571.220-8	BanChile Corredores de Bolsa - Rendimiento	876.931	0
Total		17.760.165	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 marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, es el siguiente:

Rut	Sociedad	31-03-2017 M\$	31-12-2016 M\$
97.036.000-K	Banco Santander Chile	4.508.031	2.688
0-E	Banco Itaú Brasil	54.672	116.604
0-E	Caixa Economica Federal	832.403	354.427
Total		5.395.106	473.719

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

Durante el período terminado al 31 de marzo de 2017 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 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 marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, es la siguiente:

Otros activos financieros, corrientes			31-03-2017 M\$	31-12-2016 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	63.634	63.634
0-E	Caixa Económica Federal	Retención Bancaria (1)	359.156	401.798
Total otros activos financieros, corrientes			422.790	949.411

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

7 OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES Y NO CORRIENTES

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

Otros activos no financieros	Corrientes		No Corrientes	
	31-03-2017 M\$	31-12-2016 M\$	31-03-2017 M\$	31-12-2016 M\$
Documentos en garantía (1)	1.964.732	393.720	251.149	1.824.021
Iva por recuperar	6.847.776	6.419.168	1.202.944	1.473.108
Anticipo proveedor	5.192.514	5.916.457	0	0
Crédito empresas constructoras	1.433.196	1.057.491	0	0
Total	15.438.218	13.786.836	1.454.093	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 marzo de 2017 y 31 de diciembre de 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	31-03-2017 M\$	31-12-2016 M\$
Instrucciones notariales (1)	1.331.073	2.687.295
Cientes escriturados neto (2)	19.324.045	18.357.148
Documentos por cobrar neto	2.154	2.154
Fondos por rendir	194.992	322.936
Otros clientes	76.161	75.973
Otras cuentas por cobrar, neto (3)	473.261	439.984
Total	21.401.686	21.885.490

(1) Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, los montos por M\$ 1.331.073 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 marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, los montos por M\$ 19.324.045 y M\$ 18.357.148 corresponden a la escrituración y venta de inmuebles pendientes de ser cobrados.

8.2 Derechos por cobrar, no corrientes

Derechos por cobrar, no corrientes	31-03-2017 M\$	31-12-2016 M\$
Otras cuentas por cobrar, neto (3)	1.671.721	1.764.463
Total	1.671.721	1.764.463

(3) El ítem Otras cuentas por cobrar corrientes, se compone al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 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\$ 407.345 y M\$ 403.348, y otros conceptos por M\$ 65.916 y M\$ 36.636, respectivamente. En el ítem Otras cuentas por cobrar no corrientes por M\$ 1.671.721 y M\$ 1.764.463, se presenta la porción no corriente relacionada con esta venta, cuyo vencimiento es el 1 de septiembre de 2019.

Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, no existen deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corriente con deterioro. 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 marzo de 2017 y 31 de diciembre de 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
31-03-2017	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Deudores comerciales brutos	19.187.386	58.251	7.030	5.621	7.896	2.373	1.436	56.206	19.326.199	0	19.326.199
Otras cuentas por cobrar brutos (1)	2.075.487	0	0	0	0	0	0	0	2.075.487	1.671.721	3.747.208
Total	21.262.873	58.251	7.030	5.621	7.896	2.373	1.436	56.206	21.401.686	1.671.721	23.073.407

	Al día	1-30 días	31-60 días	61-90 días	91-120 días	121-150 días	151-180 días	Mayor a 181 días	Total Corrientes	Total No Corrientes	Total Corrientes y No Corrientes
31-12-2016	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Deudores comerciales brutos	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 brutos (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 marzo de 2017	Cientes de cartera N°	Total cartera neta M\$
Al día	546	22.934.594
Entre 1 y 30 días	18	58.251
Entre 31 y 60 días	8	7.030
Entre 61 y 90 días	5	5.621
Entre 91 y 120 días	9	7.896
Entre 121 y 150 días	4	2.373
Entre 151 y 180 días	4	1.436
Mayor a 181 días	21	56.206
Total	615	23.073.407

Tramo de morosidad al 31 de diciembre de 2016	Cientes 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 marzo de 2017 y 31 de diciembre de 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 marzo de 2017 y 31 de diciembre de 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 marzo de 2017 y 31 de diciembre de 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 marzo de 2017 y 31 de diciembre de 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 marzo de 2017 y 31 de diciembre de 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	31-03-2017 M\$	31-12-2016 M\$	31-03-2017 M\$	31-12-2016 M\$
76.435.779-5	Inmobiliaria PC 50 SPA	Chile	Cuenta corriente mercantil	Negocio Conjunto	CLP	3.258	108.912	0	0
76.084.835-2	Inversiones Avenir Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	29.788	0	0	0
0-E	Paz Centenario S.A.	Perú	Cuenta corriente mercantil	Negocio Conjunto	Nuevo Sol Peruano	28.109	13.724	0	0
Total						61.155	122.636	0	0

9.1.2 Cuentas por pagar a entidades relacionadas

La composición del rubro correspondiente al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 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	31-03-2017 M\$	31-12-2016 M\$	31-03-2017 M\$	31-12-2016 M\$
96.828.280-8	Elyon S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	3.205.774	3.190.763
76.810.960-5	Inmobiliaria Deisa Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	242.609	340.581	863.968	618.900
76.119.788-6	Constructora D & V Corp Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	667.468	22.821	0	0
76.910.440-2	Inmobiliaria Las Pataguas Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	305.280	303.851
78.341.130-K	Inversiones Buenaventura Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	600.019	324.370
76.910.360-0	Constructora Santolaya Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista Común	CLP	37.681	515.061	0	0
79.991.280-5	Inversiones Santa Fidelmira S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	2.481.299	2.722.032
76.432.527-3	Inversiones D & A Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	599.819	324.171
Total						947.758	878.463	8.056.159	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 marzo de 2017 y 31 de diciembre de 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 31-03-2017 M\$		01-01-2016 al 31-03-2016 M\$	
76.119.788-6	Constructora D & V Corp Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	644.647	0		0
76.119.788-6	Constructora D & V Corp Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	0	0	6.659	0
76.910.360-0	Constructora Santolaya Ltda.	Chile	Accionista Común	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	0	0	195.330	0
76.910.360-0	Constructora Santolaya Ltda.	Chile	Accionista Común	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	477.380	0	0	0
96.828.280-8	Elyon S.A.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	15.011	0	1.908.149	0
76.810.960-5	Inmobiliaria Deisa Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	147.096	0	21.840	0
76.910.440-2	Inmobiliaria Las Pataguas Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	1.429	0	1.708	0
76.435.779-5	Inmobiliaria PC 50 SPA	Chile	Negocio Conjunto	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	105.654	0	187.035	0
99.554.100-9	Inmobiliaria Vicuña II S.A.	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	0	0	1.575	0
78.341.130-k	Inversiones Buenaventura Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	275.649	0	251.729	0
76.432.527-3	Inversiones D&A Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	275.648	0	251.728	0
79.991.280-5	Inversiones Santa Fidelmira S.A.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	0	0	17.150	0
79.991.280-5	Inversiones Santa Fidelmira S.A.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	240.733	0	0	0
76.084.835-2	Inversiones Avenir Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	29.788	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 (Abono)	CLP	0	0	75.000	0
10.142.800-1	Mario Navarro Rodríguez	Brasil	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	Real Brasileño	0	0	5.578	0
0-E	BemCasa Incorporações e Const. Ltda.	Brasil	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	Real Brasileño	0	0	39.811	0
0-E	EPEL Empresa Paulistana de Engenharia Ltda.	Brasil	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	Real Brasileño	0	0	14.336	0
0-E	Paz Centenario S.A.	Perú	Negocio Conjunto	Cuenta Corriente mercantil Cargo	Nuevo Sol Peruano	0	0	2.292.961	0
0-E	Paz Centenario S.A.	Perú	Negocio Conjunto	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	Nuevo Sol Peruano	14.385	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 7 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 27 de abril de 2016 (en adelante la "JOA 2016") 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 2016. 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.

A su vez la JOA 2016 aprobó un nuevo plan de incentivo para el Presidente de la Sociedad para el período 2016-2020 que consiste en el otorgamiento de opciones por hasta 7.040.480 acciones de la Sociedad (en adelante el "Plan de Incentivo 2016-2020"), según se detalla en Nota N° 22.

- 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 27 de abril de 2016, 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 períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2017 y 2016 a los señores directores, es el siguiente:

Retribución directorio		01-01-2017 al 31-03-2017		01-01-2016 al 31-03-2016	
Nombre	Cargo	Directorio	Comité de directores	Directorio	Comité de directores
		M\$	M\$	M\$	M\$
Juan Pablo Armas Mac Donald	Presidente	23.755	4.751	23.148	4.630
Ricardo Paz Daniels	Vicepresidente	7.126	2.375	6.944	2.315
Salvador Valdés Correa	Director	7.126	2.375	6.944	2.315
Enrique Bone Soto	Director	7.126	2.375	6.944	2.315
Hermann Von Mühlenbrock Soto	Director	7.126	2.375	6.944	2.315
Nicolás Majluf Sapag	Director	7.126	2.375	6.944	2.315
Francisco León Délano	Director	7.126	2.375	6.944	2.315
Total		66.511	19.001	64.812	18.520

El Plan de Incentivo 2016-2020, generó un cargo en resultado de M\$ 333.243 al 31 de marzo de 2017 (ver Nota N° 22), monto debidamente provisionado (ver Nota N° 19).

Adicionalmente, al 31 de marzo 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\$ 429.404.

Dado lo anterior, los montos devengados con cargo en resultados para los períodos terminados al 31 de marzo de 2017 y 2016, por el concepto de remuneraciones al directorio, incluyendo los Planes de Incentivos antes señalados, ascienden a M\$ 428.755 y M\$ 512.736, 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\$ 554.300 y M\$ 529.402 por los períodos terminados al 31 de marzo de 2017 y 2016, considerando 7 y 8 ejecutivos, respectivamente. 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. Además, para los ejecutivos principales de la Sociedad se ha establecido un bono de retención cuyo cargo a resultado está incluido en las cifras indicadas anteriormente.

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 marzo de 2017 y un cargo al 31 de marzo de 2016 de M\$ 408 y M\$ 344.627, 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 marzo de 2017, se ha generado un cargo a resultado por este concepto de M\$ 173.445, 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 marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, es la siguiente:

Clases de inventarios	31-03-2017 M\$	31-12-2016 M\$
Inmuebles para la venta	71.454.098	72.478.160
Obras en curso	83.040.519	66.673.284
Terrenos para la venta	930.592	930.592
Materiales de construcción	939.611	973.969
Provisión menor valor de existencias	(73.038)	(113.789)
Total	156.291.782	140.942.216

10.1.1 Información adicional de inventarios

Clases de inventarios	01-01-2017 al 31-03-2017 M\$	01-01-2016 al 31-03-2016 M\$
Costos de inventarios reconocidos como gastos	32.926.605	13.718.891
Importe de resultados por unidades de reajustes de unidades escrituradas	819.919	501.921
Gastos financieros incluidos en costo de venta de unidades escrituradas	999.555	375.363

10.1.2 Costos financieros capitalizados

El siguiente es el detalle de costos financieros correspondiente a los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2017 y 2016.

Detalle	01-01-2017 al 31-03-2017 M\$	01-01-2016 al 31-03-2016 M\$
Importe de los costos por intereses capitalizados en existencias	1.194.506	1.091.642
Importe por unidades de reajuste de préstamos bancarios capitalizados en existencias	699.418	970.173
Importe por unidades de reajuste por anticipo de clientes capitalizados en existencias	106.486	116.168
Total costos financieros capitalizados	2.000.410	2.177.983
Tasa de capitalización (costos financieros/inventarios)	0,7%	0,9%

10.2 Inventarios, no corrientes

El detalle del rubro es el siguiente:

Clases de inventarios	31-03-2017 M\$	31-12-2016 M\$
Obras en curso	57.695.569	72.249.295
Terrenos destinados a proyectos	63.106.121	68.160.076
Terrenos para la venta (1)	1.823.793	1.766.185
Total	122.625.483	142.175.556

(1) Terreno ubicado en Sao Paulo, Brasil.

10.2.1 Terrenos destinados a proyectos

Ubicación	31-03-2017 M\$	31-12-2016 M\$
Chile	63.106.121	68.160.076
Región Metropolitana	63.106.121	68.160.076
Total	63.106.121	68.160.076

11 ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

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

Activos por impuestos, corrientes	31-03-2017 M\$	31-12-2016 M\$
Pagos provisionales mensuales	7.364.018	5.686.080
Pago provisional por utilidades absorbidas	39.505	39.505
Crédito al impuesto	39.905	32.007
Excedentes por recuperar (1)	923.372	927.676
Impuesto a la renta de primera categoría	(5.489.625)	(4.386.052)
Activos por impuestos, corrientes	2.877.175	2.299.216

Pasivos por impuestos, corrientes	31-03-2017 M\$	31-12-2016 M\$
Pagos provisionales mensuales	987.278	614.126
Crédito al impuesto	1.449	0
Excedentes por recuperar	14.257	14.257
Impuesto a la renta de primera categoría	(2.963.990)	(2.002.783)
Pasivos por impuestos, corrientes	(1.961.006)	(1.374.400)

(1) Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el monto presentado en excedentes por recuperar por M\$ 923.372 y M\$ 927.676, corresponde principalmente al crédito especial de empresas constructoras por M\$ 825.628 y pago por utilidades absorbidas por M\$ 75.952 de Constructora Paz SPA e Inversiones Paz Inmobiliaria SPA, respectivamente.

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 al 25%) al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, es la siguiente:

Al 31 de marzo 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	70,00%	3.947.719	5.805.078	9.752.797	1.855.652	6.390.814	8.246.466	7.933.896	(6.274.923)	1.658.973	(1.978.296)
76.701.900-9	Inmobiliaria PK 67 S.A.	66,67%	15.380.486	14.312.416	29.692.902	12.225.628	16.994.966	29.220.594	55.389	(143.914)	(88.525)	0
76.361.372-0	Inmobiliaria PW75 SPA	75,00%	33.257.328	108.411	33.365.739	23.708.212	9.924.850	33.633.062	6.386.565	(5.470.989)	915.576	0
76.218.467-2	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 60 S.A.	60,00%	400.662	29.109	429.771	252.883	0	252.883	111.515	(123.335)	(11.820)	0
76.321.343-9	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 70 SPA	70,00%	12.769.892	0	12.769.892	9.318.465	3.065.168	12.383.633	4.093.970	(3.683.583)	410.387	0
76.442.267-8	Inmobiliaria Arboleda SPA	60,00%	26.603.317	452.194	27.055.511	18.737.406	582.886	19.320.292	46.906	(72.966)	(26.060)	0
76.594.657-3	Inmobiliaria Vista Golf LD SPA (1)	70,00%	924.256	8.524.763	9.449.019	368.543	4.689.079	5.057.622	17.204	(24.523)	(7.319)	0
TOTALES			93.283.660	29.231.971	122.515.631	66.466.789	41.647.763	108.114.552	18.645.445	(15.794.233)	2.851.212	(1.978.296)

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 (1)	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 11 de agosto de 2016, se constituyó la sociedad Inmobiliaria Vista Golf LD SPA.

13 INVERSIONES CONTABILIZADAS UTILIZANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

13.1 Composición del rubro

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

Al 31 de marzo 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 31/03/2017
Paz Centenario S.A. (1)	Negocio Conjunto	Perú	CLP	50,00%	50,00%	32.505.317	958.185	(197.672)	0	874.325	(292.319)	33.847.836
Inmobiliaria PC 50 SPA	Negocio Conjunto	Chile	CLP	50,00%	50,00%	2.463.347	238.000	11.596	0	0	0	2.712.943
TOTAL						34.968.664	1.196.185	(186.076)	0	874.325	(292.319)	36.560.779

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	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 (2)	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 período 2017 se aumentó el capital social en M\$ 1.916.370. 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 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 marzo de 2017 en M\$ 958.185 y al 31 de diciembre de 2016 en M\$ 11.287.898, correspondiente al 50% de participación que mantiene Paz Corp S.A. en esta sociedad.

