

20
18



Memoria anual

Diseño centrado en el habitar





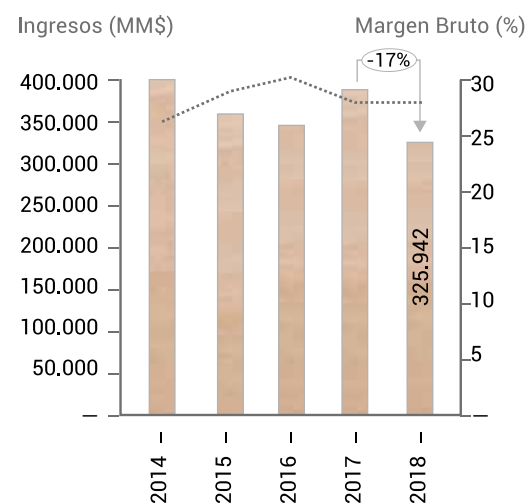
Índice

Highlights	6		
Carta del Presidente, Javier Gras	10		
Carta del Gerente General, Mauricio Varela	14		
1. Ejercicio 2018 y perspectivas 2019	18		
1.1. Tendencias de la industria	20		
1.2. Empresas Socovesa: visión, estrategia, propósito y cultura	26		
1.3. Proyecciones 2019 y planes de inversión	33		
2. Identificación de la Compañía	36		
2.1. Identificación básica e información de contacto	38		
2.2. Documentos constitutivos	40		
2.3. Objeto social	40		
2.4. Marco legal	41		
3. Descripción del ámbito de negocios	42		
3.1. Información histórica	44		
3.2. Sector industrial	47		
3.3. Actividades y negocios	52		
3.4. Propiedades e instalaciones	73		
3.5. Factores de riesgo	75		
3.6. Planes de inversión	85		
4. Propiedad y acciones	86		
4.1. Propiedad	88		
4.2. Acciones, sus características y derechos	95		
4.3. Información estadística	97		
5. Administración y personal	100		
5.1. Organigrama	102		
5.2. Directorio	103		
5.3. Comité de Directores	105		
5.4. Ejecutivos principales	112		
5.5. Dotación de personal	115		
6. Responsabilidad social, desarrollo sostenible y gobierno corporativo	116		
6.1. Densificación equilibrada y el aporte de Empresas Socovesa a discusión gremial	118		
6.2. Comunidades y vinculación con el entorno	119		
6.3. Compromiso con la educación	121		
6.4. Gobierno corporativo y NCG 385	123		
6.5. NCG 386	130		
7. Información sobre subsidiarias y asociadas e inversiones en otras sociedades	132		
7.1. Esquema de propiedad Socovesa S.A.	134		
7.2. Información de filiales y asociadas	136		
7.3. Contratos de prestación de servicios y contratos de cuenta corriente mercantil y otros	156		
8. Hechos esenciales	160		
9. Síntesis de comentarios y proposiciones de accionistas y del Comité de Directores	162		
10. Antecedentes financieros	164		
10.1. Informe de auditores externos	166		
10.2. Estados financieros consolidados Socovesa S.A.	168		
10.3. Análisis razonado	303		
10.4. Estados financieros de empresas filiales	350		
11. Declaración de responsabilidad	354		

Highlights

Ingresos consolidados y margen bruto

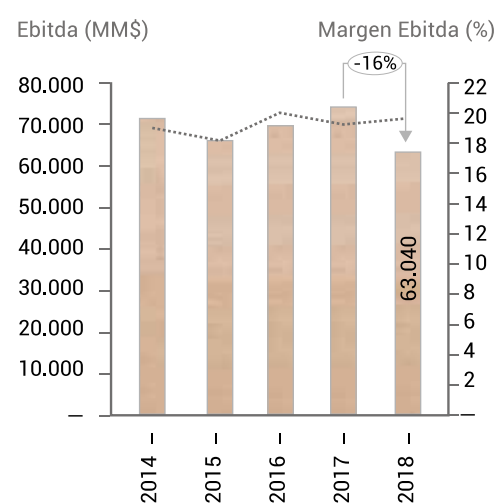
Margen bruto se mantiene a pesar de la baja en la escrituración.



■ Ingresos Totales (MM\$)
 Margen Bruto (%)

Ebitda y margen Ebitda

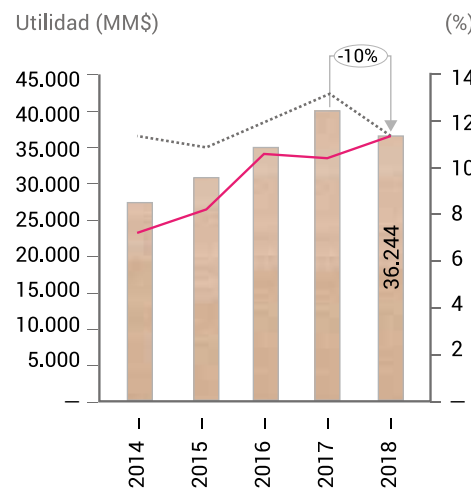
Margen Ebitda se mantiene en niveles de 19%.



■ Ebitda (MM\$)
 Margen Ebitda (%)

Utilidad y ROE

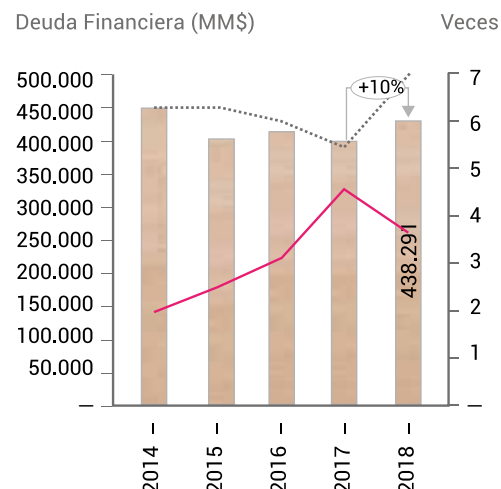
Utilidad se mantiene sobre MMUF 1,1 por quinto año consecutivo y cierra por sobre el presupuesto del año.



■ Utilidad Controladora (MM\$)
 — Margen Neto (%)
 ROE (%)

Deuda financiera

La deuda financiera aumenta por la mayor actividad de la Compañía.



■ Deuda Financiera (MM\$)
 Deuda Financ./Ebitda
 — Cobertura Gto. Financiero

Indicadores de la acción

	Dic.17	Dic.18
N° acciones (MM)	1.223,9	1.223,9
Precio acción al cierre (\$)	400	392
Valor libro (\$)	259	276
Patrimonio bursátil (MM\$)	489.574	479.783
Bolsa / Libro (veces)	1,5 x	1,4 x
Precio / Utilidad (veces)	12,2 x	13,2 x

Precio de la acción de Socovesa S.A. vs IPSA



■ IPSA ■ Socovesa S.A.

Highlights

1. Pensar en las personas

Diseño y venta de valor

837 hrs.

Invertidas en sesiones de planning 1, 2 y 3 (conceptualización, ideación y diseño de productos centrados en las necesidades de las personas).

77%

El 77% de los cotizantes evalúa la experiencia de visita a proyectos de forma "superior" o "considerablemente superior" a la competencia.

10.870

Cantidad de personas encuestadas y entrevistadas durante el 2018 como fuente para el desarrollo de producto y evaluación de calidad del servicio.

131

En 7 sesiones de planning realizadas en 2018, se levantaron un total de 131 insights de consumidor que fueron llevados posteriormente a diseño de producto.

2. Pensar en innovación

Diseño digital y transformación de la constructora

10.000 hrs.

Más de 10 mil horas dedicadas a actividades de investigación y desarrollo para la implementación de BIM y Lean dentro de Empresas Socovesa.

+ de 7.000 hrs.

Más de 7 mil horas de capacitación en metodología y herramientas BIM-Lean.

63%

Un 63% de los ejecutivos de las gerencias de Construcción (Socovesa Santiago), BIM y Clientes, participó del programa "Lean Construction" dictado por la Pontificia Universidad Católica de Chile y auspiciado por la Compañía.

3. Pensar en el futuro

Modernización de la estructura organizacional

294 hrs.

Se dedicaron casi 300 horas por los principales ejecutivos de la Compañía a planificar e implementar el plan de modernización de Empresas Socovesa.

2024

Año en que se estima que Empresas Socovesa se traslade al nuevo edificio corporativo, hito que marca la materialización final del proceso de modernización.

470

Número de colaboradores que participaron en la definición de lineamientos estratégicos y culturales de Empresas Socovesa.

4. Pensar en lo que nos rodea

Diseño sostenible y vinculación con el entorno

4.035

Cerca de 4.000 familias son potencialmente beneficiadas por proyectos de equipamiento deportivo y cultural desarrollados por las marcas del Grupo. Estos proyectos fueron diseñados conjuntamente entre la Compañía y la comunidad*.

14 días

Durante 14 días, un grupo de altos ejecutivos de la Empresa viajó a Escandinavia para conocer las mejores prácticas en desarrollo urbano sostenible y manejo de comunidades.

40 hrs.

En alianza con la Fundación Techo, Socovesa Santiago dedicó 40 horas a apoyar a las familias beneficiarias del DS19, asesorándolos y acompañándolas en su integración al nuevo entorno social y promoviendo la vinculación comunitaria.

5. Pensar en equipos

Talento y trabajo colaborativo

912 hrs.

En el año 2018 se destinaron 912 horas en obra a conversar sobre cómo convertirlas en mejores lugares para trabajar. Se utilizó como guía el Protocolo de Factores Psicosociales.

102 hrs.

Se invirtieron más de 100 horas a fortalecer las habilidades de liderazgo de los principales ejecutivos de las filiales y el Corporativo.

79%

De acuerdo al estudio Best Place to Work, casi el 80% de los colaboradores considera que Empresas Socovesa es un buen lugar para trabajar.

38

En el año 2018, operaron en obra 38 equipos de Recursos Humanos. El objetivo es descentralizar la toma de decisiones y que sean las personas en obra las que decidan cómo maximizar la productividad y su calidad de vida laboral.

* Considera proyectos La Hacienda de Renca y Bosquesur en Valdivia.

Carta



Estimados accionistas:

Durante los últimos años, la industria inmobiliaria ha desarrollado su quehacer de negocios en un contexto regulatorio y de comunidades más complejo. Zonas con regulación urbana insuficiente y/o la falta de claridad en la normativa vigente, han generado conflictos por proyectos de alta densificación y revisión de permisos otorgados, como ha ocurrido en la comuna de Estación Central. En las comunas de Santiago Centro y Las Condes, se ha cuestionado la validez de los planes reguladores comunales en aquellos aspectos referidos a premios o incentivos normativos. También hay nuevas regulaciones generales, como la Ley de Aportes Espacio Público, que aún no rigen a cabalidad por el dilatado trámite de redacción de su reglamento. Por otra parte, se han generado

diferencias de criterios entre los organismos llamados a interpretar la legislación urbana tales como Seremi, Contraloría y Tribunales de Justicia. Y finalmente, es indudable que las comunidades y ONG están más preparadas que nunca, con puntos de vista razonables y legítimos, que exigen del sector –cuando menos- un trabajo más riguroso.

En este nuevo escenario, los estudios, autorizaciones y permisos que deben obtenerse para el desarrollo de un proyecto inmobiliario se han transformado en un punto crítico del negocio y han traído, como consecuencia, un ajuste en los plazos históricos de desarrollo de un proyecto. Si antes el inicio de la construcción requería de 6 a 12 meses desde que el terreno era adquirido, hoy

esos plazos han aumentado y fluctúan en un rango que va de los 12 a 24 meses en promedio. Los permisos críticos hoy son los medioambientales, los Eistu (Estudios de Impacto sobre el Transporte Urbano), los anteproyectos de edificación, que fijan el marco normativo de un proyecto específico, y los permisos de edificación, que autorizan el desarrollo inmobiliario en el marco regulatorio definido en el anteproyecto. Tiendo a pensar que un adecuado manejo de esta área generará algunas barreras de entrada que eventualmente beneficiarán a las empresas que hayan sabido sistematizar y controlar adecuadamente los diferentes procesos que deben llevarse a cabo para poder enajenar un producto inmobiliario.

Ahora bien, a nivel de nuestra Empresa, ¿cómo nos hemos adaptado para enfrentar este escenario de mayor incertidumbre? Lo primero ha sido el trabajo preventivo interno. Se ha fortalecido el trabajo multidisciplinario entre las diferentes áreas de la Empresa para prevenir eventuales conflictos tanto regulatorios como comunitarios. Así, arquitectos, revisores independientes, desarrolladores, constructores y abogados analizan pormenorizadamente las diferentes aristas regulatorias de un proyecto antes de proponer su ejecución. Luego está el trabajo gremial. Hemos apoyado tanto a la ADI como a la CChC en sus acercamientos y conversaciones con las autoridades sectoriales, desde donde creemos que deben promoverse las modernizaciones y mejoras en la normativa urbana. Pero por sobre todo, la visión general de la Empresa ha apuntado

a fortalecer nuestra capacidad para generar acuerdos. La Compañía privilegia las soluciones conversadas por sobre la judicialización de los casos difíciles. En concreto, el año pasado solo tuvimos un caso difícil en sede judicial (ya cerrado mediante acuerdo), dentro de un universo de más de 100 proyectos y nuevas etapas en ejecución. Para el año 2019 pensamos que ese número de casos difíciles no se incrementará en forma relevante.

Los diversos conflictos que ocurrieron durante el año a nivel país terminaron por levantar la hipótesis de la incertidumbre normativa en muchos foros, gremios y actores de nuestra industria. Sin desconocer que efectivamente se ha incrementado el número agregado de casos difíciles en Chile, particularmente en zonas metropolitanas, debemos preguntarnos si existe realmente un problema generalizado de falta de certeza jurídica en la industria que pudiera ponerla en riesgo. Es indudable que las controversias que se están presentando son relevantes e implican algún nivel de incerteza normativa en algunas comunas, pero la industria –en términos generales– sigue siendo una industria sana. Creemos que las reglas del juego han sido y siguen siendo razonablemente claras y consideramos que, como compañía, hemos logrado adaptarnos oportunamente a un nuevo contexto donde han surgido diversas dudas e interpretaciones.

De cara al futuro, entendemos que la previsualización por parte de todos los stakeholders de un proyecto y la participación ciudadana serán temas relevantes para el desarrollo del negocio inmobiliario y su

mayor legitimidad. La gestión de las diferentes controversias que ha tenido la Empresa nos ha demostrado que la participación ciudadana tiende a disminuir el riesgo de los proyectos y que no tiene costos realmente incidentes en la rentabilidad. Es más, incluso en algunos casos, los procesos participativos tienden a favorecer plazos de entrega e incluso a mejorar el diseño de los proyectos.

