



PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS

Correspondiente al período de nueve meses terminados al
30 de septiembre 2016

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	32
3.4. Liquidez requerida para desarrollar proyectos	32
3.5. Deuda, tasa de interés e inflación	33
3.6. Riesgo de tipo de cambio moneda extranjera	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	39
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	42
3.16. Riesgos propios de la actividad de la construcción	42
3.17. Condiciones climáticas o desastres naturales	42
3.18. Mitigación de riesgos	43
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	44
5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	44
6. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, CORRIENTES	46
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	47
8.1 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	47
8.2 Derechos por cobrar, no corrientes	47
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	57
12. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS	58
13. INVERSIONES CONTABILIZADAS UTILIZANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN	59
13.1. Composición del rubro	59
13.2. Información resumida de las inversiones en asociadas y negocios conjuntos contabilizadas por el método de la participación	60
14. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA	61
15. PLUSVALÍA	62
16. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	63
16.1. Composición del rubro	63
16.2. Vidas útiles técnicas para los bienes	63
16.3. Detalle de reconciliación de cambios en propiedades, planta y equipo por clases	64
17. IMPUESTOS DIFERIDOS	65
17.1. Activos por impuestos diferidos	65
17.2. Pasivos por impuestos diferidos	65
17.3. Movimientos de impuesto diferido del estado de situación financiera	65
17.4. Compensación de partidas	66
18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES	66
18.1. Clases de otros pasivos financieros	66
18.2. Otros pasivos financieros - desglose de monedas y vencimientos, corrientes	67
18.3. Otros pasivos financieros - desglose de monedas y vencimientos, no corrientes	68
18.4. Otros pasivos financieros - tipo de interés y monedas, corrientes y no corrientes	70

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ÍNDICE

	Página N°
19. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	70
19.1 Estratificación - vencimientos de proveedores	70
19.2 Operaciones de confirming	71
20. PROVISIONES	71
20.1. Provisiones	71
20.2. Movimiento de las provisiones	73
21. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS	74
22. PATRIMONIO NETO	74
22.1. Capital suscrito y pagado	74
22.2. Número de acciones suscritas y pagadas	74
22.3. Gestión de capital	74
22.4. Dividendos	75
22.5. Otras reservas	75
22.6. Distribución de accionistas	76
22.7. Participaciones no controladoras	76
22.8. Utilidad líquida distribuible	76
23. POLÍTICA DE PAGOS BASADOS EN ACCIONES	77
24. INGRESOS	80
24.1. Ingresos de actividades ordinarias	80
24.2. Otros ingresos por función	80
25. COMPOSICIÓN DE RESULTADOS RELEVANTES	80
25.1. Costo de ventas	80
25.2. Gastos de administración	81
26. RESULTADOS FINANCIEROS	81
27. OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)	82
28. RESULTADO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS	82
29. UTILIDAD POR ACCIÓN	83

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

	Página N°
30. INFORMACIÓN POR SEGMENTO	84
30.1. Estados de situación financiera	85
30.2. Estados de resultados	87
30.3. Cuadros de flujos	89
31. CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES	90
31.1. Contingencias	90
31.2. Compromisos y restricciones	92
31.3. Avaluos, fianzas y compromisos	92
31.4. Garantías	92
31.5. Sanciones administrativas	94
31.6. Cauiones obtenidas de terceros	94
32. DISTRIBUCIÓN DEL PERSONAL	94
33. MEDIO AMBIENTE	95
34. HECHOS POSTERIORES	95

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO
Al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015
(Expresados en miles de pesos)

ACTIVOS	Nota	30-09-2016 M\$	31-12-2015 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	23.677.182	38.181.773
Otros activos financieros, corrientes	6	719.150	2.084.649
Otros activos no financieros, corrientes	7	14.446.966	9.115.625
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	8	9.418.756	39.927.568
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	9	128.521	793.638
Inventarios, corrientes	10	148.506.451	117.784.903
Activos por impuestos, corrientes	11	1.854.522	1.520.320
Total Activos Corrientes		198.751.548	209.408.476
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos no financieros, no corrientes	7	1.782.283	1.655.857
Derechos por cobrar, no corrientes	8	1.857.322	2.138.664
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	9	0	6.316.982
Inventarios, no corrientes	10	136.624.387	97.603.014
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	13	34.267.813	24.743.954
Activos intangibles distintos de la plusvalía	14	940.791	1.207.649
Plusvalía	15	0	0
Propiedades, planta y equipo	16	878.708	1.066.117
Activos por impuestos diferidos	17	6.979.371	3.467.225
Total Activos No Corrientes		183.330.675	138.199.462
TOTAL ACTIVOS		382.082.223	347.607.938

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

Al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015

(Expresados en miles de pesos)

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	Nota	30-09-2016 M\$	31-12-2015 M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, corrientes	18	92.167.118	80.607.821
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	19	9.677.006	13.527.956
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	9	732.559	6.659
Otras provisiones, corrientes	20	1.700.406	13.804.011
Pasivos por impuestos, corrientes	11	626.252	6.081.236
Otros pasivos no financieros, corrientes	21	21.540.026	14.251.305
Total Pasivos Corrientes		126.443.367	128.278.988
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes	18	92.897.233	69.871.040
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	9	7.631.731	8.346.953
Otras provisiones, no corrientes	20	1.061.483	1.091.065
Pasivo por impuestos diferidos	17	1.283.478	413.368
Otros pasivos no financieros, no corrientes	21	8.627.765	4.978.286
Total Pasivos No Corrientes		111.501.690	84.700.712
TOTAL PASIVOS		237.945.057	212.979.700
PATRIMONIO NETO			
Capital emitido	22	52.492.611	52.492.611
Ganancias (pérdidas) acumuladas		75.278.461	65.700.130
Primas de emisión		11.160.579	11.160.579
Otras reservas	22	(516.482)	972.453
Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora		138.415.169	130.325.773
Participaciones no controladoras	22	5.721.997	4.302.465
Patrimonio Total		144.137.166	134.628.238
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		382.082.223	347.607.938

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN Por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2016 y 2015 (Expresado en miles de pesos)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	01-01-2016 al 30-09-2016 M\$	01-01-2015 al 30-09-2015 M\$	01-07-2016 al 30-09-2016 M\$	01-07-2015 al 30-09-2015 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	24	59.787.736	95.192.286	28.264.936	17.529.459
Costo de ventas	25	(38.085.790)	(64.928.697)	(19.134.631)	(11.928.526)
Ganancia bruta		21.701.946	30.263.589	9.130.305	5.600.933
Otros ingresos, por función	24	557.481	426.230	146.974	87.583
Gasto de administración	25	(10.738.171)	(7.859.904)	(3.377.668)	(2.020.375)
Otras ganancias (pérdidas)	27	(91.274)	(601.104)	15.182	95.471
Ingresos financieros	26	1.096.412	986.837	238.317	306.565
Costos financieros	26	(191.434)	(572.044)	(57.831)	(32.293)
Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	13	646.459	(41.133)	(36.220)	(121.834)
Diferencias de cambio	26	(41.285)	(48.200)	(90.992)	39.807
Resultado por unidades de reajuste	26	(69.564)	158.137	(54.761)	(17.952)
GANANCIA ANTES DE IMPUESTO		12.870.570	22.712.408	5.913.306	3.937.905
Gasto por impuestos a las ganancias	28	(1.168.984)	(5.856.195)	(1.044.756)	(1.351.354)
GANANCIA		11.701.586	16.856.213	4.868.550	2.586.551
Ganancia (pérdida), atribuible a:					
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		11.382.532	14.244.559	4.464.194	2.507.050
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	22	319.054	2.611.654	404.356	79.501
GANANCIA		11.701.586	16.856.213	4.868.550	2.586.551
Ganancias por acción					
Ganancia por acción básica					
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		40,17	50,27	15,75	8,86
Ganancia (pérdida) por acción básica	29	40,17	50,27	15,75	8,86
Ganancias (pérdida) diluida por acción					
procedente de operaciones continuadas		40,17	50,27	15,75	8,86
Ganancias (pérdida) diluida por acción		40,17	50,27	15,75	8,86

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
Por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2016 y 2015
(Expresado en miles de pesos)

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL	Nota	01-01-2016 al 30-09-2016 M\$	01-01-2015 al 30-09-2015 M\$	01-07-2016 al 30-09-2016 M\$	01-07-2015 al 30-09-2015 M\$
Ganancia (Pérdida)		11.701.586	16.856.213	4.868.550	2.586.551
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del período, antes de impuestos					
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión	22	(1.043.097)	425.920	(1.337.726)	1.054.622
Otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del período		(1.043.097)	425.920	(1.337.726)	1.054.622
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		(1.043.097)	425.920	(1.337.726)	1.054.622
Total Otro Resultado Integral		(1.043.097)	425.920	(1.337.726)	1.054.622
Total Resultado Integral		10.658.489	17.282.133	3.530.824	3.641.173
Resultado integral atribuible a:					
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		10.339.435	14.670.479	3.126.468	3.561.672
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	22	319.054	2.611.654	404.356	79.501
TOTAL RESULTADO INTEGRAL		10.658.489	17.282.133	3.530.824	3.641.173

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO Por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2016 y 2015 (Expresado en miles de pesos)

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	11.382.532	11.382.532	319.054	11.701.586
Otro resultado integral		0	0	(1.043.097)	0	(1.043.097)	0	(1.043.097)	0	(1.043.097)
Resultado integral		0	0	(1.043.097)	0	(1.043.097)	0	10.339.435	319.054	10.658.489
Dividendos		0	0	0	0	0	(1.804.201)	(1.804.201)	0	(1.804.201)
Incremento (disminución) por transacciones de acciones en cartera		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) otros cambios		0	0	0	(445.838)	(445.838)	0	(445.838)	0	(445.838)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		0	0	0	0	0	0	0	1.100.478	1.100.478
Total de cambios en patrimonio		0	0	(1.043.097)	(445.838)	(1.488.935)	9.578.331	8.089.396	1.419.532	9.508.928
Saldo Final Período Actual 30/09/2016	22	52.492.611	11.160.579	(70.644)	(445.838)	(516.482)	75.278.461	138.415.169	5.721.997	144.137.166

2015										
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 01/01/2015		52.492.611	11.160.579	1.401.869	0	1.401.869	41.478.556	106.533.615	886.797	107.420.412
Ganancia (pérdida)		0	0	0	0	0	14.244.559	14.244.559	2.611.654	16.856.213
Otro resultado integral		0	0	425.920	0	425.920	0	425.920	0	425.920
Resultado integral		0	0	425.920	0	425.920	0	14.670.479	2.611.654	17.282.133
Dividendos		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	306.167	306.167
Total de cambios en patrimonio		0	0	425.920	0	425.920	14.244.559	14.670.479	2.917.821	17.588.300
Saldo Final Período Anterior 30/09/2015	22	52.492.611	11.160.579	1.827.789	0	1.827.789	55.723.115	121.204.094	3.804.618	125.008.712

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO

Por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2016 y 2015

(Expresado en miles de pesos)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO	Nota	01-01-2016 al 30-09-2016 M\$	01-01-2015 al 30-09-2015 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		102.082.173	120.822.240
Otros cobros por actividades de operación		0	109.937
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(119.151.543)	(128.036.439)
Otros pagos por actividades de operación		(110.849)	0
Intereses pagados		(191.434)	(572.044)
Intereses recibidos		1.096.411	986.837
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		(9.086.467)	(6.445.415)
Otras entradas (salidas) de efectivo		(3.426.676)	(3.249.306)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		(28.788.385)	(16.384.190)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Flujo de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras		(4.602.601)	(1.850.000)
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	16	16.719	961.426
Compras de propiedades, planta y equipo	16	(106.943)	(104.886)
Importes procedentes de la venta de activos intangibles	14	1.570	0
Compras de activos intangibles	14	(42.613)	(10.561)
Dividendos recibidos		0	175.332
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		(4.733.868)	(828.689)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de préstamos de largo plazo		65.493.836	78.919.506
Total importes procedentes de préstamos		65.493.836	78.919.506
Préstamos de entidades relacionadas		5.042.813	9.435.749
Pagos de préstamos		(34.379.973)	(53.834.818)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas		(4.954.139)	(10.784.708)
Dividendos pagados		(12.184.875)	(6.404.945)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		19.017.662	17.330.784
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		(14.504.591)	117.905
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes			
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		(14.504.591)	117.905
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio		38.181.773	35.592.682
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio		23.677.182	35.710.587

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTE AL PERÍODO TERMINADO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 (Expresados en miles de pesos)

1 INFORMACIÓN GENERAL

Paz Corp S.A. es una sociedad anónima abierta con domicilio en Avda. Apoquindo 4501, Oficina 2104, Santiago, República de Chile (en adelante la "Sociedad"). La Sociedad se encuentra inscrita en el Registro de Valores de la 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 Brakers Ltda. con un 11,17%, Inversiones B y J Ltda. con un 10,93%, Inversiones Quantum Ltda. con un 12,24%, 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 2015, fueron aprobados por su Directorio en sesión ordinaria celebrada el día 1 de marzo de 2016 y, posteriormente presentados a la Junta Ordinaria de Accionistas con fecha 27 de abril de 2016, 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 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, 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. (ex Paz Centenario Global 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° 30 "Información por Segmento".

BRASIL

Paz Corp S.A. desarrolla el negocio inmobiliario en Brasil a través de su filial Paz Realty Empreendimentos e Participacoes Ltda., y a través de distintos joint ventures con operadores locales. Paz Realty Empreendimentos e Participacoes Ltda. 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 Participacoes 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 Participacoes Ltda. durante el ejercicio 2016 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 Brasil, 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 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015.
- Estado de Resultados Integrales por Función por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2016 y 2015.
- Estado de Cambio en el Patrimonio por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2016 y 2015.
- Estado de Flujos de Efectivo por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2016 y 2015.

2.2 Bases de preparación de los estados financieros consolidados

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2015 y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de 9 meses terminados al 30 de septiembre de 2015, fueron originalmente formulados de acuerdo a instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros ("SVS"), las cuales se componen de las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") y por lo establecido en el Oficio Circular N° 856 del 17 de octubre de 2014 que instruye a las entidades fiscalizadas, registrar en el ejercicio 2014 contra patrimonio las diferencias en activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos que se hubieren producido como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley N° 20.780 más las normas específicas dictadas por la SVS.

En la re adopción de IFRS al 1 de enero de 2016, la Sociedad ha aplicado IFRS como si nunca se hubiera dejado de aplicar IFRS en sus estados financieros. En consecuencia, no se ha optado por ninguna de las alternativas contempladas en IFRS 1 "Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera".

Los presentes estados financieros consolidados al 30 de septiembre del 2016, aprobados por su Directorio en sesión celebrada con fecha 8 de noviembre de 2016.

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.

Para el ejercicio terminado al 31 de diciembre 2015, se han efectuado reclasificaciones menores para facilitar su comparación con el período terminado al 30 de septiembre de 2016. Estas reclasificaciones no modifican el resultado ni el patrimonio del ejercicio anterior.

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
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 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 podría generar esta norma.

Mejoras y Modificaciones

Normas	Contenido	Fecha de aplicación obligatoria (*)
IAS 7	Estado de Flujos de Efectivo	1 de enero de 2017
IAS 12	Impuestos a las Ganancias	1 de enero de 2017
IFRS 2	Pagos basados en acciones	1 de enero de 2018
IAS 28	Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos	Por determinar
IFRS 10	Estados Financieros Consolidados	Por determinar

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

2.3.4 IAS 7 "Estado de Flujos de Efectivo"

Las modificaciones a IAS 7 Estado de Flujos de efectivo, emitidas en enero de 2016 como parte del proyecto de Iniciativa de Revelaciones, requieren que una entidad revele información que permita a los usuarios de los Estados Financieros evaluar los cambios en las obligaciones derivadas de las actividades de financiación, incluyendo tanto los cambios derivados de los flujos de efectivo y los cambios que no son en efectivo. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. Se permite su aplicación anticipada.

2.3.5 IAS 12 "Impuestos a las Ganancias"

Estas modificaciones, emitidas por el IASB en enero de 2016, aclaran como registrar los activos por impuestos diferidos correspondientes a los instrumentos de deuda medidos al valor razonable. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. Se permite su aplicación anticipada

2.3.6 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.

2.3.7 IAS 28 "Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos", IFRS 10 "Estados Financieros Consolidados"

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.

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 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015:

PAIS	RUT	NOMBRE SOCIEDAD	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN	
			30-09-2016	31-12-2015
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 30 de septiembre de 2016:

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 Participacoes 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.
Jaraguá Paz-Epel 1 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda.
Inversiones Paz Perú SPA

Las sociedades Inmobiliaria Nuevo Portugal Ltda., Inmobiliaria Borgoño Concón S.A., Inmobiliaria P55 Icono Antofagasta S.A., Inmobiliaria Creación S.A., Creación Fondo de Inversiones Privado, Administradora Pazma S.A., y Constructora P55 Icono Antofagasta S.A. no han sido incorporadas en el proceso de consolidación al 30 de septiembre de 2016 por encontrarse con sus balances sin saldos contables y en proceso de término de giro.

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
30-09-2016	658,02	26.224,30	193,99	202,82
31-12-2015	710,16	25.629,09	208,25	178,31

2.6.4 Entidades de Paz Corp S.A. y Subsidiarias

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

- Los activos y pasivos de cada estado de situación financiera presentado se convierten al tipo de cambio de cierre de cada período o ejercicio;
- Los ingresos y gastos de cada cuenta de resultados se convierten a los tipos de cambio promedio (a menos que este promedio no sea una aproximación razonable del efecto acumulativo de los tipos existentes en las fechas de la transacción, en cuyo caso los ingresos y gastos se convierten en la fecha de las transacciones);

- El patrimonio se mantiene a tipo de cambio histórico a la fecha de su adquisición o aportación, y al tipo de cambio medio a la fecha de generación para el caso de los estados acumulados; y
- Todas las diferencias de cambio resultantes se reconocen como un componente separado del patrimonio neto.

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

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

2.7 Información financiera por segmentos operativos

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

Dichos ejecutivos son los responsables de asignar los recursos y evaluar el rendimiento de los segmentos operativos, los cuales han sido identificados en forma geográfica como (i) Chile, (ii) Perú y (iii) Brasil. Esta información se detalla en Nota N° 30.

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 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° 23 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, construcción de proyectos inmobiliarios mediante contratos de suma alzada y arriendo de equipos y maquinarias de la construcción.

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

Para el reconocimiento de los ingresos y costos de explotación se utilizan los siguientes criterios: en el caso de las filiales Inversiones Paz Inmobiliaria SPA e Inversiones Paz Internacional SPA así como sus 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, 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 de diversificación principalmente en dos frentes.

En primer lugar, 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 4.000, 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.

Finalmente 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.

En segundo lugar, se busca diversificar el riesgo del negocio mediante la operación en distintos mercados. En Chile mantenemos una presencia en las principales ciudades del país, enfocándonos en aquellas urbes con densidades poblacionales cercanas al millón de habitantes. A su vez hemos utilizado la experiencia inmobiliaria y de construcción generada en Chile para desarrollar proyectos en otros países como Perú y Brasil, donde existe una amplia demanda por vivienda por parte de la clase media, diversificando así nuestros mercados en la región.

Por último, para mitigar los riesgos asociados a la naturaleza cíclica de la industria, mantenemos una posición conservadora respecto del stock de viviendas en oferta procurando tener no más de 20 meses para agotar stock en nuestro portfolio de proyectos.

3.2 Volatilidad de los mercados financieros

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

Para mitigar este riesgo la Compañía mantiene una posición de caja conservadora que le permita hacer frente a este tipo de escenarios. La Compañía invierte su caja fundamentalmente en instrumentos de corto plazo tales como fondos mutuos y depósitos a plazo, inversiones de bajo riesgo, donde se privilegia mantener la opción de rápida liquidez de los activos. Las inversiones se realizan siempre con instituciones de primera línea, tanto nacionales como extranjeras que cuenten con oficinas en los países donde la Sociedad opera.

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

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

Dado lo anterior la Compañía aprueba el plan de inversión de cada proyecto, así como el financiamiento bancario necesario, antes del comienzo del proyecto, asegurándose de esta forma 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 20 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 estos puedan fluctuar durante un año fiscal.

La Compañía tiene una política de lanzamientos de ventas e inicios de construcción que busca un equilibrio durante el año, de forma que proyectada en el tiempo logre niveles de ingresos y resultados homogéneos durante los trimestres.

Adicionalmente, mantiene un control exhaustivo del cumplimiento de las fechas definidas en el plan de negocios con el fin de evitar oscilaciones entre las fechas de desarrollo de los proyectos durante el año. Sin embargo, por la naturaleza misma del negocio no es posible garantizar el cumplimiento de estos objetivos en su totalidad.

3.4 Liquidez requerida para desarrollar proyectos

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

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

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

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

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

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

3.5 Deuda, tasa de interés e inflación

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

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

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

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

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

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

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

De esta manera, los clientes reciben su crédito hipotecario durante el período de construcción una vez que hayan cumplido las condiciones de calificación de los bancos. El desembolso de los créditos hipotecarios al desarrollador inmobiliario se realiza de acuerdo al estado de avance de la obra. El desarrollador inmobiliario es garante del crédito hipotecario recibido hasta la entrega del bien y su correspondiente inscripción en los registros públicos. 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 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 externo. En los financiamientos de terrenos que son a más largo plazo (más de 12 meses) la Sociedad privilegia la aplicación de tasas fijas de manera de evitar incertidumbres sobre el comportamiento y evolución futura de los tipos de interés. Al iniciar la construcción de los proyectos, con capital propio se procede a la cancelación de la deuda que financia el terreno y luego se procede con el financiamiento del proyecto según la estructura descrita anteriormente.

Si bien la Compañía está expuesta a alzas en las tasas de interés y a la inflación, dado que la mayor parte de la deuda con que operamos es de corto plazo, el riesgo a alzas en las tasas de interés es más bien acotado ya que el *duration* de la deuda es bajo. Como se mencionó anteriormente, las tasas sobre deuda bancaria utilizada para financiar la construcción por lo general se pacta a plazos menores de 360 días.

A continuación se presenta un análisis de la exposición presente en la deuda, respecto del tipo de tasa y luego un análisis del efecto de la variación posible de la tasa de interés sobre los intereses devengados.

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

La deuda se estructura según las siguientes tasas:

Tasas	30-09-2016 % Deuda	31-12-2015 % Deuda
Tasa de interés fijo	2%	2%
Tasa de interés variable	98%	98%
Total	100%	100%

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

Efecto en resultados	Escenario deuda tasa interés variable		
	Tasa-1% M\$	Tasa Cierre M\$	Tasa+1% M\$
Al 30-09-2016	1.847.009	3.651.888	5.456.767
Efecto en resultados	1.804.879	0	(1.804.879)
Al 30-09-2015	2.399.735	3.974.921	5.550.107
Efecto en resultados	1.575.186	0	(1.575.186)

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

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

Efecto en variación UF	MUF	Escenario		
		UF-1% M\$	UF Cierre M\$	UF+1% M\$
Al 30-09-2016	6.644	172.493.516	174.235.875	175.978.234
Efecto en resultados		(1.742.359)		1.742.359
Al 31-12-2015	5.622	142.645.278	144.086.139	145.527.000
Efecto en resultados		(1.440.861)		1.440.861

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 30-09-2016							
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	2.245.939	0	0	2.109.966	0	4.355.905
Banco de Chile	UF	0	0	2.583.295	3.388.956	0	5.972.251
Banco de Crédito e Inversiones	UF	299.594	0	1.199.530	4.994.781	2.668.044	9.161.949
Banco del Estado de Chile	UF	0	766.687	19.343.850	18.712.297	11.433.492	50.256.326
Banco Santander Chile	CLP	0	2.704.581	5.133.496	0	0	7.838.077
	UF	396.078	11.114.321	15.069.670	5.617.969	7.745.758	39.943.796
Banco Scotiabank Chile	UF	0	0	0	15.805.814	4.640.364	20.446.178
Banco Itaú Corpbanca	UF	2.029.054	7.705.754	18.584.870	5.878.702	9.901.090	44.099.470
Caixa Econômica Federal	Real Brasileño	0	569.666	2.420.733	0	0	2.990.399
Total		4.970.665	22.861.009	64.335.444	56.508.485	36.388.748	185.064.351

Al 31-12-2015							
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	4.639.506	0	0	4.639.506
Banco de Crédito e Inversiones	UF	0	0	4.500.142	8.593.129	0	13.093.271
Banco Corpbanca	UF	0	0	7.693.064	1.311.674	0	9.004.738
Banco del Estado de Chile	UF	1.404.789	2.900.673	12.537.381	10.368.849	14.399.647	41.611.339
Banco de Chile	UF	0	0	0	2.449.536	0	2.449.536
Banco Itaú Chile	UF	124.792	823.293	8.756.618	12.734.648	0	22.439.351
Banco Santander Chile	UF	1.540.497	2.277.430	22.373.552	2.027.403	0	28.218.882
	CLP	0	46.985	4.840.514	1.502.869	0	6.390.368
Banco Scotiabank Chile	UF	0	0	6.146.231	11.950.389	4.532.896	22.629.516
Caixa Econômica Federal	Real Brasileño	580	1.177	597	0	0	2.354
Total		3.070.658	6.049.558	71.487.605	50.938.497	18.932.543	150.478.861

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, exceptuando la filial Villa Club S.A. que en ciertas etapas de proyectos el financiamiento se encuentra en dólares (USD). Sin embargo, se mantiene el riesgo cambiario de la inversión realizada. Las políticas de mitigación de riesgos son los mismos que Paz Corp S.A.

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

Moneda	30-09-2016 % Deuda	31-12-2015 % Deuda
Pesos Chilenos	4,2%	4,2%
UF	94,2%	95,8%
Reales	1,6%	0,0%
Total	100,0%	100,0%

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 30 de septiembre de 2016 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 4 de mayo 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 fecha 25 de mayo de 2016, 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 compete principalmente con otros desarrolladores de viviendas así como desarrolladores de proyectos comerciales (oficinas, centros comerciales, strip malls, etc.) para la compra de terrenos atractivos.