- (2) 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 marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, la información relacionada es la siguiente:

Al 31 de marzo de 2017												
Rut	Inversiones	Naturaleza de la relación	% Participación	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos subsidiaria	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos subsidiaria	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%	84.809.224	4.337.687	89.146.911	21.255.077	196.163	21.451.240	3.337.388	(3.732.732)	(395.344)
76.435.779-5	Inmobiliaria PC 50 SPA	Negocio Conjunto	50,00%	61.241	17.230.747	17.291.988	13.014	11.853.089	11.866.103	41.025	(17.833)	23.192
TOTALES				84.870.465	21.568.434	106.438.899	21.268.091	12.049.252	33.317.343	3.378.413	(3.750.565)	(372.152)

Al 31 de diciembre de 2016												
Rut	Inversiones	Naturaleza de la relación	% Participación	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos subsidiaria	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos subsidiaria	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 marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, es el siguiente:

Clases de activos intangibles distintos de la plusvalía, neto	31-03-2017	31-12-2016
M\$	M\$	M\$
Programas informáticos, neto	796.315	869.025
Activos intangibles distintos de la plusvalía	796.315	869.025
Clases de activos intangibles distintos de la plusvalía, bruto	31-03-2017	31-12-2016
M\$	M\$	M\$
Programas informáticos, bruto	3.398.277	3.367.233
Activos intangibles, bruto	3.398.277	3.367.233
Amortización acumulada y deterioro del valor, activos intangibles distintos a la plusvalía	31-03-2017	31-12-2016
M\$	M\$	M\$
Amortización acumulada y deterioro de valor, programas informáticos	(2.601.962)	(2.498.208)
Amortización acumulada y deterioro del valor, activos intangibles, total	(2.601.962)	(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 marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, es el siguiente:

Vida clases de activos intangibles distintos a la plusvalía	31-03-2017	31-12-2016
M\$	M\$	M\$
Activos intangibles de vida finita, neto	796.315	869.025
Activos intangibles, neto	796.315	869.025
Vidas útiles estimadas o tasas de amortización utilizadas	Vida	Vida
	Mínima	Máxima
Vida o tasa para programas informáticos	5	7

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

Al 31 de marzo de 2017		
Movimientos en activos intangibles identificables	Programas informáticos, neto	Activos intangibles identificables, neto
	M\$	M\$
Saldo inicial al 01/01/2017	869.025	869.025
Adiciones	30.311	30.311
Amortización	(103.492)	(103.492)
Incremento (Disminución) en el cambio de moneda extranjera	471	471
Cambios, total	(72.710)	(72.710)
Saldo final activos intangibles identificables al 31/03/2017	796.315	796.315

Al 31 de diciembre de 2016		
Movimientos en activos intangibles identificables	Programas informáticos, neto	Activos intangibles identificables, neto
	M\$	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 a los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2017 y 2016, es el siguiente:

	01-01-2017 al 31-03-2017	01-01-2016 al 31-03-2016
Línea de partida en el estado de resultados que incluye amortización de activos intangibles identificables	M\$	M\$
Gastos de administración	(103.492)	(103.592)
Total	(103.492)	(103.592)

15 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

15.1 Composición del rubro

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

Clases de propiedades, planta y equipo, neto	31-03-2017 M\$	31-12-2016 M\$
Planta y equipo (<i>maquinarias y equipos</i>)	50.336	54.571
Equipamiento de tecnología de la información	92.681	99.450
Instalaciones fijas y accesorios (<i>muebles y útiles</i>)	838.326	780.358
Vehículos de motor	31.622	36.162
Total de propiedades, planta y equipo, neto	1.012.965	970.541
Clases de propiedades, planta y equipo, bruto	31-03-2017 M\$	31-12-2016 M\$
Planta y equipo (<i>maquinarias y equipos</i>)	157.623	153.082
Equipamiento de tecnología de la información	828.351	823.761
Instalaciones fijas y accesorios (<i>muebles y útiles</i>)	2.015.161	1.894.333
Vehículos de motor	114.286	114.286
Total de propiedades, planta y equipo, bruto	3.115.421	2.985.462
Depreciación acumulada y deterioro del valor, propiedades, planta y equipo	31-03-2017 M\$	31-12-2016 M\$
Planta y equipo (<i>maquinarias y equipos</i>)	(107.287)	(98.511)
Equipamiento de tecnología de la información	(735.670)	(724.311)
Instalaciones fijas y accesorios (<i>muebles y útiles</i>)	(1.176.835)	(1.113.975)
Vehículos de motor	(82.664)	(78.124)
Total depreciación acumulada y deterioro del valor, propiedades, planta y equipo	(2.102.456)	(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 marzo 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 marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, es el siguiente:

Movimiento año 2017		Terrenos	Edificios y bodegas, neto	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\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2017		0	0	54.571	99.450	780.358	36.162	970.541
Cambios	Adiciones	0	0	4.398	3.968	108.985	0	117.351
	Gasto por depreciación	0	0	(8.650)	(10.817)	(52.437)	(4.540)	(76.444)
	Incremento (decremento) en el cambio de moneda extranjera	0	0	17	80	1.420	0	1.517
	Total cambios	0	0	(4.235)	(6.769)	57.968	(4.540)	42.424
Saldo final al 31 de marzo de 2017		0	0	50.336	92.681	838.326	31.622	1.012.965

Movimiento año 2016		Terrenos	Edificios y bodegas, neto	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\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2016		0	0	82.184	119.300	787.229	77.404	1.066.117
Cambios	Adiciones	0	0	39.825	48.435	170.706	23.403	282.369
	Retiros	0	0	(1.967)	(4.082)	(4.234)	(30.917)	(41.200)
	Gasto por depreciación	0	0	(65.854)	(64.738)	(182.634)	(36.306)	(349.532)
	Incremento (decremento) en el cambio de moneda extranjera	0	0	383	535	9.291	2.578	12.787
	Total cambios	0	0	(27.613)	(19.850)	(6.871)	(41.242)	(95.576)
Saldo final al 31 de diciembre de 2016		0	0	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 marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, es el siguiente:

16.1 Activos por impuestos diferidos

Activos por impuestos diferidos	31-03-2017 M\$	31-12-2016 M\$
Activos por impuestos diferidos relativos a acumulaciones (o devengos)	35.564	120.005
Activos por impuestos diferidos relativos a provisiones	4.375.561	4.535.883
Activos por impuestos diferidos relativos a pérdidas fiscales	1.741.070	1.659.901
Activos por impuestos diferidos relativos a otros	3.338.656	2.993.798
Activos por impuestos diferidos	9.490.851	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 el recupero de estos activos.

16.2 Pasivos por impuestos diferidos

Pasivos por impuestos diferidos	31-03-2017 M\$	31-12-2016 M\$
Pasivos por impuestos diferidos relativos a acumulaciones (o devengos)	3.745.100	3.567.772
Pasivos por impuestos diferidos	3.745.100	3.567.772

16.3 Movimientos de impuesto diferido del estado de situación financiera

Movimientos en activos por impuestos diferidos	31-03-2017 M\$	31-12-2016 M\$
Activos por impuestos diferidos, saldo inicial	9.309.587	4.774.986
Incremento (decremento) en activos impuestos diferidos	181.264	4.534.601
Cambios en activos por impuestos diferidos, total	181.264	4.534.601
Activos por impuestos diferidos, saldo final	9.490.851	9.309.587

Movimientos en pasivos por impuestos diferidos	31-03-2017 M\$	31-12-2016 M\$
Pasivos por impuestos diferidos, saldo inicial	3.567.772	1.721.129
Incremento (decremento) en pasivo por impuestos diferidos	177.328	1.846.643
Cambios en pasivos por impuestos diferidos, total	177.328	1.846.643
Pasivos por impuestos diferidos, saldo final	3.745.100	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	31-03-2017 M\$	31-12-2016 M\$
Activo por impuestos diferidos	5.758.263	5.825.153
Pasivo por impuestos diferidos	(12.512)	(83.338)
Posición neta impuestos diferidos	5.745.751	5.741.815

Nota impuestos diferidos	31-03-2017 M\$	31-12-2016 M\$
Activo por impuestos diferidos	9.490.851	9.309.587
Pasivo por impuestos diferidos	(3.745.100)	(3.567.772)
Posición neta impuestos diferidos	5.745.751	5.741.815

17 OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

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

17.1 Clases de otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros	31-03-2017		31-12-2016	
	Corrientes M\$	No Corrientes M\$	Corrientes M\$	No Corrientes M\$
Préstamos bancarios	96.798.985	79.581.809	89.833.135	95.903.619
Préstamos contingentes (boletas en garantía)	1.600.910	0	15.283	1.578.209
Total	98.399.895	79.581.809	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 marzo 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 31-03-2017
										Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	
										M\$	M\$	M\$	
76.701.900-9	Inmobiliaria PK 67 S.A.	Chile	97.004.000-5	Banco de Chile	U.F.	Al vencimiento	2,49%	2,49%	Con Garantía	0	0	5.275.982	5.275.982
76.701.900-9	Inmobiliaria PK 67 S.A.	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	U.F.	Al vencimiento	2,86%	2,86%	Con Garantía	0	0	3.561.197	3.561.197
76.361.372-0	Inmobiliaria PW 75 SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	CLP	Al vencimiento	4,34%	4,34%	Con Garantía	0	0	3.708.954	3.708.954
76.361.372-0	Inmobiliaria PW 75 SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	U.F.	Al vencimiento	2,22%	2,22%	Con Garantía	4.926.958	4.203.457	6.713.980	15.844.395
76.321.343-9	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 70 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	CLP	Al vencimiento	5,44%	5,44%	Con Garantía	0	0	5.658.222	5.658.222
76.321.343-9	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 70 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	3,31%	3,31%	Con Garantía	534.213	1.057.742	0	1.591.955
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.004.000-5	Banco de Chile	U.F.	Al vencimiento	2,42%	2,42%	Con Garantía	0	0	5.906.225	5.906.225
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.023.000-9	Banco Itaú Corpbanca	U.F.	Al vencimiento	2,49%	2,49%	Con Garantía	1.223.889	8.133.382	12.768.798	22.126.069
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	2,83%	2,83%	Con Garantía	899.566	318.397	5.460.382	6.678.345
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	U.F.	Al vencimiento	1,90%	1,90%	Con Garantía	0	0	5.013.316	5.013.316
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank Chile	U.F.	Al vencimiento	2,55%	2,55%	Con Garantía	0	0	1.144.633	1.144.633
76.442.267-8	Inmobiliaria Arboleda SPA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank Chile	U.F.	Al vencimiento	2,77%	2,77%	Con Garantía	0	0	16.525.830	16.525.830
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	0	3.763.862	3.763.862
Total										7.584.626	13.712.978	75.501.381	96.798.985

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

31 de marzo 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
										Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	31-03-2017
										M\$	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	0	0	15.355	15.355
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	0	0	1.585.555	1.585.555
Total										0	0	1.600.910	1.600.910

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
										Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	31-12-2016
										M\$	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 marzo 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
										1 hasta 2 años	2 a 3 años	3 a 5 años	31-03-2017
										M\$	M\$	M\$	M\$
76.131.199-9	Inmobiliaria PDV 70 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	2,41%	2,41%	Con Garantía	0	2.534.941	0	2.534.941
76.701.900-9	Inmobiliaria PK 67 S.A.	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	1,85%	1,85%	Con Garantía	5.282.324	0	0	5.282.324
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	4.030.269	0	0	4.030.269
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.023.000-9	Banco Itaú Corpbanca	U.F.	Al vencimiento	2,10%	2,10%	Con Garantía	11.842.834	0	0	11.842.834
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.032.000-8	Banco BBVA	U.F.	Al vencimiento	1,67%	1,67%	Con Garantía	0	1.325.439	0	1.325.439
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	U.F.	Al vencimiento	2,09%	2,09%	Con Garantía	4.209.803	2.720.339	0	6.930.142
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	2,32%	2,32%	Con Garantía	2.526.931	3.835.580	0	6.362.511
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	U.F.	Al vencimiento	2,28%	2,28%	Con Garantía	9.903.446	12.509.676	0	22.413.122
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank Chile	U.F.	Al vencimiento	2,59%	2,59%	Con Garantía	9.672.891	3.170.155	0	12.843.046
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	6.017.181	0	6.017.181
Total										47.468.498	32.113.311	0	79.581.809

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			
	31-03-2017		31-12-2016	
	Fija M\$	Variable M\$	Fija M\$	Variable M\$
CLP	0	9.367.176	0	7.967.579
Real Brasileño	3.763.862	0	3.752.152	0
UF	1.600.910	163.249.756	1.593.492	174.017.023
Total	5.364.772	172.616.932	5.345.644	181.984.602

18 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	Corrientes	
	31-03-2017 M\$	31-12-2016 M\$
Proveedores de materiales y servicios	6.017.276	5.320.817
Acreedores terrenos	700.856	675.492
Retenciones de contratistas	2.275.798	2.441.258
Retenciones (AFP, impuestos trabajadores, etc.)	582.169	351.287
Provisión de vacaciones	354.586	484.868
Impuestos por pagar	445.094	1.363.607
Otras cuentas por pagar	491.440	658.768
Total	10.867.219	11.296.097

18.1 Estratificación - vencimientos de proveedores

Proveedores pagos al día

Al 31 de marzo 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	834.156	254.922	79.451	0	9.674	25.796	1.203.999	32,08
Servicios	2.220.318	594.492	374.935	8.260	0	44.089	3.242.094	12,20
Otros	8.475	0	0	0	0	0	8.475	7,90
Total	3.062.949	849.414	454.386	8.260	9.674	69.885	4.454.568	

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 marzo de 2017

Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago			Total M\$
	Hasta 30 días	31-60 días	61-90 días	
Materiales y equipos	389.641	0	0	389.641
Servicios	1.168.543	0	0	1.168.543
Otros	4.524	0	0	4.524
Total	1.562.708	0	0	1.562.708

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 marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016.

19 PROVISIONES

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

19.1 Provisiones

Provisiones	Corrientes		No Corrientes	
	31-03-2017 M\$	31-12-2016 M\$	31-03-2017 M\$	31-12-2016 M\$
Dividendo provisorio	6.072.082	6.072.082	0	0
Provisión de garantía legal	695.468	760.807	763.380	910.878
Participación en utilidades, bonos	323.436	1.039.672	207.579	120.626
Pagos basados en acciones	603.523	530.227	244.510	151.060
Provisiones por juicio y contingencias	159.069	122.902	289.136	274.877
Total	7.853.578	8.525.690	1.504.605	1.457.441

19.1.1 Dividendo provisorio

Se presenta en este ítem al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el registro del 30% de las utilidades líquidas distribuibles del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2016, por un monto de M\$ 6.072.082.

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 marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, la provisión por este concepto asciende a M\$ 265.047 y M\$ 1.021.320, respectivamente.

Adicionalmente, al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016 se presenta en este ítem una provisión en el pasivo corriente por bonos de retención para algunos ejecutivos principales por M\$ 58.389 y M\$ 18.352, respectivamente. En el pasivo no corriente esta provisión asciende a M\$ 207.579 y M\$ 120.626, respectivamente.

19.1.4 Pagos basados en acciones (stock options)

Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, se presenta un monto en el pasivo corriente de M\$ 603.523 y M\$ 530.227, respectivamente y en el pasivo no corriente al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016 se presenta un monto de M\$ 244.510 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 marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, se registró provisión por M\$ 159.069 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 marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, se presenta en el pasivo no corriente contingencias laborales de la filial Paz Realty Empreendimentos e Participações Ltda. (Brasil) por M\$ 289.136 y M\$ 274.877, respectivamente.

19.2 Movimiento de las provisiones

Al 31 de marzo 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	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\$
Saldo inicial 01/01/2017	6.072.082	760.807	1.039.672	530.227	122.902	8.525.690	910.878	120.626	151.060	274.877	1.457.441
Incremento en provisiones existentes	0	0	278.550	359.343	44.642	682.535	0	86.953	147.345	13.874	248.172
(Decrementos) en provisiones existentes	0	(209.425)	(126.694)	(408)	(8.475)	(345.002)	(3.784)	0	0	0	(3.784)
Provisión utilizada	0	0	(868.092)	(339.534)	0	(1.207.626)	0	0	0	0	0
Incremento (decremento) en el cambio de moneda extranjera	0	0	0	0	0	0	372	0	0	385	757
Otro incremento (decremento)	0	144.086	0	53.895	0	197.981	(144.086)	0	(53.895)	0	(197.981)
Cambios en provisiones, total	0	(65.339)	(716.236)	73.296	36.167	(672.112)	(147.498)	86.953	93.450	14.259	47.164
Provisión total, saldo final 31/03/2017	6.072.082	695.468	323.436	603.523	159.069	7.853.578	763.380	207.579	244.510	289.136	1.504.605

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	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\$
Saldo inicial 01/01/2016	10.380.674	660.405	1.830.724	898.337	33.871	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	8.983.596	545.960	120.626	151.060	56.541	874.187
(Decrementos) en provisiones existentes	0	(692.494)	0	0	(15.475)	(707.969)	0	0	0	(9.423)	(9.423)
Provisión utilizada	(10.380.674)	0	(1.830.724)	(1.847.985)	0	(14.059.383)	0	0	0	0	0
Incremento (decremento) en el cambio de moneda extranjera	0	0	0	0	0	0	2.142	0	0	4.905	7.047
Otro incremento (decremento)	0	505.435	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	(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	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 marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, es el siguiente:

Detalle de pasivos no financieros corrientes y no corrientes	31-03-2017		31-12-2016	
	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes
	M\$	M\$	M\$	M\$
Anticipos de clientes por promesas de compraventa	18.955.254	5.218.607	19.941.026	6.282.805
Ingreso anticipado para futura garantía legal	0	707.075	0	549.970
Total	18.955.254	5.925.682	19.941.026	6.832.775

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

Pasivos no financieros corrientes y no corrientes	31-03-2017 M\$	31-12-2016 M\$
Saldo pasivos no financieros corrientes y no corrientes	26.773.801	19.229.591
Adiciones	7.763.580	21.424.931
Imputación a resultados	(9.656.445)	(13.880.721)
Total	24.880.936	26.773.801

21 PATRIMONIO NETO

21.1 Capital suscrito y pagado

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

Número de acciones suscritas y pagadas	31-03-2017	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

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

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\$ 12.184.875. 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.

21.5 Otras reservas

Al 31 de marzo 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	874.325	0	874.325
Diferencia de cambio de conversión, Brasil	298.406	0	298.406
Incremento (disminución) otros cambios (1)	0	(292.319)	(292.319)
Total de cambios en patrimonio	1.172.731	(292.319)	880.412
Saldo final período actual 31/03/2017	2.175.637	(738.157)	1.437.480

Al 31 de marzo de 2016

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 01/01/2016	972.453	0	972.453
Diferencia de cambio de conversión, Perú	(803.945)	0	(803.945)
Diferencia de cambio de conversión, Brasil	386.404	0	386.404
Total de cambios en patrimonio	(417.541)	0	(417.541)
Saldo final período actual 31/03/2016	554.912	0	554.912

- (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.