Para terminar no quisiera dejar de referirme muy brevemente a los resultados de la Compañía. Si bien las utilidades del ejercicio 2018 (MUF 1.315) son inferiores a las obtenidas en 2017 (MUF 1.495), vale la pena destacar que la Empresa cumplió sus metas con holgura y que este es el quinto año consecutivo de buenos resultados económicos para los accionistas. La solidez que genera nuestra fortalecida posición financiera nos ha permitido prepararnos para los años que vienen. La transformación organizacional que experimenta la Compañía y nuestro renovado portafolio de tierra y proyectos nos permiten proyectar auspiciosamente los próximos ejercicios.

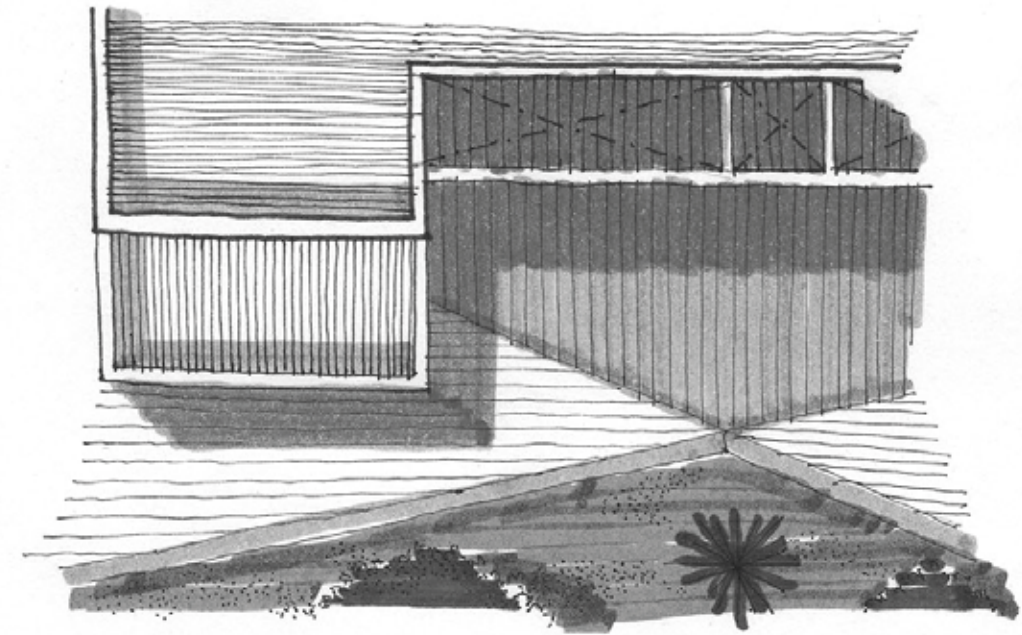
Por último, un agradecimiento muy grande a quienes nos prefieren en su decisión de compra y un reconocimiento a todas las personas que conforman Empresas Socovesa. Nuestros logros empresariales no serían posibles sin su esfuerzo y dedicación. Mis más sinceros agradecimientos a todos quienes aquí trabajan.

Afectuosamente,

Javier Gras Rudloff

Presidente

Empresas Socovesa



Carta



Estimados accionistas:

Si bien el repunte de la demanda residencial comenzó durante el segundo semestre del 2017, ésta experimentó un punto de inflexión y aceleración producto del cambio del ciclo político que vivimos en diciembre de ese mismo año. En este nuevo contexto político y económico, durante el año 2018 las promesas de negocio de la industria residencial crecieron un 14% en relación con 2017. En el caso de Empresas Socovesa, las ventas (promesas de negocio) crecieron un 15% durante el año, cerrando en MMUF 13, con un marcado fortalecimiento de la zona sur de Chile, el repunte del mercado de las casas en los segmentos altos de la Región Metropolitana y una mayor incidencia de los inversionistas institucionales.

Por otra parte, y en línea con lo informado al mercado durante el año y producto del rezago, desde una perspectiva financiera, de 18 a 24 meses que existe entre ventas y facturación en la industria inmobiliaria residencial los resultados del ejercicio 2018 están afectados a la baja producto de la contracción que experimentó la demanda residencial durante el año 2016, post efecto IVA a la construcción. En este sentido, al cierre del ejercicio, los resultados de la Compañía están marcados por un menor volumen de facturación y por la escrituración de proyectos con márgenes inferiores a los años anteriores. En consecuencia, Empresas Socovesa registró ingresos un 17% menores al 2017, con un margen bruto de 28%. Con todo, la utilidad de la Compañía alcanzó a MMUF 1,3 cifra que es

un 10% inferior a la registrada el 2017, pero que nos instala por quinto año consecutivo con resultados por sobre el umbral de MMUF 1,0.

Proyectándonos al mediano plazo y siempre que los fundamentos económicos del negocio se mantengan estables —como ha sucedido durante los últimos 12 meses—, es decir, crecimiento económico moderado, una tasa de inflación baja, fortalecimiento de la masa salarial, tasas de interés de largo plazo estables y expectativas razonables tanto de los consumidores como de los empresarios, de cara al periodo 2019-2021, la Compañía está en condiciones de proyectar un crecimiento orgánico del 10% anual compuesto, tanto para los niveles de facturación como de promesas de venta. El stock de proyectos armados que tiene la Compañía, con tierra comprada y el diseño/construcción en alguna etapa del proceso, nos permite pensar que las promesas de negocio podrían subir desde un nivel de MMUF 13 el 2019, a MMUF 15 el 2020 para llegar a cerca de MMUF 17 el 2021. Por su parte, se proyecta que la facturación llegue a MMUF 13 el 2019, para subir a MMUF 15 el 2020 y finalmente instalarse en el entorno de los MMUF 16 el año 2021.

Proyectando la organización

Durante el 2018, Empresas Socovesa inició un proceso de transformación de su estructura organizacional buscando adaptarse mejor al nuevo entorno de negocios además de proyectar la Compañía de cara a los próximos 10 años. Este

cambio busca generar inmobiliarias más enfocadas en el core del negocio que es diseñar y vender valor, y con áreas de soporte corporativas más fuertes y especialistas. A diferencia de lo que suele suceder, esta transformación no encuentra sus fundamentos en una de reducción de costos o un mal desempeño financiero, sino que —muy por el contrario—, busca aprovechar el buen momento financiero que vive la Compañía después de cinco años consecutivos de sólidos resultados económicos y proyectar a Empresas Socovesa al mediano plazo.

A nivel corporativo, los principales cambios implementados durante el año fueron la creación de tres nuevas gerencias: Operaciones Comerciales, Arquitectura e Inversiones. Esta última, que comenzará a operar el 2019, tendrá la tarea de encontrar buena tierra tanto para los desarrollos residenciales como para los nuevos desarrollos mixtos del Grupo.

Adicionalmente, en el área de las constructoras se definió que la entrada de las metodologías de trabajo BIM y Lean Construction serán las fuerzas que irán generando los cambios que mejorarán la planificación y productividad de las obras. A nivel de líneas de negocio, se renovaron los liderazgos de las filiales, siendo José Gras y Pablo Hachim, los nuevos gerentes generales de Pilares y Almagro, respectivamente. Este último asumirá la gerencia en abril de 2019. Finalmente se decidió que la constructora Socovesa Santiago pasará a reportar directamente al corporativo, atendiendo a sus dos clientes internos (Socovesa Santiago y Pilares).

Siguiendo la misma lógica de convertirnos en una sola gran empresa, con filiales más enfocadas y servicios corporativos fortalecidos, durante el 2018 se vendieron los edificios de Eliodoro Yáñez y Padre Mariano, dándose inicio a la búsqueda de tierra para desarrollar un nuevo edificio corporativo para las operaciones en Santiago, que debiera estar operativo el año 2024. En este sentido, el proceso de transformación iniciado durante el año tendrá como resultado una nueva estructura organizacional y también un nuevo lugar de trabajo.

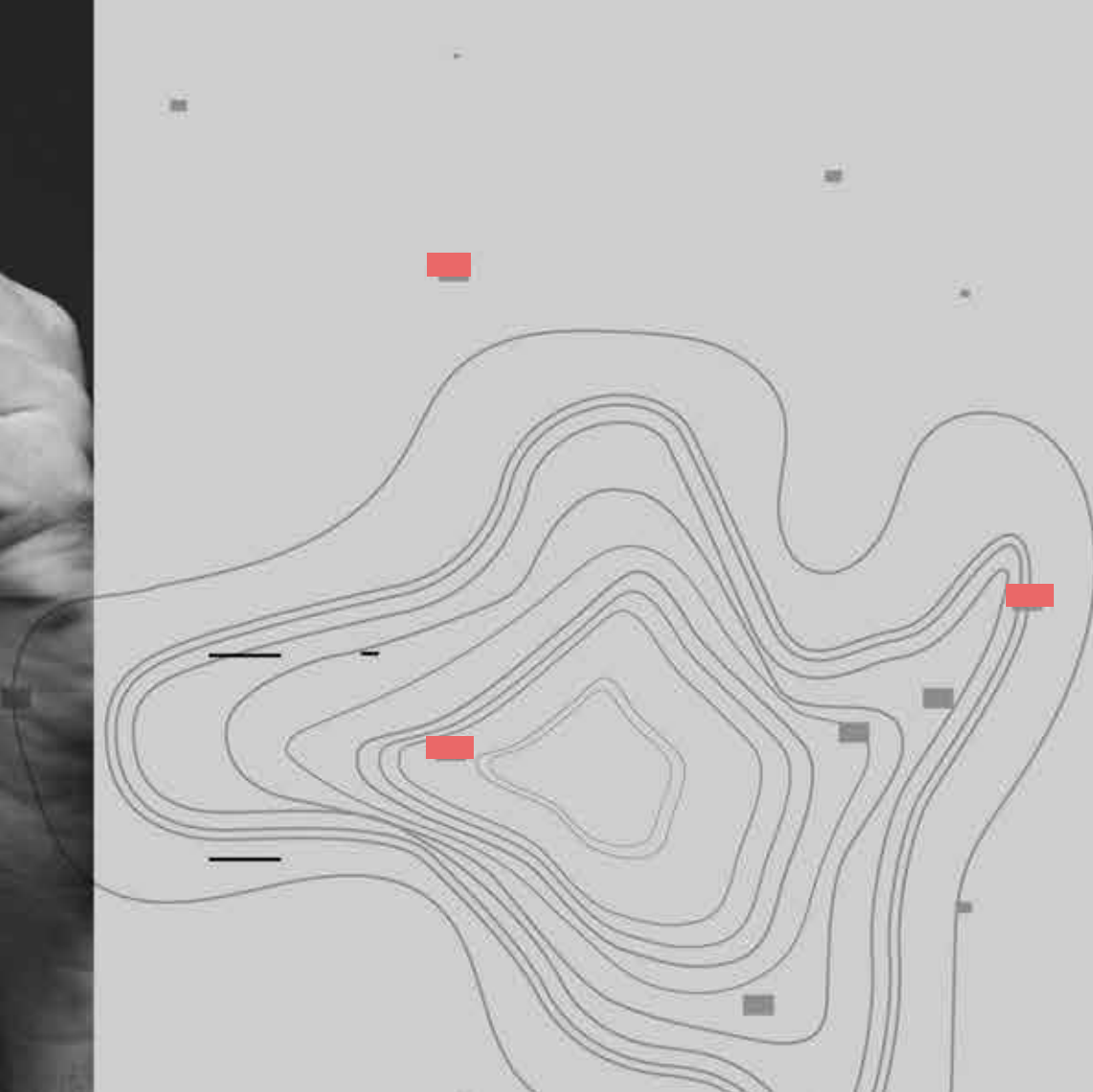
Ahora bien, creo que el principal beneficio del proceso de transformación organizacional que iniciamos durante el año fue la definición colaborativa y participativa de una renovada agenda estratégica. Un nuevo relato que reúne las diferentes definiciones e iniciativas que hemos trabajado durante los últimos años. Estas definiciones le dieron sentido al proceso de cambio y nos permitieron mirar los años que vienen con más seguridad y confianza en el trabajo que venimos haciendo. De aquí al 2025 nos queremos convertir en una empresa de diseño centrada en el habitar. Queremos ser una sola compañía que haga proyectos que tengan alta sintonía con el consumidor y que obtengan buenas rentabilidades por ello. Creemos que la era digital generará un proceso constructivo más eficiente, planificado y productivo. Buscamos tener buenas relaciones con stakeholders y las comunidades de nuestros proyectos. Y finalmente, creemos que nuestra gente tendrá la capacidad de trabajo y empuje necesarios para lograr los objetivos definidos.

Para terminar, creo que la Compañía está en un muy buen momento. Cuenta con una sólida batería de proyectos en desarrollo que durante los próximos años nos permitirán crecer, nuevos liderazgos, una renovada estructura organizacional, una estrategia con la legitimidad de los buenos resultados de los últimos años y, finalmente, el trabajo participativo de nuestra gente. Es decir, creo que la Empresa está bien preparada para los próximos años.

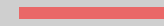
Mauricio Varela Labbé

Gerente General
Empresas Socovesa





Ejercicio 2018 y perspectivas 2019



1.1. Tendencias de la Industria

1.1.1. Tendencias y transformaciones en el habitar

No hay duda de que en los últimos 10 años la demanda inmobiliaria cambió: viviendas para habitar, departamentos para arrendar, comunas céntricas y viviendas de menor superficie son cuatro conceptos que grafican las preferencias actuales en el mercado inmobiliario en las principales ciudades del país.

Estos cambios son el resultado de un proceso de transformación urbano y social dentro del fenómeno de crecimiento de las ciudades y que viene impulsado por lo que en la teoría del Infilling se conoce como las 5T:

- **Transición demográfica:** hoy los hogares son más pequeños producto no solo de una menor tasa de natalidad, sino también de nuevos segmentos propios de una sociedad más diversa y abierta: jóvenes universitarios y profesionales, separados, parejas "nido vacío", etc.
- **Tiempos de viaje:** la alta congestión genera que el tiempo incremente su valor y, por tanto, aumente el requerimiento de centralidad y conexión.
- **Transacción:** se experimenta un cambio en los precios relativos de las viviendas en función de la ubicación.
- **Terrenos:** la escasez de suelo urbanizable, especialmente en barrio alto, favorece el desarrollo en altura.

- **Temor:** sensación de inseguridad (dentro de los principales problemas que enfrenta la ciudadanía junto con la educación y la salud) y los departamentos como respuesta a la vulnerabilidad de las casas.

Esto ha generado, entre otras cosas, que las personas prefieran vivir en altura, mejor conectados y más cerca de sus lugares habituales de trabajo y/o educación, de manera de disminuir los tiempos de traslado y tener servicios fácilmente asequibles. Asimismo, los cambios demográficos han acentuado el requerimiento de espacios más pequeños y que permitan simplificarse la vida.