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

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

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

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

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

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

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

3.10 Fluctuaciones de precios en materias primas y mano de obra

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

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

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

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

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

3.11 Restricciones en el mercado de financiamiento hipotecario

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

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

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

3.12 Cambios en normativas tributarias

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

De hecho, el 29 de septiembre 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

- Durante este año, el impuesto de timbres y estampillas, se incrementa de un 0,4% a un 0,8% en términos anuales, y mensual pasará de un 0,033% a 0,066%, lo cual afectará los contratos de crédito en dinero 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 (0-35%), 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 de nuestros proyectos (interior y exterior) y en el control de calidad del proceso constructivo de manera de minimizar defectos y por ende reclamos de clientes y costos de post-venta. Así mismo, el proceso de revisión, recepción y entrega a clientes de las viviendas se lleva con el más alto nivel de rigurosidad, 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 competimos, lo cual permite mitigar el riesgo de competencia con otros desarrolladores inmobiliarios.

3.16 Riesgos propios de la actividad de la construcción

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

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

Para proteger nuestros principales activos y cubrir potenciales contingencias contratamos seguros de responsabilidad civil y TRC (Todo Riesgo de Construcción). Los seguros de responsabilidad civil cubren posibles daños que se ocasionen a terceros, tanto a trabajadores como a terceros, así como daños a propiedades de terceros que pudieran ser ocasionados por la ejecución de las obras.

El seguro TRC cubre el activo en construcción (incluyendo equipos, maquinarias, existencias en bodega, mobiliario, etc.) de potenciales daños que pudieran ocurrir producto de sismos, incendios, robos y actos terroristas entre otros.

3.17 Condiciones climáticas o desastres naturales

Condiciones climáticas o desastres naturales, como terremotos, incendios u otras condiciones ambientales pueden perjudicar el mercado local de la construcción y venta de inmuebles. A modo de ejemplo, el terremoto de febrero de 2010 que afectó fuertemente a la zona Centro-Sur de Chile (principalmente Santiago, Rancagua, Talca y Concepción) impactó significativamente en la menor demanda por departamentos que existió en el 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 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, 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° 20.

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 30 de septiembre de 2016 y 2015, se reconoció un cargo en resultado por M\$ 1.387.005 y un abono en resultado por M\$ 162.666, respectivamente, según se detalla en Nota N° 23.

5 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

La composición del rubro correspondiente al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, es la siguiente:

Clases de efectivo y equivalentes al efectivo	30-09-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Efectivo en caja	8.355	204
Saldo en bancos	1.113.834	2.418.069
Depósitos a corto plazo	433.279	10.660.611
Fondos mutuos	22.111.860	25.092.468
Otro efectivo y equivalentes al efectivo	9.854	10.421
Efectivo y equivalentes al efectivo	23.677.182	38.181.773

El efectivo y equivalentes al efectivo incluido en los estados de situación financiera al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre 2015, 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 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, es la siguiente:

Información del efectivo y equivalentes al efectivo por moneda	Moneda	30-09-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Monto del efectivo y equivalentes al efectivo	CLP	23.196.195	37.711.432
	Real Brasileño	480.987	470.341
Total de efectivo y equivalentes al efectivo		23.677.182	38.181.773

El detalle de los fondos mutuos al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, es el siguiente:

Rut	Sociedad	30-09-2016 M\$	31-12-2015 M\$
96.815.680-2	BBVA Asset Management AGF S.A. - Corporativo V	339.057	7.059.804
96.530.900-4	BCI Asset Management AGF S.A. - Eficiencia	0	396.072
96.836.390-5	BancoEstado S.A. AGF - Solvente	5.660.513	4.407.699
96.980.650-9	Itaú Chile AGF S.A. - Corporate	0	4.597
96.980.650-9	Itaú Chile AGF S.A. - Select	1.732.176	0
96.667.040-1	Santander Asset Management S.A. AGF - Money Market	618.317	18.465
96.667.040-1	Santander Asset Management S.A. AGF - Renta Ejecutiva	0	1.019.642
96.667.040-1	Santander Asset Management S.A. AGF - Money Dólar	537.993	0
96.667.040-1	Santander Asset Management S.A. AGF - Money Market Corporativo	4.064.001	0
96.513.630-4	Corpbanca AGF S.A. - Corp Oportunidad	0	290.252
96.634.320-6	Scotia AGF Chile S.A. - Scotia Clipper A	183.117	5.152
96.634.320-6	Scotia AGF Chile S.A. - Scotia Clipper B	7.585.302	11.890.785
96.571.220-8	BanChile Corredores de Bolsa - Capital Empresarial	384.108	0
96.571.220-8	BanChile Corredores de Bolsa - Rendimiento	906.889	0
96.955.500-K	LarrainVial Asset Management AGF - LV Disponible	100.387	0
Total		22.111.860	25.092.468

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

El detalle de los depósitos a plazo correspondiente al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, es el siguiente:

Rut	Sociedad	30-09-2016 M\$	31-12-2015 M\$
97.036.000-K	Banco Santander Chile	2.638	8.570.661
76.645.030-K	Banco Itaú Chile	0	1.667.226
0-E	Banco Itaú Brasil	100.725	107.597
0-E	Caixa Economica Federal	329.916	315.127
Total		433.279	10.660.611

Al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, no existen importes pagados por operaciones de confirming.

Durante el ejercicio 2016 y 2015, no existen operaciones de factoring y/o confirming con y sin responsabilidad.

6 OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, CORRIENTES

La composición del rubro al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, es la siguiente:

Otros activos financieros, corrientes			30-09-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Otros activos financieros, a valor razonable con cambio en resultado				
Rut	Nombre	Tipo de instrumento		
97.036.000-K	Banco Santander Chile	Depósito a Plazo	0	110.000
Otros activos financieros				
Rut	Nombre	Tipo de instrumento		
97.036.000-K	Banco Santander Chile	Pagaré (1)	0	1.502.429
61.808.000-5	Aguas Andinas S.A.	Pagaré	340.941	127.878
0-E	Caixa Econômica Federal	Retención Bancaria (2)	378.209	344.342
Total otros activos financieros, corrientes			719.150	2.084.649

(1) Con fecha 30 de diciembre de 2015, la administración de la filial Inmobiliaria Paz SPA firmó un crédito con el Banco Santander Chile por M\$ 1.502.429, el que fue depositado en cuenta corriente por el banco el 27 de enero de 2016.

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

7 OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES Y NO CORRIENTES

La composición del rubro correspondiente al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, es la siguiente:

Otros activos no financieros	Corrientes		No Corrientes	
	30-09-2016 M\$	31-12-2015 M\$	30-09-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Documentos en garantía (1)	279.211	263.912	1.782.283	1.648.343
Valores en garantía (2)	0	1.663.687	0	0
Iva por recuperar	6.790.143	979.403	0	7.514
Anticipo proveedor	6.703.835	5.693.023	0	0
Crédito empresas constructoras	673.777	515.600	0	0
Total	14.446.966	9.115.625	1.782.283	1.655.857

(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° 31.4.1.

(2) El saldo al 31 de diciembre de 2015, corresponde a una boleta de garantía bancaria que garantiza el 50% del anticipo pagado por Inmobiliaria PC 50 SPA a Inmobiliaria Paz SPA con ocasión de la promesa de compra venta del terreno ubicado en calle Comandante Malbec N° 12.973 al N° 13.055, comuna de Lo Barnechea. Esta boleta es tomada por Inmobiliaria Paz SPA a nombre de la Compañía de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A., la cual fue restituida con fecha 18 de marzo de 2016.

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

Al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, 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	30-09-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Instrucciones notariales (1)	1.331.073	12.338.736
Cientes escriturados neto (2)	7.346.064	26.871.951
Documentos por cobrar neto	2.154	17.669
Fondos por rendir	223.049	33.601
Otros clientes	90.751	221.240
Otras cuentas por cobrar, neto (3)	425.665	444.371
Total	9.418.756	39.927.568

(1) Al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, los montos por M\$ 1.331.073 y M\$ 12.338.736, 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 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, los montos por M\$ 7.346.064 y M\$ 26.871.951 corresponden a la escrituración y venta de inmuebles pendientes de ser cobrados.

8.2 Derechos por cobrar, no corrientes

Derechos por cobrar, no corrientes	30-09-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Otros clientes	0	30.000
Otras cuentas por cobrar, neto (3)	1.857.322	2.108.664
Total	1.857.322	2.138.664

(3) El ítem Otras cuentas por cobrar corrientes, se compone al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 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\$ 399.399 y M\$ 384.438, y otros conceptos por M\$ 26.266 y M\$ 59.933, respectivamente. En el ítem Otras cuentas por cobrar no corrientes por M\$ 1.857.322 y M\$ 2.108.664, se presenta la porción no corriente relacionada con esta venta.

Al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, 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 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, es la siguiente:

Morosidad											
30-09-2016	Al día	1-30 días	31-60 días	61-90 días	91-120 días	121-150 días	151-180 días	Mayor a 181 días	Total Corrientes	Total No Corrientes	Total Corrientes y No Corrientes
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Deudores comerciales brutos	7.299.420	3.315	1.826	863	3.278	884	8.446	30.186	7.348.218	0	7.348.218
Otras cuentas por cobrar brutos (1)	2.070.538	0	0	0	0	0	0	0	2.070.538	1.857.322	3.927.860
Total	9.369.958	3.315	1.826	863	3.278	884	8.446	30.186	9.418.756	1.857.322	11.276.078

Morosidad											
31-12-2015	Al día	1-30 días	31-60 días	61-90 días	91-120 días	121-150 días	151-180 días	Mayor a 181 días	Total Corrientes	Total No Corrientes	Total Corrientes y No Corrientes
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Deudores comerciales brutos	26.863.366	1.539	1.135	1.100	591	593	1.704	19.592	26.889.620	0	26.889.620
Otras cuentas por cobrar brutos (1)	13.037.948	0	0	0	0	0	0	0	13.037.948	2.138.664	15.176.612
Total	39.901.314	1.539	1.135	1.100	591	593	1.704	19.592	39.927.568	2.138.664	42.066.232

(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 30 de septiembre de 2016	Clientes de cartera N°	Total cartera neta M\$
Al día	303	11.227.280
Entre 1 y 30 días	7	3.315
Entre 31 y 60 días	4	1.826
Entre 61 y 90 días	3	863
Entre 91 y 120 días	5	3.278
Entre 121 y 150 días	4	884
Entre 151 y 180 días	3	8.446
Mayor a 181 días	18	30.186
Total	347	11.276.078

Tramo de morosidad al 31 de diciembre de 2015	Clientes de cartera N°	Total cartera neta M\$
Al día	667	42.039.978
Entre 1 y 30 días	7	1.539
Entre 31 y 60 días	3	1.135
Entre 61 y 90 días	6	1.100
Entre 91 y 120 días	2	591
Entre 121 y 150 días	2	593
Entre 151 y 180 días	5	1.704
Mayor a 181 días	9	19.592
Total	701	42.066.232

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 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015. De igual modo no se registran operaciones de factoring para los mismos ejercicios señalados.

9 SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los saldos por cobrar y pagar con entidades relacionadas presentadas por Paz Corp S.A. correspondiente al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, en el corriente, corresponden a cuentas mercantiles simples expresadas en pesos y en unidades de fomento.

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

En el no corriente, al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, 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 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, 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, de arquitectura, y de arriendo de maquinarias.

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

Por los servicios prestados a 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 30 de septiembre de 2016 y 31 diciembre de 2015, 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	30-09-2016 M\$	31-12-2015 M\$	30-09-2016 M\$	31-12-2015 M\$
76.910.360-0	Constructora Santolaya Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista Común	CLP	0	58.144	0	0
76.435.779-5	Inmobiliaria PC 50 SPA	Chile	Cuenta corriente mercantil	Negocio Conjunto	CLP	128.521	297.072	0	0
10.142.800-1	Mario Navarro Rodríguez	Brasil	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	Real Brasileño	0	0	0	103.888
0-E	Bemcasa Incorporações E Construcoes Ltda.	Brasil	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	Real Brasileño	0	0	0	46.361
0-E	EPEL Empresa Paulistana de Engenharia Ltda.	Brasil	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	Real Brasileño	0	0	0	14.336
0-E	Paz Centenario S.A.	Perú	Cuenta corriente mercantil	Negocio Conjunto	Nuevo Sol Peruano	0	438.422	0	6.152.397
Total						128.521	793.638	0	6.316.982

9.1.2 Cuentas por pagar a entidades relacionadas

La composición del rubro correspondiente al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, 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	30-09-2016 M\$	31-12-2015 M\$	30-09-2016 M\$	31-12-2015 M\$
96.828.280-8	Elyon S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	2.604.087	3.810.462
76.810.960-5	Inmobiliaria Deisa Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	334.393	0	867.161	668.073
76.119.788-6	Constructora D & V Corp Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	6.659	0	0
76.910.440-2	Inmobiliaria Las Pataguas Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	302.425	239.202
78.341.130-K	Inversiones Buenaventura Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	700.085	551.057
76.910.360-0	Constructora Santolaya Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista Común	CLP	382.888	0	0	0
76.391.905-6	Kineret SPA	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	0	50.000
76.477.494-9	Holding Insigne S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	0	75.000
79.991.280-5	Inversiones Santa Fidelmira S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	2.458.087	2.402.296
76.432.527-3	Inversiones D & A Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	699.886	550.863
0-E	Paz Centenario S.A.	Perú	Cuenta corriente mercantil	Negocio Conjunto	Nuevo Sol Peruano	15.278	0	0	0
Total						732.559	6.659	7.631.731	8.346.953

9.1.3 Transacciones con relacionadas y sus efectos en resultados

Se presentan las operaciones y sus efectos en resultados para los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2016 y 2015.

Rut	Sociedad	País de origen	Naturaleza de la Relación	Descripción de la Transacción	Moneda	Transacciones							
						Movimiento	Efecto en resultados (Cargo)/Abono	Movimiento	Efecto en resultados (Cargo)/Abono	Movimiento	Efecto en resultados (Cargo)/Abono	Movimiento	Efecto en resultados (Cargo)/Abono
						01-01-2016 al 30-09-2016 M\$	01-01-2015 al 30-09-2015 M\$	01-01-2015 al 30-09-2015 M\$	01-01-2015 al 30-09-2015 M\$	01-07-2016 al 30-09-2016 M\$	01-07-2015 al 30-09-2015 M\$	01-07-2015 al 30-09-2015 M\$	01-07-2015 al 30-09-2015 M\$
76.119.788-6	Constructora D & V Corp Ltda	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	6.659	0	0	0	18.840	0	0	0
76.119.788-6	Constructora D & V Corp Ltda	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	0	0	272.603	0	0	0	241.345	0
76.910.360-0	Constructora Santolaya Ltda.	Chile	Accionista Común	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	441.032	0	0	0	0	0	0	0
76.910.360-0	Constructora Santolaya Ltda.	Chile	Accionista Común	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	0	0	465.128	0	52.143	0	276.298	0
76.186.119-0	Deisa Desarrollo Comercial Ltda.	Chile	Accionista Común	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	0	0	0	0	0	0	7.853	0
76.186.119-0	Deisa Desarrollo Comercial Ltda.	Chile	Accionista Común	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	0	0	320.551	0	0	0	320.551	0
96.828.280-8	Elyon S.A.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	1.206.375	0	447.806	0	180.004	0	447.806	0
96.828.280-8	Elyon S.A.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	0	0	0	0	0	0	132.792	0
76.191.097-3	Fondo de Inversion Privado Creacion	Chile	Negocio Conjunto	Servicios Profesionales	CLP	0	0	7.388	887	0	0	7.388	887
76.213.879-4	Inmobiliaria Creación Spa	Chile	Negocio Conjunto	Servicios Post-Venta	CLP	0	0	8.609	172	0	0	0	0
76.213.879-4	Inmobiliaria Creación Spa	Chile	Negocio Conjunto	Servicios Profesionales	CLP	0	0	476.877	57.225	0	0	4.792	575
76.213.879-4	Inmobiliaria Creación Spa	Chile	Negocio Conjunto	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	0	0	96.331	0	0	0	3.252	0
76.810.960-5	Inmobiliaria Deisa Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	533.481	0	0	0	93.671	0	309.439	0
76.810.960-5	Inmobiliaria Deisa Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	0	0	226.764	0	0	0	226.764	0
76.910.440-2	Inmobiliaria Las Pataguas Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	63.223	0	42.567	0	40.179	0	3.116	0
76.435.779-5	Inmobiliaria PC 50 SPA	Chile	Negocio Conjunto	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	168.551	0	3.507.453	0	0	0	308.401	0
76.435.779-5	Inmobiliaria PC 50 SPA	Chile	Negocio Conjunto	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	0	0	0	0	17.821	0	0	0
99.554.100-9	Inmobiliaria Vicuña II S.A.	Chile	Asociada	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	0	0	1.718	0	0	0	84	0
78.341.130-k	Inversiones Buenaventura Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	149.028	0	35.762	0	4.598	0	35.762	0
76.432.527-3	Inversiones D & A Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	149.023	0	719.691	0	4.596	0	719.691	0
76.432.527-3	Inversiones D & A Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	0	0	684.168	0	0	0	446.724	0
79.991.280-5	Inversiones Santa Fidelmira S.A.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	55.791	0	98.360	0	16.143	0	65.450	0
10.142.800-1	Mario Navarro Rodriguez	Brasil	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	Real Brasileño	103.888	0	39.929	0	0	0	18.982	0
76.391.905-6	Kineret SPA	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	50.000	0	0	0	0	0	0	0
76.477.494-9	Holding Insigne S.A.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	75.000	0	0	0	0	0	0	0
0-E	Paz Centenario S.A.	Perú	Negocio Conjunto	Servicios Profesionales	Nuevo Sol Peruano	0	0	19.228	2.307	0	0	38.456	4.615
0-E	Paz Centenario S.A.	Perú	Negocio Conjunto	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	Nuevo Sol Peruano	0	0	4.337.406	0	0	0	1.469.102	0
0-E	Paz Centenario S.A.	Perú	Negocio Conjunto	Cuenta Corriente mercantil Cargo	Nuevo Sol Peruano	6.606.097	0	0	0	81.791	0	0	0
0-E	Jaraguá PAZ-EPEL 1 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Brasil	Negocio Conjunto	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	Real Brasileño	0	0	0	0	0	0	11.606	0
0-E	Jaraguá PAZ-EPEL 1 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Brasil	Negocio Conjunto	Cuenta Corriente mercantil Cargo	Real Brasileño	0	0	48.772	0	0	0	48.772	0
0-E	EPEL Empresa Paulistana de Engenharia Ltda.	Brasil	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	Real Brasileño	14.336	0	0	0	0	0	0	0
0-E	EPEL Empresa Paulistana de Engenharia Ltda.	Brasil	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	Real Brasileño	0	0	6.663	0	0	0	6.663	0
0-E	BemCasa Incorporações e Const. Ltda	Brasil	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	Real Brasileño	46.361	0	13.569	0	0	0	7.859	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° 23.

- 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 nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2016 y 2015 a los señores directores, es el siguiente:

Retribución directorio		01-01-2016 al 30-09-2016		01-01-2015 al 30-09-2015		01-07-2016 al 30-09-2016		01-07-2015 al 30-09-2015	
Nombre	Cargo	Directorio M\$	Comité de directores M\$	Directorio M\$	Comité de directores M\$	Directorio M\$	Comité de directores M\$	Directorio M\$	Comité de directores M\$
Juan Pablo Armas Mac Donald	Presidente (1)	70.106	14.021	67.199	13.440	23.573	4.714	22.689	4.538
Ricardo Paz Daniels	Vicepresidente (1)	21.032	7.011	20.160	6.720	7.072	2.358	6.807	2.269
Salvador Valdés Correa	Director (1)	21.032	7.011	20.160	3.765	7.072	2.358	6.807	2.268
Enrique Bone Soto	Director (1)	21.032	7.011	20.160	6.720	7.072	2.358	6.807	2.269
Hermann Von Mühlenbrock Soto	Director (1)	21.032	7.011	20.160	6.720	7.072	2.358	6.807	2.269
Nicolás Majluf Sapag	Director (1)	21.032	7.011	20.160	6.720	7.072	2.358	6.807	2.269
Francisco León Délano	Director (1)	21.032	7.011	11.296	3.765	7.072	2.358	6.806	2.268
Total		196.298	56.087	179.295	47.850	66.005	18.862	63.530	18.150

(1) Cargos vigentes al 30 septiembre de 2016

Adicionalmente, al 30 de septiembre de 2016, el monto devengado por (i) 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) y (ii) el Plan de Incentivo 2016-2020, generaron un cargo en resultado de M\$ 759.090 al 30 de septiembre de 2016 y un abono de M\$ 112.864 al 30 de septiembre de 2015, respectivamente (ver Nota N° 23), montos debidamente provisionados (ver Nota N° 20).

Dado lo anterior, los montos devengados con cargo en resultados para los períodos terminados al 30 de septiembre de 2016 y 2015 por el concepto de remuneraciones al directorio, incluyendo los Planes de Incentivos antes señalados, ascienden a M\$ 1.011.475 y M\$ 114.281, respectivamente.

Cambios en el directorio

Con fecha 28 de abril de 2015, se incorporó como director Francisco León Délano.

9.2.2 Remuneración del equipo gerencial

Las remuneraciones con cargo a resultado del equipo gerencial clave de Paz Corp S.A. ascienden a M\$ 1.195.950 y M\$ 1.168.949 por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2016 y 2015, 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.

A su vez, el Plan de Incentivo 2013-2016 otorgado al Gerente General con fecha 23 de enero de 2013, generó un cargo en resultado de M\$ 608.115 al 30 de septiembre de 2016 y un abono por M\$ 49.802 al 30 de septiembre de 2015, según se detalla en Nota N° 23.

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 máximo de 7.040.480 acciones de la Sociedad. Al 30 de septiembre de 2016, se ha generado un cargo a resultado por este concepto de M\$ 19.800, según se detalla en Nota N° 23.

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 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, es la siguiente:

Clases de inventarios	30-09-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Inmuebles para la venta	41.867.377	27.798.525
Obras en curso	104.614.481	88.003.348
Terrenos para la venta	930.592	930.592
Materiales de construcción	1.214.418	1.211.376
Provisión menor valor de existencias	(120.417)	(158.938)
Total	148.506.451	117.784.903

10.1.1 Información adicional de inventarios

Clases de inventarios	01-01-2016 al 30-09-2016 M\$	01-01-2015 al 30-09-2015 M\$	01-07-2016 al 30-09-2016 M\$	01-07-2015 al 30-09-2015 M\$
Costos de inventarios reconocidos como gastos durante el período	33.861.297	60.245.906	16.916.029	9.342.947
Gastos financieros incluidos en el costo de venta de unidades escrituradas en el período	853.637	2.255.299	369.088	242.949

10.1.2 Costos por intereses capitalizados

El siguiente es el detalle de capitalización de intereses correspondiente al período de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2016 y 2015.

Detalle	01-01-2016 al 30-09-2016 M\$	01-01-2015 al 30-09-2015 M\$	01-07-2016 al 30-09-2016 M\$	01-07-2015 al 30-09-2015 M\$
Importe de los costos por intereses capitalizados, existencias	3.561.281	3.497.259	1.268.020	985.963
Tasa de capitalización de costos por intereses capitalizados de existencias	2,43%	2,68%	2,45%	2,28%

10.2 Inventarios, no corrientes

El detalle del rubro es el siguiente:

Clases de inventarios	30-09-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Obras en curso	65.333.368	49.443.599
Terrenos para la venta (1)	2.044.239	0
Terrenos destinados a proyectos	69.246.780	48.159.415
Total	136.624.387	97.603.014
(1) Terreno ubicado en Brasil, Sao Paulo.		

10.2.1 Terrenos destinados a proyectos

Ubicación	30-09-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Chile	69.246.780	44.419.904
Región Metropolitana	69.246.780	44.419.904
Brasil	0	3.739.511
Sao Paulo	0	3.739.511
Total	69.246.780	48.159.415

11 ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición de los rubros correspondientes al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, son los siguientes:

Activos por impuestos, corrientes	30-09-2016	31-12-2015
	M\$	M\$
Pagos provisionales mensuales	3.492.793	1.298.320
Pago provisional por utilidades absorbidas	0	198.494
Crédito al impuesto	50.633	28.800
Excedentes por recuperar (1)	927.676	283.912
Impuesto a la renta de primera categoría	(2.616.580)	(289.206)
Activos por impuestos, corrientes	1.854.522	1.520.320

Pasivos por impuestos, corrientes	30-09-2016	31-12-2015
	M\$	M\$
Pagos provisionales mensuales	236.186	4.739.619
Crédito al impuesto	0	27.751
Excedentes por recuperar	5.105	33.826
Impuesto a la renta de primera categoría	(867.543)	(10.882.432)
Pasivos por impuestos, corrientes	(626.252)	(6.081.236)

(1) Al 30 de septiembre de 2016, el monto presentado en excedentes por recuperar por 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.

Al 31 de diciembre de 2015, el monto presentado corresponde principalmente al pago por utilidades absorbidas de la empresa Inversiones Paz Construcción SPA por M\$ 256.922, el cual fue recuperado durante mayo de 2016.