21.6 Distribución de accionistas

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

Razón Social	31-03-2017		31-12-2016	
	Cantidad de acciones	% propiedad	Cantidad de acciones	% propiedad
Compass Small Cap Chile Fondo de Inversiones	37.090.398	13,09%	37.090.398	13,09%
Inversiones Globus Ltda.	36.504.105	12,88%	36.504.105	12,88%
Inversiones Quantum Ltda.	34.673.254	12,24%	34.673.254	12,24%
Inversiones Brakers Ltda.	31.663.544	11,17%	31.663.544	11,17%
Inversiones B y J Ltda.	30.968.544	10,93%	30.968.544	10,93%
Siglo XXI Fondo de Inversión	22.584.485	7,97%	20.113.290	7,10%
Consorcio Corredora de Bolsa S.A.	12.228.352	4,32%	12.400.817	4,38%
Chile Fondo de Inversiones Small Cap	11.908.684	4,20%	13.627.300	4,81%
Fondo de Inversión Santander Small Cap	8.502.365	3,00%	6.992.356	2,47%
Asesorías e Inversiones Puerto Abierto Ltda.	7.749.398	2,73%	7.749.398	2,73%
Banco de Chile por cuenta de terceros no residentes	5.432.548	1,92%	5.397.984	1,90%
BCI Small Cap Chile Fondo de Inversión	4.819.137	1,70%	4.605.335	1,63%

21.7 Participaciones no controladoras

Rut	Nombre de la subsidiaria	País de origen	Porcentaje de participación no controlados	Participaciones no controladoras			
				31-03-2017	01-01-2017 al 31-03-2017	31-12-2016	01-01-2016 al 31-03-2016
				Patrimonio M\$	Resultados M\$	Patrimonio M\$	Resultados M\$
76.029.672-4	Inmobiliaria PDV 70 SPA.	Chile	30,00%	451.895	497.693	547.697	(9.658)
76.039.317-7	Inmobiliaria PK 67 S.A.	Chile	33,33%	157.420	(29.505)	186.925	11.325
76.442.267-8	Inmobiliaria Arboleda SPA	Chile	40,00%	3.094.088	(10.424)	2.946.511	(60.681)
76.218.467-2	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 60 S.A.	Chile	40,00%	70.755	(4.728)	75.483	(1.927)
76.321.336-6	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 90 S.A.	Chile	10,00%	(16.261)	(864)	(15.397)	(737)
76.321.343-9	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 70 S.A.	Chile	30,00%	115.878	123.116	(7.239)	(6.985)
76.361.372-0	Inmobiliaria PW 75 SPA	Chile	25,00%	(66.831)	228.894	(295.725)	(14.910)
76.594.657-3	Inmobiliaria Vista Golf LD SPA	Chile	30,00%	1.317.419	(2.196)	1.319.615	0
76.056.313-7	Inversiones Paz Brasil SPA(1)	Chile	3,64%	0	0	0	19.842
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%	777.775	34.125	890.351	55.659
Total participaciones no controladoras				5.902.138	836.111	5.648.221	(7.897)

(1) Participaciones adquiridas en el año 2016

21.8 Utilidad líquida distribuible

Conforme a lo dispuesto por la Superintendencia de Valores y Seguros, en Circular N° 1983 de fecha 30 de julio de 2010, y en consideración a que Paz Corp S.A. decidió adoptar las normas internacionales de información financiera por primera vez, el Directorio de la Sociedad, con fecha 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.

22 POLÍTICA DE PAGOS BASADOS EN ACCIONES

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 detalle al final de esta nota. Al 31 de marzo 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 marzo de 2017 este contrato se encuentra totalmente ejecutado no habiendo saldos de acciones por suscribir y/o devengar.

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 2017 .

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 marzo de 2017 y 2016, se reconoció en resultado un cargo por M\$ 506.280 y M\$ 774.031, respectivamente, según el siguiente detalle:

Detalle	31-03-2017 M\$	31-03-2016 M\$
Presidente del directorio (plan 1)	0	429.404
Presidente del directorio (plan 2)	333.243	0
Gerente General (plan 1)	(408)	344.627
Gerente General (plan 2)	173.445	0
Total	506.280	774.031

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 Presidente Directorio	Plan Gerente General
Rendimiento de dividendo (%)	4,80%	4,80%
Volatilidad esperada (%)	31,24%	31,24%
Tasa de interés libre de riesgo (%)	3,62%	3,62%
Precio acción promedio ponderado (de 60 días desde el 2-11-16 al 31-12-16) (\$)	\$ 571	\$ 571
Plazo remanente de devengamiento Plan 1	0 días	0 días
Plazo remanente de devengamiento Plan 2	1.096 días	1.255 días
Período de ejercicio cubierto plan 1	-	31-03-2017 al 31-12-2017
Período de ejercicio cubierto plan 2	31-03-2017 al 30-06-2020	31-03-2017 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 marzo 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	0
Pérdidas por subcumplimiento de metas	764.392	0
Devengadas	0	1.760.120
Por devengar	0	12.320.840
Total	14.362.580	14.080.960

Detalle N° Opciones por devengar	Plan 1 2012-2016	Plan 2 2016-2020	Total al 31-03-2017	Total al 31-12-2016
A todo evento	0	12.320.840	12.320.840	14.080.960
Total por devengar	0	12.320.840	12.320.840	14.080.960

Movimiento N° Opciones	N° de Opciones Plan 1	N° de Opciones Plan 2
Devengadas a todo evento	12.672.864	1.760.120
Devengadas por metas	925.324	0
Ejercidas (1)	(13.598.188)	0
Total devengadas disponibles para ser ejercidas	0	1.760.120

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

2017

Ejecutivos	N° opciones ejercidas	Precio ejercicio opción \$	Precio promedio ponderado \$	Diferencia \$	Total pagado M\$
Gerente General	1.408.096	256,38	497,51	241,13	339.534
Total	1.408.096				339.534

2016

Ejecutivos	N° opciones ejercidas	Precio ejercicio opción \$	Precio promedio ponderado \$	Diferencia \$	Total pagado 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 marzo 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 correspondiente a los períodos de tres meses terminados 31 de marzo de 2017 y 2016.

Ingresos ordinarios	01-01-2017 al 31-03-2017 M\$	01-01-2016 al 31-03-2016 M\$
Venta de inmuebles (1)	45.246.729	23.119.335
Venta de servicios profesionales	662.827	229.093
Venta terrenos (2)	1.376.020	1.371.018
Otros arriendos	144.806	116.331
Total ingresos ordinarios	47.430.382	24.835.777

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

(2) En este ítem al 31 de marzo de 2017 y 2016, se presenta el devengamiento de la utilidad no realizada por M\$ 1.376.020 y M\$ 211.174, respectivamente, producto de la venta de terrenos a sociedades con socios minoritarios, cuyos proyectos se encuentran escriturando a clientes. Adicionalmente, al 31 de marzo de 2016, se reconoce como ingreso M\$ 1.159.844 equivalente a la utilidad generada en la venta de un terreno de Inmobiliaria Paz SPA a una sociedad con socios minoritarios, multiplicado por el porcentaje participación en dicha sociedad.

23.2 Otros ingresos por función

El siguiente es el detalle correspondiente a los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2017 y 2016.

Otros ingresos por función	01-01-2017 al 31-03-2017 M\$	01-01-2016 al 31-03-2016 M\$
Multas por desistimientos	191.670	200.139
Total otros ingresos por función	191.670	200.139

24 COMPOSICIÓN DE RESULTADOS RELEVANTES

El siguiente es el detalle del costo de ventas y gasto de administración correspondiente a los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2017 y 2016.

24.1 Costo de ventas

Costo de ventas	01-01-2017 al 31-03-2017 M\$	01-01-2016 al 31-03-2016 M\$
Costo de venta de inmuebles	32.926.605	13.718.891
Costo de servicios profesionales	184.395	127.122
Costo de terreno (1)	1.064.568	918.148
Total costo de ventas	34.175.568	14.764.161

(1) En este ítem al 31 de marzo de 2017 y 2016, se presenta el devengamiento de la utilidad no realizada producto de la venta de terrenos según se indica en Nota N° 23, ascendente a M\$ 1.064.568 y M\$ 85.775, respectivamente. Adicionalmente, al 31 de marzo de 2016 se reconoce como costo de ventas M\$ 832.373, equivalente al costo generado por la venta de un terreno de Inmobiliaria Paz SPA según se indica en Nota N° 23.1

24.2 Gastos de administración

Gastos de administración	01-01-2017 al 31-03-2017 M\$	01-01-2016 al 31-03-2016 M\$
Remuneraciones, asesorías y honorarios	1.135.434	1.509.581
Pagos basados en acciones	506.280	774.031
Gastos de comercialización	327.192	350.569
Gastos de mantención de stock	243.628	85.713
Patentes y permisos	277.141	284.115
Gastos de post-venta	20.430	32.407
Gastos de oficina y otros gastos generales	570.293	799.459
Depreciación del activo fijo	76.444	113.233
Amortización de intangible	103.492	103.592
Total gastos de administración	3.260.334	4.052.700

25 RESULTADOS FINANCIEROS

El siguiente es el detalle del resultado financiero correspondiente a los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2017 y 2016.

Resultado financiero	01-01-2017 al 31-03-2017 M\$	01-01-2016 al 31-03-2016 M\$
Intereses activos financieros	180.025	411.891
Otros ingresos financieros de empresas relacionadas	0	39.670
Otros ingresos financieros	4.927	0
Total ingresos financieros	184.952	451.561
Gastos por préstamos bancarios	(1.449.805)	(1.131.514)
Gastos financieros activados	1.194.506	1.091.642
Otros gastos	(48.311)	(36.151)
Total costos financieros	(303.610)	(76.023)
Resultados por unidades de reajuste por préstamos bancario, anticipo de clientes y otros	(801.731)	(1.083.571)
Resultados por unidades de reajuste por préstamos bancarios activados	699.418	970.173
Resultados por unidades de reajuste por anticipo de clientes activados	106.486	116.168
Resultados por unidades de reajuste	4.173	2.770
Diferencias de cambio		
Positiva (negativa)	80.992	(149.361)
Total diferencias de cambio	80.992	(149.361)
Total resultado financiero	(33.493)	228.947

26 OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)

El siguiente es el detalle de otras ganancias (pérdidas) correspondiente a los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2017 y 2016.

Otras ganancias (pérdidas)	01-01-2017 al 31-03-2017 M\$	01-01-2016 al 31-03-2016 M\$
Ajuste inversión Paz Centenario	0	(88.760)
Cierre de sociedades	0	(14.578)
Utilidad venta activo fijo	0	12.511
Otros	47.375	8.126
Total otras pérdidas	47.375	(82.701)

27 RESULTADO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Al 31 de marzo 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 períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2017 y 2016, se originó un cargo a resultado por impuesto a las ganancias ascendente a M\$ 2.118.011 y M\$ 466.720, respectivamente.

El cargo a resultados por impuesto a las ganancias correspondiente a los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2017 y 2016, se detalla como sigue:

Gasto por impuestos a las ganancias	01-01-2017 al 31-03-2017 M\$	01-01-2016 al 31-03-2016 M\$
Gasto por impuestos corrientes	(2.121.947)	(1.882.291)
Reajuste del Artículo 72 de La ley de impuesto a la renta	0	0
Gasto por impuestos corrientes a las ganancias, neto, total	(2.121.947)	(1.882.291)
Ingreso (gasto) diferido por impuestos relativos a la creación y reversión de diferencias temporarias	3.936	1.415.571
Ingreso (gasto) por impuestos diferidos, neto, total	3.936	1.415.571
Total gastos por impuestos a las ganancias	(2.118.011)	(466.720)

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 31-03-2017 M\$	01-01-2016 al 31-03-2016 M\$
Gasto por impuestos corrientes, neto, extranjero	(71.832)	(33.246)
Gasto por impuestos corrientes, neto, nacional	(2.050.115)	(1.849.045)
Gasto por impuestos corrientes, neto, total	(2.121.947)	(1.882.291)
Gasto por impuestos diferidos, neto, extranjero		0
Ingreso (gasto) por impuestos diferidos, neto, nacional	3.936	1.415.571
Ingreso (gasto) por impuestos diferidos, neto, total	3.936	1.415.571
Gasto por impuesto a las ganancias	(2.118.011)	(466.720)

El siguiente cuadro muestra la conciliación entre el impuesto a las ganancias contabilizado y el que resultaría de aplicar la tasa efectiva correspondiente a los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2017 y 2016.

Conciliación del gasto por impuestos a las ganancias	01-01-2017 al 31-03-2017 M\$	01-01-2016 al 31-03-2016 M\$
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal	(2.553.558)	(1.617.313)
Diferencias permanentes	410.946	968.656
Otro Incremento en cargo por impuestos legales	24.601	181.937
Ajustes al gasto por impuestos utilizando la tasa legal, total	435.547	1.150.593
Gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	(2.118.011)	(466.720)

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 31-03-2017 M\$	01-01-2016 al 31-03-2016 M\$
Ganancia atribuible a los tenedores de instrumentos de participación en el patrimonio neto de la controladora	7.059.834	6.277.081
Resultado disponible para accionistas comunes, básico	7.059.834	6.277.081
Promedio ponderado de número de acciones, básico	283.369.203	283.369.203
Ganancias (pérdidas) básicas por acción (\$ por acción)	24,91	22,15

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 marzo de 2017 y 31 de diciembre de 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	
		31-03-2017	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 marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016; y los resultados integrales correspondientes a los períodos de tres meses al 31 de marzo de 2017 y 2016, son los siguientes:

29.1 Estados de situación financiera

Al 31 de marzo de 2017	"Negocios Conjuntos"					Conciliación	NIF
LINEA DE NEGOCIO	Chile	Perú	Brasil	Ajustes	Totales	Ajustes	Totales
ACTIVOS	31-03-2017	31-03-2017	31-03-2017	31-03-2017	31-03-2017	31-03-2017	31-03-2017
ACTIVOS CORRIENTES	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	22.873.570	1.464.404	943.987	0	25.281.961	(1.472.147)	23.809.814
Otros activos financieros, corrientes	63.634	1.332.267	359.156	0	1.755.057	(1.332.267)	422.790
Otros activos no financieros, corrientes	15.306.059	427.918	154.728	0	15.888.705	(450.487)	15.438.218
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	20.301.136	5.070.794	1.100.550	0	26.472.480	(5.070.794)	21.401.686
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	61.841	14.681	0	(16.369)	60.153	1.002	61.155
Inventarios, corrientes	137.159.708	34.094.857	19.132.074	0	190.386.639	(34.094.857)	156.291.782
Activos por impuestos, corrientes	2.550.288	0	326.887	0	2.877.175	0	2.877.175
Total Activos Corrientes	198.316.236	42.404.921	22.017.382	(16.369)	262.722.170	(42.419.550)	220.302.620
ACTIVOS NO CORRIENTES							
Otros activos no financieros, no corrientes	1.454.093	0	0	0	1.454.093	0	1.454.093
Derechos por cobrar, no corrientes	1.671.721	0	0	0	1.671.721	0	1.671.721
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	36.849.995	0	0	(36.849.995)	0	0	0
Inventarios, no corrientes	129.374.057	422.684	1.833.719	0	131.630.460	(9.004.977)	122.625.483
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	0	0	0	0	0	36.560.779	36.560.779
Activos intangibles distintos de la plusvalía	781.880	83.549	14.435	0	879.864	(83.549)	796.315
Propiedades, planta y equipo	966.812	205.778	53.601	0	1.226.191	(213.226)	1.012.965
Propiedades de inversión	0	37.310	0	0	37.310	(37.310)	0
Activos por impuestos diferidos	5.222.564	1.676.101	304.753	0	7.203.418	(1.445.155)	5.758.263
Total Activos No Corrientes	176.321.122	2.425.422	2.206.508	(36.849.995)	144.103.057	25.776.562	169.879.619
TOTAL DE ACTIVOS	374.637.358	44.830.343	24.223.890	(36.866.364)	406.825.227	(16.642.988)	390.182.239

Al 31 de diciembre de 2016	"Negocios Conjuntos"					Conciliación	NIF
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 marzo de 2017	"Negocios Conjuntos"					Conciliación	NIIF
LINEA DE NEGOCIO	Chile	Perú	Brasil	Ajustes	Totales	Ajustes	Totales
PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	31-03-2017	31-03-2017	31-03-2017	31-03-2017	31-03-2017	31-03-2017	31-03-2017
PASIVOS CORRIENTES	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Otros pasivos financieros, corrientes	94.636.033	4.451.832	3.763.862	0	102.851.727	(4.451.832)	98.399.895
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	9.468.572	4.233.214	1.403.527	0	15.105.313	(4.238.094)	10.867.219
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	947.758	14.054	2.315	(16.369)	947.758	0	947.758
Otras provisiones, corrientes	7.785.352	0	68.226	0	7.853.578	0	7.853.578
Pasivos por impuestos, corrientes	1.885.870	56.414	75.136	0	2.017.420	(56.414)	1.961.006
Otros pasivos no financieros, corrientes	13.461.845	1.872.023	5.493.409	0	20.827.277	(1.872.023)	18.955.254
Total Pasivos Corrientes	128.185.430	10.627.537	10.806.475	(16.369)	149.603.073	(10.618.363)	138.984.710
PASIVOS NO CORRIENTES							
Otros pasivos financieros, no corrientes	70.646.951	0	14.861.402	0	85.508.353	(5.926.544)	79.581.809
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	8.056.159	36.849.995	0	(36.849.995)	8.056.159	0	8.056.159
Otras provisiones, no corrientes	1.202.650	0	301.955	0	1.504.605	0	1.504.605
Pasivo por impuestos diferidos	12.512	0	0	0	12.512	0	12.512
Otros pasivos no financieros, no corrientes	5.925.682	98.081	0	0	6.023.763	(98.081)	5.925.682
Total Pasivos No Corrientes	85.843.954	36.948.076	15.163.357	(36.849.995)	101.105.392	(6.024.625)	95.080.767
TOTAL PASIVOS	214.029.384	47.575.613	25.969.832	(36.866.364)	250.708.465	(16.642.988)	234.065.477
PATRIMONIO NETO							
Capital emitido	52.490.611	1.000	1.000	0	52.492.611	0	52.492.611
Ganancias (pérdidas) acumuladas	92.185.002	(5.040.096)	(2.020.952)	0	85.123.954	0	85.123.954
Primas de emisión	11.160.579	0	0	0	11.160.579	0	11.160.579
Otras reservas	(352.581)	2.293.826	(503.765)	0	1.437.480	0	1.437.480
Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora	155.483.611	(2.745.270)	(2.523.717)	0	150.214.624	0	150.214.624
Participaciones no controladoras	5.124.363	0	777.775	0	5.902.138	0	5.902.138
Patrimonio Total	160.607.974	(2.745.270)	(1.745.942)	0	156.116.762	0	156.116.762
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS	374.637.358	44.830.343	24.223.890	(36.866.364)	406.825.227	(16.642.988)	390.182.239