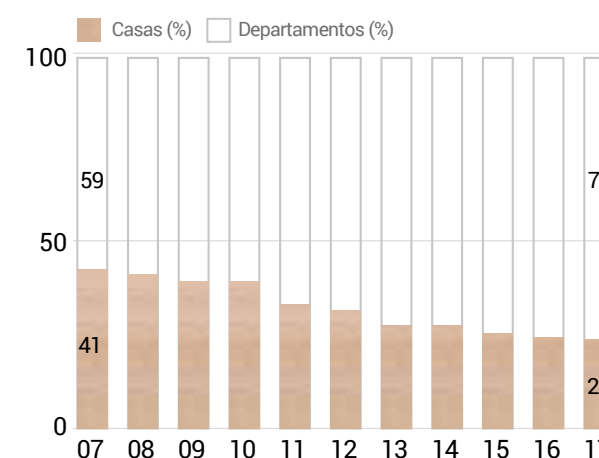
En paralelo, la industria ha presenciado el proceso de surgimiento de nuevos nichos que exigen que las compañías inmobiliarias tengan la flexibilidad y la visión para reinventar sus propuestas de valor de manera de responder a las necesidades de estos nuevos segmentos, solucionando certera y eficazmente sus requerimientos de amplitud, funcionalidad y diseño.

Como resultado de estos procesos, se ha ido transformando el habitar de las personas, es decir, la forma en que las personas usan un determinado espacio: cocinas como un espacio social, terrazas que juegan el rol del jardín en las casas, productos más adaptados a cada segmento (lofts, dúplex, penthouse, talleres), gimnasios en edificios como la principal alternativa para hacer deporte, entre otros. La necesidad de entender el habitar ya no como una elección puertas adentro sino también puertas afuera,

es decir, en su contexto más amplio, en sintonía con la comuna, con el entorno y con los otros, levanta la exigencia de ver al cliente como una persona que habita en un contexto sistémico más amplio. Saber leer cómo la sociedad evoluciona en sus formas de vivir, identificar los cambios más gravitantes y entregar propuestas que interpreten finamente las múltiples necesidades y preferencias de habitabilidad de las personas se transforma en el gran desafío de la industria inmobiliaria.

Departamentos vs. Casas

% personas que buscan cada tipo de viviendas



Comunas céntricas de mayor búsqueda

En la Región Metropolitana

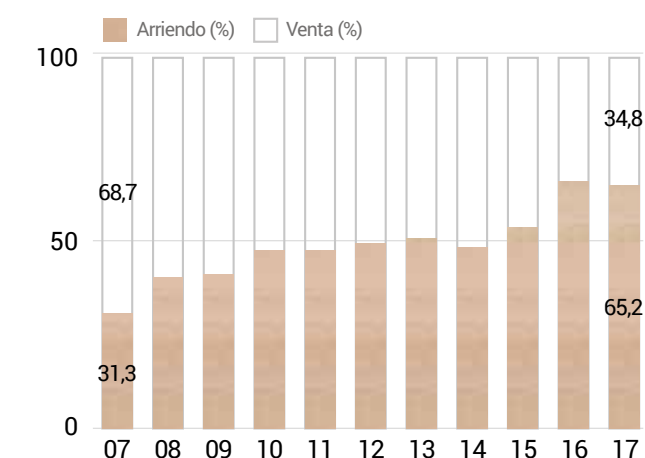


Comunas más centrales como Santiago, Las Condes, Providencia y Nuñoa, concentran hoy las preferencias de las personas al momento de buscar vivienda.

Fuente: Techo Chile y Mercado Libre Clasificados / Centro de Investigación Social (CIS) a partir de Casen 2015.

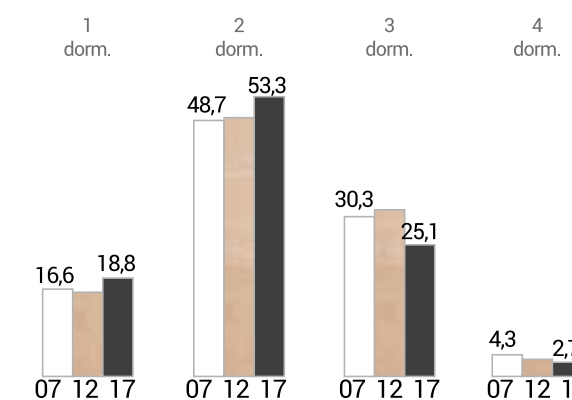
Viviendas para arriendo (mercado de la renta)

% de personas que buscan vivienda para arrendarla



Demanda por nuevos proyectos de menor superficie

En %, por el número de dormitorios.



Demanda: coyuntura y proyecciones

Producto, entre otros del crecimiento económico moderado durante el 2018, las velocidades de venta se mantuvieron estables trimestre a trimestre, con un crecimiento final del 13,3% en relación con el año 2017.

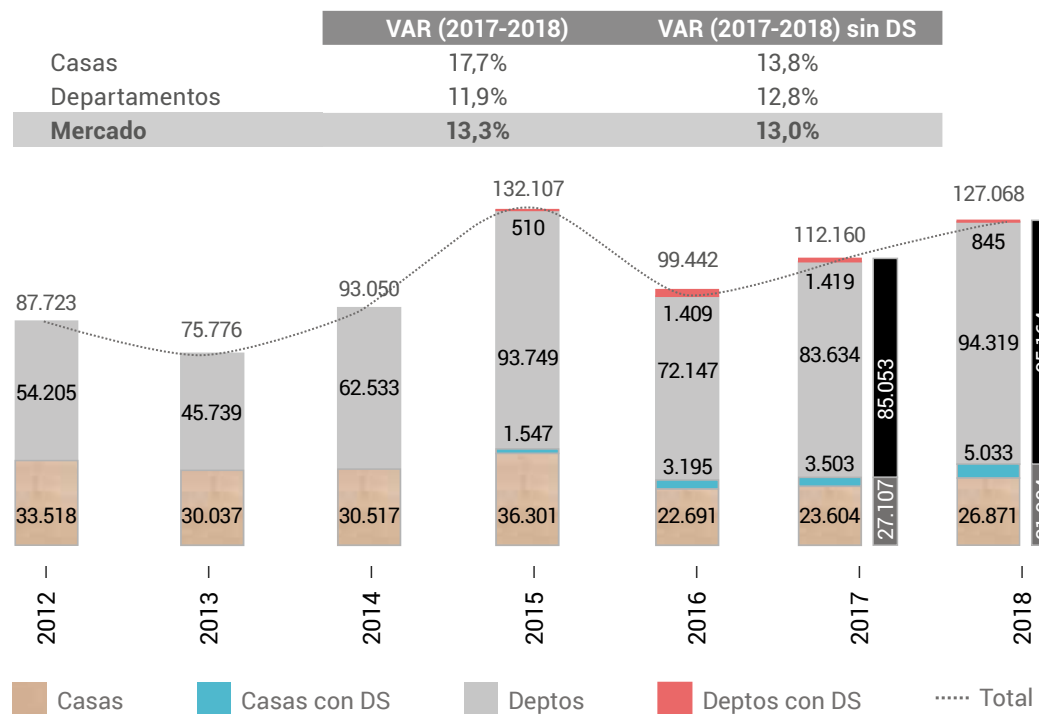
De cara al 2019, se visualiza que los fundamentos económicos de la demanda habitacional debieran permanecer estables en relación con el año recién pasado, con un leve sesgo a la baja producto de un escenario económico global y local levemente más débil. El PIB mundial continúa con buen dinamismo,

pero con tendencia a disminuir y lo mismo ocurre a nivel local, en donde la proyección del PIB para los años 2019 y 2020 está algo por debajo del 3,5%. El resto de los fundamentos (tasa de interés de largo plazo, crecimiento de masa salarial, expectativas del sector empresarial y de los consumidores) se vislumbran sin cambios significativos.

En este contexto, la Compañía proyecta un escenario base de crecimiento en promesas de negocio para la industria del 5%, con un escenario optimista de crecimiento del 10% en relación con el año 2018.

Ventas netas en miles de UF acumulado diciembre

Diciembre 2018

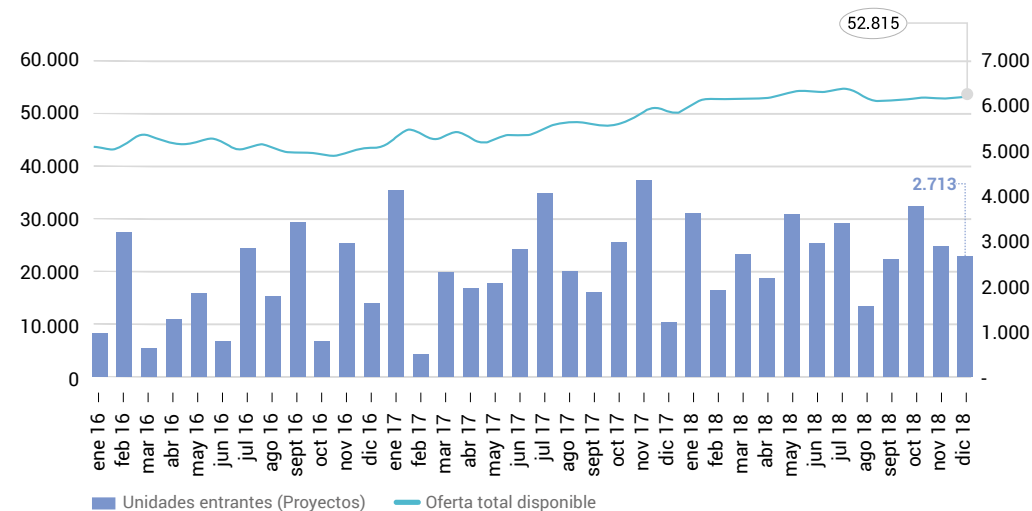


Fuente: Toc Toc, Info Inmobiliario 4T 2018

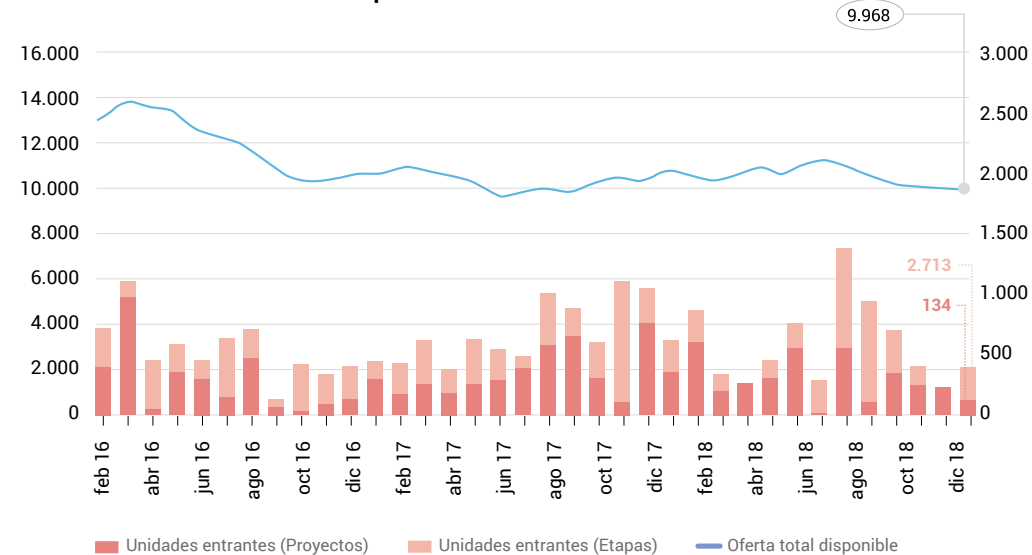
1.1.2. Tendencias de la oferta inmobiliaria

Desde la perspectiva de la oferta, se ha ido buscando satisfacer las tendencias de la demanda tanto en términos de productos como de ubicación. Es así como de acuerdo con el último informe de Toc Toc, la composición de los proyectos disponibles para la venta a diciembre de 2018, en términos de unidades, es de 84% departamentos y 16% casas, mostrando una clara preferencia por vivir en altura.

Departamentos: Unidades entrantes - Oferta disponible



Casas: Unidades entrantes - Oferta disponible

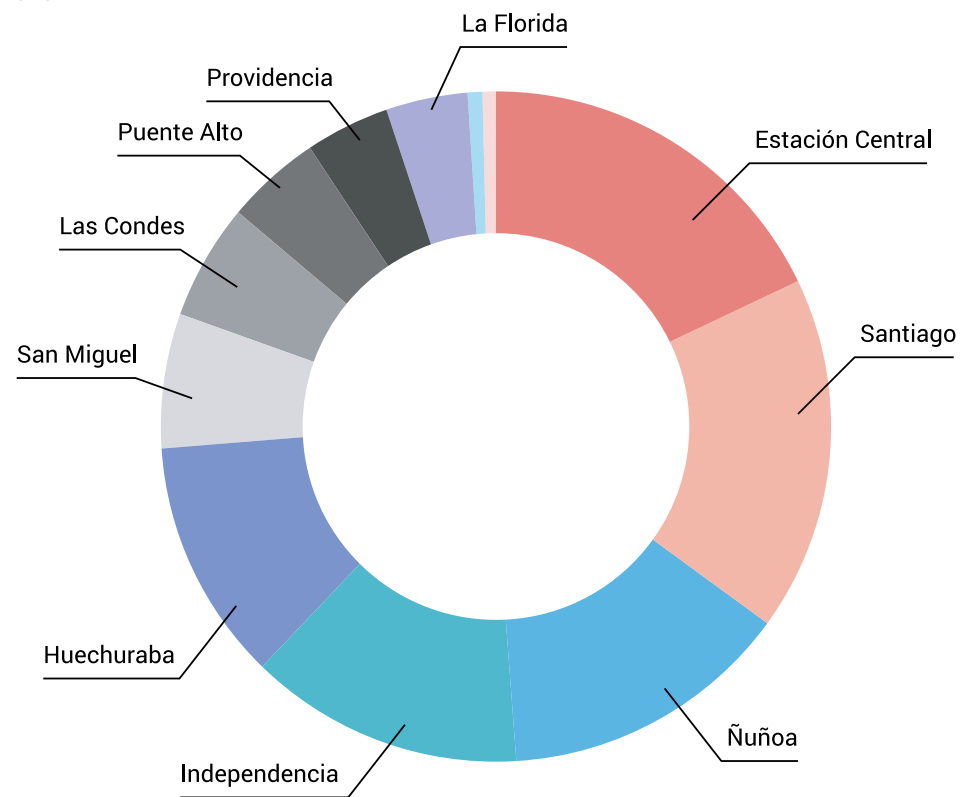


Fuente: Toc Toc, Info Inmobiliario cierre 4T 2018.