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 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, es la siguiente:

Al 30 de septiembre 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%	13.157.351	4.023.116	17.180.467	8.160.473	7.271.283	15.431.756	6.736.387	(5.397.727)	1.338.660	0
76.701.900-9	Inmobiliaria PK 67 S.A.	66,67%	9.754.377	11.104.805	20.859.182	5.993.307	14.114.190	20.107.497	4.460.191	(4.561.059)	(100.868)	0
76.361.372-0	Inmobiliaria PW75 SPA	75,00%	29.276.457	332.669	29.609.126	20.715.328	9.832.005	30.547.333	136.797	(371.709)	(234.912)	0
76.218.467-2	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 60 S.A.	60,00%	539.146	44.267	583.413	344.611	0	344.611	17.372	(37.663)	(20.291)	0
76.321.343-9	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 70 SPA	70,00%	14.481.229	84.628	14.565.857	11.787.272	3.035.376	14.822.648	30.278	(121.804)	(91.526)	0
76.442.267-8	Inmobiliaria Arboleda SPA	60,00%	4.534.291	16.974.076	21.508.367	920.857	13.369.831	14.290.688	218.615	(383.150)	(164.535)	0
76.594.657-3	Inmobiliaria Vista Golf LD SPA (1)	70,00%	91.903	7.873.374	7.965.277	2.306	3.560.356	3.562.662	4.920	(2.306)	2.614	0
TOTALES			71.834.754	40.436.935	112.271.689	47.924.154	51.183.041	99.107.195	11.604.560	(10.875.418)	729.142	0

Al 31 diciembre de 2015												
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%	12.325.930	0	12.325.930	8.331.479	3.584.399	11.915.878	8.242.413	(7.369.011)	873.402	(2.201.788)
76.701.900-9	Inmobiliaria PK 67 S.A.	66,67%	12.413.827	7.277.088	19.690.915	2.427.809	16.410.552	18.838.361	42.290.761	(32.676.635)	9.614.126	(3.082.769)
76.361.372-0	Inmobiliaria PW75 SPA	75,00%	24.083.543	224.548	24.308.091	15.402.537	9.608.849	25.011.386	179.694	(652.234)	(472.540)	0
76.218.467-2	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 60 S.A.	60,00%	768.749	25.402	794.151	535.059	0	535.059	8.186.144	(6.359.829)	1.826.315	(1.554.461)
76.321.343-9	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 70 SPA	70,00%	9.963.537	54.350	10.017.887	7.791.452	2.391.700	10.183.152	34.721	(143.650)	(108.929)	0
76.442.267-8	Inmobiliaria Arboleda SPA	60,00%	4.777.877	12.076.292	16.854.169	1.196.859	8.775.097	9.971.956	113.174	(230.961)	(117.787)	0
0-E	José Kauer Paz-Epel 2 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda. (2)	75,00%	6.558.334	6.504	6.564.838	2.754.114	2.131.316	4.885.430	22.552	(84.524)	(61.972)	0
TOTALES			70.891.797	19.664.184	90.555.981	38.439.309	42.901.913	81.341.222	59.069.459	(47.516.844)	11.552.615	(6.839.018)

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

(2) Con fecha 31 de marzo de 2016, la filial Paz Realty Empreendimentos e Participacoes Ltda. compró la participación del 25% al accionista minoritario.

13 INVERSIONES CONTABILIZADAS UTILIZANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

13.1 Composición del rubro

Al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, la información relacionada es la siguiente:

Al 30 de septiembre 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 30/09/2016
Paz Centenario S.A. (1)	Negocio Conjunto	Perú	CLP	50,00%	50,00%	22.539.218	10.880.864	643.488	0	(2.095.831)	(86.924)	31.880.815
Inmobiliaria PC 50 SPA	Negocio Conjunto	Chile	CLP	50,00%	50,00%	2.204.027	180.000	2.971	0	0	0	2.386.998
Inmobiliaria Vicuña II S.A.	Asociada	Chile	CLP	54,58%	54,58%	709	0	0	0	0	(709)	0
TOTAL						24.743.954	11.060.864	646.459	0	(2.095.831)	(87.633)	34.267.813

Al 31 diciembre de 2015												
Movimientos en inversiones	Naturaleza de la relación	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 01/01/2015 M\$	Adiciones (Disminuciones)	Participación en Ganancia (Pérdida)	Dividendos recibidos	Diferencia de conversión	Otro Incremento (Decremento)	Saldo al 31/12/2015
Creación Fondo de Inversión Privado (2)	Negocio Conjunto	Chile	CLP	50,00%	50,00%	216.720	0	(5.085)	(175.332)	0	(36.303)	0
Jaraguá PAZ-EPEL 1 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda.(3)	Negocio Conjunto	Brasil	CLP	50,00%	50,00%	56.220	0	0	0	0	(56.220)	0
Paz Centenario S.A.	Negocio Conjunto	Perú	CLP	50,00%	50,00%	23.197.206	0	(1.232.548)	0	535.468	39.092	22.539.218
Inmobiliaria PC 50 SPA (4)	Negocio Conjunto	Chile	CLP	50,00%	50,00%	0	2.150.000	54.027	0	0	0	2.204.027
Inmobiliaria Vicuña II S.A.	Asociada	Chile	CLP	33,33%	33,33%	1	1.500	(792)	0	0	0	709
TOTAL						23.470.147	2.151.500	(1.184.398)	(175.332)	535.468	(53.431)	24.743.954

- (1) 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 septiembre de 2016 se aumentó el capital en M\$ 7.953.524. Lo anterior, implicó un aumento de la inversión de la filial Inversiones Paz Perú SPA en Paz Centenario S.A. en M\$ 10.880.864 alcanzando un total de M\$21.761.728.
- (2) Con fecha 4 de diciembre de 2015 el Fondo de Inversión Inmobiliaria Santander Mixto vendió el 50% de su participación en Creación Fondo de Inversión Privado a Inversiones Paz Inmobiliaria SPA, quedando esta última como único aportante de Creación Fondo de Inversión Privado. A contar de esa fecha Creación Fondo de Inversión Privado se incorporó a la consolidación en Paz Corp S.A.
- (3) Con fecha 15 de septiembre de 2015, Epel-Empresa Paulistana de Empreendimentos Ltda. cedió el 49,9998% de su participación a Paz Realty Empreendimentos e Participações Ltda., quedando esta última con un 99,9998% de participación. A contar de esa fecha Jaraguá PAZ-EPEL 1 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.se incorporó a la consolidación en Paz Corp S.A.
- (4) Con fecha 3 de febrero de 2015, se constituye la sociedad Inmobiliaria PC 50 SPA, siendo el único socio Inversiones Paz Inmobiliaria SPA. Con fecha 7 de abril de 2015, se realiza un negocio conjunto entre Inversiones Paz Inmobiliaria SPA quien vende el 50% de las acciones a la Compañía de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A., quedando de esta manera con negocio conjunto

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

Al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, la información relacionada es la siguiente:

Al 30 de septiembre 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%	81.286.406	5.666.602	86.953.008	17.530.898	179.526	17.710.424	25.915.184	(24.628.208)	1.286.976
76.435.779-5	Inmobiliaria PC 50 SPA	Negocio Conjunto	50,00%	42.872	16.605.816	16.648.688	136.886	11.737.808	11.874.694	46.514	(40.572)	5.942
TOTALES				81.329.278	22.272.418	103.601.696	17.667.784	11.917.334	29.585.118	25.961.698	(24.668.780)	1.292.918

Al 31 diciembre de 2015												
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%	99.828.601	5.279.520	105.108.121	53.588.418	0	53.588.418	31.064.378	(33.529.474)	(2.465.096)
76.435.779-5	Inmobiliaria PC 50 SPA	Negocio Conjunto	50,00%	763.635	15.619.887	16.383.522	316.689	11.658.780	11.975.469	121.248	(13.194)	108.054
99.554.100-9	Inmobiliaria Vicuña II S.A.	Asociada	33,33%	6.984	0	6.984	2.534	0	2.534	783	(555)	228
TOTALES				100.599.220	20.899.407	121.498.627	53.907.641	11.658.780	65.566.421	31.186.409	(33.543.223)	(2.356.814)

14 ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA

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

Al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, es el siguiente:

Clases de activos intangibles distintos de la plusvalía, neto	30-09-2016	31-12-2015
M\$	M\$	M\$
Programas informáticos, neto	940.791	1.207.649
Activos intangibles distintos de la plusvalía	940.791	1.207.649
Clases de activos intangibles distintos de la plusvalía, bruto	30-09-2016	31-12-2015
M\$	M\$	M\$
Programas informáticos, bruto	3.335.186	3.306.072
Activos intangibles, bruto	3.335.186	3.306.072
Amortización acumulada y deterioro del valor, activos intangibles distintos a la plusvalía	30-09-2016	31-12-2015
M\$	M\$	M\$
Amortización acumulada y deterioro de valor, programas informáticos	(2.394.395)	(2.098.423)
Amortización acumulada y deterioro del valor, activos intangibles, total	(2.394.395)	(2.098.423)

El valor neto de los activos intangibles de vida útil finita y el detalle de vidas útiles aplicadas en el presente rubro correspondiente al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, es el siguiente:

Vida clases de activos intangibles distintos a la plusvalía	30-09-2016	31-12-2015
M\$	M\$	M\$
Activos intangibles de vida finita, neto	940.791	1.207.649
Activos intangibles, neto	940.791	1.207.649
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 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, es el siguiente:

Al 30 de septiembre de 2016		
Movimientos en activos intangibles identificables	Programas informáticos, neto	Activos intangibles identificables, neto
	M\$	M\$
Saldo inicial al 01/01/16	1.207.649	1.207.649
Adiciones	42.613	42.613
Retiro	(1.570)	(1.570)
Amortización	(310.498)	(310.498)
Incremento (Disminución) en el cambio de moneda extranjera	2.597	2.597
Cambios, total	(266.858)	(266.858)
Saldo final activos intangibles identificables al 30/09/2016	940.791	940.791

Al 31 de diciembre de 2015		
Movimientos en activos intangibles identificables	Programas informáticos, neto	Activos intangibles identificables, neto
	M\$	M\$
Saldo inicial al 01/01/15	1.625.280	1.625.280
Adiciones	22.534	22.534
Amortización	(435.067)	(435.067)
Incremento (Disminución) en el cambio de moneda extranjera	(5.098)	(5.098)
Cambios, total	(417.631)	(417.631)
Saldo final activos intangibles identificables al 31/12/2015	1.207.649	1.207.649

El cargo a resultados por amortización de intangibles al 30 de septiembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

Línea de partida en el estado de resultados que incluye amortización de activos intangibles identificables	01-01-2016 al 30-09-2016	01-01-2015 al 30-09-2015	01-07-2016 al 30-09-2016	01-07-2015 al 30-09-2015
	M\$	M\$	M\$	M\$
Gastos de administración	(310.498)	(331.025)	(103.185)	(107.600)
Total	(310.498)	(331.025)	(103.185)	(107.600)

15 PLUSVALÍA

Al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, no existen saldos de plusvalías compradas.

16 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

16.1 Composición del rubro

Al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, es el siguiente:

Clases de propiedades, planta y equipo, neto	30-09-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Planta y equipo (<i>maquinarias y equipos</i>)	55.613	82.184
Equipamiento de tecnología de la información	100.262	119.300
Instalaciones fijas y accesorios (<i>muebles y útiles</i>)	662.678	787.229
Vehículos de motor	60.155	77.404
Total de propiedades, planta y equipo, neto	878.708	1.066.117
Clases de propiedades, planta y equipo, bruto	30-09-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Planta y equipo (<i>maquinarias y equipos</i>)	144.183	121.761
Equipamiento de tecnología de la información	813.654	850.736
Instalaciones fijas y accesorios (<i>muebles y útiles</i>)	1.731.780	1.762.491
Vehículos de motor	143.429	200.674
Total de propiedades, planta y equipo, bruto	2.833.046	2.935.662
Depreciación acumulada y deterioro del valor, propiedades, planta y equipo	30-09-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Planta y equipo (<i>maquinarias y equipos</i>)	(88.570)	(39.577)
Equipamiento de tecnología de la información	(713.392)	(731.436)
Instalaciones fijas y accesorios (<i>muebles y útiles</i>)	(1.069.102)	(975.262)
Vehículos de motor	(83.274)	(123.270)
Total depreciación acumulada y deterioro del valor, propiedades, planta y equipo	(1.954.338)	(1.869.545)

16.2 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 30 de septiembre de 2016, no hay indicadores de deterioro ni restricciones sobre bienes de propiedades, planta y equipo.

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

Al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, es el siguiente:

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	30.989	38.630	13.921	23.403	106.943
	Retiros	0	0	(1.967)	(4.082)	(4.234)	(15.036)	(25.319)
	Gasto por depreciación	0	0	(55.932)	(54.081)	(142.881)	(27.970)	(280.864)
	Incremento (decremento) en el cambio de moneda extranjera	0	0	339	495	8.643	2.354	11.831
	Total cambios	0	0	(26.571)	(19.038)	(124.551)	(17.249)	(187.409)
Saldo final al 30 de septiembre de 2016		0	0	55.613	100.262	662.678	60.155	878.708

Movimiento año 2015		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 2015		118.405	103.921	1.074.929	142.962	925.306	60.158	2.425.681
Cambios	Adiciones	0	0	20.178	58.676	159.035	68.629	306.518
	Retiros	(118.405)	(97.337)	(905.461)	(596)	(93.024)	0	(1.214.823)
	Gasto por depreciación	0	(6.584)	(106.457)	(79.682)	(162.013)	(48.415)	(403.151)
	Incremento (decremento) en el cambio de moneda extranjera	0	0	(1.005)	(2.060)	(42.075)	(2.968)	(48.108)
	Total cambios	(118.405)	(103.921)	(992.745)	(23.662)	(138.077)	17.246	(1.359.564)
Saldo final al 31 de diciembre de 2015		0	0	82.184	119.300	787.229	77.404	1.066.117

17 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 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, es el siguiente:

17.1 Activos por impuestos diferidos

Activos por impuestos diferidos	30-09-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Activos por impuestos diferidos relativos a acumulaciones (o devengos)	114.015	96.754
Activos por impuestos diferidos relativos a provisiones	4.227.497	2.313.474
Activos por impuestos diferidos relativos a pérdidas fiscales	3.359.617	746.075
Activos por impuestos diferidos relativos a otros	1.399.447	1.618.683
Activos por impuestos diferidos	9.100.576	4.774.986

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.

17.2 Pasivos por impuestos diferidos

Pasivos por impuestos diferidos	30-09-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Pasivos por impuestos diferidos relativos a acumulaciones (o devengos)	3.404.683	1.721.129
Pasivos por impuestos diferidos	3.404.683	1.721.129

17.3 Movimientos de impuesto diferido del estado de situación financiera

Movimientos en activos por impuestos diferidos	30-09-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Activos por impuestos diferidos, saldo inicial	4.774.986	6.186.965
Incremento (decremento) en activos impuestos diferidos	4.325.590	(1.411.979)
Cambios en activos por impuestos diferidos, total	4.325.590	(1.411.979)
Activos por impuestos diferidos, saldo final	9.100.576	4.774.986

Movimientos en pasivos por impuestos diferidos	30-09-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Pasivos por impuestos diferidos, saldo inicial	1.721.129	2.118.996
Incremento (decremento) en pasivo por impuestos diferidos	1.683.554	(397.867)
Cambios en pasivos por impuestos diferidos, total	1.683.554	(397.867)
Pasivos por impuestos diferidos, saldo final	3.404.683	1.721.129

17.4 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	30-09-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Activo por impuestos diferidos	6.979.371	3.467.225
Pasivo por impuestos diferidos	(1.283.478)	(413.368)
Posición neta impuestos diferidos	5.695.893	3.053.857
Nota impuestos diferidos	30-09-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Activo por impuestos diferidos	9.100.576	4.774.986
Pasivo por impuestos diferidos	(3.404.683)	(1.721.129)
Posición neta impuestos diferidos	5.695.893	3.053.857

18 OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El detalle de este rubro al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, es el siguiente:

18.1 Clases de otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros	30-09-2016		31-12-2015	
	Corrientes M\$	No Corrientes M\$	Corrientes M\$	No Corrientes M\$
Préstamos bancarios	92.151.907	91.326.431	78.912.896	68.321.026
Préstamos contingentes (boletas en garantía)	15.211	1.570.802	1.694.925	1.550.014
Total	92.167.118	92.897.233	80.607.821	69.871.040

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

18.2.1 Préstamos bancarios, corrientes

30 de septiembre 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 30-09-2016
										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	2,12%	2,12%	Con Garantía	299.594	0	1.199.530	1.499.124
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	U.F.	Al vencimiento	2,23%	2,23%	Con Garantía	0	0	3.573.476	3.573.476
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	2,14%	2,14%	Con Garantía	396.078	9.711.032	14.584.095	24.691.205
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.023.000-9	Banco Itaú Corpbanca	U.F.	Al vencimiento	2,34%	2,34%	Con Garantía	2.029.054	5.845.590	16.459.064	24.333.708
76.131.199-9	Inmobiliaria PDV70 SPA	Chile	97.032.000-8	Banco BBVA	U.F.	Al vencimiento	1,73%	1,73%	Con Garantía	2.245.939	0	0	2.245.939
76.131.199-9	Inmobiliaria PDV70 SPA	Chile	97.023.000-9	Banco Itaú Corpbanca	U.F.	Al vencimiento	2,43%	2,43%	Con Garantía	0	1.860.164	2.110.595	3.970.759
76.701.900-9	Inmobiliaria PK67 S.A.	Chile	97.004.000-5	Banco de Chile	U.F.	Al vencimiento	2,57%	2,57%	Con Garantía	0	0	2.583.295	2.583.295
76.361.372-0	Inmobiliaria PW75 SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	U.F.	Al vencimiento	2,17%	2,17%	Con Garantía	0	766.687	15.770.374	16.537.061
76.321.343-9	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 70 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	CLP	Al vencimiento	5,67%	5,67%	Con Garantía	0	2.704.581	5.133.496	7.838.077
76.321.336-6	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 90 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	2,83%	2,83%	Con Garantía	0	1.403.289	485.575	1.888.864
0-E	Paz Realty Empreendimentos e Participacoes Ltda.	Brasil	0-E	Caixa Econômica Federal	Real Brasileño	Al vencimiento	8,74%	8,40%	Con Garantía	0	569.666	2.420.733	2.990.399
Total										4.970.665	22.861.009	64.320.233	92.151.907

31 de diciembre de 2015													
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 31-12-2015
										Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	
										M\$	M\$	M\$	
76.131.199-9	Inmobiliaria PDV70 SPA	Chile	97.023.000-9	Banco Corpbanca	U.F.	Al vencimiento	2,92%	2,92%	Con Garantía	0	0	2.164.926	2.164.926
76.131.199-9	Inmobiliaria PDV70 SPA	Chile	97.032.000-8	Banco BBVA	U.F.	Al vencimiento	1,97%	1,97%	Con Garantía	0	0	4.639.506	4.639.506
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.023.000-9	Banco Corpbanca	U.F.	Al vencimiento	2,65%	2,65%	Con Garantía	0	0	3.864.396	3.864.396
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	2,46%	2,46%	Con Garantía	1.540.497	2.277.430	20.525.298	24.343.225
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	CLP	Al vencimiento	5,28%	5,28%	Con Garantía	0	46.985	66.617	113.602
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	U.F.	Al vencimiento	2,33%	2,33%	Con Garantía	0	0	4.500.142	4.500.142
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	U.F.	Al vencimiento	1,56%	1,56%	Con Garantía	1.404.789	2.900.673	823.069	5.128.531
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	76.645.060-K	Banco Itaú Chile	U.F.	Al vencimiento	2,31%	2,31%	Con Garantía	124.792	823.293	8.756.618	9.704.703
76.321.343-9	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 70 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	CLP	Al vencimiento	5,67%	5,67%	Con Garantía	0	0	4.742.714	4.742.714
76.321.343-9	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 70 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	1,56%	1,56%	Con Garantía	0	0	1.848.254	1.848.254
76.321.336-6	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 90 SPA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank Chile	U.F.	Al vencimiento	3,70%	3,70%	Con Garantía	0	0	6.146.231	6.146.231
76.361.372-0	Inmobiliaria PW75 SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	U.F.	Al vencimiento	1,73%	1,73%	Con Garantía	0	0	11.714.312	11.714.312
0-E	Paz Realty Empreendimentos e Participacoes Ltda.	Brasil	0-E	Caixa Econômica Federal	Real Brasileño	Al vencimiento	11,28%	11,28%	Sin Garantía	580	1.177	597	2.354
Total										3.070.658	6.049.558	69.792.680	78.912.896

18.2.2 Préstamos contingentes (boletas en garantía), corrientes

30 de septiembre 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 30-09-2016
										Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	
										M\$	M\$	M\$	
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.023.000-9	Banco Itaú Corpbanca	U.F.	Al vencimiento	1,10%	1,10%	Con Garantía	0	0	15.211	15.211
Total										0	0	15.211	15.211

31 de diciembre de 2015													
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 31-12-2015
										Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	
										M\$	M\$	M\$	
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.023.000-9	Banco Corpbanca	U.F.	Al vencimiento	1,20%	1,20%	Con Garantía	0	0	1.663.742	1.663.742
76.701.900-9	Inmobiliaria PK67 S.A.	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	CLP	Al vencimiento	1,20%	1,20%	Con Garantía	0	0	31.183	31.183
Total										0	0	1.694.925	1.694.925

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

18.3.1 Préstamos bancarios, no corrientes

30 de septiembre 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 30-09-2016
										1 hasta 2 años	2 a 3 años	3 a 5 años	
										M\$	M\$	M\$	
76.442.267-8	Inmobiliaria Arboleda SPA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank Chile	U.F.	Al vencimiento	2,99%	2,99%	Con Garantía	11.277.784	0	0	11.277.784
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	U.F.	Al vencimiento	2,66%	2,66%	Con Garantía	1.516.034	2.668.044	0	4.184.078
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.032.000-8	Banco BBVA	U.F.	Al vencimiento	2,64%	2,64%	Con Garantía	2.109.966	0	0	2.109.966
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	U.F.	Al vencimiento	2,16%	2,16%	Con Garantía	13.581.140	11.433.492	0	25.014.632
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	2,26%	2,26%	Con Garantía	1.564.850	1.856.600	0	3.421.450
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	3.388.956	0	0	3.388.956
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank Chile	U.F.	Al vencimiento	2,57%	2,57%	Con Garantía	4.528.030	4.640.364	0	9.168.394
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.023.000-9	Banco Itaú Corpbanca	U.F.	Al vencimiento	2,88%	2,88%	Con Garantía	5.878.702	9.901.090	0	15.779.792
76.131.199-9	Inmobiliaria PDV70 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	2,01%	2,01%	Con Garantía	2.531.432	0	0	2.531.432
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	3.478.747	0	0	3.478.747
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	1.521.686	0	0	1.521.686
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	3.560.356	0	0	3.560.356
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	5.889.158	0	5.889.158
Total										54.937.683	36.388.748	0	91.326.431

18.3.1 Préstamos bancarios, no corrientes (continuación)

31 de diciembre de 2015													
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	31-12-2015
										M\$	M\$	M\$	M\$
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	1,89%	1,89%	Con Garantía	2.027.403	0	0	2.027.403
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	CLP	Al vencimiento	5,28%	5,28%	Con Garantía	1.502.869	0	0	1.502.869
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	U.F.	Al vencimiento	1,96%	1,96%	Con Garantía	10.368.849	12.864.499	0	23.233.348
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.004.000-5	Banco de Chile	U.F.	Al vencimiento	2,97%	2,97%	Con Garantía	1.534.587	0	0	1.534.587
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.023.000-9	Banco Corpbanca	U.F.	Al vencimiento	1,58%	1,58%	Con Garantía	1.296.808	0	0	1.296.808
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	76.645.060-K	Banco Itaú Chile	U.F.	Al vencimiento	2,56%	2,56%	Con Garantía	12.734.648	0	0	12.734.648
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	U.F.	Al vencimiento	2,08%	2,08%	Con Garantía	5.265.633	0	0	5.265.633
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank Chile	U.F.	Al vencimiento	2,34%	2,34%	Con Garantía	4.416.128	4.532.896	0	8.949.024
76.701.900-9	Inmobiliaria PK67 S.A.	Chile	97.004.000-5	Banco de Chile	U.F.	Al vencimiento	2,69%	2,69%	Con Garantía	914.949	0	0	914.949
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	3.327.496	0	0	3.327.496
76.442.267-8	Inmobiliaria Arboleda SPA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank Chile	U.F.	Al vencimiento	3,14%	3,14%	Con Garantía	7.534.261	0	0	7.534.261
Total										50.923.631	17.397.395	0	68.321.026

18.3.2 Préstamos contingentes (boletas en garantía), no corrientes

30 de septiembre 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	30-06-2016
										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	1.570.802	0	0	1.570.802
Total										1.570.802	0	0	1.570.802

31 de diciembre de 2015													
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	31-12-2015
										M\$	M\$	M\$	M\$
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.004.000-5	Banco del Estado de Chile	U.F.	Al vencimiento	0,90%	0,90%	Con Garantía	0	1.535.148	0	1.535.148
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.023.000-9	Banco Corpbanca	U.F.	Al vencimiento	1,10%	1,10%	Con Garantía	14.866	0	0	14.866
Total										14.866	1.535.148	0	1.550.014

18.4 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			
	30-09-2016		31-12-2015	
	Fija M\$	Variable M\$	Fija M\$	Variable M\$
CLP	0	7.838.077	0	6.390.367
Real Brasileño	2.990.398	0	2.354	0
UF	1.586.013	172.649.863	3.198.891	140.887.249
Total	4.576.411	180.487.940	3.201.245	147.277.616

19 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El detalle de este rubro al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, es el siguiente:

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	Corrientes	
	30-09-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Proveedores de materiales y servicios	5.743.106	7.109.395
Acreedores terrenos	661.207	546.038
Retenciones de contratistas	1.638.369	1.619.483
Retenciones (AFP, impuestos trabajadores, etc.)	423.321	442.485
Provisión de vacaciones	464.181	416.356
Impuestos por pagar	444.377	1.262.887
Otras cuentas por pagar	302.445	2.131.312
Total	9.677.006	13.527.956

19.1 Estratificación - vencimientos de proveedores

Proveedores pagos al día

A 30 de septiembre de 2016							
Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago					Total M\$	Período promedio de pago (días)
	Hasta 30 días	31- 60 días	61-90 días	91-120 días	121-180 días		
Materiales y equipos	380.267	478.266	172.771	0	0	1.031.304	34,19
Servicios	1.618.456	206.223	0	0	0	1.824.679	13,31
Otros	6.533	0	0	0	0	6.533	7,88
Total	2.005.256	684.489	172.771	0	0	2.862.516	

Al 31 de diciembre de 2015							
Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago					Total M\$	Período promedio de pago (días)
	Hasta 30 días	31- 60 días	61-90 días	91-120 días	121-180 días		
Materiales y equipos	254.404	507.709	228.583	0	6.338	997.034	32,98
Servicios	2.727.614	89.954	310	16.533	102.286	2.936.697	13,79
Otros	5.151	0	0	0	0	5.151	6,33
Total	2.987.169	597.663	228.893	16.533	108.624	3.938.882	

Proveedores plazos vencidos

Al 30 de septiembre de 2016

Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago			Total M\$
	Hasta 30 días	31-60 días	61-90 días	
Materiales y equipos	1.210.329	286	0	1.210.615
Servicios	1.655.158	4.404	0	1.659.562
Otros	10.413	0	0	10.413
Total	2.875.900	4.690	0	2.880.590

Al 31 de diciembre de 2015

Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago			Total M\$
	Hasta 30 días	31-60 días	61-90 días	
Materiales y equipos	767.479	7.911	17	775.407
Servicios	2.353.624	9.956	10	2.363.590
Otros	29.269	2.247	0	31.516
Total	3.150.372	20.114	27	3.170.513

19.2 Operaciones de confirming

La Sociedad no registra saldos de cuentas por pagar de confirming al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015.