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 marzo de 2017

LINEA DE NEGOCIO	" Negocios Conjuntos "				Conciliación	NIIF
	Chile	Perú	Brasil	Totales	Ajuste	Totales
	01-01-2017 al 31-03-2017	01-01-2017 al 31-03-2017	01-01-2017 al 31-03-2017	01-01-2017 al 31-03-2017	01-01-2017 al 31-03-2017	01-01-2017 al 31-03-2017
ESTADO DE RESULTADOS	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias inmuebles	42.150.281	1.455.933	3.088.690	46.694.904	(1.448.175)	45.246.729
Ingresos de actividades ordinarias servicios	662.827	0	0	662.827	0	662.827
Ingresos de actividades ordinarias venta terrenos	1.376.020	0	0	1.376.020	0	1.376.020
Ingresos de actividades ordinarias otros arriendos	144.806	0	0	144.806	0	144.806
Costo de ventas	(32.003.316)	(1.065.705)	(2.164.494)	(35.233.515)	1.057.947	(34.175.568)
Ganancia bruta	12.330.618	390.228	924.196	13.645.042	(390.228)	13.254.814
Otros ingresos, por función	153.521	25.404	38.149	217.074	(25.404)	191.670
Gastos de administración	(2.971.130)	(630.344)	(296.753)	(3.898.227)	637.893	(3.260.334)
Otros gastos, por función	0	(78.844)	0	(78.844)	78.844	0
Otras ganancias (pérdidas)	47.375	0	0	47.375	0	47.375
Ingresos financieros	162.567	10.319	40.761	213.647	(28.695)	184.952
Costos financieros	(291.463)	(93.120)	(11.868)	(396.451)	92.841	(303.610)
Participación en las ganancias de asociadas utilizando el método de la participación	0	0	0	0	(186.076)	(186.076)
Diferencias de cambio	(17.178)	72.759	98.170	153.751	(72.759)	80.992
Resultado por unidades de reajuste	4.286	0	0	4.286	(113)	4.173
Ganancia (Pérdida) del segmento sobre el que se informa, antes de impuesto	9.418.596	(303.598)	792.655	9.907.653	106.303	10.013.956
Gasto por impuestos a las ganancias	(2.035.359)	122.423	(98.772)	(2.011.708)	(106.303)	(2.118.011)
Ganancia (pérdida)	7.383.237	(181.175)	693.883	7.895.945	0	7.895.945
Ganancia (pérdida) atribuible a participaciones no controladoras	801.986	0	34.125	836.111	0	836.111
Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora	6.581.251	(181.175)	659.758	7.059.834	0	7.059.834

Al 31 de marzo de 2016

LINEA DE NEGOCIO	" Negocios Conjuntos "				Conciliación	NIIF
	Chile	Perú	Brasil	Totales	Ajuste	Totales
	01-01-2016 al 31-03-2016	01-01-2016 al 31-03-2016	01-01-2016 al 31-03-2016	01-01-2016 al 31-03-2016	01-01-2016 al 31-03-2016	01-01-2016 al 31-03-2016
ESTADO DE RESULTADOS	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias inmuebles	21.689.870	4.854.859	1.416.276	27.961.005	(4.841.670)	23.119.335
Ingresos de actividades ordinarias servicios	229.093	0	0	229.093	0	229.093
Ingresos de actividades ordinarias venta terrenos	1.371.018	0	0	1.371.018	0	1.371.018
Ingresos de actividades ordinarias otros arriendos	116.331	0	0	116.331	0	116.331
Costo de ventas	(13.771.700)	(3.788.793)	(980.986)	(18.541.479)	3.777.318	(14.764.161)
Ganancia bruta	9.634.612	1.066.066	435.290	11.135.968	(1.064.352)	10.071.616
Otros ingresos, por función	151.071	43.976	49.068	244.115	(43.976)	200.139
Gastos de administración	(3.540.987)	(689.998)	(496.052)	(4.727.037)	674.337	(4.052.700)
Otros gastos, por función	0	(100.108)	0	(100.108)	100.108	0
Otras ganancias (pérdidas)	6.056	(88.760)	0	(82.704)	3	(82.701)
Ingresos financieros	401.500	23.680	11.973	437.153	14.408	451.561
Costos financieros	(57.831)	(100.363)	(18.200)	(176.394)	100.371	(76.023)
Participación en las ganancias de asociadas utilizando el método de la participación	(152)	0	0	(152)	370.755	370.603
Diferencias de cambio	(25.567)	(128.026)	108.553	(45.040)	(104.321)	(149.361)
Resultado por unidades de reajuste	4.655	(189)	(182)	4.284	(1.514)	2.770
Ganancia (Pérdida) del segmento sobre el que se informa, antes de impuesto	6.573.357	26.278	90.450	6.690.085	45.819	6.735.904
Gasto por impuestos a las ganancias	(636.759)	110.581	108.563	(417.615)	(49.105)	(466.720)
Ganancia (pérdida)	5.936.598	136.859	199.013	6.272.470	(3.286)	6.269.184
Ganancia (pérdida) atribuible a participaciones no controladoras	(63.727)	3.284	55.832	(4.611)	(3.286)	(7.897)
Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora	6.000.325	133.575	143.181	6.277.081	0	6.277.081

29.2 Estados de resultados (continuación)

Al 31 de marzo de 2017		" Negocios Conjuntos "			Conciliación	NIIF
Conceptos	Chile	Perú	Brasil	Totales	Ajuste	Totales
	01-01-2017 al 31-03-2017 M\$	01-01-2017 al 31-03-2017 M\$	01-01-2017 al 31-03-2017 M\$	01-01-2017 al 31-03-2017 M\$	01-01-2017 al 31-03-2017 M\$	01-01-2017 al 31-03-2017 M\$
Ingresos por Intereses Segmento	162.567	10.319	40.761	213.647	(28.695)	184.952
Total	162.567	10.319	40.761	213.647	(28.695)	184.952
Depreciación por Segmento (Gastos de Administración)	75.372	17.504	1.072	93.948	(17.504)	76.444
Total	75.372	17.504	1.072	93.948	(17.504)	76.444
Amortización por Segmento (Gastos de Administración)	101.740	2.223	1.752	105.715	(2.223)	103.492
Total	101.740	2.223	1.752	105.715	(2.223)	103.492

Al 31 de marzo de 2016		" Negocios Conjuntos "			Conciliación	NIIF
Conceptos	Chile	Perú	Brasil	Totales	Ajuste	Totales
	01-01-2016 al 31-03-2016 M\$	01-01-2016 al 31-03-2016 M\$	01-01-2016 al 31-03-2016 M\$	01-01-2016 al 31-03-2016 M\$	01-01-2016 al 31-03-2016 M\$	01-01-2016 al 31-03-2016 M\$
Ingresos por Intereses Segmento	401.500	23.680	11.973	437.153	14.408	451.561
Total	401.500	23.680	11.973	437.153	14.408	451.561
Depreciación por Segmento (Gastos de Administración)	103.095	30.296	10.138	143.529	(30.296)	113.233
Total	103.095	30.296	10.138	143.529	(30.296)	113.233
Amortización por Segmento (Gastos de Administración)	101.978	4.003	1.614	107.595	(4.003)	103.592
Total	101.978	4.003	1.614	107.595	(4.003)	103.592

29.3 Cuadros de flujos

Por el período de tres meses terminado al 31 de marzo de 2017						
Conceptos	"Negocios Conjuntos"				Conciliación	NIIF
	Chile	Perú	Brasil	Totales	Ajustes	Totales
	01-01-2017 al	01-01-2017 al	01-01-2017 al	01-01-2017 al	01-01-2017 al	01-01-2017 al
	31-03-2017	31-03-2017	31-03-2017	31-03-2017	31-03-2017	31-03-2017
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	7.121.681	3.107.791	730.759	10.960.231	425.579	11.385.810
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	3.711.417	(3.859.079)	0	(147.662)	(1.196.185)	(1.343.847)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(10.325.981)	761.214	(702.044)	(10.266.811)	764.836	(9.501.975)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	507.117	9.926	28.715	545.758	(5.770)	539.988
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	22.873.570	1.464.404	943.987	25.281.961	(1.472.147)	23.809.814

Por el período de tres meses terminado al 31 de marzo de 2016						
Conceptos	"Negocios Conjuntos"				Conciliación	NIIF
	Chile	Perú	Brasil	Totales	Ajustes	Totales
	01-01-2016 al	01-01-2016 al	01-01-2016 al	01-01-2016 al	01-01-2016 al	01-01-2016 al
	31-03-2016	31-03-2016	31-03-2016	31-03-2016	31-03-2016	31-03-2016
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	7.896.734	1.001.195	(67.205)	8.830.724	(2.113.957)	6.716.767
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(49.326)	0	(1.554)	(50.880)	0	(50.880)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	985.379	(469.199)	(218.034)	298.146	1.809.327	2.107.473
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	8.832.787	531.996	(286.793)	9.077.990	(304.630)	8.773.360
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	46.881.201	2.430.740	188.870	49.500.811	(2.545.678)	46.955.133

30 CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES

30.1 Contingencias

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

Chile

Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 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 períodos terminados al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, fueron M\$ 159.069 y M\$ 122.902, respectivamente, según el siguiente detalle:

Materia	Provisiones corrientes			
	31-03-2017		31-12-2016	
	N° Litigios	Provisión M\$	N° Litigios	Provisión M\$
Causas Civiles-Multas	5	23.679	3	18.855
Juicios Civiles-Indemnizaciones	3	95.000	3	95.000
Juicios Laborales	5	36.108	3	4.776
Juicio de Policía Local	1	1.500	1	1.500
Reclamaciones y Procesos Administrativos	2	2.782	2	2.771
Total provisión	16	159.069	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 marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, la filial Paz Realty Empreendimentos e Participações Ltda. (Brasil) presenta provisión por contingencias laborales ascendentes a M\$ 274.877 y M\$ 222.854, respectivamente según se detalla en Nota N° 19.1.5.

Materia	Provisiones no corrientes	
	31-03-2017	31-12-2016
	Provisión M\$	Provisión M\$
Contingencias Laborales	289.136	274.877
Total provisión	289.136	274.877

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

Perú

Al 31 de marzo 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.

En el caso de Villa Club S.A., Indecopi declaró responsable a la Sociedad por no informar a los consumidores sobre el estado de los servicios de agua y desagüe provistos por SEDAPAL. Con fecha 27 de febrero de 2015, en primera instancia se estableció una multa de 450 UIT, posteriormente, el 11 de noviembre de 2015, se notificó a la administración de la Sociedad la nulidad de la multa impuesta, ordenando a la Comisión que gradúe nuevamente la sanción. Los abogados estiman una contingencia de 134 UIT por este caso, la que se encuentra provisionada por la Sociedad.

Estas contingencias, de acuerdo a nuestros asesores legales, podrían derivar en multas o sanciones por un total de S/. 94.000 en Paz Centenario S.A. y S/. 528.115 en el caso de Villa Club S.A. Estos montos se encuentran provisionados por las coligadas peruanas.

30.2 Compromisos y restricciones

- a) Al 31 de marzo 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 Avaless, fianzas y compromisos.
- b) Al 31 de marzo 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 3.373.

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 Avaless, 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 77
NRG Santa Isabel SPA	28-06-2013	Inversiones Paz Inmobiliaria SPA	Garantía legal por post venta	UF 379
NRG Santa Isabel SPA	15-12-2014	Inversiones Paz Inmobiliaria SPA	Garantía legal por post venta	UF 1.161

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 marzo 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 marzo 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 Itaú Corpbanca	Inmobiliaria Paz SPA	Garantiza ejecución de obras	UF	580
Banco del Estado de Chile	Inmobiliaria Paz SPA	Garantiza ejecución de obras	UF	59.800
Banco Santander Chile	Inmobiliaria PB 70 S.A.	Garantiza conservación del pavimento	UF	6.000
	Inmobiliaria Paz SPA	Garantiza ejecución de obras	UF	1.200
	Constructora Paz SPA	Garantiza conservación del pavimento	UF	82
	Constructora Paz SPA	Garantiza ejecución de obras	UF	457
	Inmobiliaria PK67 S.A.	Garantiza conservación del pavimento	UF	495
	Inmobiliaria Paz SPA	Garantiza ejecución de obras	M\$	43.804
	Inmobiliaria Paz SPA	Garantiza conservación del pavimento	M\$	194.611
	Constructora Paz SPA	Garantiza conservación del pavimento	M\$	98.484

30.4.2 Terrenos hipotecados

Empresa	Concepto	Monto garantía UF
Inmobiliaria Paz SPA	Proyectos en desarrollo y escrituración	2.609.683
Inmobiliaria Paz SPA	Terrenos	3.010.306
Inmobiliaria PDV 70 SPA	Terrenos	105.068
Inmobiliaria PK 67 SPA	Proyectos en desarrollo	239.642
Inmobiliaria PK 67 SPA	Terrenos	172.960
Inmobiliaria PW 75 SPA	Proyectos en escrituración	1.394.863
Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 70 SPA	Proyectos en escrituración	209.954
Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 90 SPA	Terrenos	296.880
Inmobiliaria Vista Golf LD SPA	Terrenos	197.952
Inmobiliaria Arboleda SPA	Proyectos en desarrollo	477.875
	Total	8.715.183

30.5 Sanciones administrativas

30.5.1 De la Superintendencia de Valores y Seguros:

Al 31 de marzo de 2017, la Superintendencia de Valores y Seguros no ha aplicado ningún tipo de sanción a Paz Corp S.A., ni a sus Directores o Gerente General por su desempeño como tales.

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 marzo 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 marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016:

31-03-2017					
País	Gerentes y principales ejecutivos	Profesionales, técnicos y vendedores	Trabajadores de la construcción y otros	Total	Promedio del período
Chile	7	145	1.019	1.171	1.183
Perú	5	48	0	53	53
Brasil	1	11	0	12	12
Total	13	204	1.019	1.236	1.248

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 marzo de 2017 y 31 de diciembre de 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

1. En sesión de directorio celebrada con fecha 3 de abril de 2017, se acordó lo siguiente:

Citar a Junta Ordinaria de Accionistas para el día 26 de abril de 2017, a fin de que ésta se pronuncie sobre las siguientes materias:

- a) El examen de la situación de la Sociedad, de los informes de auditores externos, la memoria, balance y demás estados financieros del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2016;
- b) El reparto de dividendos definitivos e información sobre la política de dividendos para el ejercicio 2017;
- c) La designación de la empresa de auditoría externa para el ejercicio 2017 e información sobre la designación de la clasificadora de riesgo de la Sociedad;
- d) La designación de un periódico del domicilio social para publicaciones legales;
- e) Informar respecto a las transacciones a que se refiere el artículo 147 de la Ley N°18.046 sobre Sociedades Anónimas;
- f) Determinar la cuantía de las remuneraciones de los directores de la Sociedad aplicable hasta la próxima junta ordinaria de accionistas;
- g) Informe sobre los gastos incurridos por el Directorio durante el ejercicio 2016;
- h) Informe sobre las actividades y gastos del Comité de Directores durante el ejercicio 2016;
- i) Fijar la remuneración del Comité de Directores, y aprobar el presupuesto de gastos de dicho comité y sus asesores, hasta la próxima junta ordinaria de accionistas;
- j) Informe de los costos fijados por el Directorio relativos al procesamiento, impresión y despacho de información accionaria de los accionistas; y
- k) Cualquier otra materia de interés social que no sea propia de una junta extraordinaria de accionistas.

Proponer el reparto de un dividendo definitivo ascendente a \$ 29 pesos por acción, lo que equivale a distribuir el 40,6% de la utilidad líquida distribible correspondiente al ejercicio 2016.