Lo anterior es un buen reflejo de la mayor demanda por edificación en altura registrada los últimos años.

Asimismo, si se analizan los proyectos y etapas que entraron durante el mes de diciembre de 2018, se puede apreciar que son las comunas más céntricas y mejor conectadas las que presentan un mayor número de proyectos nuevos.

Departamentos: Proyectos y nuevas etapas por comunas de la Región Metropolitana
Diciembre 2018



Fuente: Toc Toc, Info Inmobiliario cierre 4T 2018.

Por otra parte, en términos de sobreoferta, son las comunas tradicionalmente ABC1 (Lo Barnechea, Vitacura, Las Condes y en menor medida Providencia) las que presentan niveles de indicador "MAS" (meses para agotar stock) por sobre lo razonable, situación que podría llegar a generar, en estos mercados específicos, liquidación de stocks, promociones y guerras de precios que afecten los márgenes del negocio.

Meses para agotar la oferta (MAO)			
Departamentos		Casas	
Comuna	MAO Diciembre - 18	Comuna	MAO Diciembre - 18
Lo Barnechea	33,9	Lo Barnechea	20,0
Vitacura	30,9	San Bernardo	18,4
Las Condes	29,5	Puente Alto	17,1
Providencia	21,8	Colina	14,8
La Florida	21,0	La Florida	13,6
Santiago	19,7	CASAS	12,6
Peñalolén	19,5	Padre Hurtado	12,1
Ñuñoa	19,3	Buín	11,0
Macul	19,3	Lampa	8,2
DEPARTAMENTOS	19,3	Pudahuel	5,5
San Miguel	17,9	Maipú	3,5
Independencia	16,5		
Quinta Normal	16,0		
Estación Central	15,3		

Fuente: Toc Toc, Info Inmobiliario cierre 4T 2018

Nivel de precios estable con tendencia alcista en el largo plazo

Después de un ciclo largo de crecimiento sostenido, a partir del primer semestre de 2017 se observó una mayor estabilidad en el nivel de precios de los bienes raíces en el gran Santiago. Esta mayor estabilidad se prolongó hasta fines del primer semestre de 2018, momento en el cual los precios volvieron a retomar su tendencia alcista de los últimos años. La Compañía considera que la tendencia de los precios de largo plazo sigue siendo alcista producto de diversos fundamentos económicos: alta concentración geográfica de la demanda residencial producto de la densificación de las ciudades, cambios tributarios como el IVA a la construcción y el mayor impuesto a la renta, la nueva ley de mitigaciones y aportes al espacio público, entre otros.

Mercado de departamentos, UF/m² por comuna Región Metropolitana

UF/m ²	Promedio (octubre-noviembre-diciembre)							Var%
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	
Maipú	26	28	33	38	42	42	49	17,2%
Macul	32	35	42	45	47	49	56	14,7%
Independencia	29	32	38	43	46	46	53	14,4%
Santiago	38	43	49	52	55	59	65	10,4%
Las Condes	59	66	76	81	83	84	91	8,6%
San Miguel	34	36	37	46	43	47	51	7,4%
Quinta Normal	28	28	27	33	37	36	39	7,2%
Estación Central	32	35	39	44	45	46	49	6,4%
La Florida	31	33	40	43	46	47	49	6,0%
Lo Barnechea	63	72	79	81	85	82	87	5,5%
Ñuñoa	45	54	60	66	66	70	74	5,2%
Peñalolén	35	44	51	57	52	54	57	5,0%
Vitacura	61	71	86	84	82	91	94	3,6%
Providencia	55	65	78	83	84	86	88	3,3%
Total general	42	47	53	56	57	61	62	1,9%

Fuente: Toc Toc, Info Inmobiliario cierre 4T 2018

1.2. Empresas Socovesa: visión, estrategia, propósito y cultura

A la luz de las tendencias de la industria inmobiliaria y los desafíos futuros que estas conllevan, y aprovechando la sólida posición financiera que entregan los buenos resultados de los últimos años, Empresas Socovesa inició el 2018 un proceso de modernización y transformación que le permitirá fortalecer sus fundamentos de crecimiento para los próximos años.

La decisión de cambio responde a varias razones, siendo la más significativa el fortalecer la generación de rentabilidades atractivas para la Compañía, adaptándose mejor al nuevo entorno de negocios. De esta manera, Empresas Socovesa se prepara para enfrentar las complejidades de una industria inmobiliaria que también ha experimentado transformaciones profundas el último tiempo.

No fueron solo los factores externos los que impulsaron esta transformación. En el frente interno, la Compañía ha visto cómo los límites de la diferenciación entre las marcas han ido cediendo a las nuevas tensiones de la industria. Hasta hace

no mucho tiempo, la estructura organizacional de Empresas Socovesa para la Región Metropolitana obedecía a una lógica donde Almagro, Socovesa Santiago y Pilares cubrían distintos segmentos. Almagro se dedicaba a los edificios, Socovesa Santiago a los desarrollos de casas y Pilares se formó con el objetivo de vender departamentos sociales en el rango de precio de las UF 1.000. Con el correr de los años y del día a día del negocio, la Sociedad ha introducido diferentes cambios, adaptándose a un mercado que evoluciona constantemente lo que ha significado, por ejemplo, que desde el año 2010 Pilares dejara el negocio de las viviendas sociales para enfocarse en el desarrollo de departamentos compactos en zonas céntricas de la ciudad de Santiago y conectados a la red de metro. Almagro, por su parte, amplió su portafolio de producto, pasando de una marcada presencia en el segmento ABC1,

para desarrollar propuestas con el estándar Almagro, pero en la parte alta del segmento C2. Finalmente, Socovesa Santiago, frente a un sostenido aumento de la demanda de departamentos por sobre las casas, ha transitado a un nuevo mix con un portafolio de casas, casas de subsidio y edificios en ubicaciones pericentrales.

Esto exigió que la Compañía se adaptase y generara cambios en su estructura. Para lograr lo anterior, Empresas Socovesa se apoyó en una consultora externa experta en procesos adaptativos, la que además de entregar apoyo a cada una de las áreas intervenidas, facilitó el tránsito hacia la nueva estructura y la definición de un nuevo relato corporativo para Empresas Socovesa y sus marcas.

Beneficios de la modernización organizacional

- 1 Fortalecer aún más el foco en el cliente. Potenciar el diseño y desarrollo de proyectos inmobiliarios aún más conectados con las necesidades de segmentos y nichos específicos de la demanda.
- 2 Potenciar especialización de funciones, para generar valor apalancando expertise y escala del Grupo.
- 3 Una organización más flexible y escalable, que nos facilite el crecimiento a futuro.
- 4 Generar eficiencias operativas a nivel grupo y mejorar "time to market" en el desarrollo de proyectos.
- 5 Facilitar la transferencia de mejores prácticas y mejoras de procesos dentro de la Compañía.
- 6 Atraer y retener al mejor talento de la Compañía.

1.2.1. Visión

“Ser una empresa de diseño centrada en el habitar”

Si miramos la historia de Empresas Socovesa, el diseño ha estado presente en el desarrollo de cada departamento y cada casa que ha construido. Sin embargo, durante los últimos 7 años, la Compañía fue transitando hacia un nuevo entendimiento del diseño donde este dejó de ser una función limitada a solo un área de la Compañía para pasar a estar en el centro de la estrategia del negocio.

El diseño, como Empresas Socovesa lo entiende actualmente, integra conocimientos y disciplinas —como la arquitectura, la ingeniería y las ciencias sociales—, exige métodos de trabajo más colaborativos y pone el conocimiento del consumidor al servicio del desarrollo de productos que solucionen —funcional, estética y emocionalmente hablando— las múltiples necesidades del habitar de las personas.

Esta relevancia que se le da al diseño representa una nueva forma de entender el negocio inmobiliario, donde el valor ya no está solo en la tierra sino también, y con mayor acento, en el producto, y le ha permitido a Empresas Socovesa aumentar sostenidamente sus utilidades y mejorar el margen bruto de sus productos. “Ser una empresa de diseño centrada en el habitar” es la visión que le permitirá a Empresas Socovesa seguir siendo una compañía rentable y líder dentro de la industria inmobiliaria de cara a los próximos años.

1.2.2. Pilares estratégicos

La formalización de la visión fue acompañada de un proceso que permitió concretar, en 5 pilares, la estrategia de crecer con rentabilidad, los cuales también fueron estipulados durante el ejercicio 2018. Junto con estos 5 pilares, se definieron también cerca de 30 de proyectos específicos que apalancan y accionan cada uno de ellos, los que se seguirán priorizando y gestionando activamente desde las distintas áreas y filiales de la Compañía durante el 2019, de manera tal que, de cara a los próximos años, la Compañía logre alcanzar las metas y objetivos propuestos.

Los 5 pilares estratégicos definidos son:

• Diseño y venta de valor

Diseñar centrados en las personas y saber transmitir el valor de lo diseñado al cliente, es la estrategia competitiva de Empresas Socovesa y sus marcas. Esto se logra, por un lado, con metodologías y procesos de trabajo colaborativos y multidisciplinarios —donde participan las áreas de Arquitectura, Inmobiliaria, Construcción, Comercial y Research—, las que están llamadas a poner en el centro de la toma de decisiones las necesidades del habitar de las personas.

El proceso de diseño que se utiliza en Empresas Socovesa está inspirado en el método Design Thinking (Stanford University) y consta de 5 etapas: comienza con un análisis contextual del territorio, el mercado y el

consumidor, para luego pasar a la propuesta de valor, la ideación, la entrega del brief y el diseño final.

Pero no basta solo con tener un producto bien pensando, después hay que venderlo y la “Venta de Valor” no es más que saber traducir, en lenguaje del cliente, el valor de lo diseñado; Es hacer consciente todos esos atributos que calzan con lo que la persona necesita y que hacen que esté dispuesta a pagar más por un producto mejor.

• Transformación digital de la construcción

Un buen diseño debe concluir en una buena ejecución y requiere de procesos constructivos menos artesanales y de mayor precisión y predictibilidad. Consciente de esta necesidad de modernizar la construcción, el año 2017 Empresas Socovesa crea el BIM Lab, una unidad de investigación y desarrollo que desde entonces está estudiando, testeando y modelando proyectos inmobiliarios de forma digital con la metodología Building Information Modelling, conocida mundialmente por su capacidad de diseñar proyectos mejor pensados y más rentables.

La base de BIM es un modelo que permite construir un proyecto en forma digital, con decenas de capas de información y que permite anticiparse a los problemas que usualmente se encuentran en la obra, evaluando múltiples soluciones en un entorno controlado. Utilizar BIM permite traer a etapas más tempranas las variables que inciden en un buen proyecto y, por tanto, el riesgo para la Compañía es menor. Adicionalmente, se está fortaleciendo el trabajo de la metodología Lean

construction que, con su filosofía de mejora continua y foco en los procesos, permitirá amplificar los efectos positivos que la disrupción digital va a tener en la industria de la construcción en Chile.

• Desarrollo sostenible y vinculación con el entorno

El diseño entiende que la persona no es solo sujeto de un habitar doméstico, sino que además habita y es parte de un sistema más amplio y complejo: el barrio, la ciudad. Desde ahí que hacerse cargo del habitar de las personas comprende lo privado y también la dimensión pública de un proyecto.

Para Empresas Socovesa, reconocer este doble vínculo implica, desde el diseño, pensar los proyectos de adentro hacia afuera y de afuera hacia adentro. Desde la mirada de la sostenibilidad, exige establecer un nuevo contrato social con vecinos y la comunidad en general, en búsqueda de una mayor legitimidad del desarrollo urbano e inmobiliario.

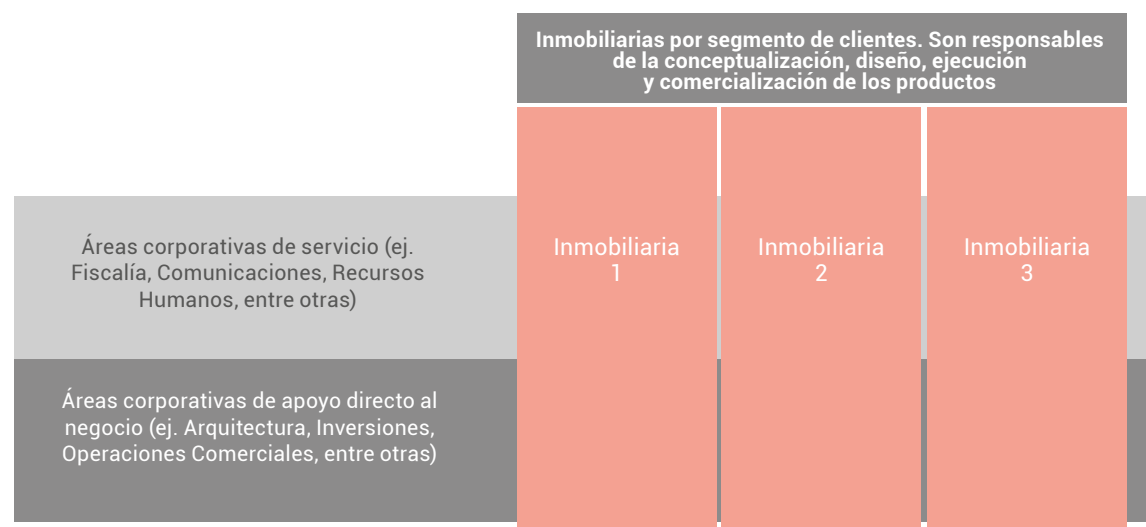
Por eso, en un entorno con crecientes controversias frente al desarrollo de la ciudad, es urgente generar una buena relación con todos los stakeholders y particularmente con las comunidades. Empresas Socovesa, a través de este pilar estratégico, ha definido que el diálogo con vecinos, la socialización temprana de proyectos, la mitigación de las externalidades negativas de la construcción y promover una densificación más equilibrada son los caminos necesarios para alcanzar un desarrollo urbano más armónico, inclusivo y viable.

• **Desarrollo de talento y trabajo colaborativo**

Las organizaciones más exitosas son aquellas capaces de situar a las personas en el centro de su estrategia a través del desarrollo del talento inherente a cada una de ellas, comprometidas con un propósito común que promueve el trabajo integrado y multidisciplinario.

La modernización de Empresas Socovesa y de su estructura organizacional impulsa y se compromete con el despliegue de las capacidades de las personas que la integran, potencia el trabajo integrado entre las áreas fortaleciendo así la conexión entre los equipos por medio de un propósito común, generando la sinergia necesaria para llegar a nuevas y mejores soluciones en los desafíos que se enfrentan.