20 PROVISIONES

El detalle de este rubro correspondiente al 30 de septiembre de 2016 y 31 diciembre de 2015, es el siguiente:

20.1 Provisiones

Provisiones	Corrientes		No Corrientes	
	30-09-2016 M\$	31-12-2015 M\$	30-09-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Dividendos por pagar	0	10.380.674	0	0
Provisión de garantía legal	619.632	660.405	637.741	868.211
Participación en utilidades, bonos	629.013	1.830.724	104.223	0
Pagos basados en acciones	376.489	898.337	60.868	0
Provisiones por juicio y contingencias	75.272	33.871	258.651	222.854
Total	1.700.406	13.804.011	1.061.483	1.091.065

20.1.1 Dividendos por pagar

Al 31 de diciembre de 2015, se ha registrado el 30% de las utilidades liquidas distribuibles como dividendo provisorio por un monto de M\$ 10.380.674, el que fue puesto a disposición de los accionistas el 27 de mayo de 2016.

20.1.2 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.

20.1.3 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. Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2015, se presenta en este ítem, el componente variable de la remuneración del directorio.

Adicionalmente, al 30 de septiembre de 2016 en este ítem se presentan una provisión de remuneración variable no corriente, para algunos ejecutivos principales por M\$ 104.223.

20.1.4 Pagos basados en acciones (stock options)

Al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, se presenta un monto en el pasivo corriente de M\$ 376.489 y M\$ 898.337, respectivamente y en el pasivo no corriente M\$ 60.868 por opción de compra de acciones a favor del Presidente y Gerente General de la Sociedad, según se detalla en Nota N° 23.

20.1.5 Provisión de juicios y contingencias

Al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, se registró provisión por M\$ 75.272 y M\$ 33.871 respectivamente, correspondiente a litigios judiciales pendientes entre algunas inmobiliarias pertenecientes a la Sociedad y terceros, según se detalle en Nota N° 31.1.

Adicionalmente, al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, se presenta en el pasivo no corriente contingencias laborales de la filial Paz Realty Empreendimentos e Participacoes Ltda. (Brasil) por M\$ 258.651 y M\$ 222.854, respectivamente.

20.2 Movimiento de las provisiones

Al 30 de septiembre de 2016													
Movimiento en provisiones	Corrientes							No Corrientes					
	Dividendos por pagar	Por garantías	Por participación en utilidades y bonos	Pagos basados en acciones	Por juicio y contingencias	Otras provisiones	Total	Por garantías	Por participación en utilidades y bonos	Pagos basados en acciones	Por juicio y contingencias	Otras provisiones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial 01/01/2016	10.380.674	660.405	1.830.724	898.337	33.871	0	13.804.011	868.211	0	0	222.854	0	1.091.065
Incremento en provisiones existentes	0	89.750	629.013	1.326.137	56.876	0	2.101.776	158.137	104.223	60.868	44.141	0	367.369
(Decrementos) en provisiones existentes	0	(130.523)	0		(15.475)	0	(145.998)	(389.006)	0	0	(9.423)	0	(398.429)
Provisión utilizada	(10.380.674)	0	(1.830.724)	(1.847.985)	0	0	(14.059.383)	0	0	0	0	0	0
Incremento (decremento) en el cambio de moneda extranjera	0	0	0	0	0	0	0	399	0	0	1.079	0	1.478
Cambios en provisiones, total	(10.380.674)	(40.773)	(1.201.711)	(521.848)	41.401	0	(12.103.605)	(230.470)	104.223	60.868	35.797	0	(29.582)
Provisión total, saldo final 30/09/2016	0	619.632	629.013	376.489	75.272	0	1.700.406	637.741	104.223	60.868	258.651	0	1.061.483

Al 31 de diciembre de 2015													
Movimiento en provisiones	Corrientes							No Corrientes					
	Dividendos por pagar	Por garantías	Por participación en utilidades y bonos	Pagos basados en acciones	Por juicio y contingencias	Otras provisiones	Total	Por garantías	Por participación en utilidades y bonos	Pagos basados en acciones	Por juicio y contingencias	Otras provisiones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial 01/01/2015	6.404.945	388.406	1.188.997	972.276	91.215	169.927	9.215.766	533.378	0	213.303	168.072	169.927	1.084.680
Incremento en provisiones existentes	10.380.674	407.365	1.830.724	0	17.039	0	12.635.802	384.813	0	0	91.567	0	476.380
(Decrementos) en provisiones existentes	0	(135.366)	0	(73.939)	(74.383)	(169.927)	(453.615)	(46.089)	0	(213.303)	0	(169.927)	(429.319)
Provisión utilizada	(6.404.945)	0	(1.188.997)	0	0	0	(7.593.942)	0	0	0	0	0	0
Incremento (decremento) en el cambio de moneda extranjera	0	0	0	0	0	0	0	(3.891)	0	0	(36.785)	0	(40.676)
Cambios en provisiones, total	3.975.729	271.999	641.727	(73.939)	(57.344)	(169.927)	4.588.245	334.833	0	(213.303)	54.782	(169.927)	6.385
Provisión total, saldo final 31/12/2015	10.380.674	660.405	1.830.724	898.337	33.871	0	13.804.011	868.211	0	0	222.854	0	1.091.065

21 OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

El detalle de este rubro correspondiente al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, es el siguiente:

Detalle de pasivos no financieros corrientes y no corrientes	30-09-2016		31-12-2015	
	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes
	M\$	M\$	M\$	M\$
Anticipos de clientes por promesas de compraventa	21.540.026	7.734.115	14.251.305	4.476.809
Ingreso anticipado para futura garantía legal	0	893.650	0	501.477
Total	21.540.026	8.627.765	14.251.305	4.978.286

El movimiento de este rubro al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, es el siguiente:

Pasivos no financieros corrientes y no corrientes	30-09-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Saldo pasivos no financieros corrientes y no corrientes	19.229.591	26.790.333
Adiciones	19.688.744	7.668.539
Imputación a resultados	(8.750.544)	(15.229.281)
Total	30.167.791	19.229.591

22 PATRIMONIO NETO

22.1 Capital suscrito y pagado

Al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, 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.

22.2 Número de acciones suscritas y pagadas

Al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, el detalle es el siguiente:

Número de acciones suscritas y pagadas	30-09-2016	31-12-2015
Saldo inicial	283.369.203	283.369.203
Total	283.369.203	283.369.203

22.3 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 el período 2016 y 2015.

22.4 Dividendos

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.

De acuerdo a lo anterior, el mayor dividendo aprobado significó un cargo en el patrimonio de la Sociedad en el año 2016 por M\$ 1.804.201.

22.5 Otras reservas

Al 30 de septiembre de 2016

Estado de cambio en el patrimonio	Reservas por diferencia de cambio por conversión	Otras reservas varias	Total otras reservas
	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2016	972.453	0	972.453
Diferencia de cambio de conversión, Perú	(2.095.831)	0	(2.095.831)
Diferencia de cambio de conversión, Brasil	1.052.734	0	1.052.734
Incremento (disminución) otros cambios (1)	0	(445.838)	(445.838)
Total de cambios en patrimonio	(1.043.097)	(445.838)	(1.488.935)
Saldo final período actual 30/09/2016	(70.644)	(445.838)	(516.482)

Al 30 de septiembre de 2015

Estado de cambio en el patrimonio	Reservas por diferencia de cambio por conversión	Otras reservas varias	Total otras reservas
	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2015	1.401.869	0	1.401.869
Diferencia de cambio de conversión, Perú	315.906	0	315.906
Diferencia de cambio de conversión, Brasil	110.014	0	110.014
Total de cambios en patrimonio	425.920	0	425.920
Saldo final período actual 30/09/2015	1.827.789	0	1.827.789

(1) Al 30 de septiembre de 2016, esta variación corresponde a la compra de minoritarios en:

- Jose Kauer Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. por un 25%.
- Inversiones Paz Brasil Spa por 3,64%.

22.6 Distribución de accionistas

Al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, los principales accionistas corresponden a los que se detallan a continuación:

Razón Social	30-09-2016		31-12-2015	
	Cantidad de acciones	% propiedad	Cantidad de acciones	% propiedad
Inversiones Globus Ltda.	36.504.105	12,88%	35.238.829	12,44%
Inversiones Quantum Ltda.	34.673.254	12,24%	33.790.901	11,92%
Compass Small Cap Chile Fondo de Inversiones	34.250.006	12,09%	23.344.762	8,24%
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	20.113.290	7,10%	21.924.791	7,74%
Chile Fondo de Inversiones Small Cap	13.455.153	4,75%	10.730.435	3,79%
Bolsa de Comercio de Santiago Bolsa de Valores	9.759.632	3,44%	2.059.313	0,73%
Asesorías e Inversiones Puerto Abierto Ltda.	7.749.398	2,73%	7.749.398	2,73%
Fondo de Inversión Santander Small Cap	6.584.412	2,32%	2.470.196	0,87%
Credicorp Capital S.A. Corredores de Bolsa	6.518.669	2,30%	5.973.756	2,11%
Consorcio Corredora de Bolsa S.A.	6.399.405	2,26%	14.436.945	5,09%

22.7 Participaciones no controladoras

Rut	Nombre de la subsidiaria	País de origen	Porcentaje de participación no controlados	Participaciones no controladoras			
				30-09-2016	01-01-2016 al 30-09-2016	31-12-2015	01-01-2015 al 30-09-2015
				Patrimonio M\$	Resultados M\$	Patrimonio M\$	Resultados M\$
76.029.672-4	Inmobiliaria PDV 70 SPA.	Chile	30,00%	524.613	401.598	123.015	280.299
76.039.317-7	Inmobiliaria PK 67 S.A.	Chile	33,33%	250.536	(33.619)	284.156	1.564.360
76.442.267-8	Inmobiliaria Arboleda SPA	Chile	40,00%	2.887.071	(65.814)	2.750.974	(65.498)
76.218.467-2	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 60 S.A.	Chile	40,00%	95.520	(8.116)	103.637	787.495
76.321.336-6	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 90 S.A.	Chile	10,00%	(14.559)	(2.028)	(12.532)	(4.873)
76.321.343-9	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 70 S.A.	Chile	30,00%	(77.037)	(27.458)	(49.579)	(20.175)
76.361.372-0	Inmobiliaria PW 75 SPA	Chile	25,00%	(234.552)	(58.728)	(175.824)	(77.294)
76.594.657-3	Inmobiliaria Vista Golf LD SPA	Chile	30,00%	1.320.784	784	0	0
76.191.097-3	Creación Fondo de Inversión Privado (1)	Chile	50,00%	0	0	(5.085)	0
76.056.313-7	Inversiones Paz Brasil SPA(2)	Chile	3,64%	0	(1.652)	(15.721)	(77.592)
0-E	Paz Realty Empreendimentos e Participacoes Ltda. (2)	Brasil	0,01%	0	(1)	8	(1)
0-E	Jose Kauer Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (2)	Brasil	25,00%	0	174	419.851	(11.628)
0-E	Jaraguá PAZ-EPEL 1 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Brasil	50,00%	0	0	0	(1.399)
0-E	Aricanduva Strip Center Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Brasil	20,00%	969.621	113.914	879.565	237.960
Total participaciones no controladoras				5.721.997	319.054	4.302.465	2.611.654

(1) Participaciones adquiridas en el año 2015

(2) Participaciones adquiridas en el año 2016

22.8 Utilidad líquida distribuable

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 distribuable. Como política para el cálculo de la utilidad líquida distribuable, 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.

23 POLÍTICA DE PAGOS BASADOS EN ACCIONES

Con fecha 23 de abril de 2012 en Junta General de Accionista 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 30 de septiembre de 2016 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 una opción de compra de acciones (plan 1) a su Gerente General 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.

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

Con fecha 6 de septiembre de 2016 el Directorio de la Sociedad, acordó otorgar al Gerente General un nuevo plan de retención e incentivos para el período 2016-2020 (plan 2) que consiste en el otorgamiento de opciones por hasta 7.040.480 acciones de la Sociedad a un precio base 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 30 de septiembre de 2016 y 2015, se reconoció en resultado un cargo por M\$ 1.387.005 y un abono por M\$ 162.666, respectivamente.

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 (%)	8,00%	8,00%
Volatilidad esperada (%)	31,00%	31,00%
Tasa de interés libre de riesgo (%)	3,94%	3,94%
Precio acción promedio ponderado desde 1-07-16 al 30-09-16 (precio spot) (\$)	\$ 444	\$ 444
Plazo remanente de devengamiento Plan 1	-	92 días
Plazo remanente de devengamiento Plan 2	1.278 días	1.437 días
Período de ejercicio cubierto plan 1	-	30-09-2016 al 31-12-2017
Período de ejercicio cubierto plan 2	30-09-2016 al 30-06-2020	30-09-2016 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 30 de septiembre de 2016, 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	12.190.092	0
Perdidas por subcumplimiento de metas	341.963	0
Por devengar	1.830.525	14.080.960
Total	14.362.580	14.080.960

Detalle N° Opciones por devengar	Plan 1 2012-2016	Plan 2 2016-2020	Total al 30-09-2016	Total al 31-12-2015
A todo evento	1.408.096	14.080.960	15.489.056	3.168.216
Sujeta a cumplimiento de metas	422.429	0	422.429	422.429
Total por devengar	1.830.525	14.080.960	15.911.485	3.590.645

Movimiento N° Opciones	Año 2013	Año 2014	Año 2015	Año 2016	Total al 30-09-2016	Total al 31-12-2015
Devengadas a todo evento	3.168.216	3.168.216	3.168.216	1.760.120	11.264.768	9.504.648
Devengadas por metas	306.965	280.416	337.943	0	925.324	925.324
Ejercidas (1)	0	(1.513.501)	0	(10.676.591)	(12.190.092)	(1.513.501)
Total devengadas disponibles					0	8.916.471

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

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	1.135.156
Gerente General	4.392.862	256,38	418,65	162,27	712.830
Total	10.676.591				1.847.986

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 30 de septiembre de 2016, 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.

24 INGRESOS

24.1 Ingresos de actividades ordinarias

El siguiente es el detalle de los ingresos ordinarios para los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2016 y 2015.

Ingresos ordinarios	01-01-2016 al 30-09-2016 M\$	01-01-2015 al 30-09-2015 M\$	01-07-2016 al 30-09-2016 M\$	01-07-2015 al 30-09-2015 M\$
Venta de inmuebles (1)	53.151.279	89.038.464	24.642.872	13.983.169
Venta de servicios profesionales	797.902	775.906	566.840	505.154
Venta terrenos (2)	5.468.124	4.872.291	2.924.229	2.838.065
Arriendo de maquinarias	0	18.362	0	0
Otros arriendos	370.431	487.263	130.995	203.071
Total ingresos ordinarios	59.787.736	95.192.286	28.264.936	17.529.459

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

(2) Al de 30 de septiembre de 2016 y 2015, se incluye la venta de tres terrenos en cada período a sociedades filiales de la Compañía en donde participan socios minoritarios. Se reconoce como ingreso el valor de la venta del terreno multiplicado por el porcentaje de participación de los socios minoritarios en la sociedad compradora. Además, en este ítem, se presenta el devengamiento de la utilidad no realizada (generada en ejercicios anteriores) por la venta de terrenos a proyectos con socios minoritarios, los cuales se encuentran actualmente escriturando a terceros.

24.2 Otros ingresos por función

El siguiente es el detalle para los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2016 y 2015.

Otros ingresos por función	01-01-2016 al 30-09-2016 M\$	01-01-2015 al 30-09-2015 M\$	01-07-2016 al 30-09-2016 M\$	01-07-2015 al 30-09-2015 M\$
Multas por desistimientos	557.481	426.230	146.974	87.583
Total otros ingresos por función	557.481	426.230	146.974	87.583

25 COMPOSICIÓN DE RESULTADOS RELEVANTES

El siguiente es el detalle del costo de ventas y gastos de administración para los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2016 y 2015.

25.1 Costo de ventas

Costo de ventas	01-01-2016 al 30-09-2016 M\$	01-01-2015 al 30-09-2015 M\$	01-07-2016 al 30-09-2016 M\$	01-07-2015 al 30-09-2015 M\$
Costo de venta de inmuebles	33.861.297	60.245.906	16.916.029	9.342.947
Costo de servicios profesionales	448.192	366.462	265.252	90.765
Costo de terreno (1)	3.776.301	4.316.329	1.953.350	2.494.814
Total costo de ventas	38.085.790	64.928.697	19.134.631	11.928.526

(1) El costo de terreno al 30 de septiembre de 2016 y 2015, incluye el costo de venta de tres terrenos vendidos en cada período y el devengamiento de la utilidad no realizada, según se indica en Nota N° 24.

25.2 Gastos de administración

Gastos de administración	01-01-2016 al 30-09-2016 M\$	01-01-2015 al 30-09-2015 M\$	01-07-2016 al 30-09-2016 M\$	01-07-2015 al 30-09-2015 M\$
Remuneraciones, asesorías y honorarios	4.635.401	3.343.693	1.398.300	788.572
Pagos basados en acciones	1.387.005	(162.666)	284.831	(446.461)
Gastos de comercialización	1.215.621	1.765.135	401.275	803.971
Gastos de mantención de stock	329.335	211.280	116.103	75.425
Patentes y permisos	537.161	587.066	246.120	284.129
Gastos de post-venta	96.228	207.822	31.369	(117.748)
Gastos de oficina y otros gastos generales	1.946.058	1.251.257	718.631	440.263
Depreciación del activo fijo	280.864	325.292	77.854	84.624
Amortización de intangible	310.498	331.025	103.185	107.600
Total gastos de administración	10.738.171	7.859.904	3.377.668	2.020.375

26 RESULTADOS FINANCIEROS

El siguiente es el detalle del resultado financiero para los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2016 y 2015.

Resultado financiero	01-01-2016 al 30-09-2016 M\$	01-01-2015 al 30-09-2015 M\$	01-07-2016 al 30-09-2016 M\$	01-07-2015 al 30-09-2015 M\$
Intereses activos financieros	1.037.758	881.917	235.128	201.645
Otros ingresos financieros de empresas relacionadas	52.933	104.920	0	104.920
Otros ingresos financieros	5.721	0	3.189	0
Total ingresos financieros	1.096.412	986.837	238.317	306.565
Gastos por préstamos bancarios	(3.651.888)	(3.974.921)	(1.300.666)	(1.003.388)
Gastos financieros activados	3.561.281	3.497.259	1.268.020	985.963
Otros gastos	(100.827)	(94.382)	(25.185)	(14.868)
Total costos financieros	(191.434)	(572.044)	(57.831)	(32.293)
Resultados por unidades de reajuste	(69.564)	158.137	(54.761)	(17.952)
Diferencias de cambio				
Positiva	0	0	(49.707)	0
Negativa	(41.285)	(48.200)	(41.285)	39.807
Total diferencias de cambio	(41.285)	(48.200)	(90.992)	39.807
Total resultado financiero	794.129	524.730	34.733	296.127

27 OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)

El siguiente es el detalle de otras ganancias (pérdidas) para los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2016 y 2015.

Otras ganancias (pérdidas)	01-01-2016 al 30-09-2016 M\$	01-01-2015 al 30-09-2015 M\$	01-07-2016 al 30-09-2016 M\$	01-07-2015 al 30-09-2015 M\$
Deterioro menor valor de inversión	0	(709.230)	0	0
Ajuste inversión Paz Centenario	(86.924)	0	0	0
Cierre de sociedades	(14.578)	24.193	0	42.218
Utilidad (pérdida) venta activo fijo	11.977	96.408	7.582	159.585
Otros	(1.749)	(12.475)	7.600	(106.332)
Total otras (pérdidas) ganancias	(91.274)	(601.104)	15.182	95.471

28 RESULTADO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015, se procedió a calcular y contabilizar la renta líquida imponible con una tasa del 24% y un 22,5%, respectivamente con base en lo dispuesto por la Ley N° 20.780, publicada en el Diario Oficial con fecha 29 de septiembre de 2014.

Durante los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2016 y 2015, se originó un cargo a resultado por impuesto a las ganancias ascendente a M\$ 1.168.984 y M\$ 5.856.195, respectivamente.

El cargo a resultados por impuesto a las ganancias para los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2016 y 2015, se detalla como sigue:

Gasto por impuestos a las ganancias	01-01-2016 al 30-09-2016 M\$	01-01-2015 al 30-09-2015 M\$	01-07-2016 al 30-09-2016 M\$	01-07-2015 al 30-09-2015 M\$
Gasto por impuestos corrientes	(3.624.448)	(3.607.714)	(1.135.701)	(750.097)
Reajuste del Artículo 72 de La ley de impuesto a la renta	(59.299)	(28.116)	0	8.690
Gasto por impuestos corrientes a las ganancias, neto, total	(3.683.747)	(3.635.830)	(1.135.701)	(741.407)
Ingreso (gasto) diferido por impuestos relativos a la creación y reversión de diferencias temporarias	2.514.763	(2.220.365)	90.945	(609.947)
Ingreso (gasto) por impuestos diferidos, neto, total	2.514.763	(2.220.365)	90.945	(609.947)
Total gastos por impuestos a las ganancias	(1.168.984)	(5.856.195)	(1.044.756)	(1.351.354)

Localización del efecto en resultados por impuestos a las ganancias

Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias por partes extranjera y nacional (presentación)	01-01-2016 al 30-09-2016 M\$	01-01-2015 al 30-09-2015 M\$	01-07-2016 al 30-09-2016 M\$	01-07-2015 al 30-09-2015 M\$
Gasto por impuestos corrientes, neto, extranjero	(67.403)	(47.878)	(16.321)	(11.743)
Gasto por impuestos corrientes, neto, nacional	(3.616.344)	(3.587.952)	(1.119.380)	(729.664)
Gasto por impuestos corrientes, neto, total	(3.683.747)	(3.635.830)	(1.135.701)	(741.407)
Gasto por impuestos diferidos, neto, extranjero	0	(74.003)	0	(62.627)
Ingreso (gasto) por impuestos diferidos, neto, nacional	2.514.763	(2.146.362)	90.945	(547.320)
Ingreso (gasto) por impuestos diferidos, neto, total	2.514.763	(2.220.365)	90.945	(609.947)
Gasto por impuesto a las ganancias	(1.168.984)	(5.856.195)	(1.044.756)	(1.351.354)

El siguiente cuadro muestra la conciliación entre el impuesto a las ganancias contabilizado y el que resultaría de aplicar la tasa efectiva para los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2016 y 2015.

	01-01-2016 al 30-09-2016 M\$	01-01-2015 al 30-09-2015 M\$	01-07-2016 al 30-09-2016 M\$	01-07-2015 al 30-09-2015 M\$
Conciliación del gasto por impuestos a las ganancias				
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal	(3.088.937)	(5.110.291)	(1.419.194)	(886.028)
Diferencias permanentes	1.928.889	(749.652)	389.667	(463.949)
Efecto impositivo de cambio en las tasas impositivas	0	1.343	0	4.755
Otro Incremento (decremento) en cargo por impuestos legales	(8.936)	2.405	(15.229)	(6.132)
Ajustes al gasto por impuestos utilizando la tasa legal, total	1.919.953	(745.904)	374.438	(465.326)
Gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	(1.168.984)	(5.856.195)	(1.044.756)	(1.351.354)

29 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.

	01-01-2016 al 30-09-2016 M\$	01-01-2015 al 30-09-2015 M\$	01-07-2016 al 30-09-2016 M\$	01-07-2015 al 30-09-2015 M\$
Ganancia atribuible a los tenedores de instrumentos de participación en el patrimonio neto de la controladora	11.382.532	14.244.559	4.464.194	2.507.050
Resultado disponible para accionistas comunes, básico	11.382.532	14.244.559	4.464.194	2.507.050
Promedio ponderado de número de acciones, básico	283.369.203	283.369.203	283.369.203	282.864.703
Ganancias (pérdidas) básicas por acción (\$ por acción)	40,17	50,27	15,75	8,86

No existen transacciones o conceptos que generen efecto dilutivo.

30 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 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, 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	
		30-09-2016	31-12-2015
Chile	Creación Fondo de Inversión Privado y Filial (1)	0,00%	50,00%
Chile	Inmobiliaria PC 50 SPA	50,00%	50,00%
Perú	Paz Centenario S.A. y Filial	50,00%	50,00%

(1) Al 30 de septiembre de 2016, la Sociedad está en proceso de término de giro y con su balance en cero.