2. En junta ordinaria de accionistas celebrada con fecha 26 de abril de 2017, se acordó lo siguiente:

- a) 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 será puesto a disposición de los accionistas a contar del día 26 de mayo de 2017 y, en consecuencia, tendrán derecho al mismo los accionistas que figuren inscritos en el registro de accionistas de la Sociedad a la medianoche del día 20 de mayo del presente año.
- b) Los saldos finales de las cuentas del patrimonio al 31 de diciembre de 2016, ajustados por la distribución del dividendo aprobada en junta ordinaria de accionistas del 26 de abril de 2017, quedaran compuestos de la siguiente forma:

Patrimonio neto	M\$
Capital emitido	52.492.611
Ganancias (pérdidas) acumuladas	75.918.495
Primas de emisión	11.160.579
Otras reservas	557.068
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	140.128.753
Participaciones no controladoras	5.648.221
Patrimonio total	145.776.974

ANÁLISIS RAZONADO

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

RESUMEN EJECUTIVO

- La Compañía registró **ingresos de actividades ordinarias a marzo de 2017 por MM\$ 47.430**, cifra superior en un 91,0% respecto de los MM\$ 24.836 alcanzados en el mismo periodo de 2016.
- La **ganancia bruta fue de MM\$ 13.255**, un 31,6% superior a los MM\$ 10.072 obtenidos en el primer trimestre de 2016. Así mismo, el **margen bruto del primer trimestre de 2017 fue 27,9%**, cifra inferior al 40,6% de igual periodo de 2016.
- La **utilidad fue de MM\$ 7.060 durante el primer trimestre de 2017**, superior en 12,5% respecto del mismo periodo de 2016. De la misma forma, la **utilidad antes de impuestos del primer trimestre 2017 fue un 48,7% superior** a igual periodo de 2016.
- El **retorno sobre ventas (ROS) en el primer trimestre de 2017 alcanzó un 16,6%**. En tanto, de acuerdo con el criterio de consolidación proporcional, el retorno sobre ventas (ROS) a marzo de 2017 alcanzó un 16,2%.
- El **EBITDA del primer trimestre fue de MM\$ 11.947** un 52,5% superior al mismo periodo de 2016. En tanto el **margen EBITDA a marzo de 2017 fue de 24,4%**, cifra inferior al 26,4% alcanzado a marzo de 2016.
- Los **gastos de administración y venta (GAV) a marzo de 2017 fueron MM\$ 3.260**, cifra inferior un 19,6% respecto de igual periodo de 2016. De la misma forma, el ratio GAV/Ingresos disminuyó a 6,9%, respecto del 11,6% registrado al cierre de 2016.
- En tanto, el **resultado fuera de la explotación disminuyó un 97%**, desde los MM\$ 717 registrados en el primer trimestre del 2016 a MM\$ 19 registrados en igual periodo de 2017.
- El **retorno sobre patrimonio (ROE) a marzo de 2017 alcanzó un 15,4%**, superior al 14,7% del cierre de 2016.
- Al cierre del trimestre el **leverage financiero alcanzó 1,14 veces**, cifra menor al 1,27 veces alcanzado a diciembre de 2016.
- La **escrituración del primer trimestre de 2017 fue de MUF 1.835**, cifra superior en un 74,1% respecto de los MUF 1.054 alcanzados en el primer trimestre de 2016. En Chile, la escrituración del trimestre fue un 91,6% superior respecto de igual periodo 2016.
- Las **promesas durante este trimestre alcanzaron las MUF 1.607**, un 57,4% superior a las MUF 1.021 alcanzadas durante el primer trimestre 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).....	2
3. Resultados consolidados	2
4. Indicadores financieros	13
5. Indicadores del negocio.....	17
6. Análisis de riesgo	23
7. Análisis del sector	24
8. Anexos.....	26

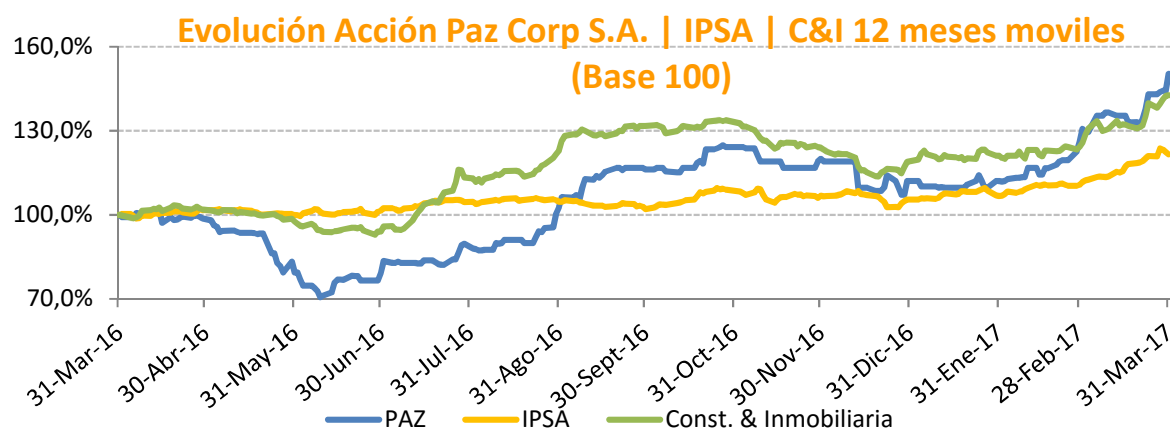
1. Hechos destacados del trimestre

Hecho esencial publicado el 04 de abril de 2017

El 04 de abril de 2017, el directorio de la Compañía acordó fijar la Junta Ordinaria de accionistas para el día 26 de abril de 2017 a las 9:00 horas en el hotel Atton de Las Condes. En esta oportunidad el directorio propondrá un reparto de dividendos de \$29 por acción, lo que equivale a distribuir el 40,6% de la utilidad líquida distributable correspondiente al ejercicio 2016. Si bien el dividendo propuesto para este año será mayor al establecido en la actual política de dividendos de la Sociedad, la cual establece el reparto del 30% de la utilidad líquida distributable correspondiente a cada ejercicio, no se contempla cambio a dicha política de dividendos.

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

Precio Acción (\$)		1T 2017	1T 2016	Institución	Solvencia	Acciones
Cierre		644,0	429,0	Feller Rate	BBB	1 ^{ra} Clase Nivel 4
Max		644,0	428,5	ICR	BBB ⁺	1 ^{ra} Clase Nivel 4
Min		470,0	340,0			
Patrimonio (MM\$)	Bursátil	182.490	121.424			
Utilidad/acción (\$)		24,9	22,2			



Fuente: Bolsa de Comercio de Santiago

* 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 (5.85%) S.A., Parque Arauco S.A. (67.3), Paz Corp S.A (5.63%), Salfa Corp S.A (12.02%), y Socovesa S.A. (9.26%).

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 con los negocios de la Compañía en Perú, los cuales no son posibles de consolidar línea a línea dado que Paz tiene un 50% de 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)	3M17	3M16	% VAR.
Ingresos de actividades ordinarias	47.430	24.836	91,0%
Costo de ventas	(34.176)	(14.764)	131,5%
Ganancia bruta	13.255	10.072	31,6%
Margen bruto	27,9%	40,6%	
Gastos de administración y venta	(3.260)	(4.053)	(19,6%)
Resultado de explotación	9.994	6.019	66,1%
Resultado fuera de explotación	19	717	(97%)
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	10.014	6.736	48,7%
Gastos por impuestos a la ganancia	(2.118)	(467)	353,8%
Ganancia (pérdida)	7.896	6.269	25,9%
Ganancia atribuible a part. no controladoras	836	(8)	10.688%
Ganancia atribuible a prop. de controlador	7.060	6.277	12,5%
ROS⁽¹⁾	16,6%	25,2%	
EBITDA⁽²⁾	11.947	7.833	52,5%
% EBITDA / Ingresos⁽³⁾	24,4%	26,4%	
% GAV/Ingresos	6,9%	16,3%	
Ganancia (pérdida) últimos 12 meses	22.395	38.593	(42,0%)
Ganancia controlador últimos 12 meses	21.023	34.818	(39,6%)

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

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

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

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. Esta apertura se encuentra en la Nota 29.2 de los Estados Financieros.

Estado de Resultados (millones de CLP)	3M17	3M16	% VAR.
Ingresos de actividades ordinarias	48.879	29.677	64,7%
Costo de ventas	(35.234)	(18.541)	90,0%
Ganancia bruta	13.645	11.136	22,5%
<i>Margen bruto</i>	<i>27,9%</i>	<i>37,5%</i>	
Gastos de administración y venta	(3.898)	(4.727)	(17,5%)
Resultado de explotación	9.747	6.409	52,1%
Resultado fuera de explotación	161	281	(42,8%)
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	9.908	6.690	48,1%
Gastos por impuestos a la ganancia	(2.012)	(418)	381,7%
Ganancia (pérdida)	7.896	6.272	25,9%
Ganancia atribuible a part. no controladoras	836	(5)	18.230%
Ganancia at. a propietarios de controlador	7.060	6.277	12,5%
ROS⁽¹⁾	16,2%	21,1%	
EBITDA⁽²⁾	11.947	7.833	52,5%
% EBITDA / Ingresos⁽³⁾	24,4%	26,4%	
Ganancia (pérdida) últimos 12 meses	21.824	38.288	(43,0%)

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

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

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

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

Resultado por País	Chile		Perú		Brasil		Paz Corp	
Estado de Resultados (millones de CLP)	3M17	3M16	3M17	3M16	3M17	3M16	3M17	3M16
Ingreso de acts. ordinarias	44.334	23.406	1.456	4.855	3.089	1.416	48.879	29.677
Costo de ventas	(32.003)	(13.772)	(1.066)	(3.789)	(2.164)	(981)	(35.234)	(18.541)
Ganancia bruta	12.331	9.635	390	1.066	924	435	13.645	11.136
<i>Margen bruto</i>	<i>27,8%</i>	<i>41,2%</i>	<i>26,8%</i>	<i>22,0%</i>	<i>29,9%</i>	<i>30,7%</i>	<i>27,9%</i>	<i>37,5%</i>
Gastos de admin y vta	(2.971)	(3.541)	(630)	(690)	(297)	(496)	(3.898)	(4.727)
Resultado de explotación	9.359	6.094	(240)	376	627	(61)	9.747	6.409
Restado fuera de explotación	59	480	(63)	(350)	165	151	161	281
Gan. (pérdida) antes imp.	9.419	6.573	(304)	26	793	90	9.908	6.690
Gastos por imp. a la gan.	(2.035)	(637)	122	111	(99)	109	(2.012)	(418)
Ganancia (pérdida)	7.383	5.937	(181)	137	694	199	7.896	6.272
Gan. atrib. a part. no control	802	(64)	-	3	34	56	836	(5)
Gan. at. a prop. de control	6.581	6.000	(181)	134	660	143	7.060	6.277
EBITDA	11.510	7.327	(231)	506	668	0	11.947	7.833
%EBITDA/Ingresos	26,0%	31,3%	(15,9%)	10,4%	21,6%	0,0%	24,4%	26,4%

3.1.1 INGRESOS DE EXPLOTACIÓN (Ingresos de actividades ordinarias)

Los **Ingresos de Explotación** durante el primer trimestre de 2017 alcanzaron los MM\$ 47.430, cifra 91,0% superior a los MM\$ 24.836 de igual período del año 2016, tal como se desglosa en la siguiente tabla:

Ingresos Ordinarios (millones de CLP)	3M17	3M16	VAR	% VAR.
Venta de inmuebles	45.247	23.119	22.127	95,7%
Venta de servicios profesionales	663	229	434	189,3%
Venta terrenos	1.376	1.371	5	0,4%
Otros Arriendos	145	116	28	24,5%
Total Ingresos Ordinarios	47.430	24.836	22.595	91,0%

El mayor nivel de ingresos durante el trimestre se explica principalmente por la venta de inmuebles en Chile, debido a la mayor disponibilidad de viviendas de entrega inmediata con que contaba Compañía al iniciar el año 2017 ocasionado por los inicios de escrituración del último trimestre de 2016. A esto se suma una mayor velocidad en las escrituraciones en Brasil y un menor stock de viviendas disponibles para escriturar en el primer trimestre de 2016.

3.1.2 COSTOS DE EXPLOTACIÓN (Costo de ventas)

Los **Costos de Explotación** del trimestre alcanzaron MM\$ 34.176, un 131,5% superior a los MM\$ 14.764 de igual período del año anterior, debido al mayor volumen de escrituración en Chile, explicado anteriormente.

3.1.3 GANACIA BRUTA / MARGEN BRUTO

La **Ganancia Bruta** del primer trimestre fue de MM\$ 13.255, un 31,6% superior comparado con igual período del año anterior, explicado principalmente por el mayor volumen de escrituración en Chile, señalado anteriormente.

El **Margen Bruto**, en tanto, alcanzó en el período un 27,9%, inferior al 40,6% alcanzado en el primer trimestre de 2016. Esta diferencia se explica por un alta base de comparación, debido a que las unidades escrituradas y entregadas durante el primer trimestre de 2016 recogieron un alza importante en el precio de venta, en línea con lo ocurrido en la industria inmobiliaria en los años en que dichas viviendas se comercializaron.

Adicionalmente, el margen del primer trimestre de 2017 está en línea con el plan de negocios de la Compañía, el cual estima que los márgenes en régimen deberán converger en el largo plazo a niveles similares a los registrados durante este trimestre.

3.1.4 GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS (GAV)

El **Gasto de Administración y Ventas** para el trimestre fue de MM\$ 3.260, lo que representa una disminución de 19,6% respecto del primer trimestre de 2016. Esta disminución se debe principalmente a (i) un menor efecto en “Remuneración, asesorías y honorarios” debido a una mayor facturación de honorarios por servicios que se realizan cuando se cumplen ciertos hitos en los proyectos desarrollados por la Sociedad (por ejemplo obtención de permisos de edificación, inicio de ventas, inicio de construcción y recepción municipal) y (ii) un menor efecto en resultado relacionado a pagos basados en acciones, cuyo valor se determina en función de la variación del precio de la acción de la Sociedad.

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

Gastos de Admin. y Venta (millones de CLP)	3M17	3M16	VAR	% VAR.
Remun., asesorías y honorarios	1.135	1.510	(374)	(24,8%)
Pagos basados en acciones	506	774	(268)	(34,6%)
Gastos de comercialización	327	351	(23)	(6,7%)
Gastos de mantención de stock	244	86	158	184,2%
Patentes y permisos	277	284	(7)	(2,5%)
Gastos de post venta	20	32	(12)	(37,0%)
Gastos de oficina y otros gastos	570	799	(229)	(28,7%)
Depreciación del activo fijo	76	113	(37)	(32,5%)
Amortización intangible	103	104	(0)	(0,1%)
Total Gastos	3.260	4.053	(792)	(19,6%)

Las principales variaciones trimestrales año a año se explican a continuación:

- Menores **remuneraciones, asesorías y honorarios** en MM\$ 374 por una mayor eliminación de gastos explicada precedentemente.
- Menor efecto en **pagos basados en acciones** en MM\$ 268, por una menor provisión en el 1T2017 en comparación con el 1T2016, lo cual se explica por el ejercicio de las opciones del primer plan ejecutadas durante el 1T2016, compensado por un mayor aumento del precio de la acción en el 1T2017 con respecto al 1T2016.
- Menores **gastos de oficina**, principalmente en Brasil y en Chile debido a un menor gasto en mantención en Software y Sistemas.
- Mayores **gastos por mantención de stock** debido al aumento de viviendas terminadas durante el trimestre que aún no han sido entregadas.

3.1.5 RESULTADO OPERACIONAL (Resultado de explotación)

El **Resultado Operacional** alcanzó los MM\$ 9.994 durante el primer trimestre de 2017, lo que representa un incremento de un 66,1% respecto de los MM\$ 6.019 alcanzados en igual trimestre del año anterior. Esta variación, se explica principalmente por el mayor volumen de ingresos y un menor GAV de la Compañía durante este trimestre, compensado en parte por un menor margen bruto en el periodo.

El **Margen Operacional** a marzo de 2017 fue de 21,1%, cifra inferior al 24,2% en igual período de 2016. Esta disminución se explica por los menores márgenes brutos explicados precedentemente, lo cual es compensado parcialmente por la disminución en un 19,6% en los Gastos de Administración y Ventas.

3.1.6 RESULTADO NO OPERACIONAL (Resultado fuera de explotación)

El **Resultado No Operacional** registró una utilidad en el primer trimestre de 2017 de MM\$ 19, inferior a la ganancia de MM\$ 717 registrada en el primer trimestre de 2016.

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

Resultado No Operacional (millones de CLP)	3M17	3M16	VAR	% VAR.
Otros ingresos, por función	192	200	(8)	(4,2%)
Ingresos financieros	185	452	(267)	(59,0%)
Costos financieros	(304)	(76)	(228)	299,4%
Diferencias de cambio	81	(149)	230	154,2%
Resultado por uni. de reajuste	4	3	1	50,6%
Part. en gan. (pérdida) asoc.	(186)	371	(557)	(150%)
Otras ganancias (pérdidas)	47	(83)	130	157,3%
Resul. fuera de explotación	19	717	(698)	(97%)

Las principales variaciones trimestrales año a año se explican a continuación:

- Menor resultado en **Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas**, debido a la pérdida generada en la filial peruana ocasionada principalmente por el menor nivel de escrituración asociado a un menor stock de entrega inmediata.
- Menores **Ingresos financieros**, debido al menor saldo promedio de caja del primer trimestre de 2017 en comparación al mismo período del año 2016.
- Mayores **Costos financieros**, explicado por el mayor saldo de deuda promedio en proyectos de entrega inmediata ocasionado por los inicios de escrituración entre diciembre 2016 y marzo de 2017.

- iv. Mayor resultado en las **Diferencias de cambio**, producto de la apreciación del Real Brasileiro respecto del Peso Chileno registrada durante el primer trimestre de 2017, en contraste que la depreciación que sufrió esta moneda en el primer trimestre de 2016.