Nueva estructura conceptual de Empresas Socovesa



Fuente: Consultoría especialización de funciones, Matrix Consulting

• **Modernización organizacional y cambio de estructura**

La visión de convertirse en una empresa de diseño requiere que la Compañía, y en particular la estructura, se adapten y entreguen un sustento real para alcanzar los objetivos propuestos. Con la adaptación de la estructura organizacional, Empresas Socovesa podrá fortalecer la capacidad de las marcas de diseñar centradas en las personas, facilitar la colaboración, integrar sistemáticamente información de consumidor en búsqueda de mejores soluciones, aumentar su capacidad de identificar y abordar nuevas oportunidades de negocio y finalmente generar mejores rentabilidades para el negocio.

Durante el 2018, la Compañía dio inicio a los distintos ajustes y movimientos dentro de su estructura organizacional evolucionando de ser una compañía con cinco filiales que consolidan en el holding, a ser una sola gran empresa con marcas especializadas en el diseño y comercialización de proyectos. En otras palabras, a partir de ahora Socovesa Santiago, Socovesa Sur, Pilares y Almagro enfocarían el 100% de sus funciones y procesos a diseñar, desarrollar y vender propuestas de valor atractivas y diferenciadoras para los clientes.

La mayor especialización de Socovesa Santiago, Socovesa Sur, Almagro y Pilares va de la mano y se sostiene en áreas de apoyo que se han fortalecido con nuevas funciones de soporte para el negocio.

El primer paso en esta dirección fue la fusión del departamento de Arquitectura, área que ahora presta servicios a todas las filiales del Grupo, aprovechando así el conocimiento y las habilidades que tiene este equipo en todos los proyectos de las filiales. Asimismo, el área de Operaciones Comerciales pasó a manejarse centralizadamente. Lo anterior implicó que todo el proceso de preparación del cliente para suscribir la escritura de compraventa y, en definitiva, concretar la compra de su vivienda, hoy se hace a través de un solo equipo que depende de la Gerencia de Finanzas Corporativas de Empresas Socovesa. La Compañía seguirá realizando cambios durante los años 2019-2020 en miras de ir consolidando esta modernización organizacional.

Asimismo, y enmarcado en este proceso, el Directorio y la Administración decidieron que, en un horizonte de aproximadamente 5 años, a contar del 01 de enero de 2019, tanto la matriz como todas sus filiales, con excepción de la filial Socovesa Sur, tendrán sus oficinas en un mismo edificio corporativo ubicado en la ciudad de Santiago. En ese contexto, se concretó la venta de los edificios donde opera actualmente la Sociedad en la ciudad de Santiago, ubicados respectivamente en Eliodoro Yáñez 2962 y Padre Mariano 277, ambos de la comuna de Providencia, generando una utilidad después de impuestos de MUF 355 aproximadamente. Esta operación considera que Socovesa S.A. arrendará ambos edificios a partir del 01 de enero de 2019 y por un período de hasta 8 años, mientras encuentra el edificio corporativo que permitirá que todas las filiales que operan en la Región Metropolitana estén en un mismo lugar.

1.2.3. Propósito y cultura

Durante el año 2018, la Compañía trabajó en la definición y formalización no solo de su visión y sus pilares estratégicos, los cuales responden a la pregunta de por qué y cómo hacemos lo que hacemos, sino también se puso especial énfasis en formalizar los principios o valores que fundan el quehacer de Empresas Socovesa.

Es así como se plasmó que el propósito compartido de Empresas Socovesa es “mejorar la vida de las personas, diseñando y construyendo espacios de calidad” y que ese propósito debía sostenerse en una cultura compartida entre todos.

Fue entonces cuando, a través de un proceso consultivo, se levantaron distintos atributos representativos de la cultura de cada una de las filiales del Grupo, logrando identificar 8 principios comunes a todas las subculturas de la Compañía. Estos 8 principios, que se denominaron "Nuestros Cimientos", buscan reflejar los valores, creencias y normas que regulan el día a día de Empresas Socovesa y que son compartidos por todos aquellos que trabajan en ella, expresándose en la interacción de unos con otros y con el entorno de la organización

Nuestros cimientos

- 1. Trabajo colaborativo:** la Compañía y sus personas son llamadas a mirar los resultados globales más allá de los objetivos individuales y a integrar distintas visiones para mejores resultados.
- 2. Poner al cliente en la conversación:** nuestro negocio comienza y termina en el cliente. Es por eso que la Compañía decide fortalecerse en su capacidad de poner al cliente y sus necesidades al centro de todas las decisiones organizacionales.
- 3. Observar el entorno:** sostener el liderazgo en la industria inmobiliaria requiere de una mirada amplia y una perspectiva sistémica de los distintos factores que influyen en el negocio inmobiliario.
- 4. Buscar y aceptar nuevas miradas:** hacer las cosas mejor implica salirse de la zona de comodidad y experimentar nuevas formas de enfrentar los desafíos.

Es incorporar distintos puntos de vista y valorar la diversidad de opiniones, poniéndolas al servicio de un mejor resultado.

5. Preocupación por las personas: somos una compañía que reconoce la contribución y el esfuerzo adicional del equipo en su trabajo. Buscamos que nuestras personas perciban el valor que cada uno le aporta al negocio.

6. Comunicación oportuna: un equipo alineado a la visión —"Convertirnos en una empresa de diseño"—, a la estrategia y a los objetivos de la compañía, genera un efecto multiplicativo sobre los resultados.

7. Jugar limpio: con más de 50 años liderando la industria inmobiliaria, Empresas Socovesa siempre ha puesto la ética en el centro de su gestión, tanto en los negocios, en las relaciones entre las áreas y con todos los grupos de interés con los que se relaciona.

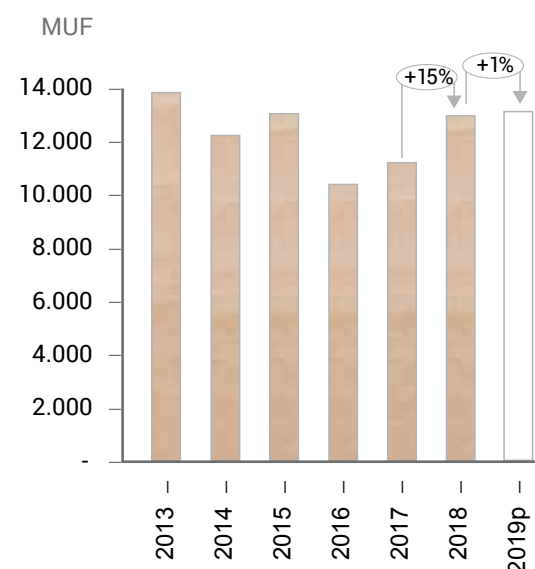
8. Si hay talento, se potencia: valoramos a las personas que se fijan metas ambiciosas y que son apasionadas por alcanzarlas.

En definitiva, estos 8 principios son el reflejo de cómo Empresas Socovesa lleva a la acción su estrategia y su propósito corporativo y es parte también de la diferenciación competitiva y liderazgo que ha logrado construir en la industria por más de 50 años.

1.3. Proyecciones 2019 y planes de inversión

Para el año 2019 la Compañía proyecta un crecimiento en promesas netas de negocios del 1%, llegando a MMUF 13,2. Esta proyección considera un nivel de actividad prácticamente estable en relación con el año 2018 para Socovesa, un crecimiento del 16% para Almagro y un decrecimiento de Pilares del 14%, ya que esta filial no presupuesta nuevas ventas a inversionistas institucionales (situación que se materializó durante el ejercicio 2018). Si se aísla esta venta institucional de las cifras del 2018,

Promesas netas

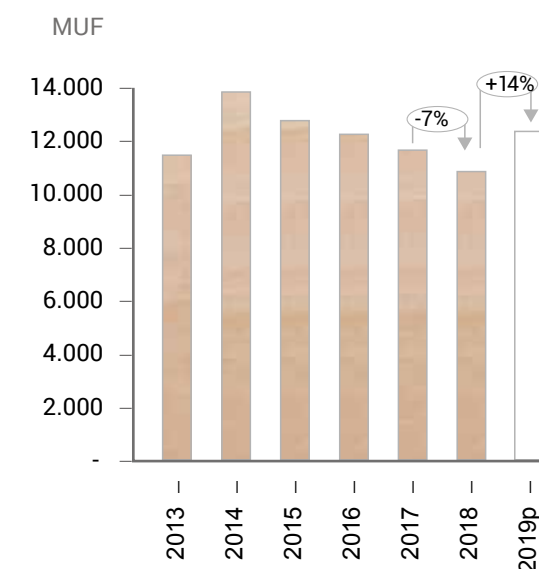


Pilares estaría creciendo un 7% el año 2019 y el área inmobiliaria de Empresas Socovesa crecería un 5%.

Por su parte, para el año 2019, se proyecta un crecimiento en torno al 14% en términos de facturación de viviendas nuevas.

Entre los años 2019 y 2021, Empresas Socovesa proyecta un ciclo de crecimiento sostenido tanto en promesas netas como en facturación de viviendas nuevas. Para finales del 2021, la Compañía estima alcanzar un volumen de venta (promesas netas de negocio) de MMUF 16,8 y un nivel de ingresos por venta de viviendas nuevas del mismo orden, en el entorno de los MMUF 16,2.

Facturación viviendas nuevas



Nota:
Cifras de facturación están calculadas con la UF de cierre de cada mes.

El logro de los anteriores niveles de promesas y facturación ha supuesto acelerar el ritmo de negocios, proceso que se inició hace 18 meses, anticipando así el nuevo ciclo económico de crecimiento moderado. En ese momento, los niveles de inversión en tierra pasaron de MMUF 1,5 al año a MMUF 2,5. Para el ejercicio 2019, el plan de compra de terrenos contempla la adquisición de tierra, principalmente para el desarrollo de proyectos en altura, por un monto total equivalente a MMUF 3,8. Este monto incluye el pago de compras de terrenos que se acordaron el año 2018.

Respecto al plan de lanzamientos de proyectos, para el año 2019 se contempla el inicio de la construcción de 5.066 unidades, por un monto total de venta de MMUF 15,7 y con una inversión estimada de MMUF 9,4.

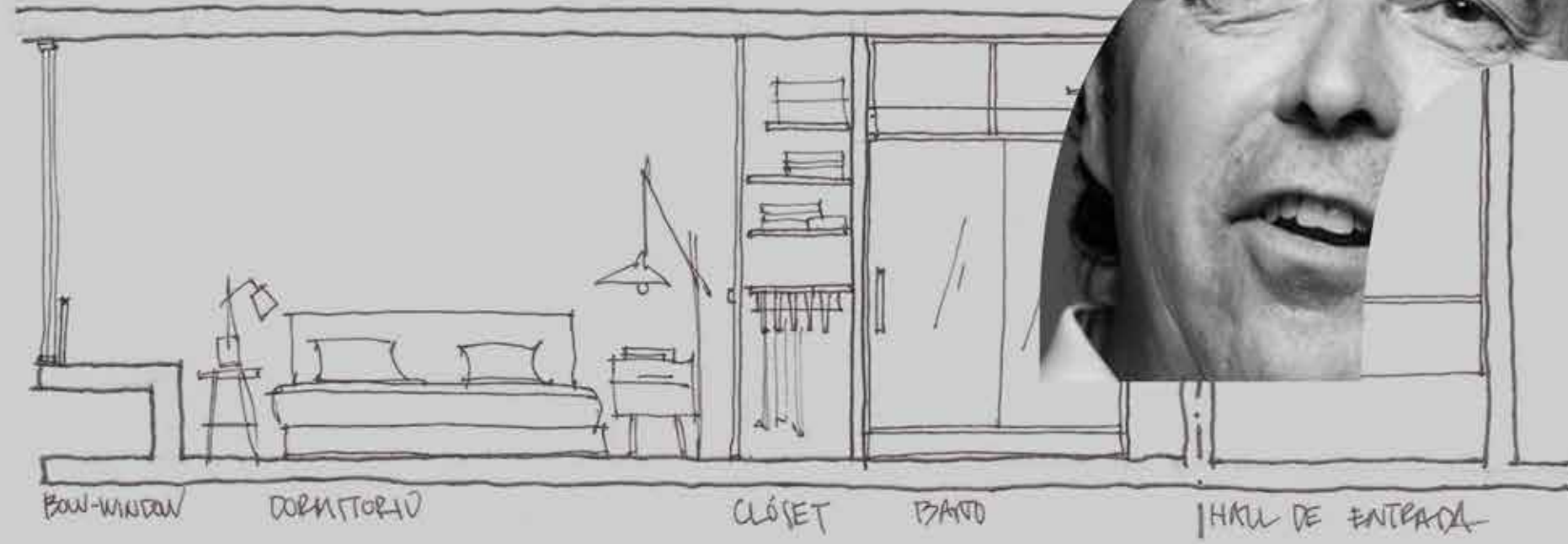
Filial	Nº proyectos o etapas	Nº viviendas	Precio promedio	Venta potencial
Socovesa	36	2.337	UF 3.074	UF 7.183.198
Almagro	12	1.225	UF 3.997	UF 4.896.106
Pilares	15	1.504	UF 2.384	UF 3.585.141
Total	63	5.066	UF 3.092	UF 15.664.445

Por su parte, la oferta promedio creció MMUF 0,3 durante el 2018 y se espera que crezca MMUF 1,6 durante el 2019 proyectando tener un nivel de MMUF 17.

Para terminar, vale la pena mencionar que los niveles de MAS (meses para agotar stock) se han mantenido equilibrados, en un rango que va entre los 15 a 17 meses, a pesar de los diferentes ciclos económicos –niveles de oferta y velocidades de venta– experimentados entre los años 2013 y 2019.

Equilibrios inmobiliarios (cifras en MUF)

	Oferta (promedio anual)	Viviendas terminadas (promedio anual)	Stock/ Oferta (promedio anual)	Promesas (anuales)	MAS (promedio anual)	Lanzamientos (Valor venta potencial sin IVA)
2013	17.719	2.327	13%	13.901	15 meses	14.426
2014	17.718	3.249	18%	12.248	17 meses	10.950
2015	16.321	3.549	22%	13.105	15 meses	10.502
2016	14.281	2.995	21%	10.448	16 meses	7.384
2017	15.109	3.659	24%	11.264	16 meses	12.760
2018	15.423	2.612	17%	13.008	14 meses	12.122
2019P	16.997	2.032	12%	13.170	15 meses	15.664



Identificación de la Compañía

2.1. Identificación básica e información de contacto

Razón social

Socovesa S.A.

Nombre de fantasía

Empresas Socovesa

R.U.T.

94.840.000-6

Tipo de sociedad

Sociedad Anónima Abierta

Domicilio

Santiago, pudiendo establecer sucursales en distintos puntos del país

Dirección

Av. Eliodoro Yáñez 2962, Providencia, Santiago, Chile

Teléfono

(56 2) 2 520 4100

Inscripción registro de valores

983

Audidores externos

EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías SpA.