La información por segmentos por área geográfica correspondiente a los estados de situación financiera al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015; y los resultados integrales correspondientes a los períodos de nueve meses al 30 de septiembre de 2016 y 2015, son los siguientes:

30.1 Estados de situación financiera

Al 30 de septiembre de 2016	"Negocios Conjuntos"					Conciliación	NIIF
LINEA DE NEGOCIO	Chile	Perú	Brasil	Ajustes	Totales	Ajustes	Totales
ACTIVOS	30-09-2016	30-09-2016	30-09-2016	30-09-2016	30-09-2016	30-09-2016	30-09-2016
ACTIVOS CORRIENTES	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	23.208.981	1.233.578	481.660	0	24.924.219	(1.247.037)	23.677.182
Otros activos financieros, corrientes	340.941	1.101.767	378.209	0	1.820.917	(1.101.767)	719.150
Otros activos no financieros, corrientes	14.247.817	47.592	205.678	0	14.501.087	(54.121)	14.446.966
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	8.912.863	5.769.158	506.753	0	15.188.774	(5.770.018)	9.418.756
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	57.755	46.002	0	(1.134)	102.623	25.898	128.521
Inventarios, corrientes	128.635.347	32.445.695	19.871.104	0	180.952.146	(32.445.695)	148.506.451
Activos por impuestos, corrientes	1.520.301	0	334.221	0	1.854.522	0	1.854.522
Total Activos Corrientes	176.924.005	40.643.792	21.777.625	(1.134)	239.344.288	(40.592.740)	198.751.548
ACTIVOS NO CORRIENTES							
Otros activos no financieros, no corrientes	1.782.283	0	0	0	1.782.283	0	1.782.283
Derechos por cobrar, no corrientes	1.857.322	0	0	0	1.857.322	0	1.857.322
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	50.852.773	0	0	(50.852.773)	0	0	0
Inventarios, no corrientes	143.177.079	1.523.082	1.727.477	0	146.427.638	(9.803.251)	136.624.387
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	0	0	0	0	0	34.267.813	34.267.813
Activos intangibles distintos de la plusvalía	923.501	72.160	17.291	0	1.012.952	(72.161)	940.791
Plusvalía	0	0	0	0	0	0	0
Propiedades, planta y equipo	808.186	264.831	70.522	0	1.143.539	(264.831)	878.708
Propiedades de inversión	0	35.304	0	0	35.304	(35.304)	0
Activos por impuestos diferidos	6.394.136	1.162.388	383.509	0	7.940.033	(960.662)	6.979.371
Total Activos No Corrientes	205.795.280	3.057.765	2.198.799	(50.852.773)	160.199.071	23.131.604	183.330.675
TOTAL DE ACTIVOS	382.719.285	43.701.557	23.976.424	(50.853.907)	399.543.359	(17.461.136)	382.082.223

Al 31 de diciembre de 2015	"Negocios Conjuntos"					Conciliación	NIIF
LINEA DE NEGOCIO	Chile	Perú	Brasil	Ajustes	Totales	Ajustes	Totales
ACTIVOS	31-12-2015	31-12-2015	31-12-2015	31-12-2015	31-12-2015	31-12-2015	31-12-2015
ACTIVOS CORRIENTES	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	38.048.414	1.898.744	475.663	0	40.422.821	(2.241.048)	38.181.773
Otros activos financieros, corrientes	1.740.307	1.004.090	344.342	0	3.088.739	(1.004.090)	2.084.649
Otros activos no financieros, corrientes	8.801.160	0	314.465	0	9.115.625	0	9.115.625
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	39.647.272	5.632.828	312.941	0	45.593.041	(5.665.473)	39.927.568
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	633.626	0	4.817	(212.552)	425.891	367.747	793.638
Inventarios, corrientes	103.684.045	41.237.029	14.100.858	0	159.021.932	(41.237.029)	117.784.903
Activos por impuestos, corrientes	1.278.282	0	242.038	0	1.520.320	0	1.520.320
Total Activos Corrientes	193.833.106	49.772.691	15.795.124	(212.552)	259.188.369	(49.779.893)	209.408.476
ACTIVOS NO CORRIENTES							
Otros activos no financieros, no corrientes	1.655.857	0	0	0	1.655.857	0	1.655.857
Derechos por cobrar, no corrientes	2.138.664	0	0	0	2.138.664	0	2.138.664
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	44.023.060	3.076.199	164.585	(44.023.059)	3.240.785	3.076.197	6.316.982
Inventarios, no corrientes	102.068.425	1.491.499	3.339.374	0	106.899.298	(9.296.284)	97.603.014
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	0	0	0	0	0	24.743.954	24.743.954
Activos intangibles distintos de la plusvalía	1.190.342	91.729	17.307	0	1.299.378	(91.729)	1.207.649
Plusvalía	0	0	0	0	0	0	0
Propiedades, planta y equipo	982.758	371.301	83.359	0	1.437.418	(371.301)	1.066.117
Propiedades de inversión	0	37.899	0	0	37.899	(37.899)	0
Activos por impuestos diferidos	3.033.930	800.403	285.383	0	4.119.716	(652.491)	3.467.225
Total Activos No Corrientes	155.093.036	5.869.030	3.890.008	(44.023.059)	120.829.015	17.370.447	138.199.462
TOTAL DE ACTIVOS	348.926.142	55.641.721	19.685.132	(44.235.611)	380.017.384	(32.409.446)	347.607.938

30.1 Estados de situación financiera (continuación)

Al 30 de septiembre de 2016	"Negocios Conjuntos"					Conciliación	NIF
LINEA DE NEGOCIO	Chile	Perú	Brasil	Ajustes	Totales	Ajustes	Totales
PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	30-09-2016	30-09-2016	30-09-2016	30-09-2016	30-09-2016	30-09-2016	30-09-2016
PASIVOS CORRIENTES	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Otros pasivos financieros, corrientes	89.176.720	5.808.464	2.990.399	0	97.975.583	(5.808.465)	92.167.118
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	8.123.715	1.138.851	1.557.473	0	10.820.039	(1.143.033)	9.677.006
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	724.920	0	1.134	(1.134)	724.920	7.639	732.559
Otras provisiones, corrientes	1.635.981	0	64.425	0	1.700.406	0	1.700.406
Pasivos por impuestos, corrientes	578.715	21.959	47.537	0	648.211	(21.959)	626.252
Otros pasivos no financieros, corrientes	15.335.422	1.796.174	6.204.605	0	23.336.201	(1.796.175)	21.540.026
Total Pasivos Corrientes	115.575.473	8.765.448	10.865.573	(1.134)	135.205.360	(8.761.993)	126.443.367
PASIVOS NO CORRIENTES							
Otros pasivos financieros, no corrientes	98.766.136	0	0	0	98.766.136	(5.868.903)	92.897.233
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	7.631.731	35.150.024	15.702.749	(50.852.773)	7.631.731	0	7.631.731
Otras provisiones, no corrientes	799.536	0	261.947	0	1.061.483	0	1.061.483
Pasivo por impuestos diferidos	1.283.478	0	0	0	1.283.478	0	1.283.478
Otros pasivos no financieros, no corrientes	8.627.766	89.763	0	0	8.717.529	(89.764)	8.627.765
Total Pasivos No Corrientes	117.108.647	35.239.787	15.964.696	(50.852.773)	117.460.357	(5.958.667)	111.501.690
TOTAL PASIVOS	232.684.120	44.005.235	26.830.269	(50.853.907)	252.665.717	(14.720.660)	237.945.057
PATRIMONIO NETO							
Capital emitido	52.490.611	1.000	1.000	0	52.492.611	0	52.492.611
Ganancias (pérdidas) acumuladas	81.984.180	(3.820.078)	(2.885.641)	0	75.278.461	0	75.278.461
Primas de emisión	11.160.579	0	0	0	11.160.579	0	11.160.579
Otras reservas	(352.581)	774.923	(938.824)	0	(516.482)	0	(516.482)
Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora	145.282.789	(3.044.155)	(3.823.465)	0	138.415.169	0	138.415.169
Participaciones no controladoras	4.752.376	2.740.477	969.620	0	8.462.473	(2.740.476)	5.721.997
Patrimonio Total	150.035.165	(303.678)	(2.853.845)	0	146.877.642	(2.740.476)	144.137.166
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS	382.719.285	43.701.557	23.976.424	(50.853.907)	399.543.359	(17.461.136)	382.082.223

Al 31 de diciembre de 2015	"Negocios Conjuntos"					Conciliación	NIF
LINEA DE NEGOCIO	Chile	Perú	Brasil	Ajustes	Totales	Ajustes	Totales
PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	31-12-2015	31-12-2015	31-12-2015	31-12-2015	31-12-2015	31-12-2015	31-12-2015
PASIVOS CORRIENTES	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Otros pasivos financieros, corrientes	80.605.467	15.426.389	2.354	0	96.034.210	(15.426.389)	80.607.821
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	11.954.586	1.497.549	1.583.179	0	15.035.314	(1.507.358)	13.527.956
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	0	3.291.840	0	(212.552)	3.079.288	(3.072.629)	6.659
Otras provisiones, corrientes	13.702.459	0	101.552	0	13.804.011	0	13.804.011
Pasivos por impuestos, corrientes	6.077.055	68.737	4.181	0	6.149.973	(68.737)	6.081.236
Otros pasivos no financieros, corrientes	9.341.670	3.284.308	4.909.635	0	17.535.613	(3.284.308)	14.251.305
Total Pasivos Corrientes	121.681.237	23.568.823	6.600.901	(212.552)	151.638.409	(23.359.421)	128.278.988
PASIVOS NO CORRIENTES							
Otros pasivos financieros, no corrientes	75.697.870	0	0	0	75.697.870	(5.826.830)	69.871.040
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	8.346.953	32.578.779	11.444.280	(44.023.059)	8.346.953	0	8.346.953
Otras provisiones, no corrientes	854.323	0	236.742	0	1.091.065	0	1.091.065
Pasivo por impuestos diferidos	415.929	0	0	0	415.929	(2.561)	413.368
Otros pasivos no financieros, no corrientes	4.442.193	0	536.093	0	4.978.286	0	4.978.286
Total Pasivos No Corrientes	89.757.268	32.578.779	12.217.115	(44.023.059)	90.530.103	(5.829.391)	84.700.712
TOTAL PASIVOS	211.438.505	56.147.602	18.818.016	(44.235.611)	242.168.512	(29.188.812)	212.979.700
PATRIMONIO NETO							
Capital emitido	46.563.273	1.000	5.928.338	0	52.492.611	0	52.492.611
Ganancias (pérdidas) acumuladas	76.715.177	(6.598.269)	(4.416.778)	0	65.700.130	0	65.700.130
Primas de emisión	11.160.579	0	0	0	11.160.579	0	11.160.579
Otras reservas	45.566	2.870.755	(1.943.868)	0	972.453	0	972.453
Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora	134.484.595	(3.726.514)	(432.308)	0	130.325.773	0	130.325.773
Participaciones no controladoras	3.003.042	3.220.633	1.299.424	0	7.523.099	(3.220.634)	4.302.465
Patrimonio Total	137.487.637	(505.881)	867.116	0	137.848.872	(3.220.634)	134.628.238
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS	348.926.142	55.641.721	19.685.132	(44.235.611)	380.017.384	(32.409.446)	347.607.938

30.2 Estados de resultados

Por el período de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2016

LINEA DE NEGOCIO	" Negocios Conjuntos "				Conciliación	NIF
	Chile	Perú	Brasil	Totales	Ajuste	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
	30-09-2016	30-09-2016	30-09-2016	30-09-2016	30-09-2016	30-09-2016
ESTADO DE RESULTADOS	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias inmuebles	47.941.963	9.431.228	5.196.336	62.569.527	(9.418.248)	53.151.279
Ingresos de actividades ordinarias servicios	797.902	0	0	797.902	0	797.902
Ingresos de actividades ordinarias venta terrenos	5.468.124	2.743.481	0	8.211.605	(2.743.481)	5.468.124
Ingresos de actividades ordinarias otros arriendos	370.431	0	0	370.431	0	370.431
Costo de ventas	(34.585.793)	(9.155.740)	(3.488.705)	(47.230.238)	9.144.448	(38.085.790)
Ganancia bruta	19.992.627	3.018.969	1.707.631	24.719.227	(3.017.281)	21.701.946
Otros ingresos, por función	373.210	293.816	184.271	851.297	(293.816)	557.481
Gastos de administración	(9.356.580)	(2.426.732)	(1.374.888)	(13.158.200)	2.420.029	(10.738.171)
Otros gastos, por función	0	(267.085)	0	(267.085)	267.085	0
Otras ganancias (pérdidas)	(4.366)	(86.924)	8	(91.282)	8	(91.274)
Ingresos financieros	975.602	61.202	55.769	1.092.573	3.839	1.096.412
Costos financieros	(146.773)	(378.119)	(44.388)	(569.280)	377.846	(191.434)
Participación en las ganancias de asociadas utilizando el método de la participación	0	0	0	0	646.459	646.459
Diferencias de cambio	1.208	(28.377)	185.430	158.261	(199.546)	(41.285)
Resultado por unidades de reajuste	(68.000)	(540)	(150)	(68.690)	(874)	(69.564)
Ganancia (Pérdida) del segmento sobre el que se informa, antes de impuesto	11.766.928	186.210	713.683	12.666.821	203.749	12.870.570
Gasto por impuestos a las ganancias	(1.199.877)	(14.135)	(20.360)	(1.234.372)	65.388	(1.168.984)
Ganancia (pérdida)	10.567.051	172.075	693.323	11.432.449	269.137	11.701.586
Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora	10.362.086	441.210	579.236	11.382.532	0	11.382.532
Ganancia (pérdida) atribuible a participaciones no controladoras	204.965	(269.135)	114.087	49.917	269.137	319.054
Ganancia (pérdida)	10.567.051	172.075	693.323	11.432.449	269.137	11.701.586

Por el período de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2015

LINEA DE NEGOCIO	" Negocios Conjuntos "				Conciliación	NIF
	Chile	Perú	Brasil	Totales	Ajuste	Totales
	01-01-2015 al	01-01-2015 al	01-01-2015 al	01-01-2015 al	01-01-2015 al	01-01-2015 al
	30-09-2015	30-09-2015	30-09-2015	30-09-2015	30-09-2015	30-09-2015
ESTADO DE RESULTADOS	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias inmuebles	83.474.217	11.709.630	5.668.245	100.852.092	(11.813.628)	89.038.464
Ingresos de actividades ordinarias servicios	775.906	0	0	775.906	0	775.906
Ingresos de actividades ordinarias arriendo de maquinaria	18.362	0	0	18.362	0	18.362
Ingresos de actividades ordinarias venta terrenos	4.872.291	123.542	0	4.995.833	(123.542)	4.872.291
Ingresos de actividades ordinarias otros arriendos	487.263	0	0	487.263	0	487.263
Costo de ventas	(60.594.852)	(8.709.977)	(4.332.646)	(73.637.475)	8.708.778	(64.928.697)
Ganancia bruta	29.033.187	3.123.195	1.335.599	33.491.981	(3.228.392)	30.263.589
Otros ingresos, por función	309.420	444.289	116.810	870.519	(444.289)	426.230
Gastos de administración	(7.107.100)	(2.624.669)	(834.166)	(10.565.935)	2.706.031	(7.859.904)
Otros gastos, por función	0	(469.111)	0	(469.111)	469.111	0
Otras ganancias (pérdidas)	(641.932)	(79)	42.206	(599.805)	(1.299)	(601.104)
Ingresos financieros	871.828	14.532	11.841	898.201	88.636	986.837
Costos financieros	(541.818)	(258.803)	(32.312)	(832.933)	260.889	(572.044)
Participación en las ganancias de asociadas utilizando el método de la participación	0	0	0	0	(41.133)	(41.133)
Diferencias de cambio	14.756	100.104	(643.983)	(529.123)	480.923	(48.200)
Resultado por unidades de reajuste	163.216	(10.212)	6.492	159.496	(1.359)	158.137
Ganancia (Pérdida) del segmento sobre el que se informa, antes de impuesto	22.101.557	319.246	2.487	22.423.290	289.118	22.712.408
Gasto por impuestos a las ganancias	(5.874.590)	198.539	(37.965)	(5.714.016)	(142.179)	(5.856.195)
Ganancia (pérdida)	16.226.967	517.785	(35.478)	16.709.274	146.939	16.856.213
Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora	13.840.241	664.724	(260.406)	14.244.559	0	14.244.559
Ganancia (pérdida) atribuible a participaciones no controladoras	2.386.726	(146.939)	224.928	2.464.715	146.939	2.611.654
Ganancia (pérdida)	16.226.967	517.785	(35.478)	16.709.274	146.939	16.856.213

30.2 Estados de resultados (continuación)

Por el período de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2016						
Conceptos	" Negocios Conjuntos "				Conciliación	NIIF
	Chile 01-01-2016 al 30-09-2016 M\$	Perú 01-01-2016 al 30-09-2016 M\$	Brasil 01-01-2016 al 30-09-2016 M\$	Totales 01-01-2016 al 30-09-2016 M\$	Ajuste 01-01-2016 al 30-09-2016 M\$	Totales 01-01-2016 al 30-09-2016 M\$
Ingresos por Intereses Segmento	975.602	61.202	55.769	1.092.573	3.839	1.096.412
Total	975.602	61.202	55.769	1.092.573	3.839	1.096.412
Depreciación por Segmento (Gastos de Administración)	254.968	85.441	25.896	366.305	(85.441)	280.864
Total	254.968	85.441	25.896	366.305	(85.441)	280.864
Amortización por Segmento (Gastos de Administración)	305.562	9.775	4.936	320.273	(9.775)	310.498
Total	305.562	9.775	4.936	320.273	(9.775)	310.498

Por el período de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2015						
Conceptos	" Negocios Conjuntos "				Conciliación	NIIF
	Chile 01-01-2015 al 30-09-2015 M\$	Perú 01-01-2015 al 30-09-2015 M\$	Brasil 01-01-2015 al 30-09-2015 M\$	Totales 01-01-2015 al 30-09-2015 M\$	Ajuste 01-01-2015 al 30-09-2015 M\$	Totales 01-01-2015 al 30-09-2015 M\$
Ingresos por Intereses Segmento	871.828	14.532	11.841	898.201	88.636	986.837
Total	871.828	14.532	11.841	898.201	88.636	986.837
Depreciación por Segmento (Gastos de Administración)	293.698	217.897	31.594	543.189	(217.897)	325.292
Total	293.698	217.897	31.594	543.189	(217.897)	325.292
Amortización por Segmento (Gastos de Administración)	326.838	37.081	4.187	368.106	(37.081)	331.025
Total	326.838	37.081	4.187	368.106	(37.081)	331.025

30.3 Cuadros de flujos

Por el período de nueve meses terminado al 30 de Septiembre 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
	30-09-2016	30-09-2016	30-09-2016	30-09-2016	30-09-2016	30-09-2016
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(25.837.438)	(812.125)	1.754.430	(24.895.133)	(3.893.252)	(28.788.385)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	3.534.903	(3.982.319)	(3.651)	(451.067)	(4.282.801)	(4.733.868)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	7.463.102	4.129.278	(1.744.782)	9.847.598	9.170.064	19.017.662
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(14.839.433)	(665.166)	5.997	(15.498.602)	994.011	(14.504.591)
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	23.208.981	1.233.578	481.660	24.924.219	(1.247.037)	23.677.182

Por el período de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2015						
Conceptos	"Negocios Conjuntos"				Conciliación	NIIF
	Chile	Perú	Brasil	Totales	Ajustes	Totales
	01-01-2015 al	01-01-2015 al	01-01-2015 al	01-01-2015 al	01-01-2015 al	01-01-2015 al
	30-09-2015	30-09-2015	30-09-2015	30-09-2015	30-09-2015	30-09-2015
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(3.146.757)	(3.113.771)	(13.528.271)	(19.788.799)	3.404.609	(16.384.190)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(707.913)	(24.411)	(10.369)	(742.693)	(85.996)	(828.689)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	2.525.935	4.842.605	12.641.346	20.009.886	(2.679.102)	17.330.784
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(1.328.735)	1.704.423	(897.294)	(521.606)	639.511	117.905
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	37.045.545	843.692	1.063.599	38.952.836	(3.360.154)	35.592.682
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	35.716.810	2.548.115	166.305	38.431.230	(2.720.643)	35.710.587

31 CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES

31.1 Contingencias

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

Chile

Al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, existen algunos litigios judiciales pendientes entre algunas inmobiliarias pertenecientes a la Sociedad y terceros, los cuales a juicio de la Administración, no tendrán efectos significativos en los estados financieros de la Sociedad y sus filiales. La Administración ha provisionado un monto ascendente a M\$ 75.272 y M\$ 33.871, según el siguiente detalle:

Materia	Provisiones corrientes			
	30-09-2016		31-12-2015	
	N° Litigios	Provisión M\$	N° Litigios	Provisión M\$
Causas Civiles-Multas	2	13.800	2	13.487
Juicios Civiles-Indemnizaciones	2	50.000	1	15.000
Juicios Laborales	2	7.212	2	2.687
Juicio de Policía Local	1	1.500	0	0
Reclamaciones y Procesos Administrativos	2	2.760	2	2.697
Total provisión	9	75.272	7	33.871

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 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, la filial Paz Realty Empreendimentos e Participacoes Ltda. (Brasil) presenta provisión por contingencias laborales ascendentes a M\$ 258.651 y M\$ 222.854, respectivamente según se detalla en Nota N° 20.1.5.

Materia	Provisiones no corrientes	
	30-09-2016	31-12-2015
	Provisión	Provisión
	M\$	M\$
Contingencias Laborales	258.651	222.854
Total provisión	258.651	222.854

Adicionalmente, la filial brasilera de la Sociedad, Paz Realty Empreendimentos e Participacoes 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 se encuentra trabajando en la obtención del alzamiento de dicha medida cautelar, y en su solución judicial y/o extrajudicial.

Perú

Al 30 de septiembre de 2016 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 70 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/. 135.000 en Paz Centenario S.A. y S/. 369.831 en el caso de Villa Club S.A. Estos montos se encuentran provisionados por las coligadas peruanas.

31.2 Compromisos y restricciones

- a) Al 30 de septiembre de 2016, Paz Corp S.A. y filiales se ha constituido como aval y responsable solidario de algunas sociedades relacionadas según se indica en el cuadro 31.3 Avaless, Fianzas y Compromisos.
- b) Al 30 de septiembre de 2016, Paz Corp S.A. mantiene 10 comfort letters de propiedad con instituciones financieras relacionadas con las obligaciones financieras contraídas por sociedades filiales y coligadas, ascendente a MUF 2.442.

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

31.3 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 88
NRG Santa Isabel SPA	28-06-2013	Inversiones Paz Inmobiliaria SPA	Garantía legal por post-venta	UF 514
NRG Santa Isabel SPA	15-12-2014	Inversiones Paz Inmobiliaria SPA	Garantía legal por post-venta	UF 1.805

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

31.4 Garantías

Las inmobiliarias y constructoras 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 30 de septiembre de 2016, se presenta en el cuadro 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 30 de septiembre de 2016, se presenta en el cuadro 31.4.2 Terrenos Hipotecados, en la siguiente página.

Asimismo, las inmobiliarias y constructoras 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 constructoras.

31.4.1 Boletas en garantía

Institución	Sociedad Garante	Detalle	Moneda	Monto Garantía
Banco Corbanca	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	3.000
	Constructora Paz SPA	Garantiza conservación del pavimento	UF	82
	Constructora Paz SPA	Garantiza ejecución de obras	UF	458
	Inmobiliaria Paz SPA	Garantiza ejecución de obras	UF	281
	Inmobiliaria Paz SPA	Garantiza ejecución de obras	M\$	10.744
	Inmobiliaria Paz SPA	Garantiza conservación del pavimento	M\$	198.677
	Constructora Paz SPA	Garantiza conservación del pavimento	M\$	98.985

31.4.2 Terrenos hipotecados

Empresa	Concepto	Monto garantía UF
Inmobiliaria Paz SPA	Proyectos en desarrollo y escrituración	3.071.745
Inmobiliaria Paz SPA	Terrenos	3.534.516
Inmobiliaria PDV 70 SPA	Proyectos en desarrollo	165.292
Inmobiliaria PK 67 SPA	Proyectos en desarrollo	72.517
Inmobiliaria PW 75 SPA	Proyectos en desarrollo	619.296
Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 70 SPA	Proyectos en desarrollo	498.220
Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 90 SPA	Terrenos	296.880
Inmobiliaria Vista Golf LD SPA	Terrenos	197.952
Inmobiliaria Arboleda SPA	Proyectos en desarrollo	281.989
	Total	8.738.407

31.5 Sanciones administrativas

31.5.1 De la Superintendencia de Valores y Seguros:

Al 30 de septiembre de 2016, 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.

31.5.2 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.

31.6 Cauciones obtenidas de terceros

Al 30 de septiembre de 2016, no existen cauciones obtenidas de terceros.

32 DISTRIBUCIÓN DEL PERSONAL

La distribución de personal de la Sociedad es la siguiente al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015:

30-09-2016					
País	Gerentes y principales ejecutivos	Profesionales, técnicos y vendedores	Trabajadores de la construcción y otros	Total	Promedio del período
Chile	7	148	1.243	1.398	1.451
Perú	5	58	0	63	67
Brasil	1	11	0	12	13
Total	13	217	1.243	1.473	1.531

31-12-2015					
País	Gerentes y principales ejecutivos	Profesionales, técnicos y vendedores	Trabajadores de la construcción y otros	Total	Promedio del período
Chile	8	147	1.139	1.294	1.361
Perú	5	69	0	74	87
Brasil	1	12	3	16	17
Total	14	228	1.142	1.384	1.465

33 MEDIO AMBIENTE

Al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, 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.

34 HECHOS POSTERIORES

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

ANÁLISIS RAZONADO

Análisis Razonado de los Estados Financieros Consolidados de Paz Corp S.A. del período finalizado al 30 de septiembre de 2016. Se comparan los resultados con el mismo período del año anterior.