3.1.7 UTILIDAD (Ganancia)

La **Utilidad** del primer trimestre de 2017 alcanzó los MM\$ 7.896 un 25,9% superior a los MM\$ 6.269 registrados en igual período de 2016. De esta utilidad, **MM\$ 7.060 corresponde a los controladores**, un 12,5% superior a los MM\$ 6.277 del primer trimestre de 2016. El mayor nivel de utilidad se explica fundamentalmente por el mayor nivel de escrituración a raíz del inicio de entrega de 6 proyectos en Chile entre diciembre 2016 y marzo de 2017 y a la disminución de los Gastos de Administración y Ventas ocurridas en el periodo. Lo anterior se ve parcialmente compensado por un menor margen bruto, mayor tasa efectiva de impuestos y mayor interés minoritario.

3.1.8 IMPUESTOS

El **Impuesto** de este trimestre alcanzó los MM\$ 2.118, cifra superior a los MM\$ 467 del mismo periodo del año 2016. El ratio **Gastos por impuestos a la ganancia sobre Ganancia (pérdida) antes de impuestos** pasa de ser un 6,9% en el primer trimestre de 2016 a un 21,2% al cierre de marzo de 2017. Lo anterior se explica principalmente 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 el primer trimestre de 2016 producto de la apreciación del peso chileno respecto del dólar norteamericano, la cual por norma contable no tiene asociada una partida de impuesto diferido. En contraste, durante este primer trimestre el peso se depreció respecto del dólar produciéndose el efecto contrario, es decir una ganancia tributaria.

3.1.9 EBITDA

El **EBITDA** del primer trimestre de 2017 alcanzó los MM\$ 11.947, cifra superior en 52,5% respecto de los MM\$ 7.833 obtenidos en el mismo período del año anterior. En tanto, el **Margen EBITDA** para este período alcanzó un 24,4% cifra inferior al 26,4% registrado en igual período de 2016. El mayor EBITDA se da por el aumento en un 91,0% que registraron los ingresos y la disminución de 19,6% en los Gastos de Administración y Ventas, compensado parcialmente por la disminución del margen bruto.

Dentro del costo de venta se incluyen los gastos financieros provenientes de los proyectos escriturados durante el período y que fueron generados en su etapa de construcción. Estos gastos financieros son depurados del costo de ventas para el cálculo del EBITDA. Los gastos financieros así determinados a marzo de 2017 alcanzaron a MM\$ 1.043, de los cuales MM\$ 1.000 corresponden al negocio consolidado y MM\$ 43 a la ganancia de asociados y negocios en conjunto. En tanto la depreciación y amortización a marzo de 2017 fue de MM\$ 200.

Las siguientes tablas presentan en detalle el cálculo del EBITDA.

Estados Financieros al 31-03-2017 (NIIF 11)	EEFF	EBITDA	
		3M17	3M16
GANANCIA (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTOS		10.014	6.736
Ingresos Financieros	Nota 25	(185)	(452)
Costos Financieros	Nota 25	304	76
Costos Financieros Activados	Nota 10.1.1	1.000	375
Unidades de reajuste activada	Nota 10.1.1	820	502
Depreciación	Nota 24.2	76	113
Amortización	Nota 24.2	103	104
Otras ganancias (pérdidas)	Nota 26	(47)	83
Diferencias de cambio	Nota 26	(81)	149
Resultado por unidades de reajuste	Nota 26	(4)	(3)
Part. en la Ganancia de Asociadas y Negocios Conjuntos	Nota 13	186	(371)
EBITDA sin Asociadas y Negocios Conjuntos		12.186	7.313

Estados Financieros al 31-03-2017 (NIIF 11)	EEFF	EBITDA	
		3M17	3M16
Part. en la Ganancia de Asociadas y Negocios Conjuntos	Nota 29.2	(186)	371
Ganancia (Pérdida), atribuible a part. no controladoras	Nota 29.2	-	3
Gastos por impuestos a la ganancia	Nota 29.2	(106)	(49)
Ingresos Financieros	Nota 29.2	(29)	14
Costos Financieros	Nota 29.2	93	100
Costos Financieros Activados	Nota 29.2	43	152
Depreciación	Nota 29.2	18	30
Amortización	Nota 29.2	2	4
Otras ganancias (pérdidas)	Nota 29.2	0	0
Diferencias de cambio	Nota 29.2	(73)	(104)
Resultado por unidades de reajuste	Nota 29.2	(0)	(2)
Part. en la Ganancia de Asociadas y Negocios Conjuntos	Nota 29.2	-	-
EBITDA de Asociadas y Negocios Conjuntos		(239)	520
EBITDA		11.947	7.833

Del primer cuadro se puede obtener el EBITDA sin la ganancia proveniente de asociadas y negocios conjuntos, que principalmente está explicado por las operaciones en Chile, mientras que el segundo cuadro muestra el EBITDA de las ganancias de asociadas y negocios conjuntos, originado por el negocio de Perú. La suma de ambos cuadros entrega el EBITDA de la Compañía, el cual asciende a MM\$ 11.947 a marzo de 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 31-03-2017 (Consolidación Proporcional NIC 31)	EEFF	EBITDA	
		3M17	3M16
GANANCIA (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTOS	Nota 29.2	9.908	6.690
Ingresos Financieros	Nota 29.2	(214)	(437)
Costos Financieros	Nota 29.2	396	176
Costos Financieros Activados	Nota 29.2	1.042	527
Corrección Monetaria	Nota 29.2	820	502
Depreciación	Nota 29.2	94	144
Amortización	Nota 29.2	106	108
Otras ganancias (pérdidas)	Nota 29.2	(47)	83
Diferencias de cambio	Nota 29.2	(154)	45
Resultado por unidades de reajuste	Nota 29.2	(4)	(4)
Part. en la Ganancia de Asociadas y Negocios Conjuntos	Nota 29.2	-	-
EBITDA NIC 31		11.947	7.833

3.2 ANÁLISIS DE BALANCE

Resumen Balance (millones de CLP)	mar-17	dic-16	MM\$ VAR.	% VAR.
Activos corrientes	220.303	203.256	17.047	8,4%
Activos no corrientes	169.880	189.871	(19.991)	(10,5%)
Total Activos	390.182	393.126	(2.944)	(0,7%)
Pasivos corrientes	138.985	131.864	7.121	5,4%
Pasivos no corrientes	95.081	113.339	(18.259)	(16,1%)
Total Pasivos	234.065	245.204	(11.138)	(4,5%)
Pat. atribuible a los propietarios del controlador	150.215	142.274	7.940	5,6%
Participaciones no controladoras	5.902	5.648	254	4,5%
Patrimonio	156.117	147.923	8.194	5,5%
Patrimonio Neto y Pasivos	390.182	393.126	(2.944)	(0,7%)
Deuda Financiera Neta				
Deuda financiera	177.982	187.330	(9.349)	(5,0%)
Corto plazo	98.400	89.848	8.551	9,5%
Largo plazo	79.582	97.482	(17.900)	(18,4%)
Caja & equivalentes	(24.233)	(24.219)	(13)	0,1%
Deuda financiera neta	153.749	163.111	(9.362)	(5,7%)
ROE⁽¹⁾	15,4%	14,7%		0,8%
ROE Controlador⁽²⁾	15,0%	14,8%		0,2%

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

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

3.2.1 ACTIVOS

Los **Activos Totales** del balance de Paz Corp S.A. alcanzaron los MM\$ 390.182 al 31 de marzo de 2017, lo que equivale a una disminución del 0,7% 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), alcanzando un total de MM\$ 278.917.

En comparación a diciembre de 2016, los **Activos Corrientes** aumentaron un 8,4% principalmente por (i) el aumento en Inventarios Corrientes en MM\$ 15.350 impulsado por la reclasificación de largo a corto plazo de la obra en curso de 3 proyectos que inician escrituración en el primer trimestre de 2018 y (ii) el incremento en Otros Activos No Financieros Corrientes en MM\$ 1.651 explicado principalmente por el aumento en el crédito de IVA asociado a proyectos que no están exentos de IVA a la venta y a una reclasificación de un documento en garantía desde el No Corriente.

Los **Activos No Corrientes** disminuyeron en un 10,5% explicado principalmente por la disminución en Inventarios No Corrientes en MM\$ 19.550 debido a la reclasificación en el avance de obras de 3 proyectos a Inventario Corriente. A esto se suma la disminución en MM\$ 1.843 en Otros Activos No Financieros No Corrientes por la reclasificación al Corriente de un documento en garantía y del crédito IVA asociados al avance de obras de los 3 proyectos mencionados anteriormente.

3.2.2 PASIVOS

Los **Pasivos Totales** del balance de Paz Corp S.A. alcanzaron los MM\$ 234.065 al 31 de marzo de 2017, disminuyendo un 4,5% respecto de los MM\$ 245.204 al cierre de 2016. Esta variación se explica principalmente por (i) la disminución en los Otros Pasivos Financieros Corrientes y No Corrientes, relacionada con los pagos de deuda asociada a proyectos que iniciaron escrituración en los últimos meses, y (ii) la disminución de los Otros Pasivos No Financieros Corrientes y No Corrientes por MM\$ 1.893 asociados al anticipo de clientes.

Al cierre de marzo de 2017 los **Pasivos Corrientes** aumentaron en 5,4% explicado principalmente por (i) el aumento en los Otros Pasivos Financieros Corrientes por MM\$ 8.551 debido a giros de líneas de crédito de proyectos que inician escrituración en los próximos doce meses y a traspasos de las obligaciones financieras de 3 proyectos del No Corriente al Corriente, compensado parcialmente por el pago de la deuda asociada a proyectos que iniciaron escrituración en los últimos meses, y (ii) la disminución en MM\$ 986 en Otros Pasivos No Financieros Corrientes.

En tanto, los **Pasivos No Corrientes** disminuyeron en 16,1% debido principalmente a la disminución de los Otros Pasivos Financieros No Corrientes en MM\$ 17.900 debido al traspaso de deuda al Pasivo Corriente explicado en el párrafo anterior.

3.2.3 PATRIMONIO

El **Patrimonio Total** de Paz Corp S.A. al 31 de marzo de 2017 asciende a **MM\$ 156.117**, de los cuales **MM\$ 150.215** 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 5,5% y 5,6% respectivamente. El crecimiento en el patrimonio obedece a las ganancias del ejercicio.

3.3 FLUJO DE EFECTIVO

Estado de Flujo de Efectivo (millones de CLP)	3M17	3M16	VAR	% VAR.
Flujo de la Operación	11.386	6.717	4.669	69,5%
Flujo de la Inversión	(1.344)	(51)	(1.293)	2.541,2%
Flujo de la Financiamiento	(9.502)	2.107	(11.609)	(550,9%)
Total Flujo	540	8.773	(8.233)	(93,8%)

A marzo del año 2017, la Compañía obtuvo un **flujo de efectivo** positivo de MM\$ 540. Las actividades de la operación reflejaron un flujo positivo de MM\$ 11.386, explicado principalmente por la mayor recaudación asociada a la venta y promesa de inmuebles, compensado en parte, por el pago a proveedores por los bienes y servicios asociados a la construcción de proyectos en desarrollo y al pago de impuestos a la renta. Las actividades de inversión originaron un flujo negativo de MM\$ 1.344 que corresponde principalmente al desembolso en sociedades del grupo donde no se tiene el control efectivo. Finalmente, las actividades de financiamiento generaron un flujo negativo por MM\$ 9.502, explicado en mayor parte por los pagos de líneas bancarias asociadas a los proyectos que iniciaron escrituración en diciembre de 2016.

4. Indicadores financieros

4.1 LIQUIDEZ

Indicadores	Unidad	Mar-17	Dic-16	VAR.
Liquidez corriente ¹	Veces	1,59	1,54	0,05
Razón ácida ²	Veces	0,46	0,47	(0,01)
Capital de trabajo ³	MM\$	81.318	71.392	9.926

El **índice de liquidez corriente** fue de 1,59 a marzo de 2017, cifra mayor al 1,54 mostrado al cierre de diciembre 2016. Esta variación se explica principalmente por un aumento de 8,4% en los Activos Corrientes, impulsado por un aumento en los Inventarios Corrientes y Otros Activos No Financieros Corrientes. Lo anterior se compensa parcialmente por un aumento de 5,4% de los Pasivos Corrientes, impulsados principalmente por el aumento de los Otros Pasivos Financieros Corrientes. La mejora en este ratio se evidencia con el avance de la escrituración de los proyectos que iniciaron entrega en diciembre, lo que permite ir disminuyendo a deuda financiera de manera más rápida que la disminución en los inventarios.

La **razón ácida** en el primer trimestre de 2017 disminuyó marginalmente respecto del cierre de 2016 desde 0,47 a 0,46 puesto que los inventarios explican mayoritariamente el aumento en los activos corrientes.

En tanto, el **capital de trabajo** de la Compañía a marzo de 2017 alcanzó a MM\$ 81.318, un aumento de MM\$ 9.926 respecto del cierre del año 2016. La variación se explica por un mayor incremento en los Activos Corrientes en comparación con los Pasivos Corrientes.

¹ Liquidez Corriente = Activo Corriente / Pasivo Corriente.

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

³ Capital de Trabajo = Activo Corriente - Pasivo Corriente.

4.2 ENDEUDAMIENTO

Indicadores	Unidad	Mar-17	Dic-16	DIF.
Nivel de endeudamiento ⁴	Veces	1,50	1,66	(0,16)
Nivel de endeudamiento neto ⁵	Veces	1,34	1,49	(0,15)
Nivel de endeudamiento Financiero ⁶	Veces	1,14	1,27	(0,13)
Deuda corto plazo / deuda total ⁷	%	59,4%	53,8%	5,6%
Deuda largo plazo / deuda total ⁸	%	40,6%	46,2%	(5,6%)

El **leverage total** a marzo de 2017 fue de 1,50, una mejora respecto del 1,66 presentado en diciembre de 2016. Esta variación se explica por un aumento del Patrimonio impulsado por las ganancias trimestrales y una disminución del Pasivo debido al pago de la deuda financiera y la disminución de los anticipos a clientes.

El **endeudamiento financiero** al 31 de marzo de 2017 fue de MM\$ 177.982, lo que representa una relación con el Patrimonio o leverage financiero de 1,14, cifra inferior al 1,27 registrado a diciembre de 2016. Esto se explica por el aumento del Patrimonio y la disminución de la deuda financiera en el período.

4.3 ACTIVIDAD

Indicadores	Unidad	Mar-17	Dic-16	VAR.
Total de activos ⁹	MM\$	390.182	393.126	(2.944)
Rotación de inventarios ¹⁰	Veces	0,65	0,54	0,11
Permanencia de inventarios ¹¹	Días	558	671	(113)

El **ciclo de conversión de efectivo** a marzo de 2017 alcanzó una cifra menor que a diciembre de 2016, cerrando para el actual ejercicio en 558 días. La mejora de este indicador se debe a una retención menos prolongada de los inventarios dentro del balance ante el gran volumen de escrituración del primer trimestre de 2017.

La Administración incluye para su gestión, la revisión del plazo promedio transcurrido entre la firma de las escrituras de compraventas con clientes hasta que se efectúa la recuperación de los flujos relacionados con las mismas. A marzo de 2017, dicho índice es de aproximadamente 29 días en los casos en que hay crédito hipotecario de por medio.

⁴ Nivel de Endeudamiento = Total Pasivo / Total Patrimonio.

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

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

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

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

⁹ Total Activos = Activos Corrientes + Activos No Corrientes.

¹⁰ Rotación de Inventarios = Costo de Venta / 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	mar-17	mar-16	VAR.
Rentabilidad patrimonio total ¹²	%	15,4%	29,9%	(14,5%)
Rentabilidad patrimonio del controlador ¹³	%	15,0%	27,8%	(12,8%)
Rentabilidad activo ¹⁴	%	6,0%	11,4%	(5,4%)
Rentabilidad activos operacionales ¹⁵	%	8,5%	16,8%	(8,3%)
Rentabilidad sobre las ventas ¹⁶	%	16,6%	25,2%	(8,6%)
Margen EBITDA ¹⁷	%	24,4%	26,4%	(2,0%)

4.5 RESULTADO

Indicadores	Unidad	mar-17	mar-16	VAR.
Ingresos de explotación	MM\$	47.430	24.836	91,0%
Costos de explotación	MM\$	(34.176)	(14.764)	131,5%
Ganancia bruta	MM\$	13.255	10.072	31,6%
Gastos financieros	MM\$	(304)	(76)	299,4%
R.A.I.I.D.A.I.E. ¹⁸	MM\$	11.947	7.833	52,5%
Utilidad (Pérdida) después de impuestos	MM\$	7.896	6.269	25,9%
EBITDA ¹⁹	MM\$	11.947	7.833	52,5%

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

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

4.6 OTROS INDICADORES

Indicadores	Unidad	mar-17	mar-16	VAR.
Cobertura Gastos Financieros ²⁰	Veces	34,0	89,6	(55,6)
Deuda/EBITDA ²¹	Veces	5,4	3,2	2,2
Deuda Neta/EBITDA ²²	Veces	4,7	1,9	2,8
Utilidad por acción ²³	\$	24,9	22,2	2,8

El indicador de **cobertura de gastos financieros** al cierre de marzo de 2017 alcanzó 34,0 veces, lo que representa una disminución respecto de marzo de 2016, que presentaba un índice de 89,6 veces. Esto se explica principalmente por un mayor nivel de gastos financieros debido al aumento de la deuda de proyectos en escrituración tras el inicio de escrituración de 6 proyectos en Chile entre diciembre 2016 y marzo 2017.