Capital suscrito y pagado

M\$ 127.688.597

Clasificadores de riesgo

Feller Rate e ICR.

Sitio web

www.empresassocovesa.cl

Correo electrónico

inversionistas@socovesa.cl

Teléfono contacto

inversionistas

(56 2) 2 520 4301

2.2. Documentos constitutivos

Socovesa S.A.¹ es una sociedad anónima abierta, listada en la Bolsa de Comercio de Santiago y Bolsa Electrónica de Chile. La Sociedad fue constituida por escritura pública otorgada con fecha 24 de diciembre de 1982 en la notaría de Santiago de don Patricio Zaldívar Mackenna. El extracto de la escritura de constitución fue inscrito en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago a Fojas 22.339 N° 12.549, correspondiente al año 1982 y se publicó en el Diario Oficial el día 29 de diciembre de 1982.

Hasta la fecha, los estatutos sociales de la Compañía han sufrido diversas modificaciones, que constan al margen de la inscripción social, siendo la última modificación la que consta en escritura pública otorgada con fecha 10 de julio de 2007 en la notaría de Santiago de Andrés Rubio Flores. El extracto de tal reforma fue inscrito a fojas 28.509, N° 20.555 del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2007 y publicado en el Diario Oficial con fecha 19 de julio de 2007.

2.3. Objeto social

La Sociedad tiene como objeto realizar la ejecución, por cuenta propia o ajena, de toda clase de construcciones, obras y edificaciones, tales como: viviendas, edificios, puentes, caminos, tranques, obras de regadío, túneles, puertos, aeropuertos y movimientos de tierra; la urbanización y dotación de inmuebles, urbanos o rurales; la prestación de toda clase de servicios y asesorías en materias y negocios inmobiliarios, pudiendo asesorar, proyectar, planificar, organizar, dirigir y administrar todo tipo de obras; la realización de inversiones en toda clase de bienes inmuebles, sean urbanos o rurales; la planificación, desarrollo y ejecución de loteos, conjuntos habitacionales, deportivos, turísticos, recreacionales o sociales y de toda clase de proyectos inmobiliarios; la compra, venta, arrendamiento y la comercialización en general de toda clase de bienes inmuebles o de derechos en ellos; el desarrollo y promoción, por cuenta propia o ajena, de negocios inmobiliarios; la inversión en toda clase de bienes muebles, corporales e incorporeales, especialmente acciones, bonos, debentures, efectos de comercio, cuotas o derechos en todo tipo de sociedades, ya sean comerciales o civiles, comunidades o asociaciones y en toda clase de títulos o valores mobiliarios y la constitución de sociedades o asociaciones de cualquier tipo, el ingreso a ellas, sea en calidad de socio o accionista, su modificación y la administración de las mismas.

2.4. Marco legal

Las prácticas de gobierno corporativo de Socovesa S.A. se rigen por los Estatutos Sociales de Socovesa S.A.; Ley 18.046 sobre Sociedades Anónimas; Reglamento de Sociedades Anónimas; Ley 18.045 de Mercados de Valores y la normativa aplicable de la Comisión para el Mercado Financiero de Chile (CMF).

Asimismo, por ser una compañía constructora e inmobiliaria, la Sociedad está sujeta a lo determinado en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria y Ley de Protección de Derechos del Consumidor.

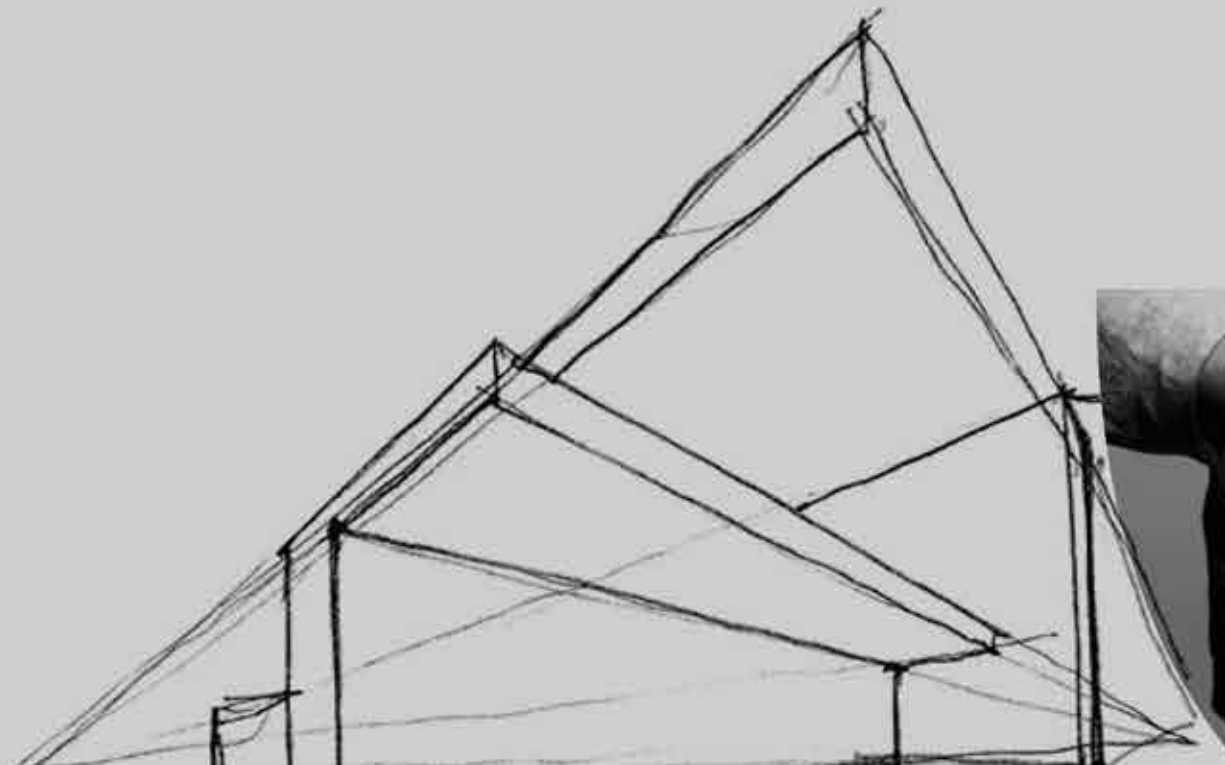
Estas leyes regulan la actividad inmobiliaria y de construcción propiamente tal, así como la relación con los clientes de la Sociedad en cuanto consumidores.

El efecto de esta normativa dice relación con el cumplimiento de estándares legales mínimos en el desarrollo de nuestros proyectos y en la comercialización de estos.

Al tratarse de leyes con modificaciones ocasionales, cuando ello ocurre se cuenta con plazos razonables para adaptar los proyectos a las nuevas normas, sin producirse impactos económicos relevantes o materiales.

¹ En adelante "Socovesa S.A.", o "Empresas Socovesa", o "la Compañía", o "la Sociedad", o "el Grupo"

Descripción del ámbito de negocios



3.1. Información histórica

Don Eduardo Gras Díaz, funda en el año 1965, en la ciudad de Temuco la empresa constructora Socoviga. El primer proyecto fue un complejo habitacional de 16 casas, el que luego fue sucedido por nuevos proyectos de gran éxito. Dos años más tarde, y gracias a la entrada de nuevos socios, se le da un nuevo nombre a la Compañía: Socovesa, Sociedad Constructora de Viviendas Económicas S.A.

En 1979 se realiza el primer proyecto fuera de Temuco, específicamente en la ciudad de Valdivia. Junto con ello, se consolida como constructora e inmobiliaria en la zona sur del país, fortaleciendo su presencia entre Temuco y Puerto Montt.

Durante los años siguientes Socovesa experimenta un crecimiento sostenido de sus operaciones, situación que llevó a tomar la decisión de expandirse a Santiago. Es así como en 1983 da inicio a las actividades en la Región Metropolitana, comenzando con la construcción de proyectos de casas y luego de departamentos.

Es así como Socovesa amplía su foco de negocio y suma la construcción de viviendas sociales y para la clase media, proyectos para familias de mayor ingreso, abarcando así un mayor espectro de clientes.

En el año 2003, aprovechando el auge que experimentaba el país en el desarrollo de obras de gran infraestructura, Socovesa S.A. decide expandir sus áreas de negocios creando Socoicsa, filial especializada en el desarrollo de proyectos de ingeniería y construcción.

En 2007, la Compañía se inscribe en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros (ahora Comisión para el Mercado Financiero), para luego sus acciones ser inscritas en agosto del mismo año y constituirse como una sociedad anónima abierta tranzada en la Bolsa de Comercio, de Valores y Electrónica de Chile. En paralelo, la Sociedad ofreció ADS a inversionistas institucionales de Estados Unidos que cumplen los requisitos exigidos por la ley 144A (Rule 144A) y a inversionistas extranjeros no americanos que se ajustan a la Norma S (Regulation S). En la actualidad no tienen movimiento.

Consciente del aumento en la demanda de departamentos como primera vivienda, el mismo año en que la Empresa se abre a la Bolsa, adquiere el 100% de Almagro S.A., inmobiliaria chilena de gran prestigio enfocada en el desarrollo de departamentos. Fue esta última adquisición la que permitió que la Compañía consolidara su liderazgo en el mercado inmobiliario nacional.

Durante el 2008, y como una respuesta a la creciente demanda de viviendas en altura en la Región Metropolitana donde se pudieran utilizar

los subsidios del Estado, se constituye Inmobiliaria Pilares, complementando así la amplia cartera de productos de Empresas Socovesa.

El año 2010 la Compañía experimentó importantes cambios. No solo el fundador de Socovesa, Eduardo Gras, dejó sus funciones como Presidente del Directorio sino, también hubo una reestructuración a nivel organizacional con el fin de responder de mejor manera a los nuevos desafíos que presentaba el mercado en ese minuto: se definieron las áreas inmobiliarias y de ingeniería y construcción como estratégicas y sus gerentes comenzaron a reportar directamente al Directorio de la Sociedad. Asimismo, se conformó un Comité Ejecutivo cuya función, entre otras, es la de implementar las decisiones estratégicas adoptadas por el Directorio.

En octubre de 2010 se creó Socovesa Desarrollos Comerciales S.A., nueva filial del Grupo, enfocada en el desarrollo de proyectos inmobiliarios no habitacionales. A diciembre de 2014, la filial ya contaba con dos edificios de oficinas vendidos y entregados y dos en construcción.

En julio de 2013 se aumentó el capital de Inmobiliaria Socovesa Sur (ex Constructora Socovesa Sur S.A.), oportunidad en la que Socovesa S.A. aportó las sociedades Inmobiliaria Socovesa Temuco Ltda. e Inmobiliaria Socovesa Valdivia Ltda. Producto de lo anterior, Socovesa S.A. reunió el 100% de los derechos sociales de estas últimas dos inmobiliarias concentrando la operación de esa zona en una sola entidad.

El año 2014, la Compañía alcanza por primera vez una utilidad por sobre MUF 1.000, cifra que se ha logrado mantener en los últimos 5 años, marcando la concreción de la estrategia que se trabajó desde el año 2010: "Crecimiento con Rentabilidad".

Durante el 2016, la Sociedad tuvo un nuevo cambio relevante a nivel organizacional. El Sr. Cristián Hartwig dejó sus funciones como Presidente del Directorio, cargo que fue asumido por el Sr. Javier Gras y la vacante de director fue ocupada por el Sr. José Tomás Izquierdo Silva.

Asimismo, en sesión ordinaria de Directorio celebrada con fecha 26 de abril de 2016, el Sr. René Castro Delgado dio cuenta de la culminación del proceso de cierre de las operaciones del área de ingeniería y construcción encomendado por el Directorio, a raíz de lo cual se formalizó su desvinculación del cargo de Gerente General del Área de Ingeniería y Construcción. Dado lo anterior, el Directorio acordó eliminar las Gerencias Generales de las áreas inmobiliaria y de ingeniería y construcción y crear la Gerencia General Corporativa, de la cual dependen las gerencias generales de las diferentes filiales, así como las gerencias corporativas de apoyo. En vista de lo anterior, se acordó designar como Gerente General Corporativo de Socovesa S.A. al Sr. Mauricio Varela Labbé. Finalmente, se acordó designar como miembros del Comité Ejecutivo de la Sociedad a los señores Javier Gras Rudloff, Hugo Ovando Zeballos, René Castro Delgado y Mauricio Varela Labbé.

Desde el punto de vista de la gestión, el año 2018 se presentó de acuerdo con lo que la Compañía había presupuestado para ese periodo: el nivel de promesas netas alcanzado estuvo por sobre las metas comprometidas y sobre el año 2017, lo que permitió mantener los meses para agotar stock prácticamente en los mismos niveles del año 2017. De esta manera, los equilibrios inmobiliarios se conservaron dentro de los parámetros definidos, dando cuenta de la capacidad que tiene Empresas Socovesa para ajustarse al ciclo económico del país.

Durante el año, las filiales continuaron profundizando la estrategia de diferenciación definida por el diseño centrado en el habitar y mantuvieron su foco en la rentabilidad de los proyectos. Asimismo, a nivel corporativo, se implementaron cambios en la estructura que buscan integrar algunas áreas para alcanzar mayores eficiencias operacionales y apalancar las habilidades que actualmente existen en las diferentes filiales. Es así como se corporativizaron las áreas de Operaciones Comerciales y Arquitectura, al tiempo que se fortalecieron los equipos en las líneas de negocio.

En el marco del proceso de modernización que ha implementado Empresas Socovesa y como un símbolo del cambio que quiere impulsar, el Directorio y la Administración decidieron que, en un horizonte de aproximadamente 5 años a contar del 01 de enero de 2019, tanto la matriz como todas sus

filiales tendrán sus oficinas en un mismo edificio corporativo ubicado en la ciudad de Santiago, con excepción de la filial Socovesa Sur, cuyas oficinas seguirán operando en la ciudad de Temuco. En ese contexto, con fecha 11 de diciembre se suscribió un acuerdo vinculante de venta de los edificios donde opera actualmente Empresas Socovesa, ubicados respectivamente en Eliodoro Yáñez 2962 y Padre Mariano 277, ambos de la comuna de Providencia. Esta operación alcanzó una utilidad después de impuestos de aproximadamente MUF 355.

Por su parte, en la sesión de directorio de agosto de este año, el Directorio acordó poner término a su programa de ADR y como consecuencia de ello se procedió a cancelar la inscripción de sus ADR y ADS ante la Bolsa de Comercio de Nueva York (New York Stock Exchange). La determinación del Directorio se fundó en el hecho que desde hace más de 5 años no existía ningún título de esta naturaleza en circulación, por lo que no se estimó pertinente mantener el programa en tales circunstancias. Lo anterior no tuvo impactos en los resultados de la Compañía.