RESUMEN EJECUTIVO

- La Compañía registró una **utilidad de MM\$ 4.464 durante el tercer trimestre de 2016**, superior en un 78,1% respecto al mismo trimestre de 2015. En tanto, **la utilidad acumulada a septiembre llegó a MM\$ 11.383**, inferior en un 20,1% respecto al mismo periodo del año anterior.
- Los **ingresos de actividades ordinarias en el trimestre fueron MM\$ 28.265**, un 61,2% superior al 3T15. A su vez **los ingresos acumulados a septiembre de 2016 alcanzaron los MM\$ 59.788**, inferiores en un 37,2% respecto a los MM\$ 95.192 alcanzados al mismo periodo de 2015.
- El **margen bruto del trimestre de 2016 fue 32,3%** levemente superior a igual periodo de 2015. En tanto, el **margen bruto acumulado a septiembre alcanzó el 36,3%**, cifra superior al 31,8% del mismo periodo del año 2015.
- El **retorno sobre ventas (ROS) acumulado a septiembre de 2016 alcanzó un 19,6%**, superior al 17,7% del mismo periodo del año anterior. De acuerdo con el criterio de consolidación proporcional, el ROS acumulado a septiembre de 2016 fue un 15,9%, superior al 15,6% en igual periodo de 2015.
- El **EBITDA del tercer trimestre fue de MM\$ 6.356** un 10,6% superior al registrado en igual periodo del año anterior. En tanto el **EBITDA acumulado a septiembre de 2016 fue de MM\$ 14.052**.
- El **resultado No Operacional a septiembre de 2016 alcanzó una utilidad de MM\$ 1.907**, cifra superior a los MM\$ 309 obtenidos en el mismo periodo de 2015.
- El **retorno sobre patrimonio (ROE) a septiembre de 2016 alcanzó un 24,5%**, superior al 21,0% registrado a septiembre de 2015.
- Las **escrituración del tercer trimestre fue de MUF 1.120**, un 34,9% superior a lo escriturado en el mismo periodo del año anterior. A nivel acumulado, las escrituras alcanzaron **MUF 2.769**.
- Las **promesas del tercer trimestre alcanzaron las MUF 1.294**, un 17,7% inferior al tercer trimestre de 2015. En tanto, **las promesas acumuladas a septiembre llegaron a MUF 4.014**, lo que representa una caída de 16,8% respecto de 2015.
- Al cierre del trimestre el **leverage financiero alcanzó 1,28 veces**, cifra mayor al 1,12 veces alcanzado a diciembre de 2015.

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	12
5. Indicadores del negocio.....	17
6. Análisis de riesgo	23
7. Análisis del sector	24
8. Anexos.....	27

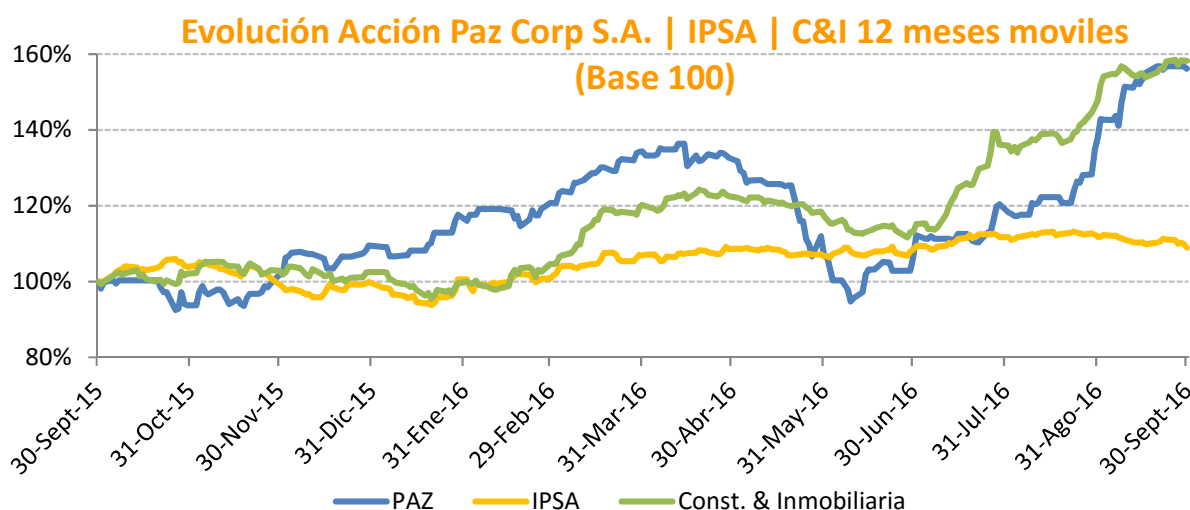
1. Hechos destacados del tercer trimestre de 2016

- Durante el tercer trimestre de 2016 se inició la escrituración de 5 proyectos de edificios residenciales, de los cuales 4 son en Chile y 1 en Brasil. Los proyectos de Chile corresponden a “Amalia Errázuriz”(Independencia), “Pulso Urbano”(La Florida), “Inspiración” (Santiago) y “Civic II y III”(Concepción), los cuales suman una venta potencial de MUF 1.949. Por su lado, en el mes de agosto se inició la escrituración del proyecto “Criação” en Brasil, el cual tiene una venta potencial de MUF 515.
- Con fecha 7 de septiembre, se publicó un hecho esencial informando que la Compañía acordó otorgar a su Gerente General un plan de retención e incentivos para el período comprendido entre el 6 de septiembre de 2016 y el 6 de septiembre de 2020 determinado en función de la variación del precio de la acción de la sociedad en la Bolsa de Comercio de Santiago durante el respectivo periodo de medición.

Para los efectos de determinar el monto del incentivo, se considerará un monto de 7.040.480 acciones y un precio base de \$367,37, precio promedio ponderado de los 60 días calendarios entre el 26 de junio y el 24 de agosto del presente año. Asimismo, en el caso de que la Sociedad llegare a tener acciones en cartera para ser destinadas a planes de opciones de sus ejecutivos, el Gerente General podrá optar por suscribir o adquirir dichas acciones de la sociedad a un precio de \$367,37 por acción.

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

Precio Acción (\$)	3T 2016	3T 2015	Institución	Solvencia	Acciones
Cierre	498	319	Feller Rate	BBB	1 ^{ra} Clase Nivel 4
Max	500	364	ICR	BBB +	1 ^{ra} Clase Nivel 4
Min	352	305			
Patrimonio Bursátil (MM\$)	141.095	90.366			
Utilidad acum/acción (\$)	40,2	50,3			



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 (16,92%) S.A., Paz Corp S.A (17,95%), Salfa Corp S.A (34,78%), y Socovesa S.A. (30,35%).

3. Resultados consolidados

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

3.1 ESTADO DE RESULTADOS

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

Estado de Resultados (millones de CLP)	3T16	3T15	% VAR.	9M16	9M15	% VAR
Ingresos de actividades ordinarias	28.265	17.529	61,2%	59.788	95.192	(37,2%)
Costo de ventas	(19.135)	(11.929)	60,4%	(38.086)	(64.929)	(41,3%)
Ganancia bruta	9.130	5.601	63,0%	21.702	30.264	(28,3%)
Margen bruto	32,3%	32,0%		36,3%	31,8%	
Gastos de administración y venta	(3.378)	(2.020)	67,2%	(10.738)	(7.860)	36,6%
Resultado de explotación	5.753	3.581	60,7%	10.964	22.404	(51,1%)
Resultado fuera de explotación	161	357	(55%)	1.907	309	518%
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	5.913	3.938	50,2%	12.871	22.712	(43,3%)
Gastos por impuestos a la ganancia	(1.045)	(1.351)	(22,7%)	(1.169)	(5.856)	(80,0%)
Ganancia (pérdida)	4.869	2.587	88,2%	11.702	16.856	(30,6%)
Ganancia atribuible a part. no controladoras	404	80	409%	319	2.612	(88%)
Gan. atribuible a propietarios de controlador	4.464	2.507	78,1%	11.383	14.245	(20,1%)
ROS ⁽¹⁾	17,2%	14,8%		19,6%	17,7%	
EBITDA ⁽²⁾	6.356	5.748	10,6%	14.052	26.718	(47,4%)
% EBITDA / Ingresos ⁽³⁾	20,8%	27,3%		19,5%	24,9%	
Ganancia (pérdida) últimos 12 meses	33.961	24.299	39,8%	33.961	24.299	39,8%
Ganancia controlador últimos 12 meses	31.740	20.446	55,2%	31.740	20.446	55,2%

Adicionalmente, para efectos comparativos, se presenta el Estado de Resultados de la Compañía con consolidación proporcional, donde se consolida proporcionalmente aquellas sociedades donde la empresa tiene control conjunto. (Nota 30.2 de los Estados Financieros)

Estado de Resultados (millones de CLP)	3T16	3T15	% VAR.	9M16	9M15	% VAR.
Ingresos de actividades ordinarias	30.541	21.020	45,3%	71.949	107.129	(32,8%)
Costo de ventas	(20.749)	(14.445)	43,6%	(47.230)	(73.637)	(35,9%)
Ganancia bruta	9.792	6.575	48,9%	24.719	33.492	(26,2%)
Margen bruto	32,1%	31,3%		34,4%	31,3%	
Gastos de administración y venta	(4.204)	(3.093)	35,9%	(13.158)	(10.566)	24,5%
Resultado de explotación	5.588	3.482	60,5%	11.561	22.926	(49,6%)
Resultado fuera de explotación	52	319	(83,5%)	1.106	(503)	319,9%
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	5.640	3.801	48,4%	12.667	22.423	(43,5%)
Gastos por impuestos a la ganancia	(975)	(1.282)	(24,2%)	(1.234)	(5.714)	(78,4%)
Ganancia (pérdida)	4.664	2.520	85,2%	11.432	16.709	(31,6%)
Ganancia atribuible a part. no controladoras	200	13	1.487,0%	50	2.465	(98%)
Gan. atribuible a propietarios de controlador	4.464	2.507	78,1%	11.383	14.245	(20,1%)
ROS ⁽¹⁾	15,3%	12,0%		15,9%	15,6%	
EBITDA ⁽²⁾	6.356	5.748	10,6%	14.052	26.718	(47,4%)
% EBITDA / Ingresos ⁽³⁾	20,8%	27,3%		19,5%	24,9%	
Ganancia (pérdida) últimos 12 meses	33.511	24.280	13,6%	33.511	29.510	13,6%
Ganancia controlador últimos 12 meses	31.740	20.446	55,2%	31.740	20.446	55,2%

⁽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 30.2 de los Estados Financieros.

Resultado por País	Chile		Perú		Brasil		Paz Corp	
Estado de Resultados (millones de CLP)	9M16	9M15	9M16	9M15	9M16	9M15	9M16	9M15
Ingresos de actividades ord.	54.578	89.628	12.175	11.833	5.196	5.668	71.949	107.129
Costo de ventas	(34.586)	(60.595)	(9.156)	(8.710)	(3.489)	(4.333)	(47.230)	(73.637)
Ganancia bruta	19.993	29.033	3.019	3.123	1.708	1.336	24.719	33.492
Margen bruto	36,6%	32,4%	24,8%	26,4%	32,9%	23,6%	34,4%	31,3%
Gastos de admin y vta	(9.357)	(7.107)	(2.427)	(2.625)	(1.375)	(834)	(13.158)	(10.566)
Resultado de explotación	10.636	21.926	592	499	333	501	11.561	22.926
Resultado fuera de explotación	1.131	175	(406)	(179)	381	(499)	1.106	(503)
Ganancia(pérdida) antes imp.	11.767	22.102	186	319	714	2	12.667	22.423
Gastos por impt. a la ganancia	(1.200)	(5.875)	(14)	199	(20)	(38)	(1.234)	(5.714)
Ganancia (pérdida)	10.567	16.227	172	518	693	(35)	11.432	16.709
Gan. atrib. a part. no control.	205	2.387	(269)	(147)	114	225	50	2.465
Gan. atrib. a prop. control.	10.362	13.840	441	665	579	(260)	11.383	14.245
EBITDA	12.423	25.111	1.080	953	548	654	14.052	26.718
% EBITDA / Ingresos	22,8%	28,0%	8,9%	9,1%	10,5%	11,5%	19,5%	24,9%

3.1.1 INGRESOS DE EXPLOTACIÓN (Ingresos de actividades ordinarias)

Los **Ingresos de Explotación** para el tercer trimestre de 2016 alcanzaron los MM\$ 28.265, cifra 61,2% superior a los MM\$ 17.529 de igual período de 2015. En tanto, para los primeros nueve meses del año 2016 alcanzaron los MM\$ 59.788, cifra inferior en un 37,2% respecto de los MM\$ 95.192 del año 2015, tal como se desglosa en la siguiente tabla:

Ingresos Ordinarios (millones de CLP)	3T16	3T15	VAR	% VAR.	9M16	9M15	VAR	% VAR.
Venta de inmuebles	24.643	13.983	10.660	76,2%	53.151	89.038	(35.887)	(40,3%)
Venta de servicios profesionales	567	505	62	12,2%	798	776	22	2,8%
Venta terrenos	2.924	2.838	86	3,0%	5.468	4.872	596	12,2%
Arriendo de maquinarias	-	-	-	0,0%	-	18	(18)	(100,0%)
Otros Arriendos	131	203	(72)	(35,5%)	370	487	(117)	(24,0%)
Total Ingresos Ordinarios	28.265	17.529	10.735	61,2%	59.788	95.192	(35.405)	(37,2%)

A nivel trimestral se observa un incremento de ingresos impulsado por la venta de inmuebles, el cual aumento en un 76,2% debido al inicio de escrituración en el tercer trimestre de 5 proyectos, de los cuales 4 se encuentran en Chile y 1 en Brasil. A nivel acumulado, la caída en ingresos de un 37,2% se explica por el bajo nivel de escrituración entre marzo y julio de 2016 debido al bajo stock de entrega inmediata con el cual contaba la Compañía, principalmente debido al gran volumen de escrituración ocurrido durante el último trimestre de 2015 y al hecho que durante el primer semestre de 2016 no se inició la escrituración de ningún proyecto nuevo.

El menor nivel de ingresos por venta de inmuebles se compensa parcialmente por mayores ingresos por ventas de terrenos por MM\$ 596 debido a venta de terrenos realizados a sociedades con socios minoritarios (en promedio con participaciones equivalentes al 30%).

3.1.2 COSTOS DE EXPLOTACIÓN (Costo de ventas)

El **Costos de Explotación** para el trimestre fue de MM\$ 19.135, cifra superior en 60,4% respecto de igual periodo del año 2015. Este aumento va en línea con el mayor monto de ingresos registrado durante el trimestre.

Acumulado a septiembre, estos alcanzaron los MM\$ 38.086, un 41,3% inferior a los MM\$ 64.929 de igual período del año anterior debido a un menor nivel de escrituración, consecuente con el nivel de ingresos de la Compañía en estos nueve meses.

3.1.3 GANACIA BRUTA / MARGEN BRUTO

La **Ganancia Bruta** del trimestre fue de MM\$ 9.130, un 63,0% superior comparado con igual período del año anterior, lo cual es explicado principalmente por el mayor nivel de ingresos señalado anteriormente. Por su parte el **Margen Bruto**, alcanzó en el tercer trimestre de 2016 un 32,3%, levemente superior al 32,0% alcanzado en igual periodo de 2015.

A septiembre de 2016 la Ganancia Bruta alcanzó los MM\$ 21.702, un 28,3% inferior respecto del mismo período del año anterior. Así, el margen bruto a septiembre de 2016 fue de 36,3%, superior al 31,8% alcanzado a septiembre de 2015, el cual se explica por un mejor mix de unidades escrituradas.

3.1.4 GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS (GAV)

El **Gasto de Administración y Ventas** para el trimestre fue de MM\$ 3.378 que representa un aumento de 67,2% respecto del gasto registrado en el tercer trimestre de 2015. De la misma forma, a septiembre de 2016 el gasto fue de MM\$ 10.738, superior a los MM\$ 7.860 del mismo período del año anterior, representando un aumento de 36,6%. El aumento del GAV acumulado se debe principalmente a (i) una menor facturación de honorarios por servicios profesionales que se gatillan 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), (ii) un mayor 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) otorgados al Presidente y Gerente General de la Compañía, los cuales presentaron un aumento desde enero a septiembre del 2016, y (iii) un mayor gasto en Brasil debido a castigos realizados sobre opciones de terrenos que no se ejecutaron.

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

Gastos de Admin. y Venta (millones de CLP)	3T16	3T15	VAR	% VAR.	9M16	9M15	VAR	% VAR.
Remun., asesorías y honorarios	1.398	789	610	77,3%	4.635	3.344	1.292	38,6%
Pagos basados en acciones	285	(446)	731	163,8%	1.387	(163)	1.550	952,7%
Gastos de comercialización	401	804	(403)	(50,1%)	1.216	1.765	(550)	(31,1%)
Gastos de mantención de stock	116	75	41	53,9%	329	211	118	55,9%
Patentes y permisos	246	284	(38)	(13,4%)	537	587	(50)	(8,5%)
Gastos de post venta	31	(118)	149	126,6%	96	208	(112)	(53,7%)
Gastos de oficina y otros gastos	719	440	278	63,2%	1.946	1.251	695	55,5%
Depreciación del activo fijo	78	85	(7)	(8,0%)	281	325	(44)	(13,7%)
Amortización de intangible	103	108	(4)	(4,1%)	310	331	(21)	(6,2%)
Total Gastos	3.378	2.020	1.357	67,2%	10.738	7.860	2.878	36,6%

Las principales variaciones acumuladas se explican a continuación:

- Mayores **Remuneraciones, asesorías y honorarios**, explicados principalmente por una menor eliminación de gastos (explicada precedentemente).
- Mayor efecto en **Pagos basados en acciones**, debido al aumento en el precio de la acción de la Compañía en los primeros 9 meses del año 2016, en contraste con la caída que experimentó en igual periodo de 2015.
- Disminución en **Gastos de Comercialización**, debido a un menor gasto en sala de venta, piloto y equipamientos en espacios comunes.
- Disminución en **Gastos de Post Venta**, relacionado con un menor número de unidades entregadas durante el período.
- Mayores **Gastos de Oficinas y Otros Gastos Generales**, principalmente en Brasil debido a menor facturación a proyectos generando una menor eliminación de gasto.

3.1.5 RESULTADO OPERACIONAL (Resultado de explotación)

El **Resultado Operacional** alcanzó MM\$ 5.753 durante el tercer trimestre de 2016, un 60,7% superior a los MM\$ 3.581 alcanzados en igual trimestre del año anterior, explicado por el mayor nivel de escrituración. En tanto al 30 de septiembre de 2016 el resultado operacional alcanzó los MM\$ 10.964, un 51,1% inferior a los MM\$ 22.404 obtenidos durante el mismo periodo de 2015. Las variaciones en el resultado operacional durante los primeros nueve meses se explican principalmente por el menor volumen de ingresos de la Compañía y un aumento en el GAV, compensado en parte por mejores márgenes brutos.

El **Margen Operacional** a septiembre de 2016 fue de 18,3%, cifra inferior al 23,5% en igual período de 2015. La disminución del margen operacional acumulado a septiembre se explica principalmente con el aumento del gasto de administración y ventas y un menor nivel de ingresos.

3.1.6 RESULTADO NO OPERACIONAL (Resultado fuera de explotación)

El **Resultado No Operacional** registró una ganancia en el tercer trimestre de 2016 de MM\$ 161, una disminución respecto de los MM\$ 357 alcanzados en el mismo periodo del año 2015. En tanto, acumulado a septiembre de 2016 se registró una ganancia de MM\$ 1.907, monto superior respecto de la ganancia de MM\$ 309 en igual periodo de 2015.

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

Resultado No Operacional (millones de CLP)	3T16	3T15	VAR	% VAR.	9M16	9M15	VAR	% VAR.
Otros ingresos, por función	147	88	59	67,8%	557	426	131	30,8%
Ingresos financieros	238	307	(68)	(22,3%)	1.096	987	110	11,1%
Costos financieros	(58)	(32)	(26)	79,1%	(191)	(572)	381	(66,5%)
Diferencias de cambio	(91)	40	(131)	(328,6%)	(41)	(48)	7	14,3%
Resultado por uni. de reajuste	(55)	(18)	(37)	205%	(70)	158	(228)	(144,0%)
Part. en gan. (pérdida) asoc.	(36)	(122)	86	(70%)	646	(41)	688	1.672%
Otras ganancias (pérdidas)	15	95	(80)	(84%)	(91)	(601)	510	(84,8%)
Resul. fuera de explotación	161	357	(197)	(55,0%)	1.907	309	1.598	518%

Las principales variaciones acumuladas se explican a continuación:

- Mayores Otros Ingresos por Función, por un aumento en las multas por desistimientos.
- Mayores Ingresos Financieros, debido al mayor ingreso por intereses de activos financieros producto de una mejor selección de instrumentos financieros para tales efectos.
- Disminución en los Costos Financieros, debido al menor saldo de deuda promedio de proyectos escriturando durante el periodo de 2016.
- Disminución en Resultado por Unidades de Reajuste, (el cual muestra el reajuste de los activos y pasivos expresados en UF), se explica por la mayor corrección de la deuda respecto de los deudores comerciales, situación inversa a la de 2015.
- Aumento en resultados por Participación en las Ganancias (pérdidas) de Asociadas a septiembre de 2016, debido a la mayor utilidad generada en la operación en Perú a través de Inversiones Paz-Centenario S.A.A., (donde la Compañía posee un 50% de la propiedad).

3.1.7 UTILIDAD (Ganancia)

La **Utilidad** del tercer trimestre de 2016 alcanzó los MM\$ 4.869 un 88,2% superior a los MM\$ 2.587 registrados en igual período de 2015. La **utilidad de los controladores** fue de **MM\$ 4.464**, un 78,1% superior a los MM\$ 2.507 del tercer trimestre de 2015. El mayor nivel de utilidad se explica por el mayor volumen de ingresos producto de la contribución de cinco proyectos que iniciaron escrituración en el periodo, compensado parcialmente por mayores Gastos de Administración y Ventas con respecto a igual trimestre de 2015.

En tanto la Utilidad acumulada a septiembre de 2016 fue de MM\$ 11.702 lo que representa una disminución de 30,6% respecto de los MM\$ 16.856 alcanzados en el mismo período del año anterior. La utilidad acumulada de los controladores alcanza los **MM\$ 11.383**, cifra inferior en 20,1% respecto de los MM\$ 14.245 registrados a septiembre de 2015.

3.1.8 IMPUESTOS

El **Impuesto** del tercer trimestre de 2016 fue de MM\$ 1.045, cifra inferior a los MM\$ 1.351 del mismo periodo del año 2015. En tanto los impuestos acumulados a septiembre del 2016 y 2015 fueron de MM\$ 1.169 y MM\$ 5.856 respectivamente. 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 los primeros nueve meses 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. Dado lo anterior, el ratio de **Gastos por impuestos a la ganancia** sobre **Ganancia (pérdida) antes de impuestos** pasa de ser un 25,8% en el periodo acumulado al 30 de septiembre de 2015 a un 9,1% en igual periodo de 2016.

3.1.9 EBITDA

A septiembre de 2016, el **EBITDA y Margen EBITDA** fueron de MM\$ 14.052 y 19,5%, respectivamente, menores a los MM\$ 26.718 y 24,9% alcanzados a septiembre de 2015. La disminución en el EBITDA y en el Margen EBITDA, se explican principalmente por menor volumen de ingresos de la Compañía y un aumento en el GAV en este periodo.

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 septiembre de 2016 alcanzaron a MM\$ 1.220, de los cuales MM\$ 854 corresponden al negocio consolidado y MM\$ 366 a la ganancia de asociados y negocios en conjunto. En tanto la depreciación y amortización a septiembre de 2016 fue de MM\$ 686.

Las siguientes tablas presentan en detalle el cálculo del EBITDA.

Estados Financieros al 30-09-2016 (NIIF 11)	EEFF	EBITDA		EBITDA	
		3T16	3T15	9M16	9M15
GANANCIA (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTOS		5.913	3.938	12.871	22.712
Ingresos Financieros	Nota 26	(238)	(307)	(1.096)	(987)
Costos Financieros	Nota 26	58	32	191	572
Costos Financieros Activados	Nota 10.1.1	369	243	854	2.255
Depreciación	Nota 25.2	78	85	281	325
Amortización	Nota 25.2	103	108	310	331
Otras ganancias (pérdidas)	Nota 27	(15)	(95)	91	601
Diferencias de cambio	Nota 26	91	(40)	41	48
Resultado por unidades de reajuste	Nota 26	55	18	70	(158)
Part. en la Ganancia de Asociadas y Negocios Conjuntos	Nota 13	36	122	(646)	41
EBITDA sin Asociadas y Negocios Conjuntos		6.450	4.103	12.966	25.742

Estados Financieros al 30-09-2016 (NIIF 11)	EEFF	EBITDA		EBITDA	
		3T16	3T15	9M16	9M15
Part. en la Ganancia de Asociadas y Negocios Conjuntos	Nota 30.2	(36)	(122)	646	(41)
Ganancia (Pérdida), atribuible a part. no controladoras	Nota 30.2	(204)	(67)	(269)	(147)
Gastos por impuestos a la ganancia	Nota 30.2	(69)	(70)	65	(142)
Ingresos Financieros	Nota 30.2	(11)	49	4	36
Costos Financieros	Nota 30.2	172	77	378	313
Costos Financieros Activados	Nota 30.2	65	1.632	366	351
Depreciación	Nota 30.2	25	38	85	109
Amortización	Nota 30.2	3	7	10	19
Otras ganancias (pérdidas)	Nota 30.2	0	(0)	0	(1)
Diferencias de cambio	Nota 30.2	(38)	102	(200)	481
Resultado por unidades de reajuste	Nota 30.2	(0)	(1)	(1)	(1)
Part. en la Ganancia de Asociadas y Negocios Conjuntos	Nota 30.2	-	-	-	-
EBITDA de Asociadas y Negocios Conjuntos		(94)	1.645	1.085	976
EBITDA		6.356	5.748	14.052	26.718

Nota: En la Nota 30.2 se puede obtener los saldos por diferencia entre los EEFF NIIF 11 y EEFF sin NIIF 11

Del primer cuadro se obtiene el EBITDA con la ganancia proveniente de asociadas y negocios conjuntos de Chile y Brasil, mientras que el segundo cuadro muestra el EBITDA de las ganancias por el negocio Perú. Ambos suman MM\$ 14.052 en el EBITDA acumulado.