En cuanto al ratio de **deuda neta sobre EBITDA** al 31 de marzo de 2017 alcanzó 4,7 veces, cifra superior a las 1,9 veces registradas en igual período del año anterior. Esta variación se explica principalmente por (i) la disminución del EBITDA ante un menor nivel de escrituración durante los últimos 12 meses móviles ante la escasez de stock de viviendas de entrega inmediata con que contó la Compañía durante el segundo y parte del tercer trimestre de 2016, y (ii) un aumento de la deuda financiera en los últimos 12 meses. Así mismo, este indicador representa una mejoría respecto de las 5,7 veces registradas al cierre de 2016.

Respecto de la **utilidad por acción**, ésta alcanzó los 24,9 pesos por acción al cierre del primer trimestre de 2017, aumentando en 2,8 pesos por acción respecto del mismo período del año anterior. La Compañía tiene una política de distribución de dividendos del 30% de sus utilidades y a su vez el Directorio de la Sociedad, con fecha 5 de octubre del 2010 decidió adoptar la política de realizar ajustes a la Ganancia (Pérdida) Atribuible a los Propietarios de la Controladora para efectos de la determinación de la utilidad líquida 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-caja 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 marzo de 2017 presenta un total de 39 proyectos, equivalentes a 60 etapas, de las cuales 59 corresponden a etapas de proyectos habitacionales (26 en Chile, 28 en Perú y 5 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	9	9	1.992	5.785	1.430	3.205	69	567	493	2.013	75,3%
En Desarrollo	17	17	3.946	14.577	-	-	1.511	4.859	2.435	9.718	38,3%
Total Chile	26	26	5.938	20.363	1.430	3.205	1.580	5.426	2.928	11.731	50,7%

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	6	16	2.877	4.431	2.541	3.723	118	200	218	508	92,4%
En Desarrollo		7	1.089	1.541	-	-	305	422	784	1.119	28,0%
Departamentos (PC)	6	23	3.966	5.973	2.541	3.723	423	622	1.002	1.628	74,7%
Escriturando	2	5	2.230	3.016	1.901	2.541	123	182	206	293	90,8%
En Desarrollo		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Casas (PCG)	2	5	2.230	3.016	1.901	2.541	123	182	206	293	90,8%
Total Perú	8	28	6.196	8.989	4.442	6.264	546	804	1.208	1.921	80,5%

BRASIL-VIVIENDAS

Departamentos	N° DE PROY.	N° DE ETAPAS	TOTAL		Entregas		Promesas		Disponible		% DE VENTA
			UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	
Escriturando	4	4	1.055	1.821	775	1.325	101	154	179	342	83,0%
En Desarrollo		1	300	533	-	-	123	217	177	316	41,0%
Total Brasil	4	5	1.355	2.354	775	1.325	224	371	356	658	73,7%
Total residencial	38	59	13.489	31.705	6.647	10.794	2.350	6.601	4.492	14.310	66,7%

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	740	4.785	258	2.914	267	3.812	214	66,9%

El portafolio habitacional presenta 13.489 unidades por un valor potencial de ventas de MUF 31.705. De este total, 6.647 unidades con un valor de MUF 10.794 se encuentran escrituradas y entregadas; 2.350 unidades con un valor de venta de MUF 6.601 se encuentran con promesas de compraventa y 4.492 unidades por un monto de MUF 14.310 se encuentran

disponibles para la venta. Con esto, el 66,7% de las unidades del portafolio se encuentran vendidas.

El total de viviendas disponibles para entrega inmediata son 1.096, las que alcanzan un valor de MUF 3.156. Es decir, menos del 22% del monto 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, mantención de stock y capacidad de gestionar entregas por parte de la Compañía.

El portafolio de proyectos de departamentos en Chile presenta 26 proyectos, de los cuales 9 se encuentran en escrituración y los 17 restantes en desarrollo. Los 9 proyectos en escrituración presentan un avance en ventas del 75,3%, 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 38,3% y un promedio de avance de construcción del 21,7%.

El portafolio en Perú presenta 8 proyectos compuestos de 28 etapas, de las cuales 23 corresponden a etapas de departamentos y 5 a etapas de casas. De las etapas de proyectos de departamentos, 16 de ellas se encuentran en escrituración con un avance en ventas del 92,4%. Por otro lado, las 7 etapas de proyectos en desarrollo de departamentos presentan un avance en promesas de compraventa del 28,0%. Respecto al portafolio de proyectos de casas, las 5 etapas se encuentran en estado de escrituración con un avance en ventas del 90,8%.

El portafolio en Brasil presenta 4 proyectos con 5 etapas. Cuatro de ellas se encuentran en escrituración con un avance de ventas de 83,0%. En tanto, la etapa que se encuentra en desarrollo presenta un avance en promesa de compraventa del 41,0%.

5.2 BACKLOG DE PROMESAS DE COMPRAVENTA

Al 31 de marzo de 2017 el backlog de promesas (contratos de promesas de compraventa, en Chile y Brasil) o minutas de compraventa (en Perú) alcanzó MUF 7.220. De este total, MUF 6.810 aportarán a los ingresos proporcionales de la compañía. A nivel consolidado, MUF 6.400 serán registradas en la línea de ingresos y las restantes MUF 410 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 marzo de 2017, separado por trimestre y por país.

Backlog Miles UF	2017	2018	2019	Total Proporcional
1T	-	818	781	
2T	1.617	803	85	
3T	444	253	449	
4T	716	736	108	
TOTAL	2.777	2.610	1.422	6.810
Chile	2.148	2.551	1.332	
Perú	259	60	91	
Brasil	371	-	-	
TOTAL	2.777	2.610	1.422	6.810

5.3 PROMESAS Y ESCRITURAS

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

		ESCRITURACIÓN			PROMESAS NETAS		
		3M17	3M16	% Var.	3M17	3M16	% Var.
RESIDENCIAL	Miles UF						
	Chile	1.402	831	68,7%	1.364	891	53,0%
	Perú	122	166	(26,6%)	189	135	40,6%
	Brasil	119	56	113,7%	6	(35)	117,3%
	TOTAL	1.644	1.054	56,0%	1.559	991	57,3%
	Unidades						
	Chile	553	355	55,8%	437	261	67,4%
	Perú	66	107	(38,3%)	95	92	3,3%
	Brasil	65	36	80,6%	6	(25)	124,0%
	TOTAL	684	498	37,3%	538	328	64,0%
	Precio Prom. (UF)						
	Chile	2.536	2.342	8,3%	3.121	3.415	(8,6%)
	Perú	1.852	1.555	19,1%	1.994	1.465	36,1%
	Brasil	1.835	1.551	18,3%	1.005	1.393	(27,8%)
	TOTAL	2.403	2.116	13,6%	2.898	3.022	(4,1%)
Comercial Chile MUF		191	-	-	47	30	60,0%
TOTAL	Miles UF						
	Chile	1.593	831	91,6%	1.411	921	53,2%
	Perú	122	166	(26,6%)	189	135	40,6%
	Brasil	119	56	113,7%	6	(35)	117,3%
	TOTAL	1.835	1.054	74,1%	1.607	1.021	57,4%

El primer trimestre de 2017 registra una escrituración de MUF 1.835, lo que representa un aumento de 74,1% respecto de igual período del año 2016. Esta variación se explica principalmente por el mayor nivel de escrituración en Chile y Brasil, que presentaron variaciones positivas en 91,6% y 113,7% respectivamente.

El incremento en Chile obedece a un mayor stock disponible de entrega inmediata al iniciar el año 2017, debido al inicio de escrituración de 5 proyectos durante el mes de diciembre. Esto permitió iniciar el año con un stock de entrega inmediata disponible para escriturar en torno a las MUF 3.000, de las cuales el 42% ya se encontraba prometado.

La mejora en Brasil se debe a una mayor velocidad de entregas principalmente en el proyecto Criação que inició escrituración en agosto de 2016.

En Perú, la caída en las escrituraciones se debe principalmente a un menor stock de entrega inmediata de departamentos ya que el último inicio de escrituración de viviendas verticales ocurrió en el segundo trimestre de 2016.

Por otro lado, las promesas del trimestre alcanzaron las MUF 1.607, un alza de 57,4% respecto del primer trimestre de 2016, impulsado por Chile debido a la baja base de comparación en el primer trimestre de 2016 marcado por un débil desempeño de la demanda en el mercado local como consecuencia del inicio del gravamen del IVA y a mayores restricciones crediticias de parte de los bancos.

En Perú, las promesas aumentan un 40,6%, alcanzando las MUF 189. Esta alza fue impulsada por el alza de precios en departamentos debido al cambio de segmento socio-económico al cual se focaliza la Compañía y al alza generalizada en los precios de las viviendas evidenciada en el último año. A esto se suma un menor nivel de desistimientos en la filial de casas.

5.4 MESES PARA AGOTAR STOCK

Al 31 de marzo 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 16,5 meses para Chile, 28,8 meses para Perú Departamentos, 46,1 meses para Perú Casas y 38,3 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 promesadas y las unidades escrituradas. Al stock disponible se le agrega además un porcentaje de desistimiento estimado de las unidades promesadas y no escrituradas

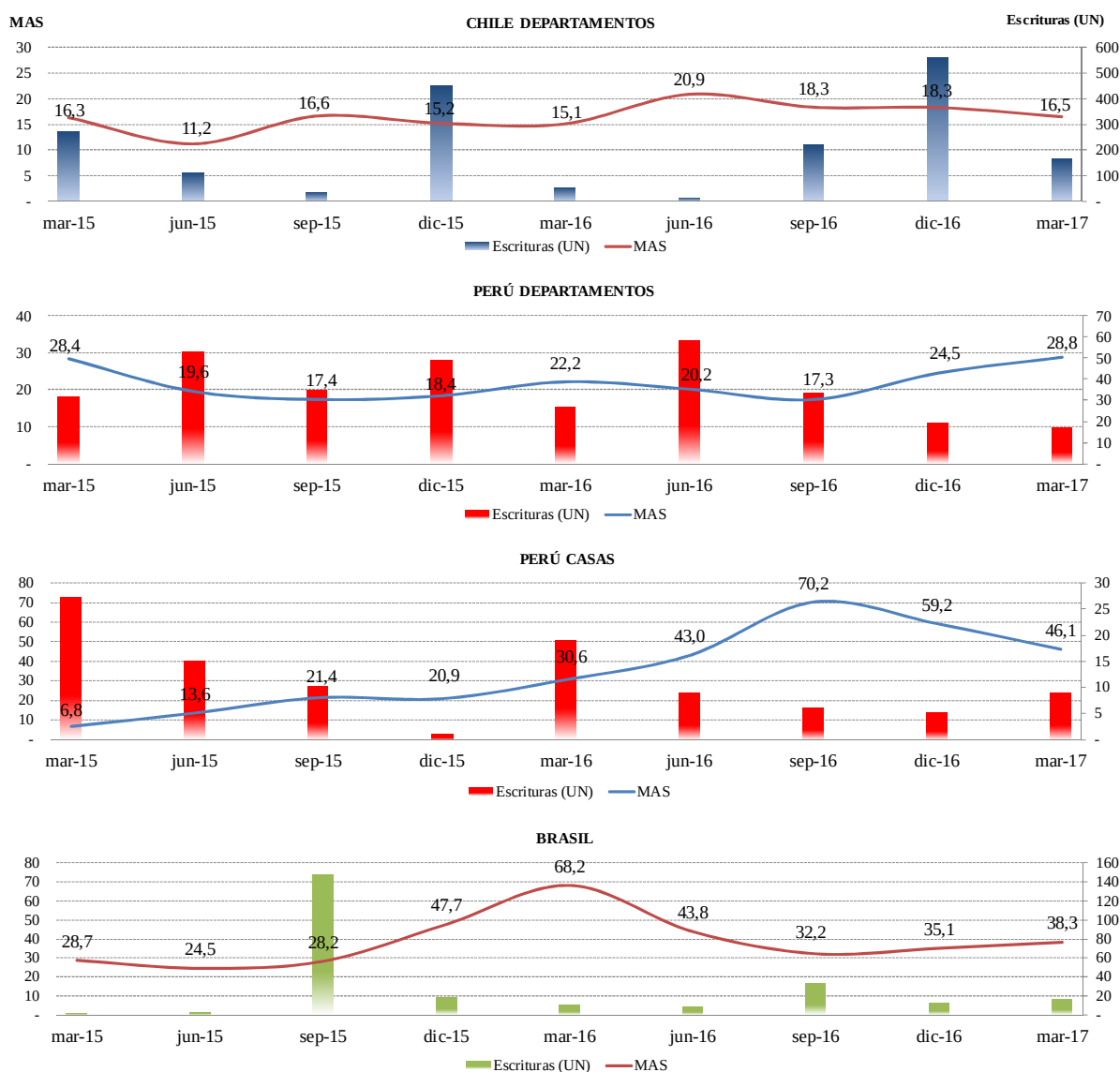
En el caso particular de Chile, el aumento en la velocidad de venta de los últimos 6 meses móviles permite disminuir los meses para agotar stock. Esta caída en el MAS se ve parcialmente contrarrestada por el inicio de ventas de 2 proyectos que suman 222 unidades.

Para el caso de Perú Departamentos, se aprecia un alza en este indicador, pasando de 24,5 al cierre del año 2016 a 28,8 al cierre del 1T17, explicado por un aumento en la oferta debido al lanzamiento de venta de una etapa de proyecto con 128 unidades en este trimestre.

Respecto de Perú Casas, presenta una disminución en el MAS pasando de 59,2 meses a 46,1 meses al cierre del 1T17 como consecuencia del aumento en la velocidad de venta durante los últimos 6 meses móviles.

Por último, en relación a Brasil se aprecia un leve aumento del MAS pasando de 35,1 meses a 38,3 meses producto de una leve caída en la velocidad de venta para los últimos 6 meses.

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



* MAS Brasil: el incremento en el MAS se debe la disminución de la velocidad de venta de las promesas ocasionado por una menor actividad económica en dicho país lo que a su vez también impactó en un aumento del nivel de desistidos.

5.5 BANCO DE TERRENO

La Compañía presenta al 31 de marzo de 2017 un banco de 17 terrenos para su plan de desarrollo. Estos terrenos permiten el desarrollo de 29 etapas de proyectos con una capacidad constructiva de aproximadamente 6.600 unidades. Lo anterior equivale a aproximadamente 3,0 años de venta. Estos terrenos tienen un valor contable histórico de compra de MUF 3.223.

	# Terrenos	# Etapas	UN	Valor Terreno (MUF)
Chile	14	23	5.693	3.060
Perú	3	6	931	163
Total	17	29	6.624	3.223

6. Análisis de riesgo

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

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

7. Análisis del sector

Chile: Según información disponible a la fecha por la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), el total de viviendas vendidas en la Región Metropolitana acumulado a febrero de 2017 alcanzó 4.374 unidades, un 48,2% superior a las 2.952 en igual periodo de 2016. Del total a febrero, 3.506 (80,2%) unidades fueron departamentos y 868 (19,8%) fueron casas, experimentando aumentos de 62,8% y 8,8% respectivamente. Con esto, el monto total de viviendas transadas en los primeros 2 meses alcanzó MMUF 14,2, un 49,5% superior a los MMUF 9,5 alcanzados en igual periodo 2015. De este total, MMUF 10,9 corresponden a departamentos y MMUF 3,3 a casas, experimentando un incremento de 65,2% y 13,8% respectivamente.

A continuación se refleja la variación de los 2 primeros meses del año 2017, en comparación con igual periodo de 2016:

	Venta Ac. Feb-17		Variación % a/a	
	Unidades	MMUF	Unidades	MMUF
Casas	868	3,3	8,8%	13,8%
Departamentos	3.506	10,9	62,8%	65,2%
Total	4.374	14,2	48,2%	49,5%

A febrero de 2017 había una oferta de 57.440 unidades de viviendas nuevas, de las cuales el 86,1% representan departamentos y 13,9% casas. Esta oferta total aumentó un 11,5% en 12 meses, sin embargo al desglosar por departamentos y casas los aumentos son de un 13,1% y 2,3% respectivamente. De esta oferta, el 17% es de entrega inmediata.

Proyectando las ventas promedio de los últimos 6 meses, los meses para agotar stock (MAS) de viviendas nuevas es de 22,9 meses. El MAS de departamentos es de 24,3 y el de casas 16,6 a febrero de 2017.

El repunte en las ventas de viviendas presenciada en los primeros 2 meses del año en comparación con el mismo periodo del año 2016, se debe fundamentalmente a una base de comparación menor, ya que durante el último trimestre de 2015 hubo un adelantamiento de ventas ante las expectativas de aumento de precios a partir de 2016 como consecuencia del gravamen del IVA para viviendas promesadas a partir de 2016. Sin embargo, el MAS dentro de la Región Metropolitana se encuentra saludable y aún se presencian oportunidades para el sector inmobiliario-residencial en la medida que se haga una correcta selección de zonas geográficas de suficiente demanda y se desarrolle un producto que coincida con la realidad del segmento socioeconómico al que se apunte.

Perú: Según la información del sector inmobiliario proporcionada por la empresa Info Inmobiliaria al cierre del primer trimestre de 2017, la oferta total de vivienda multifamiliar en Lima Metropolitana y Callao fue de 16.652 unidades la cual cae un 3,2%% en 12 meses.

En el primer trimestre del 2017 se vendieron 2.241 unidades registrando una caída de 14,6% en comparación del primer trimestre del año pasado. El volumen de ventas en soles generado en este trimestre fue de MS/. 853.033, un 7,6% más que lo reportado en el cuarto primer trimestre de 2016, lo que se explica en gran medida por el aumento de participación en las ventas de unidades de más de MS/. 360 debido al aumento de la demanda en segmentos de menor informalidad laboral.