Es así como durante el 2018, se lograron ingresos totales por MUF 11.824 con una utilidad distribuible de MUF 1.315, siendo el quinto año consecutivo en que se alcanzan resultados por sobre el millón de UF.

3.2. Sector industrial

La industria de la construcción consta de dos áreas principales de negocio:

i. Desarrollo inmobiliario:

El negocio inmobiliario consiste en el desarrollo de proyectos de vivienda, proyectos de oficina, loteos industriales y proyectos comerciales que se llevan a cabo por etapas: análisis de proyectos, compra de los terrenos, diseño arquitectónico y urbano, aprobación gubernamental, construcción de la obra, comercialización, venta y, finalmente, entrega de servicios de post venta.

Este negocio presenta una oferta altamente fragmentada. En esta industria, caracterizada por altos requerimientos de capital asociados a la compra y desarrollo de proyectos, la permanencia en el tiempo de las compañías inmobiliarias viene determinada por su tamaño y solidez financiera. Asimismo, esta industria está caracterizada por el predominio de actores locales; compañías que conocen los intereses, gustos y necesidades del consumidor que están atendiendo y que buscan satisfacerlas a través de proyectos específicos para ese segmento. Esta es la principal razón por la que, generalmente, no se encuentran las mismas empresas compitiendo entre sí en más de un segmento de negocio o en más de un mercado geográfico.

Entre los principales competidores de Empresas Socovesa en el negocio inmobiliario se encuentran las empresas Paz, Aconcagua, Inmobiliaria Manquehue, Enaco, Brotec-Icafal, Moller, Santa Beatriz, Euro, entre otras.

ii. Ingeniería y construcción:

El área de ingeniería y construcción de esta industria se compone de cuatro subáreas: a) ejecución de proyectos civiles, b) servicios de ensamblaje industrial, c) contratos gubernamentales y d) reparaciones y demoliciones.

El negocio de ingeniería y construcción en Chile está fuertemente atomizado. Sin embargo, la competencia se presenta a escala nacional, observándose las mismas constructoras en grandes obras a lo largo de todo el país. Este es un negocio de nichos que cuenta con ciclos de inversión independientes y que, para ser rentables, se necesita manejar volumen y eficiencia en la operación.

En el negocio de ingeniería y construcción participan SigdoKoppers, Salfacorp, Echeverría Izquierdo, Besalco, Ingevec, DLP, Bravo Izquierdo, entre otros.

Según información del Banco Central de Chile, la industria de la construcción representa aproximadamente un 7% del Producto Interno Bruto del país. Históricamente, esta industria ha estado estrechamente vinculada a las fluctuaciones económicas tendiendo a ser procíclica, es decir, en periodos de expansión económica la industria crece más que el promedio, mientras que en periodos de contracción retrocede más que el promedio.

Evolución de la variación anual del PIB nacional y PIB de la construcción
(1997-2018e-2019p)



Fuente: Banco Central de Chile y Zahler & Co.

Esta industria, al ser altamente sensible al ciclo económico, es impactada por variables macroeconómicas como la inflación y la tasa de interés de largo plazo, el nivel de empleo y masa salarial, las políticas de subsidios habitacionales vigentes y el nivel de inversión tanto pública como privada en los distintos sectores industriales.

El 2018 fue un año desafiante para la economía global. Partió con optimismo, en un contexto de crecimiento elevado que hacía prever una recuperación para la actividad mundial. Sin embargo, el panorama comenzó a cambiar hacia fines del primer trimestre debido al inicio de la guerra comercial entre Estados Unidos y China y a las tensiones políticas en Europa. La actividad, particularmente en Europa, se desaceleró a partir del segundo trimestre, y China evidenció los efectos de la disputa comercial a partir del tercer trimestre, lo que impactó los precios de las materias primas, entre ellas, el cobre. Estados Unidos mantuvo su crecimiento,

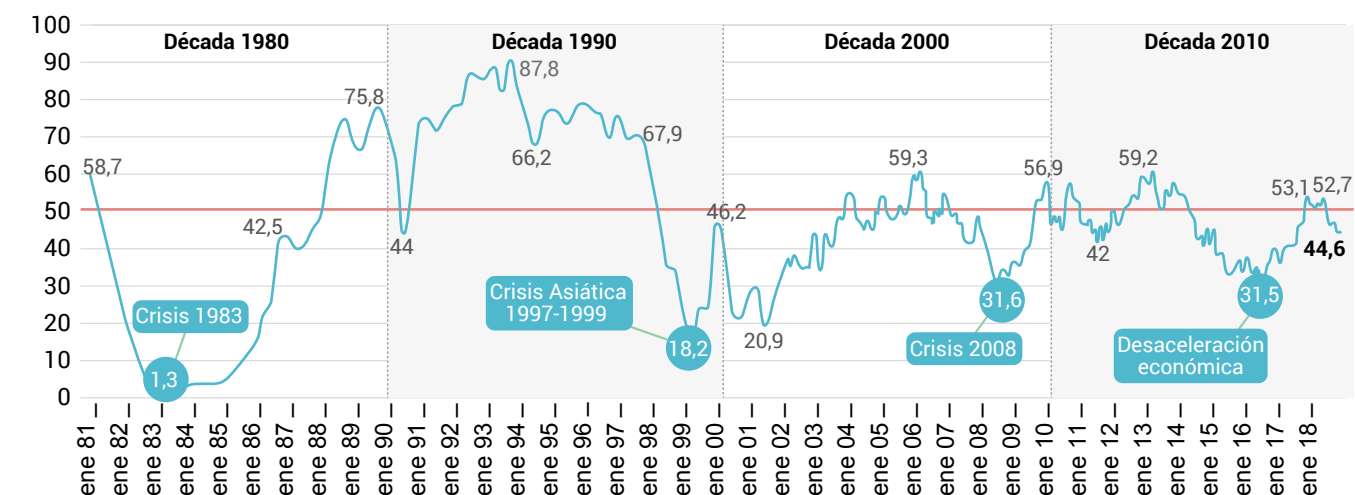
impulsado por el fuerte estímulo fiscal de principios de año. A pesar de ello, la bolsa cayó con fuerza en los últimos meses. Así, si bien la actividad global se expandió en torno a 3,7%, el crecimiento se volvió desbalanceado.

Asimismo, producto de una incipiente aceleración de la inflación en las principales economías del mundo, las condiciones monetarias se siguieron estrechando. La Reserva Federal de Estados Unidos aumentó su tasa de referencia y si bien el Banco Central Europeo mantuvo su tasa en terreno negativo, señaló que durante este ejercicio podría comenzar a subirla. El ajuste en las condiciones monetarias impactó a los países emergentes, que vieron depreciarse sus monedas de manera generalizada.

De este mismo modo, la economía chilena inició el 2018 con elevado optimismo, continuando la recuperación iniciada a mediados de 2017. El crecimiento de la primera parte del año fue alto debido a bases de comparación favorables en la minería y alzas en el resto de los sectores, apoyados en un clima de negocios positivo. Sin embargo, en la segunda parte del año las tasas de crecimiento disminuyeron, influenciadas no solo por las bases de comparación más exigentes, sino que también por el impacto del menor dinamismo global, la caída en el precio del cobre y una merma de la confianza. Con todo, 2018 cerró con una expansión en torno a 4%, bastante por sobre lo que se proyectaba hace un año.

Evolución IPEC 1981-2018

(50= neutral)



Notas:
El valor 0 indica máximo pesimismo y el valor 100 indica máximo optimismo.
El IPEC originalmente se publicó con periodicidad anual (1981-1985), luego fue trimestral (1986-2001) y a partir de 2002 se calcula en forma mensual.
Fuente: GFK Adimark diciembre 2018

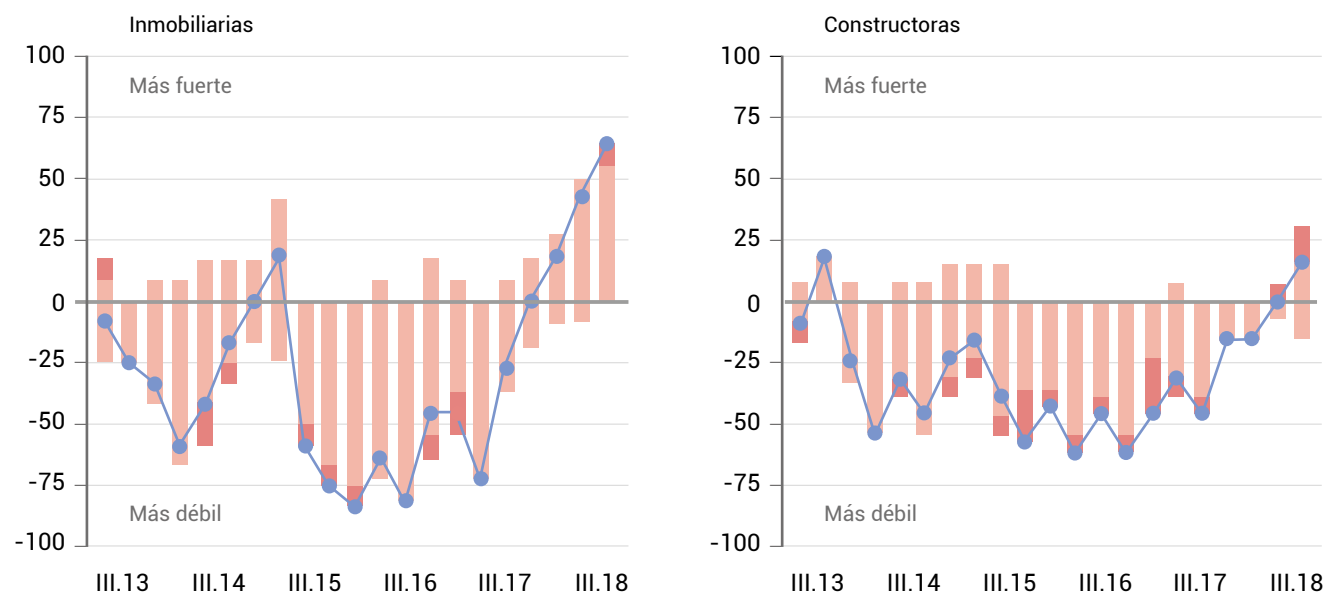
A pesar de este crecimiento, la creación de empleos fue relativamente baja y la tasa de desempleo tendió a subir marginalmente. El mercado laboral se mantuvo rezagado respecto del ciclo, lo que incidió en un bajo crecimiento de los salarios reales y en una caída en los indicadores de confianza de los consumidores, que hacia el cierre del año se encontraban en terreno negativo. Esto, por su parte, explica una expansión relativamente acotada del consumo en 2018 y la baja inflación, que cerró, por tercer año consecutivo, debajo de la meta del Banco Central.

La recuperación de la actividad durante el 2018 estuvo liderada por la inversión, principalmente asociada a la reposición de equipamiento en la minería y al avance de algunas obras de infraestructura. El sector inmobiliario también presentó mayor dinamismo, luego del ajuste tras el mini boom por efecto del cambio en el régimen del IVA. Las ventas de vivienda exhibieron una tendencia positiva y los meses hasta agotar stock cayeron progresivamente hasta 19,1.

Por su parte, la demanda crediticia de empresas constructoras e inmobiliarias mostró un repunte significativo.

Cambio en la demanda de crédito

(% del total de respuestas)



● Corresponde a la diferencia entre el número de bancos encuestados que perciben un fortalecimiento de las solicitudes de créditos, en algún grado, y el número de quienes consideraron que dichas solicitudes se han debilitado, en algún grado, como porcentaje del total de respuestas.
 ■ Porcentaje de bancos que reportan una variación moderada en la demanda de crédito.
 ■ Porcentaje de bancos que reportan una variación significativa en la demanda de crédito.

Fuente: BCCh

Todo lo anterior se tradujo en que el 2018 fuese un año bastante estable desde la perspectiva inmobiliaria. Según cifras de Toc Toc, la venta neta de viviendas nuevas, medida en unidades, presentó un crecimiento de 13.8% respecto del año anterior (equivalente a 36.725 viviendas), lo que se descompone en un aumento de 14,5% en la venta de departamentos y de 11.4% en la de casas. Es relevante destacar que, en términos de unidades, los departamentos representan el 77% de la demanda inmobiliaria de la Región Metropolitana y las casas el 23% restante, proporción que prácticamente se mantiene si se mide en términos de UF.

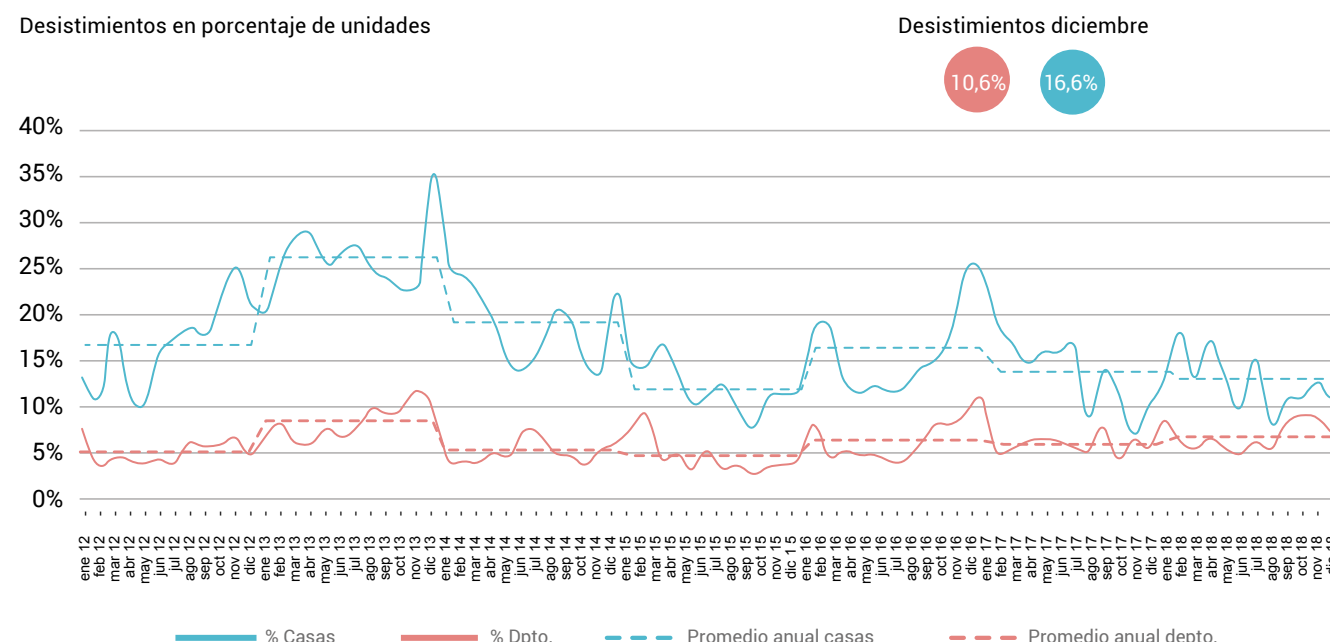
Este crecimiento en la venta de unidades respecto a la misma fecha del año 2017 se tradujo en un aumento de 13,3% en las ventas netas medidas en UF, dando cuenta de la mantención de los precios promedio, medidos como UF/m², de las viviendas de la Región Metropolitana.