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 30-09-2016 (Consolidación Proporcional NIC 31)	EEFF	EBITDA		EBITDA	
		3T16	3T15	9M16	9M15
GANANCIA (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTOS	Nota 30.2	5.640	3.801	12.667	22.423
Ingresos Financieros	Nota 30.2	(249)	(258)	(1.093)	(951)
Costos Financieros	Nota 30.2	230	109	569	885
Costos Financieros Activados	Nota 30.2	434	1.875	1.220	2.607
Depreciación	Nota 30.2	103	123	366	434
Amortización	Nota 30.2	106	115	320	350
Otras ganancias (pérdidas)	Nota 30.2	(15)	(95)	91	600
Diferencias de cambio	Nota 30.2	53	62	(158)	529
Resultado por unidades de reajuste	Nota 30.2	55	17	69	(159)
Part. en la Ganancia de Asociadas y Negocios Conjuntos	Nota 30.2	-	-	-	-
EBITDA NIC 31		6.356	5.748	14.052	26.718

3.2 ANÁLISIS DE BALANCE

Resumen Balance (millones de CLP)	sep-16	dic-15	VAR.	% VAR.
Activos corrientes	198.752	209.408	(10.657)	(5,1%)
Activos no corrientes	183.331	138.199	45.131	32,7%
Total Activos	382.082	347.608	34.474	9,9%
Pasivos corrientes	126.443	128.279	(1.836)	(1,4%)
Pasivos no corrientes	111.502	84.701	26.801	31,6%
Total Pasivos	237.945	212.980	24.965	11,7%
Pat. atribuible a los propietarios del controlador	138.415	130.326	8.089	6,2%
Participaciones no controladoras	5.722	4.302	1.420	33,0%
Patrimonio	144.137	134.628	9.509	7,1%
Patrimonio Neto y Pasivos	382.082	347.608	34.474	9,9%
Deuda Financiera Neta				
Deuda financiera	185.064	150.479	34.585	23,0%
Corto plazo	92.167	80.608	11.559	14,3%
Largo plazo	92.897	69.871	23.026	33,0%
Caja & equivalentes	(24.396)	(40.266)	15.870	(39,4%)
Deuda financiera neta	160.668	110.212	50.456	45,8%
ROE⁽¹⁾	24,5%	32,1%		(7,6%)
ROE Controlador⁽²⁾	23,7%	29,1%		(5,4%)

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

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

3.2.1 ACTIVOS

Los **Activos Totales** del balance de Paz Corp S.A. alcanzaron los MM\$ 382.082 al 30 de septiembre de 2016, lo que equivale a un aumento del 9,9% respecto del cierre del año 2015. 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\$ 285.131.

En comparación a diciembre de 2015, los **Activos Corrientes** disminuyeron un 5,1% principalmente por (i) la disminución en deudores comerciales por MM\$ 30.509 explicado por el cobro ejecutado de las escrituraciones realizadas en el cuarto trimestre del año 2015 y (ii) la disminución en el nivel de caja y activos financieros corrientes en MM\$ 15.870 explicado mayormente por el pago de provisiones como dividendos, impuesto a la renta y remuneración variable a empleados. Esto es parcialmente compensado por un aumento en los inventarios por MM\$ 30.722 debido al avance de obras en curso de proyectos que inician escrituración en los próximos doce meses.

Los **Activos No Corrientes** aumentaron en un 32,7% explicado principalmente por (i) el mayor nivel de inventarios por MM\$ 39.021 debido a un mayor avance en las obras de proyectos en curso y al aumento del banco de terrenos, (ii) un incremento de MM\$ 9.524 en inversiones contabilizadas usando el método de participación principalmente por una aumento de capitalización en la filial peruana que se contabiliza utilizando el método del valor patrimonial (VP) y (iii) un incremento en los impuestos diferidos por MM\$ 3.512. Lo anterior se compensa en parte por una disminución en las cuentas por cobrar entre empresas relacionadas por MM\$ 6.317 por la capitalización antes mencionada.

3.2.2 PASIVOS

Los **Pasivos Totales** del balance de Paz Corp S.A. alcanzaron los MM\$ 237.945 al 30 de septiembre de 2016, aumentando un 11,7% comparativamente con los MM\$ 212.980 al cierre de 2015. Esta variación se explica principalmente por un aumento en MM\$ 34.585 de Otros Pasivos Financieros Corrientes y No Corrientes relacionados con giros de líneas de crédito de construcción y compra de terrenos. Lo anterior se compensa en parte por la disminución de las Otras Provisiones Corrientes por MM\$ 12.104 explicado por el pago de dividendos y remuneraciones variables a empleados.

Al cierre de septiembre de 2016 los **Pasivos Corrientes** disminuyeron en 1,4%, llegando a MM\$ 126.443 explicado principalmente por (i) la disminución en Otras Provisiones Corrientes por el pago de los dividendos y bonos a empleados por MM\$ 12.104, (ii) disminución de Cuentas por Pagar asociado a pago de proveedores por MM\$ 3.851 y (iii) la disminución de Pasivos por Impuestos Corrientes por MM\$ 5.455. Lo anterior se compensa en parte por (i) un aumento en los Otros Pasivos Financieros Corrientes por MM\$ 11.559, producto de un mayor giro de líneas de crédito de construcción de proyectos a escriturar en los próximos 12 meses y (ii) el aumento de Otros Pasivos No Financieros Corrientes por MM\$ 7.289, debido al aumento en los anticipos recibidos de clientes por promesas de compraventa de inmuebles a menos de 12 meses de escriturar.

En tanto, los **Pasivos No Corrientes** aumentaron en 31,6% explicado principalmente por el aumento de Otros Pasivos Financieros No Corrientes por MM\$ 23.026 por giros de líneas de crédito de construcción asociadas a proyectos que iniciarán escrituración en más de 12 meses y giros de líneas de crédito asociadas a nuevas compras de terrenos. Además, hubo un aumento en Otros Pasivos No Financieros No Corrientes por MM\$ 3.649 ocasionados por

el anticipo de clientes por concepto de promesas de compraventa a más de 12 meses de escriturar.

3.2.3 PATRIMONIO

El **Patrimonio Total** de Paz Corp S.A. al 30 de septiembre de 2016 asciende a MM\$ 144.137, de los cuales MM\$ 138.415 corresponden al **Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora**. De esta forma el Patrimonio Total y el Patrimonio Atribuible a la Controladora crecen un 7,1% y 6,2% respectivamente respecto del cierre de 2015. El crecimiento en el patrimonio obedece principalmente a las ganancias acumuladas en los primeros 9 meses del año, lo que ha sido atenuado por el pago adicional de dividendos por MM\$ 1.804 no provisionados a diciembre de 2015.

3.3 FLUJO DE EFECTIVO

Estado de Flujo de Efectivo (millones de CLP)	9M16	9M15	VAR
Flujo de la Operación	(28.788)	(16.384)	75,7%
Flujo de la Inversión	(4.734)	(829)	471,2%
Flujo de la Financiamiento	19.018	17.331	9,7%
Total Flujo	(14.505)	118	(12.402%)

A septiembre del año 2016, la Compañía obtuvo un **flujo de efectivo** negativo de MM\$ 14.505. Las actividades de la operación reflejaron un flujo negativo de MM\$ 28.788, explicado principalmente por el pago a proveedores por el suministro de bienes y servicios y pago de impuesto a la ganancias, compensado en parte por el cobro procedente de la venta de inmuebles. Las actividades de inversión originaron un flujo negativo de MM\$ 4.734 que corresponde principalmente al desembolso en sociedades del grupo donde no se tiene el control efectivo. Finalmente, las actividades de financiamiento generaron un flujo positivo por MM\$ 19.018, explicado en mayor parte por los giros de líneas bancarias asociadas al financiamiento de la construcción de proyectos y compras de nuevos terrenos, compensados en parte con las amortizaciones realizadas en los proyectos en escrituración, pago de préstamos para el desarrollo de proyectos a empresas relacionadas y el pago de dividendos.

4. Indicadores financieros

4.1 LIQUIDEZ

Indicadores	Unidad	sep-16	dic-15	VAR.
Liquidez corriente ¹	Veces	1,57	1,63	(0,06)
Razón ácida ²	Veces	0,40	0,71	(0,32)
Capital de trabajo ³	MM\$	72.308	81.129	(8.821)

El **índice de liquidez** fue de 1,57 a septiembre de 2016, cifra inferior al 1,63 mostrado al cierre de diciembre 2015. Esta variación se explica principalmente por la disminución de 5,1% en los Activos Corrientes generados por la disminución en el Efectivo, efectivo equivalente y en los Deudores Comerciales. Parte de esta liquidez del Activo Corriente fue a financiar Inventarios No Corrientes tales como compras de terreno e inicios de obra. La baja en este indicador fue parcialmente compensado por una ligera caída de un 1,4% en los pasivos corrientes producto del pago de dividendos, pago a deudores comerciales (proveedores) y pago de impuestos a la renta.

La **razón ácida** presentó una disminución pasando de 0,71 veces al cierre de 2015 a 0,40 a septiembre de 2016. Esto se explica por la caída en los Activos Corrientes señalados en el párrafo anterior y a la mayor ponderación que tienen los inventarios corrientes dentro de este rubro, la cual se incrementa de un 56% a un 75% en los primeros 9 meses del año 2016.

En tanto, el **capital de trabajo** de la Compañía a septiembre de 2016 alcanzó a MM\$ 72.308, una disminución de MM\$ 8.821 respecto del cierre del año 2015. La variación se explica por un mayor disminución de los Activos Corrientes (MM\$ 10.657) respecto a la baja en los Pasivos Corrientes (MM\$ 1.836) señalado en los párrafos anteriores.

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	sep-16	dic-15	DIF.
Nivel de endeudamiento ⁴	Veces	1,65	1,58	0,07
Nivel de endeudamiento neto ⁵	Veces	1,48	1,28	0,20
Nivel de endeudamiento Financiero ⁶	Veces	1,28	1,12	0,16
Deuda corto plazo / deuda total ⁷	%	53,1%	60,2%	(7,1%)
Deuda largo plazo / deuda total ⁸	%	46,9%	39,8%	7,1%

El **leverage total** a septiembre de 2016 fue de 1,65, superior al 1,58 presentado en diciembre de 2015. Esta variación se explica por un mayor aumento proporcional de los Pasivos respecto al incremento en el Patrimonio por el aumento de la deuda financiera y los anticipos de clientes.

El **endeudamiento financiero** al 30 de septiembre de 2016 fue de MM\$ 185.064, que representa una relación con el Patrimonio o leverage financiero de 1,28, cifra superior al 1,12 obtenido a diciembre de 2015. Esto se debe a un aumento proporcional de la deuda financiera mayor que al aumento del Patrimonio.

4.3 ACTIVIDAD

Indicadores	Unidad	sep-16	dic-15	VAR.
Total de activos ⁹	MM\$	382.082	347.608	34.474
Rotación de inventarios ¹⁰	Veces	0,79	1,31	(0,52)
Permanencia de inventarios ¹¹	Días	462	279	184

El **ciclo de conversión de efectivo** a septiembre de 2016 alcanzó una cifra mayor que a diciembre de 2015, cerrando para el actual ejercicio en 462 días. El aumento de este indicador se debe a una retención más prolongada de los inventarios dentro del balance ante el menor stock disponible para entrega inmediata (Inmuebles para la venta).

La Administración incluye para su gestión, la revisión del plazo promedio transcurrido entre la firma de las escrituras de compraventas con clientes hasta que se efectúa la recuperación de los flujos relacionados con las mismas. A septiembre de 2016 dicho índice es de aproximadamente 33 días.

⁴ Nivel de Endeudamiento = Total Pasivo / Total Patrimonio.

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

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

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

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

⁹ Total Activos = Activos Corrientes + Activos No Corrientes.

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

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

4.4 RENTABILIDAD

Indicadores	Unidad	sep-16	sep-15	VAR.
Rentabilidad patrimonio total ¹²	%	24,5%	21,0%	3,5%
Rentabilidad patrimonio del controlador ¹³	%	23,7%	18,0%	5,7%
Rentabilidad activo ¹⁴	%	9,4%	10,7%	(1,4%)
Rentabilidad activos operacionales ¹⁵	%	12,8%	14,4%	(1,6%)
Rentabilidad sobre las ventas ¹⁶	%	19,6%	17,7%	1,9%
Margen EBITDA ¹⁷	%	19,5%	24,9%	(5,4%)

4.5 RESULTADO

Indicadores	Unidad	sep-16	sep-15	VAR.
Ingresos de explotación	MM\$	59.788	95.192	(37,2%)
Costos de explotación	MM\$	(38.086)	(64.929)	(41,3%)
Ganancia bruta	MM\$	21.702	30.264	(28,3%)
Gastos financieros	MM\$	(191)	(572)	(66,5%)
R.A.I.I.D.A.I.E. ¹⁸	MM\$	14.052	26.718	(47,4%)
Utilidad (Pérdida) después de impuestos	MM\$	11.702	16.856	(30,6%)
EBITDA ¹⁹	MM\$	14.052	26.718	(47,4%)

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

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

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

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

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

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

¹⁸ R.A.I.I.D.A.I.E. = 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	sep-16	sep-15	VAR.
Cobertura Gastos Financieros ²⁰	Veces	68,2	40,7	27,5
Deuda/EBITDA ²¹	Veces	4,1	4,0	0,1
Deuda financiera neta/EBITDA	Veces	3,5	3,1	0,4
Utilidad por acción ²²	\$	40,2	50,3	(10,1)

El indicador de **cobertura de gastos financieros** a septiembre de 2016 alcanzó 68,2 veces, lo cual se compara favorablemente respecto de igual período del año anterior, que presentaba un índice de 40,7 veces. Esto se explica principalmente por un menor nivel de gastos financieros, debido al menor saldo de deuda promedio de proyectos escriturando dentro del periodo.

En cuanto al ratio de **deuda neta sobre EBITDA** al cierre de septiembre de 2016 alcanzó 3,5 veces, cifra levemente superior a las 3,1 veces registradas en igual período del año anterior. Esta variación se explica principalmente por un mayor aumento proporcional de la deuda financiera que el EBITDA.

Respecto de la **utilidad por acción**, ésta alcanzó los 40,2 pesos por acción, disminuyendo en 10,1 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 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 30 de septiembre de 2016 presenta un total de 38 proyectos, equivalentes a 55 etapas, de las cuales 54 corresponden a proyectos habitacionales (25 en Chile, 24 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	7	7	1.799	3.916	1.182	2.528	277	593	340	796	81,1%
En Desarrollo	18	18	4.354	14.903	-	-	1.998	5.913	2.356	8.990	45,9%
Total Chile	25	25	6.153	18.819	1.182	2.528	2.275	6.506	2.696	9.786	56,2%

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	15	2.877	4.418	2.430	3.554	168	246	279	618	90,3%
En Desarrollo		4	801	1.095	-	-	188	252	613	843	23,5%
Departamentos (PC)	6	19	3.678	5.513	2.430	3.554	356	498	892	1.460	75,7%
Escriturando	2	5	2.230	4.023	1.869	3.360	144	273	217	390	90,3%
En Desarrollo		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Casas (PCG)	2	5	2.230	4.023	1.869	3.360	144	273	217	390	90,3%
Total Perú	8	24	5.908	9.535	4.299	6.914	500	771	1.109	1.851	81,2%

BRASIL-VIVIENDAS

Departamentos	N° DE PROY.	N° DE ETAPAS	TOTAL		Entregas		Promesas		Disponible		% DE VENTA
			UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	
Escriturando	4	4	1.055	1.777	664	1.037	199	380	192	360	81,8%
En Desarrollo		1	300	543	-	-	128	226	172	316	42,7%
Total Brasil	4	5	1.355	2.320	664	1.037	327	606	364	676	73,1%
Total residencial	37	54	13.416	30.674	6.145	10.479	3.102	7.883	4.169	12.312	68,9%

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 + Placa comercial	1	1	11.481	710	-	-	5.333	282	6.147	429	46,5%

El portafolio habitacional presenta 13.416 unidades por un valor potencial de ventas de MUF 30.674. De este total, 6.145 unidades con un valor de MUF 10.479 se encuentran escrituradas y entregadas; 3.102 unidades con un valor de venta de MUF 7.883 se encuentran con promesas de compraventa y 4.169 unidades por un monto de MUF 12.312 se encuentran disponibles para la venta.

El portafolio de proyectos de departamentos en Chile presenta 25 proyectos, de los cuales el 7 se encuentran en escrituración y los 18 restantes en desarrollo. Los 7 proyectos en escrituración presentan un avance en ventas del 81,1%, lo cual indica un buen nivel de venta para estos proyectos. Por otro lado, los 18 proyectos en desarrollo presentan un avance en promesas de compraventa del 45,9% y un promedio de avance de construcción del 41,3%.

El portafolio en Perú presenta 8 proyectos compuestos de 24 etapas, de las cuales 19 corresponden a etapas de departamentos y 5 a etapas de casas. De las etapas de proyectos de departamentos, 15 de ellas se encuentran en escrituración con un avance en ventas del 90,3%. Por otro lado, las 4 etapas de proyectos en desarrollo de departamentos presentan un avance en promesas de compraventa del 23,5%. Respecto al portafolio de proyectos de casas, las 5 etapas se encuentran en escrituración con un avance en ventas del 90,3%.

El portafolio en Brasil presenta 4 proyectos con 5 etapas. Cuatro de ellas se encuentran en escrituración con un avance de ventas de 81,8%. En tanto, la etapa que se encuentra en desarrollo presenta un avance en promesa de compraventa del 42,7%.

5.2 BACKLOG DE PROMESAS DE COMPRAVENTA

Al 30 de septiembre de 2016 el backlog de promesas (contratos de promesas de compraventa, en Chile y Brasil) o minutas de compraventa (en Perú) alcanzó MUF 8.558, siendo el monto de ingresos que le corresponderá registrar a la Compañía al momento de escriturar dicho backlog de MUF 8.170, de las cuales MUF 7.772 serán registradas en la línea de ingresos y las restantes MUF 398 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 30 de septiembre de 2016, separado por trimestre y por país.

Backlog Miles UF	2016	2017	2018	2019	Total Proporcional
1T	-	2.402	846	345	
2T	-	438	170	40	
3T	-	355	234	10	
4T	1.751	809	770	-	
TOTAL	1.751	4.004	2.021	395	8.170
Chile	1.151	3.684	1.986	345	
Perú	220	93	35	50	
Brasil	380	226	-	-	
TOTAL	1.751	4.004	2.021	395	8.170

5.3 PROMESAS Y ESCRITURAS

A continuación se presenta un cuadro con los volúmenes de promesas de compraventa y escrituras realizadas durante el tercer trimestre y acumulado a septiembre de 2016, comparativo con igual período del año anterior.

		ESCRITURACIÓN						PROMESAS NETAS					
		3T16	3T15	% Var.	9M16	9M15	% Var.	3T16	3T15	% Var.	9M16	9M15	% Var.
RESIDENCIAL	Miles UF												
	Chile	813	290	180,2%	1.823	2.977	(38,8%)	1.186	1.409	(15,8%)	3.474	4.165	(16,6%)
	Perú	188	281	(33,3%)	743	963	(22,8%)	124	127	(2,0%)	456	462	(1,2%)
	Brasil	119	214	(44,3%)	203	231	(11,8%)	(45)	13	(455,5%)	(31)	142	(121,8%)
	TOTAL	1.120	785	42,6%	2.769	4.170	(33,6%)	1.265	1.549	(18,3%)	3.899	4.768	(18,2%)
	Unidades												
	Chile	382	104	267,3%	801	1.317	(39,2%)	392	453	(13,5%)	1.049	1.533	(31,6%)
	Perú	120	181	(33,7%)	457	603	(24,2%)	90	87	3,4%	311	277	12,3%
	Brasil	72	149	(51,7%)	126	159	(20,8%)	(25)	11	(327,3%)	(28)	82	(134%)
	TOTAL	574	434	32,3%	1.384	2.079	(33,4%)	457	551	(17,1%)	1.332	1.892	(29,6%)
	Precio Prom (UF) ¹												
	Chile	2.127	2.788	(23,7%)	2.275	2.260	0,7%	3.026	3.111	(2,7%)	3.311	2.717	21,9%
	Perú	1.564	1.553	0,7%	1.625	1.597	1,8%	1.382	1.458	(5,2%)	1.467	1.667	(12,0%)
	Brasil	1.658	1.438	15,3%	1.614	1.451	11,3%	1.817	1.161	56,4%	1.100	1.726	(36,3%)
	TOTAL	1.951	1.810	7,8%	2.001	2.006	(0,3%)	2.768	2.811	(1,5%)	2.927	2.520	16,1%
Comercial Chile MUF		-	44	(100,0%)	-	347	(100,0%)	29	24	20,5%	115	53	115,9%
TOTAL	Miles UF												
	Chile	813	334	143,1%	1.823	3.324	(45,2%)	1.215	1.433	(15,2%)	3.589	4.218	(14,9%)
	Perú	188	281	(33,3%)	743	963	(22,8%)	124	127	(2,0%)	456	462	(1,2%)
	Brasil	119	214	(44%)	203	231	(11,8%)	(45)	13	(455,5%)	(31)	142	(121,8%)
	TOTAL	1.120	830	34,9%	2.769	4.517	(38,7%)	1.294	1.573	(17,7%)	4.014	4.822	(16,8%)

El tercer trimestre de 2016 presenta una escrituración de MUF 1.120, lo que representa un aumento de 34,9% respecto de igual período del año 2015. Esta variación se explica principalmente por el mayor nivel de escrituración en Chile, que varió un 143,1% pasando de MUF 334 en el 3T15 a MUF 813 en el 3T16, debido al inicio de escrituración de 4 proyectos que aportaron MUF 669 en el periodo. En cuanto a Perú, las escrituras del tercer trimestre de 2016 caen en un 33,3% en comparación con el mismo trimestre de 2015, explicado por un adelanto de las escrituraciones en el 2T16 por el inicio de escrituración en 2 proyectos en el mes de mayo y el menor stock de entrega inmediata respecto de igual periodo de 2015. Finalmente Brasil tuvo una menor escrituración en comparación con el mismo periodo del año anterior.

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

A septiembre de 2016, se realizaron escrituras por un total de MUF 2.769, lo que representa una disminución de 38,7% respecto al mismo período del año anterior. Esto se explica principalmente por una disminución en Chile de 45,2%, ocasionado por un menor stock disponible para escriturar, especialmente durante el segundo trimestre del 2016, situación que se revierte parcialmente durante agosto y septiembre conforme se inicia el proceso de entregas de nuevos proyectos según contemplaba el plan de negocios de la Compañía.

Por su parte en Perú se escrituran MUF 743, que representa una disminución del 22,8% explicada fundamentalmente por menor stock de entrega inmediata. De la misma forma Brasil refleja una menor cantidad de entregas equivalentes a 11,8% en comparación al año 2015.

Por otro lado, las promesas del tercer trimestre de 2016 presentan una disminución de 17,7% (medido en UF) respecto del 2015, debido al menor nivel de venta tanto en Chile, Brasil y en menor medida Perú. Aislado el negocio de casas, el monto promesado en Perú llega a MUF 193, un 23,7% superior a igual periodo de 2015.

Las promesas acumuladas a septiembre de 2016 presentan una disminución de 16,8% (medido en UF) respecto del 2015, llegando a MUF 4.014. Esto se explica por menor nivel de venta en Chile ocasionado por una corrección en la velocidad de venta en el mercado local como consecuencia de la reforma tributaria y mayores restricciones crediticias. Brasil cae un 121,8%, impactado entre otros factores por una disminución en las ventas debido a mayores desistimientos ocasionados por la coyuntura que atraviesa este país. Por su parte, Perú muestra una leve disminución en sus ventas acumuladas en un 1,2% con respecto al periodo anterior. El monto promesado en edificios residenciales dentro de Perú en el periodo 2016 llega a MUF 536, un aumento del 7,9% respecto de 2015.

5.4 MESES PARA AGOTAR STOCK

Al 30 de septiembre de 2016, 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 18,3 meses para Chile, 17,3 meses para Perú Departamentos, 70,2 meses para Perú Casas y 32,2 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.

En el caso particular de Chile, la caída de este indicador de 20,9 meses en el trimestre pasado a 18,3 en el cierre de este trimestre, responde a la caída en el stock disponible puesto que no hubo nuevos lanzamientos en el trimestre y las ventas tuvieron un desempeño similar al del cierre del 2T16. Para el caso de Perú departamentos, la caída es aún mayor, pasando de 20,2 al cierre del 2T16 a 17,3 al cierre del 3T16, explicado por un aumento en las unidades promesadas sin haber lanzado nuevos proyectos dentro del trimestre.

Respecto de Perú casas, presenta un incremento en el MAS pasando de 43 meses a 70,2 meses al cierre del 3T16 producto de un mayor nivel de desistidos relacionados a una fuerte limpieza de cartera realizada durante el trimestre.

Por último, en relación a Brasil se aprecia una disminución del MAS pasando de 43,8 meses a 32,2 meses producto de un leve aumento en la velocidad de venta para el trimestre.

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



5.5 BANCO DE TERRENO

La Compañía presenta al 30 de septiembre de 2016 un banco de 19 terrenos para su plan de desarrollo. Estos terrenos permiten el desarrollo de 30 etapas de proyectos con una capacidad constructiva de aproximadamente 6.200 unidades. Lo anterior equivale a aproximadamente 3,0 años de venta. Estos terrenos tienen un valor contable histórico de compra de MUF 3.429.

	# Terrenos	# Etapas	UN	Valor Terreno (MUF)
Chile	14	21	4.940	3.199
Perú	5	9	1.301	230
Total	19	30	6.241	3.429

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 el informe de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) el total de viviendas vendidas en la Región Metropolitana durante el tercer trimestre de 2016 alcanzó 7.619 unidades, un 37,8% inferior a las 12.255 en igual periodo de 2015. Del total trimestral, 5.919 (77,7%) unidades fueron departamentos y 1.700 (22,3%) fueron casas, experimentando una caída de 40,0% y 28,7% respectivamente. Con esto, el monto total de viviendas transadas en el trimestre alcanzó MMUF 26,0, un 34,7% inferior a los MMUF 39,8 alcanzados en igual periodo 2015. De este total MMUF 18,8 corresponden a departamentos y MMUF 7,2 a casas, experimentando una disminución de 36,3% y 30,8% respectivamente.