A pesar de la desaceleración en la venta de viviendas durante el último trimestre, la oferta de viviendas nuevas disponibles para la venta sigue disminuyendo, por lo que el escenario de escasez y déficit de viviendas en la ciudad Lima no ha cambiado. Sin embargo, tomando el promedio mensual de venta de los últimos 6 meses, los meses para agotar stock (MAS) llegan a 21,0, el cual continúa siendo un nivel saludable para el sector.

Durante el primer trimestre del año 2017 se nota un crecimiento en los montos destinados a compra de viviendas más moderado que en los trimestres previos marcados por un optimismo circunstancial ante un giro político hacia un gobierno más pro mercado. Sin embargo, las cifras dadas a conocer evidencian una disminución en la oferta de viviendas nuevas con un alza sostenida de los precios promedios, por lo que aún hay oportunidades interesantes para el desarrollo de nuevos proyectos en ciertas zonas de público objetivo de menor informalidad laboral.

Brasil: Respecto al mercado inmobiliario de Brasil y de acuerdo con los indicadores publicados por SECOVI¹ de la ciudad de Sao Paulo, durante enero² de 2017 las ventas de viviendas nuevas disminuyeron un 35,5% en unidades respecto de 2016, llegando a 622 unidades. Medido en reales, la caída en el monto vendido de unidades nuevas es de 15,5%, llegando a 329 millones de reales. Cabe señalar el mes enero es caracterizado por ser históricamente más débil que el promedio del año en cuanto a demanda y lanzamientos debido a que gran parte de la población se encuentra de vacaciones.

Al 31 de enero del 2017, la oferta en la ciudad de Sao Paulo alcanza las 23.414 unidades. Lo anterior representa una disminución de 13,3% en doce meses. Proyectando el promedio mensual vendido durante los últimos 6 meses, los meses para agotar stock (MAS) en la ciudad de Sao Paulo llegan a 16,0 meses, cifra menor en el margen, pero aún por sobre los niveles de los años 2015 y 2014.

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

² La información del mercado de Brasil proporcionada por la SECOVI se encuentra actualizada al mes de enero de 2017.

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 - mar 17			Stock Potencial ² próximos 12M - mar 17			Stock Disponible ¹ - mar 16		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deptos	67.763	58.025	557	156.735	124.300	1.449	10.862	10.862	135
Oficinas	8.330	6.097	169	-	-	-	-	-	-
Otros	5.507	3.918	16	2.243	2.243	13	-	-	-
Total	81.600	68.040	742	158.978	126.543	1.462	10.862	10.862	135

PERÚ

Inmueble	Stock Disponible ¹ - mar 17			Stock Potencial ² próximos 12M - mar 17			Stock Disponible ¹ - mar 16		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	12.851	6.425	342	-	-	-	18.447	6.149	377
Deptos	19.660	9.830	344	-	-	-	16.377	8.188	376
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	32.511	16.255	686	-	-	-	34.824	14.338	753

BRASIL

Inmueble	Stock Disponible ¹ - mar 17			Stock Potencial ² próximos 12M - mar 17			Stock Disponible ¹ - mar 16		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deptos	14.063	10.841	300	14.106	14.106	300	9.223	7.466	202
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	14.063	10.841	300	14.106	14.106	300	9.223	7.466	202

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 marzo de 2017 aún no se ha dado inicio a las obra.

CHILE			PERÚ			BRASIL		
Permisos en M ²	mar-17	mar-16	Permisos en M ²	mar-17	mar-16	Permisos en M ²	mar-17	mar-16
Casas	-	-	Casas	-	-	Casas	-	-
Deptos	327.933	299.181	Deptos	41.284	43.206	Deptos	27.419	63.902
Oficinas	-	-	Oficinas	-	-	Oficinas	-	-
Otros	-	-	Otros	-	-	Otros	-	-
Total	327.393	299.181	Total	41.284	43.206	Total	27.419	63.902

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\$ mar 17	MM\$ mar 16	Backlog	MM\$ mar 17	MM\$ mar 16	Backlog	MM\$ mar 17	MM\$ mar 16
Casas	-	-	Casas	18.998	36.435	Casas	-	-
Deptos	217.892	223.629	Deptos	16.741	29.631	Deptos	10.702	11.549
Oficinas	4.929	14.853	Oficinas	-	-	Oficinas	-	-
Otros	-	-	Otros	-	-	Otros	-	-
Total	230.657	196.738	Total	35.740	66.066	Total	11.702	11.549

8.1.2 INFORMACIÓN SOBRE LA DEMANDA

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

CHILE

Inmuebles hasta UF 1000	mar-17		mar-16		Inmuebles UF 1.001 a UF 2.000	mar-17		mar-16	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-	Casas	-	-	-	-
Deptos	19	1	-	-	Deptos	12.922	282	7.328	163
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	1.982	43	-	-
Otros	-	-	-	-	Otros	-	-	-	-
Total	19	1	-	-	Total	15.053	328	7.328	163

Inmuebles UF 2.001 a UF 4.000	mar-17		mar-16		Inmuebles UF 4.001 a UF 6.000	mar-17		mar-16	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-	Casas	-	-	-	-
Deptos	16.648	243	12.311	181	Deptos	888	7	416	3
Oficinas	3.069	44	-	-	Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	Otros	-	-	-	-
Total	45.346	650	12.311	181	Total	888	7	416	3

Inmuebles UF 6.001 a UF 9.000	mar-17		mar-16		Inmuebles Sobre UF 9.000	mar-17		mar-16	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-	Casas	-	-	-	-
Deptos	234	1	1.046	8	Deptos	6.266	16	-	-
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	Otros	-	-	-	-
Total	234	1	5.913	30	Total	6.266	16	-	-

CONSOLIDADO CHILE						
Inmuebles	mar-17			mar-16		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	-	-	-	-	-	-
Deptos	36.977	33.041	550	21.461	19.387	355
Oficinas	5.051	3.583	87	-	-	-
Otros	150	150	3	-	-	-
Total	42.178	36.774	640	21.461	19.387	355

PERÚ

Inmuebles hasta UF 1000	mar-17		mar-16		Inmuebles UF 1.001 a UF 2.000	mar-17		mar-16	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	33	2	Casas	576	13	1.147	28
Deptos	1.470	37	-	-	Deptos	993	13	2.465	68
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	Otros	-	-	-	-
Total	1.470	37	33	2	Total	1.569	26	3.642	96

Inmuebles UF 2.001 a UF 4.000	mar-17		mar-16		Inmuebles UF 4.001 a UF 6.000	mar-17		mar-16	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	196	3	184	3	Casas	-	-	-	-
Deptos	-	-	436	6	Deptos	-	-	-	-
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	Otros	-	-	-	-
Total	5.772	80	7.579	111	Total	-	-	-	-

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

CONSOLIDADO PERÚ						
Inmuebles	mar-17			mar-16		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	772	386	16	1.365	455	33
Deptos	2.463	1.232	50	2.931	1.466	74
Oficinas	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-
Total	3.235	1.618	66	4.296	1.920	107

BRASIL

Inmuebles hasta UF 1000	mar-17		mar-16		Inmuebles UF 1.001 a UF 2.000	mar-17		mar-16	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-	Casas	-	-	-	-
Deptos	-	-	1.269	33	Deptos	2.147	49	172	3
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	Otros	-	-	-	-
Total	-	-	1.269	33	Total	2.147	49	172	3

Inmuebles UF 2.001 a UF 4.000	mar -17		mar -16		Inmuebles UF 4.001 a UF 6.000	mar -17		mar -16	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-	Casas	-	-	-	-
Deptos	1.010	16	122	2	Deptos	-	-	-	-
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	Otros	-	-	-	-
Total	1.010	16	122	2	Total	-	-	-	-

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

CONSOLIDADO BRASIL						
Inmuebles	mar -17			mar -16		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	-	-	-	-	-	-
Deptos	3.157	2.902	65	1.441	1.165	36
Oficinas	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-
Total	3.157	2.902	65	1.441	1.165	36

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

CHILE

Inmueble	Promesado - mar 17					Promesado - mar 16				
	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Desistidas en UN	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Desistidas en UN
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deptos	29.854	27.302	423	4.201	37	20.405	18.433	1.526	1.919	37
Oficinas	1.255	879	21	-	-	765	536	76	-	-
Otros	6.247	4.373	14	-	-	2.604	1.786	41	-	-
Total	37.356	32.554	458	4.201	37	23.774	20.755	1.643	1.919	37

PERU

Inmueble	Promesado - mar 17					Promesado - mar 16				
	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Desistidas en UN	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Desistidas en UN
Casas	867	433	17	-	-	(58)	(19)	-	934	18
Deptos	4.149	2.074	78	1.094	25	3.536	1.768	92	1.574	35
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	5.015	2.508	95	1.094	25	3.478	1.749	92	2.508	53

BRASIL

Inmueble	Promesado - mar 17					Promesado - mar 16				
	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Desistidas en UN	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Desistidas en UN
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deptos	160	96	6	1.135	23	(899)	(825)	(25)	1.561	40
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	160	96	6	1.135	23	(899)	(825)	(25)	1.561	40

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	
	mar-17	mar-16		mar-17	mar-16		mar-17	mar-16
Casas	-	-	Casas	64,1	34,3	Casas	-	-
Deptos	3,0	1,1	Deptos	20,6	15,2	Deptos	13,8	16,8
Oficinas	5,8	-	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 primer trimestre de 2017 y 2016 y (ii) el stock disponible de entrega inmediata en pesos al cierre de marzo de 2017 y 2016.

CHILE			PERÚ			BRASIL		
Inmueble	Velocidad de Ventas		Inmueble	Velocidad de Ventas		Inmueble	Velocidad de Ventas	
	mar-17	mar-16		mar-17	mar-16		mar-17	mar-16
Casas	-	-	Casas	0,06	0,07	Casas	-	-
Deptos	0,55	1,98	Deptos	0,13	0,18	Deptos	0,22	0,16
Oficinas	0,61	-	Oficinas	-	-	Oficinas	-	-
Otros	-	-	Otros	-	-	Otros	-	-

8.2 ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

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

ACTIVOS	Nota	31-03-2017 M\$	31-12-2016 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	23.809.814	23.269.826
Otros activos financieros, corrientes	6	422.790	949.411
Otros activos no financieros, corrientes	7	15.438.218	13.786.836
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	8	21.401.686	21.885.490
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	9	61.155	122.636
Inventarios, corrientes	10	156.291.782	140.942.216
Activos por impuestos, corrientes	11	2.877.175	2.299.216
Total Activos Corrientes		220.302.620	203.255.631
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos no financieros, no corrientes	7	1.454.093	3.297.129
Derechos por cobrar, no corrientes	8	1.671.721	1.764.463
Inventarios, no corrientes	10	122.625.483	142.175.556
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	13	36.560.779	34.968.664
Activos intangibles distintos de la plusvalía	14	796.315	869.025
Propiedades, planta y equipo	15	1.012.965	970.541
Activos por impuestos diferidos	16	5.758.263	5.825.153
Total Activos No Corrientes		169.879.619	189.870.531
TOTAL ACTIVOS		390.182.239	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 cierre del 31 de marzo de 2017 y el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2016 (expresados en miles de pesos)

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	Nota	31-03-2017 M\$	31-12-2016 M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, corrientes	17	98.399.895	89.848.418
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	18	10.867.219	11.296.097
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	9	947.758	878.463
Otras provisiones, corrientes	19	7.853.578	8.525.690
Pasivos por impuestos, corrientes	11	1.961.006	1.374.400
Otros pasivos no financieros, corrientes	20	18.955.254	19.941.026
Total Pasivos Corrientes		138.984.710	131.864.094
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes	17	79.581.809	97.481.828
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	9	8.056.159	7.484.087
Otras provisiones, no corrientes	19	1.504.605	1.457.441
Pasivo por impuestos diferidos	16	12.512	83.338
Otros pasivos no financieros, no corrientes	20	5.925.682	6.832.775
Total Pasivos No Corrientes		95.080.767	113.339.469
TOTAL PASIVOS		234.065.477	245.203.563
PATRIMONIO NETO			
Capital emitido	21	52.492.611	52.492.611
Ganancias (pérdidas) acumuladas		85.123.954	78.064.120
Primas de emisión		11.160.579	11.160.579
Otras reservas	21	1.437.480	557.068
Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora		150.214.624	142.274.378
Participaciones no controladoras	21	5.902.138	5.648.221
Patrimonio Total		156.116.762	147.922.599
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		390.182.239	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 marzo de 2017 y marzo de 2016

(expresado en miles de pesos)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES		01-01-2017 al 31-03-2017 M\$	01-01-2016 al 31-03-2016 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	23	47.430.382	24.835.777
Costo de ventas	24	(34.175.568)	(14.764.161)
Ganancia bruta		13.254.814	10.071.616
Otros ingresos, por función	23	191.670	200.139
Gasto de administración	24	(3.260.334)	(4.052.700)
Otras ganancias (pérdidas)	26	47.375	(82.701)
Ingresos financieros	25	184.952	451.561
Costos financieros	25	(303.610)	(76.023)
Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	13	(186.076)	370.603
Diferencias de cambio	25	80.992	(149.361)
Resultado por unidades de reajuste	25	4.173	2.770
GANANCIA ANTES DE IMPUESTO		10.013.956	6.735.904
Gasto por impuestos a las ganancias	27	(2.118.011)	(466.720)
GANANCIA		7.895.945	6.269.184
Ganancia (pérdida), atribuible a:			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		7.059.834	6.277.081
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	21	836.111	(7.897)
GANANCIA		7.895.945	6.269.184
Ganancias por acción			
Ganancia por acción básica			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		24,91	22,15
Ganancia (pérdida) por acción básica	28	24,91	22,15
Ganancias por acción diluidas			
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas		24,91	22,15
Ganancias (pérdida) diluida por acción		24,91	22,15

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

Reporte Trimestral 1T17

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

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

(expresado en miles de pesos)

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL	Nota	01-01-2017 al 31-03-2017 M\$	01-01-2016 al 31-03-2016 M\$
Ganancia (Pérdida)		7.895.945	6.269.184
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del período, antes de impuestos			
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión		1.172.731	(417.541)
Otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del período		1.172.731	(417.541)
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		1.172.731	(417.541)
Total Otro Resultado Integral		1.172.731	(417.541)
Total Resultado Integral		9.068.676	5.851.643
Resultado integral atribuible a:			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		8.232.565	5.859.540
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	22	836.111	(7.897)
TOTAL RESULTADO INTEGRAL		9.068.676	5.851.643

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

Reporte Trimestral 1T17

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por los períodos terminados al 31 de marzo de 2017 y marzo 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	7.059.834	7.059.834	836.111	7.895.945
Otro resultado integral		0	0	1.172.731	0	1.172.731	0	1.172.731	0	1.172.731
Resultado integral		0	0	1.172.731	0	1.172.731	7.059.834	8.232.565	836.111	9.068.676
Dividendos definitivos		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos provisionados		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) otros cambios		0	0	0	(292.319)	(292.319)	0	(292.319)	0	(292.319)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		0	0	0	0	0	0	0	(582.194)	(582.194)
Total de cambios en patrimonio		0	0	1.172.731	(292.319)	880.412	7.059.834	7.940.246	253.917	8.194.163
Saldo Final Período Actual 31/03/2017	22	52.492.611	11.160.579	2.175.637	(738.157)	1.437.480	85.123.954	150.214.624	5.902.138	156.116.762
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	6.277.081	6.277.081	(7.897)	6.269.184
Otro resultado integral		0	0	(417.541)	0	(417.541)	0	(417.541)	0	(417.541)
Resultado integral		0	0	(417.541)	0	(417.541)	0	5.859.540	(7.897)	5.851.643
Dividendos provisionados		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) por transacciones de acciones en cartera		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		0	0	0	0	0	0	0	64.348	64.348
Total de cambios en patrimonio		0	0	(417.541)	0	(417.541)	6.277.081	5.859.540	56.451	5.915.991
Saldo Final Período Anterior 31/03/2016	22	52.492.611	11.160.579	554.912	0	554.912	71.977.211	136.185.313	4.358.916	140.544.229

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 marzo de 2017 y marzo de 2016

(expresado en miles de pesos)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO	Nota	01-01-2017 al 31-03-2017 M\$	01-01-2016 al 31-03-2016 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		46.305.731	58.516.866
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(33.992.056)	(49.654.172)
Otros pagos por actividades de operación		85.165	(146.590)
Intereses pagados		(303.610)	(76.023)
Intereses recibidos		184.952	451.561
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		(2.113.300)	(1.884.994)
Otras entradas (salidas) de efectivo		1.218.928	(489.881)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		11.385.810	6.716.767
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Flujo de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras		(1.196.185)	0
Compras de propiedades, planta y equipo	15	(117.351)	(49.300)
Compras de activos intangibles	14	(30.311)	(1.580)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		(1.343.847)	(50.880)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de préstamos de largo plazo		19.951.942	30.493.679
Total importes procedentes de préstamos		19.951.942	30.493.679
Préstamos de entidades relacionadas		1.377.576	793.695
Pagos de préstamos		(30.156.765)	(26.824.157)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas		(674.728)	(2.355.744)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(9.501.975)	2.107.473
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		539.988	8.773.360
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes			
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		539.988	8.773.360
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio		23.269.826	38.181.773
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio		23.809.814	46.955.133

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



PAZ CORP S.A.

Dirección

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

Contactos

Nicolás Costanzi Caponnetto

nicolas.costanzi@pazcorp.cl

Gerente de Administración y Finanzas

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.