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

	Venta 3T16		Variación % a/a	
	Unidades	MMUF	Unidades	MMUF
Casas	1.700	7,2	(28,7%)	(30,8%)
Departamentos	5.919	18,8	(40,0%)	(36,3%)
Total	7.619	26,0	(37,8%)	(34,7%)

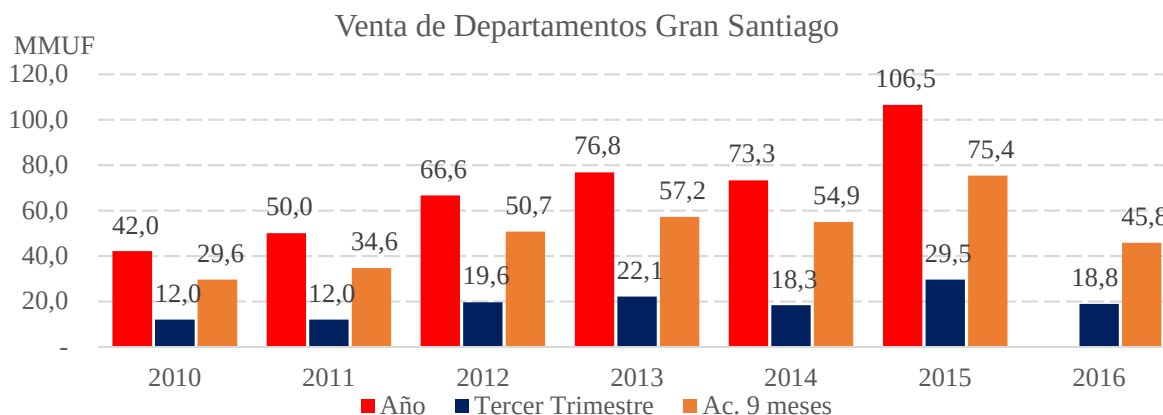
A nivel acumulado durante los primeros 9 meses, la venta de viviendas alcanzó las 19.262 unidades, una caída de 39,2% respecto de igual periodo de 2015. La venta de departamentos alcanzó las 14.311 unidades, mientras que la de casas 4.951 unidades, representando caídas de 41,8% y 30,5% al 30 de septiembre de 2016. Medido en UF, en igual periodo se vendieron MMUF 65,3 en viviendas nuevas, lo que representa una caída de 37,6% respecto de 2015. De este monto, MMUF 45,8 fueron destinados a departamentos nuevos y MMUF 19,5 a casas, representando caídas del 39,3 y 33,4% respectivamente.

Al cierre del trimestre había una oferta a las 55.164 mil unidades de viviendas nuevas, de las cuales el 86% representan departamentos y 14% casas. Esta oferta total aumentó un 16,3% en 12 meses, pero al desglosar por departamentos y casas los aumentos son de un 16,9% y 12,8% respectivamente. De esta oferta, sólo el 13% es de entrega inmediata, porcentaje que ha ido cayendo consistentemente desde el año 2010.

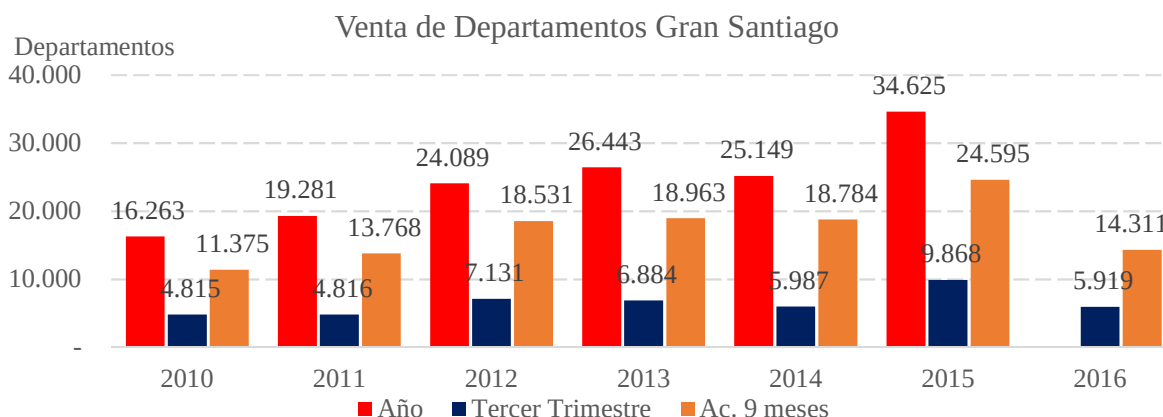
Proyectando las ventas promedio de los últimos 6 meses, los meses para agotar stock (MAS) de viviendas nuevas es de 23,2 meses. El MAS de departamentos es de 26,5 y el de casas 13,2.

A pesar de la corrección a la baja en la venta de viviendas respecto del 2015 como consecuencia de la incorporación del IVA y mayores restricciones crediticias de los bancos, en el tercer trimestre se ve una mejora respecto del trimestre precedente y una caída anual menos pronunciada que en los trimestres anteriores. A pesar de la considerable subida en el MAS, hay otros indicadores positivos en el mercado de viviendas como los aumentos en precios promedios y en UF/m² respecto de 2015.

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



Fuente: CChC



Fuente: CChC

Perú: Según la información del sector inmobiliario proporcionada por la empresa Info Inmobiliaria al cierre 3er. trimestre de 2016, la oferta total de vivienda multifamiliar en Lima Metropolitana y Callao fue de 17.020 unidades (533 proyectos), la cual cae un 8% en 12 meses. En el periodo se destaca la caída en un 13,4% de la oferta dirigida al NSE B, que sigue siendo la más grande y cuyo rango de precios oscila entre MS/.135 y 360 la unidad. Por su lado aumenta la oferta de viviendas mayor a MS/.1.500 en un 15%.

En el tercer trimestre del 2016 se vendieron 2.740 unidades registrando una alza de 11,9% en comparación del tercer trimestre del año pasado. El volumen de ventas en soles generado en el tercer trimestre 2016 es de MS/. 1.156, 65,0% más que lo reportado en el tercer trimestre 2015, lo que se explica en gran medida por el aumento de participación en las ventas de unidades de más de MS/. 360. Durante los primeros 9 meses, se vendieron 8.750 unidades, un 14,2% más que al 30 de Septiembre de 2015. Por su lado, el monto vendido en unidades nuevas alcanzó MS/. 3.025, un 50,5% más que igual periodo de 2015.

La venta de viviendas nuevas en este período ha ido superando los nuevos lanzamientos, lo que ha provocado una acentuada caída en los meses para agotar stock, el cual llega a 16,7 meses a septiembre de 2016 versus 22,5 meses que se registraba 12 meses atrás.

Esta mejora circunstancial en el desempeño del mercado inmobiliario de Perú se da en un cuadro de altas expectativas ante el programa de un nuevo gobierno con prioridades puestas en el crecimiento económico del país y anuncios que apuntarían a solucionar el problema de déficit estructural de viviendas. Entre los desafíos estaría una mejor cobertura de servicios básicos y una disminución en la informalidad del mercado laboral en los sectores medios, lo que permitiría mejorar el acceso a créditos bancarios.

Brasil: Respecto al mercado inmobiliario de Brasil y de acuerdo con los indicadores publicados por SECOVI¹ de la ciudad de Sao Paulo, acumulado a agosto² de 2016 las ventas de viviendas nuevas disminuyeron un 26,1% en unidades respecto de 2015, llegando a 9.100 unidades, alcanzando el registro más bajo desde el año 2004, que es cuando se inició esta medición. Medido en reales, la caída en el monto vendido de unidades nuevas cae un 20,9%, llegando a 4.580 millones de reales.

Al 31 de agosto del 2016, la oferta en la ciudad de Sao Paulo alcanza las 24.411 unidades. Lo anterior representa una disminución de 1,1% respecto a agosto de 2015.

Proyectando el promedio mensual vendido durante los últimos 6 meses, los meses para agotar stock (MAS) en la ciudad de Sao Paulo llegan a 20,0 meses, una subida considerable respecto de los 13,7 meses que marcaba este indicador en agosto de 2015.

De acuerdo a este estudio, el precio medio en la ciudad de Sao Paulo llegó a 9.179 R\$/m² en agosto, una subida nominal de 2,67% a 12 meses y se cumplen 3 años de caídas en precios reales (corregidas por inflación).

La crisis económica que vive Brasil ha influido en el mercado inmobiliario local. A esto se suma un mercado de crediticio altamente concentrado y dependiente del banco estatal Caixa Económica que ha puesto mayores restricciones ante la nueva política de austeridad fiscal. Sin embargo, se presentan ciertas señales de recuperación que van de la mano con la apreciación del real y una leve disminución de desistimientos respecto de comienzos de año.

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 agosto de 2016.

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 - sep 16			Stock Potencial ² próximos 12M - sep 16			Stock Disponible ¹ - sep 15		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deptos	36.800	35.442	623	163.172	139.999	2.169	18.533	17.927	184
Oficinas	-	-	-	-	-	-	399	239	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	36.800	35.442	623	163.172	139.999	2.169	18.933	18.166	184

PERU

Inmueble	Stock Disponible ¹ - sep 16			Stock Potencial ² próximos 12M - sep 16			Stock Disponible ¹ - sep 15		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	17.725	5.908	376	-	-	-	20.680	6.893	411
Deptos	22.730	11.365	455	-	-	-	25.095	12.548	578
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	40.455	17.273	831	-	-	-	45.775	19.441	989

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.

BRASIL

Inmueble	Stock Disponible ¹ - sep 16			Stock Potencial ² próximos 12M - sep 16			Stock Disponible ¹ - sep 15		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deptos	20.337	15.678	412	14.236	14.236	300	8.321	6.786	188
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	20.337	15.678	412	14.236	14.236	300	8.321	6.786	188

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 30 de septiembre de 2016 aún no se ha dado inicio a las obra.

CHILE

Permisos en M ²	sep-16	sep-15
Casas	-	-
Deptos	283.903	101.264
Oficinas	-	-
Otros	-	-
Total	283.903	101.264

PERÚ

Permisos en M ²	sep-16	sep-15
Casas	-	-
Deptos	99.066	68.294
Oficinas	-	-
Otros	-	-
Total	99.066	68.294

BRASIL

Permisos en M ²	sep-16	sep-15
Casas	-	-
Deptos	63.902	63.902
Oficinas	-	-
Otros	-	-
Total	63.902	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

Backlog	MM\$ sep 16	MM\$ sep 15
Casas	-	-
Deptos	236.491	196.722
Oficinas	17.686	19.577
Otros	-	-
Total	254.177	216.299

PERÚ

Backlog	MM\$ sep 16	MM\$ sep 15
Casas	18.948	45.212
Deptos	30.901	15.442
Oficinas	-	-
Otros	-	-
Total	49.849	60.655

BRASIL

Backlog	MM\$ sep 16	MM\$ sep 15
Casas	-	-
Deptos	7.887	8.456
Oficinas	-	-
Otros	-	-
Total	7.887	8.456

8.1.2 INFORMACIÓN SOBRE LA DEMANDA

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

CHILE

Inmuebles hasta UF 1000	sep-16		sep-15	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	-	-	-	-
Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

Inmuebles UF 1.001 a UF 2.000	sep-16		sep-15	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	19.638	424	35.465	823
Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-
Total	19.638	424	35.465	823

Inmuebles UF 2.001 a UF 4.000	sep-16		sep-15	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	23.737	351	27.991	401
Oficinas	-	-	1.065	18
Otros	-	-	-	-
Total	23.737	351	29.055	419

Inmuebles UF 4.001 a UF 6.000	sep-16		sep-15	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	1.671	11	10.853	87
Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-
Total	1.671	11	10.853	87

Inmuebles UF 6.001 a UF 9.000	sep-16		sep-15	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	2.753	15	1.145	6
Oficinas	-	-	3.185	17
Otros	-	-	-	-
Total	2.753	15	4.330	23

Inmuebles Sobre UF 9.000	sep-16		sep-15	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	-	-	-	-
Oficinas	-	-	4.549	18
Otros	-	-	-	-
Total	-	-	4.549	18

CONSOLIDADO CHILE						
Inmuebles	sep-16			sep-15		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	-	-	-	-	-	-
Deptos	47.798	44.334	801	75.453	65.925	1.317
Oficinas	-	-	-	8.799	5.279	53
Otros	-	-	-	-	-	-
Total	47.798	44.334	801	84.252	71.204	1.370

PERÚ

Inmuebles hasta UF 1000	sep-16		sep-15		Inmuebles UF 1.001 a UF 2.000	sep-16		sep-15	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	82	4	254	12	Casas	2.943	71	5.143	138
Deptos	309	12	1.324	54	Deptos	11.280	302	11.728	309
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	Otros	-	-	-	-
Total	391	16	1.578	66	Total	14.223	373	16.871	447

Inmuebles UF 2.001 a UF 4.000	sep-16		sep-15		Inmuebles UF 4.001 a UF 6.000	Jun-16		Jun-15	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	486	8	1.330	22	Casas	-	-	-	-
Deptos	4.380	60	4.623	68	Deptos	-	-	-	-
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	Otros	-	-	-	-
Total	4.866	68	5.954	90	Total	-	-	-	-

Inmuebles UF 6.001 a UF 9.000	Jun-16		Jun-15		Inmuebles Sobre UF 9.000	Jun-16		Jun-15	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-	Casas	-	-	-	-
Deptos	-	-	-	-	Deptos	-	-	-	-
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	Otros	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	Total	-	-	-	-

CONSOLIDADO PERÚ						
Inmuebles	sep-15			sep-16		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	3.510	1.170	83	6.727	2.242	172
Deptos	15.970	7.985	374	17.675	8.838	431
Oficinas	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-
Total	19.480	9.155	457	24.402	11.080	603

BRASIL

Inmuebles hasta UF 1000	sep-16		sep-15		Inmuebles UF 1.001 a UF 2.000	sep-16		sep-15	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-	Casas	-	-	-	-
Deptos	-	-	24	1	Deptos	4.568	113	5.702	156
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	Otros	-	-	-	-
Total	-	-	24	1	Total	4.568	113	5.702	156

Inmuebles UF 2.001 a UF 4.000	sep-16		sep-15		Inmuebles UF 4.001 a UF 6.000	sep-16		sep-15	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-	Casas	-	-	-	-
Deptos	767	13	121	2	Deptos	-	-	-	-
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	Otros	-	-	-	-
Total	767	13	121	2	Total	-	-	-	-

Inmuebles UF 6.001 a UF 9.000	sep-16		sep-15		Inmuebles Sobre UF 9.000	sep-16		sep-15	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-	Casas	-	-	-	-
Deptos	-	-	-	-	Deptos	-	-	-	-
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	Otros	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	Total	-	-	-	-

CONSOLIDADO BRASIL						
Inmuebles	sep-16			sep-15		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	-	-	-	-	-	-
Deptos	5.334	4.787	126	5.847	4.774	159
Oficinas	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-
Total	5.334	4.778	126	5.847	4.774	159

Los siguientes cuadros muestran los montos y unidades prometadas netas de desistimiento y montos y unidades desistidas al 30 de septiembre de 2016 y 2015.

CHILE

Inmueble	Promesado - sep 16					Promesado - sep 15				
	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas as en MM\$	Desistidas as en UN	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas as en MM\$	Desistidas as en UN
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deptos	91.094	83.984	1.049	2.810	52	105.572	93.821	1.533	4.778	90
Oficinas	3.018	2.112	57	-	-	1.351	946	29	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	94.111	86.097	1.106	2.810	52	106.923	94.767	1.562	4.778	90

PERU

Inmueble	Promesado - sep 16					Promesado - sep 15				
	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Desistidas en UN	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Desistidas en UN
Casas	(2.092)	(697)	(42)	3.815	81	(884)	(295)	(5)	5.856	111
Deptos	14.053	7.026	353	4.218	101	12.587	6.294	282	3.654	73
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	11.960	6.329	311	8.033	182	11.703	5.999	277	9.510	184

BRASIL

Inmueble	Promesado - sep 16					Promesado - sep 15				
	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Desistidas en UN	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Desistidas en UN
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deptos	(808)	(718)	(28)	5.441	127	3.588	3.326	82	2.705	62
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	(808)	(718)	(28)	5.441	127	3.588	3.326	82	2.705	62

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 septiembre 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	
	sep-16	sep-15		sep-16	sep-15		sep-16	sep-15
Casas	-	-	Casas	56,4	29,4	Casas	-	-
Deptos	4,9	5,3	Deptos	13,1	12,5	Deptos	17,2	3,8
Oficinas	-	-	Oficinas	-	-	Oficinas	-	-
Otros	-	-	Otros	-	-	Otros	-	-

El siguiente cuadro muestra la velocidad de ventas (base escrituras). Se utiliza la fórmula del cociente entre (i) las escrituras en pesos del tercer trimestre de 2016 y 2015 y (ii) el stock disponible de entrega inmediata en pesos al cierre de septiembre de 2016 y 2015.

CHILE			PERÚ			BRASIL		
Inmueble	Velocidad de Ventas		Inmueble	Velocidad de Ventas		Inmueble	Velocidad de Ventas	
	sep-16	sep-15		sep-16	sep-15		sep-16	sep-15
Casas	-	-	Casas	0,05	0,08	Casas	-	-
Deptos	0,58	0,40	Deptos	0,18	0,22	Deptos	0,15	0,65
Oficinas	-	2,81	Oficinas	-	-	Oficinas	-	-
Otros	-	-	Otros	-	-	Otros	-	-

8.2 ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

Correspondiente al cierre del 30 de septiembre de 2016 y el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2015 (expresados en miles de pesos)

ACTIVOS	Nota	30-09-2016 M\$	31-12-2015 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	23.677.182	38.181.773
Otros activos financieros, corrientes	6	719.150	2.084.649
Otros activos no financieros, corrientes	7	14.446.966	9.115.625
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	8	9.418.756	39.927.568
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	9	128.521	793.638
Inventarios, corrientes	10	148.506.451	117.784.903
Activos por impuestos, corrientes	11	1.854.522	1.520.320
Total Activos Corrientes		198.751.548	209.408.476
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos no financieros, no corrientes	7	1.782.283	1.655.857
Derechos por cobrar, no corrientes	8	1.857.322	2.138.664
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	9	0	6.316.982
Inventarios, no corrientes	10	136.624.387	97.603.014
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	13	34.267.813	24.743.954
Activos intangibles distintos de la plusvalía	14	940.791	1.207.649
Plusvalía	15	0	0
Propiedades, planta y equipo	16	878.708	1.066.117
Activos por impuestos diferidos	17	6.979.371	3.467.225
Total Activos No Corrientes		183.330.675	138.199.462
TOTAL ACTIVOS		382.082.223	347.607.938

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 30 de septiembre de 2016 y el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2015 (expresados en miles de pesos)

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	Nota	30-09-2016 M\$	31-12-2015 M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, corrientes	18	92.167.118	80.607.821
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	19	9.677.006	13.527.956
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	9	732.559	6.659
Otras provisiones, corrientes	20	1.700.406	13.804.011
Pasivos por impuestos, corrientes	11	626.252	6.081.236
Otros pasivos no financieros, corrientes	21	21.540.026	14.251.305
Total Pasivos Corrientes		126.443.367	128.278.988
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes	18	92.897.233	69.871.040
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	9	7.631.731	8.346.953
Otras provisiones, no corrientes	20	1.061.483	1.091.065
Pasivo por impuestos diferidos	17	1.283.478	413.368
Otros pasivos no financieros, no corrientes	21	8.627.765	4.978.286
Total Pasivos No Corrientes		111.501.690	84.700.712
TOTAL PASIVOS		237.945.057	212.979.700
PATRIMONIO NETO			
Capital emitido	22	52.492.611	52.492.611
Ganancias (pérdidas) acumuladas		75.278.461	65.700.130
Primas de emisión		11.160.579	11.160.579
Otras reservas	22	(516.482)	972.453
Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora		138.415.169	130.325.773
Participaciones no controladoras	22	5.721.997	4.302.465
Patrimonio Total		144.137.166	134.628.238
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		382.082.223	347.607.938

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 30 de septiembre de 2016 y diciembre de 2015

(expresado en miles de pesos)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	01-01-2016 al 30-09-2016 M\$	01-01-2015 al 30-09-2015 M\$	01-07-2016 al 30-09-2016 M\$	01-07-2015 al 30-09-2015 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	24	59.787.736	95.192.286	28.264.936	17.529.459
Costo de ventas	25	(38.085.790)	(64.928.697)	(19.134.631)	(11.928.526)
Ganancia bruta		21.701.946	30.263.589	9.130.305	5.600.933
Otros ingresos, por función	24	557.481	426.230	146.974	87.583
Gasto de administración	25	(10.738.171)	(7.859.904)	(3.377.668)	(2.020.375)
Otras ganancias (pérdidas)	27	(91.274)	(601.104)	15.182	95.471
Ingresos financieros	26	1.096.412	986.837	238.317	306.565
Costos financieros	26	(191.434)	(572.044)	(57.831)	(32.293)
Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	13	646.459	(41.133)	(36.220)	(121.834)
Diferencias de cambio	26	(41.285)	(48.200)	(90.992)	39.807
Resultado por unidades de reajuste	26	(69.564)	158.137	(54.761)	(17.952)
GANANCIA ANTES DE IMPUESTO		12.870.570	22.712.408	5.913.306	3.937.905
Gasto por impuestos a las ganancias	28	(1.168.984)	(5.856.195)	(1.044.756)	(1.351.354)
GANANCIA		11.701.586	16.856.213	4.868.550	2.586.551
Ganancia (pérdida), atribuible a:					
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		11.382.532	14.244.559	4.464.194	2.507.050
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	22	319.054	2.611.654	404.356	79.501
GANANCIA		11.701.586	16.856.213	4.868.550	2.586.551
Ganancias por acción					
Ganancia por acción básica					
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		40,17	50,27	15,75	8,86
Ganancia (pérdida) por acción básica	29	40,17	50,27	15,75	8,86
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas					
Ganancias (pérdida) diluida por acción		40,17	50,27	15,75	8,86
Ganancias (pérdida) diluida por acción		40,17	50,27	15,75	8,86

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

Reporte Trimestral 3T16

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

Por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2016 y diciembre de 2015

(expresado en miles de pesos)

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL	Nota	01-01-2016 al 30-09-2016 M\$	01-01-2015 al 30-09-2015 M\$	01-07-2016 al 30-09-2016 M\$	01-07-2015 al 30-09-2015 M\$
Ganancia (Pérdida)		11.701.586	16.856.213	4.868.550	2.586.551
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del período, antes de impuestos					
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión	22	(1.043.097)	425.920	(1.337.726)	1.054.622
Otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del período		(1.043.097)	425.920	(1.337.726)	1.054.622
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		(1.043.097)	425.920	(1.337.726)	1.054.622
Total Otro Resultado Integral		(1.043.097)	425.920	(1.337.726)	1.054.622
Total Resultado Integral		10.658.489	17.282.133	3.530.824	3.641.173
Resultado integral atribuible a:					
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		10.339.435	14.670.479	3.126.468	3.561.672
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	22	319.054	2.611.654	404.356	79.501
TOTAL RESULTADO INTEGRAL		10.658.489	17.282.133	3.530.824	3.641.173

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

Reporte Trimestral 3T16

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2016 y diciembre de 2015
(expresado en miles de pesos)

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	11.382.532	11.382.532	319.054	11.701.586
Otro resultado integral		0	0	(1.043.097)	0	(1.043.097)	0	(1.043.097)	0	(1.043.097)
Resultado integral		0	0	(1.043.097)	0	(1.043.097)	0	10.339.435	319.054	10.658.489
Dividendos		0	0	0	0	0	(1.804.201)	(1.804.201)	0	(1.804.201)
Incremento (disminución) por transacciones de acciones en cartera		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) otros cambios		0	0	0	(445.838)	(445.838)	0	(445.838)	0	(445.838)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		0	0	0	0	0	0	0	1.100.478	1.100.478
Total de cambios en patrimonio		0	0	(1.043.097)	(445.838)	(1.488.935)	9.578.331	8.089.396	1.419.532	9.508.928
Saldo Final Periodo Actual 30/09/2016	22	52.492.611	11.160.579	(70.644)	(445.838)	(516.482)	75.278.461	138.415.169	5.721.997	144.137.166

2015										
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 01/01/2015		52.492.611	11.160.579	1.401.869	0	1.401.869	41.478.556	106.533.615	886.797	107.420.412
Ganancia (pérdida)		0	0	0	0	0	14.244.559	14.244.559	2.611.654	16.856.213
Otro resultado integral		0	0	425.920	0	425.920	0	425.920	0	425.920
Resultado integral		0	0	425.920	0	425.920	0	14.670.479	2.611.654	17.282.133
Dividendos		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	306.167	306.167
Total de cambios en patrimonio		0	0	425.920	0	425.920	14.244.559	14.670.479	2.917.821	17.588.300
Saldo Final Periodo Anterior 30/09/2015	22	52.492.611	11.160.579	1.827.789	0	1.827.789	55.723.115	121.204.094	3.804.618	125.008.712

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 30 de septiembre de 2016 y diciembre de 2015

(expresado en miles de pesos)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO	Nota	01-01-2016 al 30-09-2016 M\$	01-01-2015 al 30-09-2015 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		102.082.173	120.822.240
Otros cobros por actividades de operación		0	109.937
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(119.151.543)	(128.036.439)
Otros pagos por actividades de operación		(110.849)	0
Intereses pagados		(191.434)	(572.044)
Intereses recibidos		1.096.411	986.837
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		(9.086.467)	(6.445.415)
Otras entradas (salidas) de efectivo		(3.426.676)	(3.249.306)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		(28.788.385)	(16.384.190)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Flujo de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras		(4.602.601)	(1.850.000)
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	16	16.719	961.426
Compras de propiedades, planta y equipo	16	(106.943)	(104.886)
Importes procedentes de la venta de activos intangibles	14	1.570	0
Compras de activos intangibles	14	(42.613)	(10.561)
Dividendos recibidos		0	175.332
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		(4.733.868)	(828.689)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de préstamos de largo plazo		65.493.836	78.919.506
Total importes procedentes de préstamos		65.493.836	78.919.506
Préstamos de entidades relacionadas		5.042.813	9.435.749
Pagos de préstamos		(34.379.973)	(53.834.818)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas		(4.954.139)	(10.784.708)
Dividendos pagados		(12.184.875)	(6.404.945)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		19.017.662	17.330.784
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		(14.504.591)	117.905
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes			
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		(14.504.591)	117.905
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio		38.181.773	35.592.682
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio		23.677.182	35.710.587

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.