En relación con los desistimientos, las cifras de Toc Toc muestran que, a diciembre de 2018, la tasa de desistimientos de departamentos alcanzó a 10,6% y la de casas a 16,6% ².

Evolución de la tasa de desistimientos

(Medida en unidades)

Desistimientos en porcentaje de unidades



Fuente: Info Inmobiliario, Toc Toc, diciembre 2018

² Cifras medidas en unidades

En cuanto a la oferta de viviendas nuevas, a diciembre de 2018 hubo un aumento de 4,3% en las unidades disponibles a la venta respecto a igual periodo del año 2017³, lo que se traduce en un buen indicador de que los desarrolladores inmobiliarios se ajustaron al ciclo de la industria. Dado lo anterior, los meses para agotar stock de casas y departamentos disminuyeron en relación a los registrados en diciembre del año anterior, manteniéndose dentro de los parámetros sanos para la industria.

De acuerdo con los datos de la consultora Real Data Consultores Inmobiliarios y a la facturación de la Compañía durante el último trimestre del año 2017 y los tres primeros trimestres del año 2018, Empresas Socovesa mantuvo una participación en el mercado inmobiliario de casas nuevas, en las comunas en las que participa, de un 8,4% y de 4,5% en el mercado de departamentos nuevos⁴.

3.3. Actividades y negocios

Empresas Socovesa participa en el área de desarrollo inmobiliario a través de cinco filiales que desarrollan proyectos de vivienda, tanto departamentos como casas, con y sin subsidio, y proyectos de oficinas.

Si bien la Compañía incursionó en el área de ingeniería y construcción, actualmente esta área de negocio no tiene actividad, quedando solo una contingencia pendiente de resolución.⁵

3.3.1. Productos, negocios y actividades

Empresas Socovesa es una compañía inmobiliaria y constructora integrada verticalmente, cuya cadena de valor abarca desde la decisión de llevar a cabo un proyecto, hasta el servicio de postventa. La Sociedad realiza sus actividades en el área de desarrollo inmobiliario a través de sus distintas filiales, lo que le ha permitido mantenerse cerca de los clientes, logrando interpretar y atender de mejor manera las necesidades de estos, y al mismo tiempo, potenciar las sinergias entre los distintos negocios mejorando el control de costos, los márgenes operacionales y haciendo un uso eficiente del capital invertido por negocio.

Empresas Socovesa tiene como objetivo generar valor en cada proyecto que desarrolla. Su escala de operación permite la implementación tanto de proyectos en altura como de proyectos de expansión. Sin embargo, parte fundamental del negocio hoy es reconocer el proceso de transformación cultural que ha sufrido la sociedad esta última década, el cual ha desafiado a la industria inmobiliaria a poner el foco no solo en la generación de rentabilidades para los accionistas de las compañías, sino también en generar valor compartido para todos los actores que juegan un papel en ella. Lo anterior se plasma en la necesidad de entender que la legalidad de los proyectos a desarrollar constituye solo el piso sobre el cual se iniciará la construcción del mismo y que como líderes en la industria inmobiliaria hay que estar más consciente del entorno y hay que generar un mayor nivel de legitimidad social para este quehacer económico.

A la fecha, la Compañía desarrolla sus actividades inmobiliarias a través de cinco filiales (Socovesa Santiago, Socovesa Sur, Almagro, Pilares, SDC) y cuatro marcas (Socovesa, Almagro, Pilares y SDC):

- Socovesa Santiago, que abarca los proyectos inmobiliarios, casas y departamentos, ubicados entre las regiones IV y VI, incluyendo la Región Metropolitana;

- Socovesa Sur, que contempla proyectos inmobiliarios ubicados entre las regiones VII y XII;
- Almagro, que desarrolla proyectos de departamentos en altura principalmente para los segmentos socioeconómicos ABC1 y C2;
- Pilares, filial que desarrolla departamentos en altura, en zonas urbanas para los segmentos C2- y C3; y,
- Socovesa Desarrollos Comerciales, empresa que cubre el segmento de proyectos inmobiliarios no habitacionales.

Con esta estructura, y entendiendo los nuevos desafíos de la industria inmobiliaria, la Compañía ha desarrollado una estrategia multimarca y multisegmento, centrada en el crecimiento con rentabilidad a través de la generación de proyectos centrados en el habitar de las personas y que agreguen valor tanto al que decide vivir en él como a la comunidad que lo rodea.

Bajo esta impronta, Empresas Socovesa cerró el año 2018 con una cartera de 89 proyectos a la venta, diversificada en cuanto a geografía, segmentos de mercado y tipo de viviendas, que permitió que se promesaran 3.914 unidades por MUF 13.008⁶ y se escrituraran 3.029 unidades de viviendas nuevas por MUF 10.813⁷.

³ Cifra de Toc Toc a diciembre de 2018

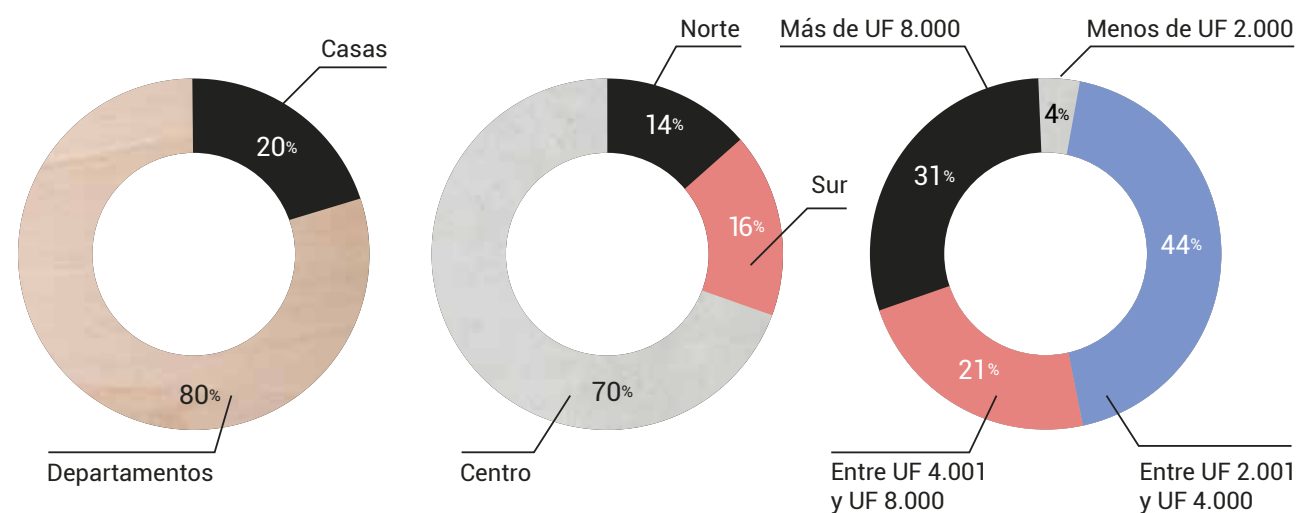
⁴ Cifras calculadas con los datos de facturación de la Compañía entre el 4Q del 2017 y el 3Q del 2018 y los datos de mercado según CBR para el mismo periodo y para las comunas/ciudades donde Empresas Socovesa tiene sus proyectos. No se incluye Antofagasta por no contar con datos actualizados del mercado.

⁵ Hospital de Cañete, aproximadamente MUF 35.

⁶ Cifra de la Compañía, neta de desistimientos y de I.V.A.

⁷ Cifra calculada con la UF al 31 de diciembre de 2018.

Empresas Socovesa: Apertura de la cartera de proyectos a la venta
(Distribución por UF al 31 de diciembre de 2018)

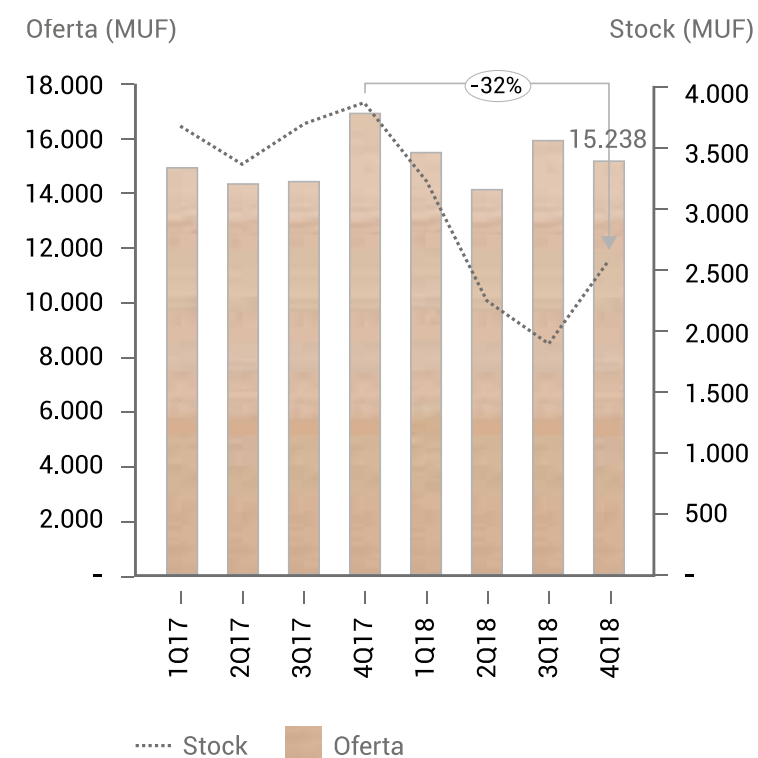


En materia de lanzamientos, las filiales inmobiliarias lanzaron un total de 35 proyectos, con una venta potencial de MUF 12.122. De esta cifra, el 25% corresponde a proyectos de casas y el 75% a departamentos.

Filial	Nº proyectos o etapas	Nº viviendas	Precio promedio	Venta potencial
Socovesa	23	1.693	UF 3.082	UF 5.217.769
Almagro	8	1.061	UF 4.647	UF 4.929.993
Pilares	4	846	UF 2.334	UF 1.974.716
Total	35	3.600	UF 3.367	UF 12.122.478

Lo anterior se tradujo en una oferta al cierre del 2018 de MUF 15.238, con viviendas terminadas por MUF 2.597⁸ y 14 meses para agotar la oferta⁹

Evolución trimestral de oferta y stock
(2017-2018)



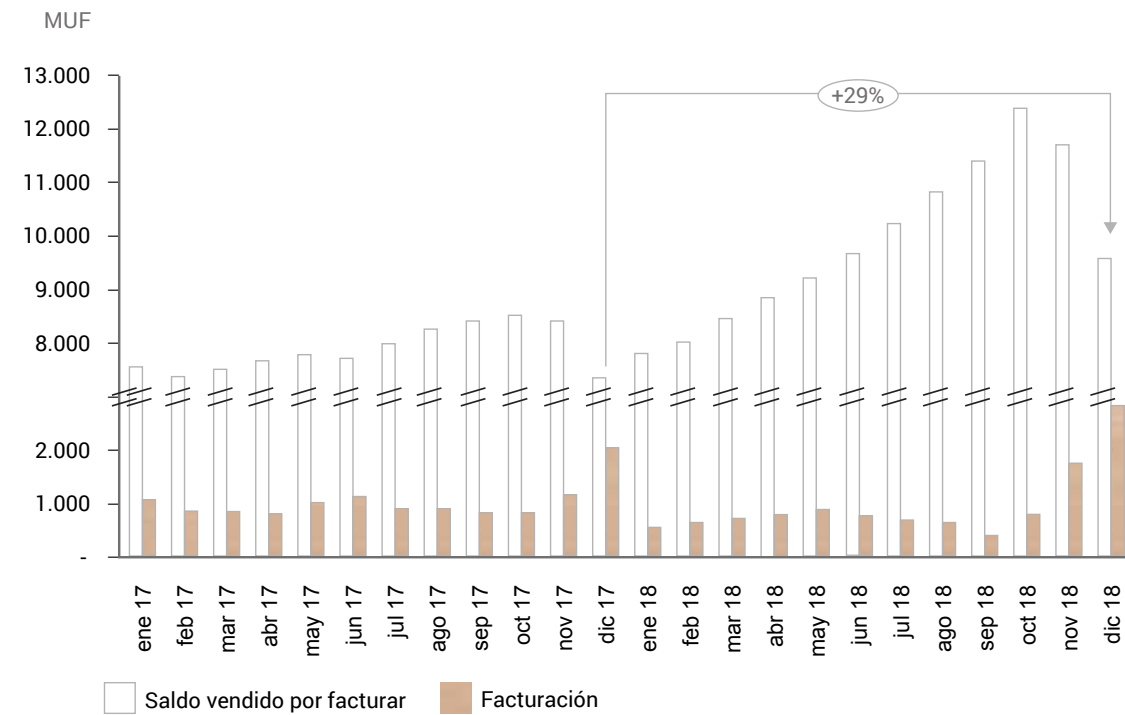
Desde la perspectiva del backlog inmobiliario, al 31 de diciembre de 2018 Empresas Socovesa contaba con un saldo vendido para facturar de viviendas nuevas de MUF 9.465. De esta cifra, un 71% aproximadamente debiera escriturarse durante el año 2019, un 28% el año 2020 y un 1% el 2021.

⁸ Cifra de gestión que considera stock de viviendas terminadas como todas las unidades que tienen recepción municipal y que no tienen promesas asociadas. Contablemente, la cuenta de viviendas terminadas considera las unidades recepcionadas no facturadas.

⁹ Cifra considera casas y departamentos y divide la oferta disponible en UF y el promedio móvil de venta mensual neta de los últimos 6 meses.

Evolución mensual del saldo vendido por facturar

2017-2018



En cuanto al banco de terrenos, la estrategia de inversión en tierra continuó siendo la de reemplazo de los lotes utilizados durante el periodo, aumentando la exposición en las zonas donde se estima habrá mayor posibilidad de crecimiento con rentabilidad y haciendo una venta selectiva de tierra como forma de recoger rentabilidad, consolidar proyectos de extensión y optimizar la asignación de recursos.

Es así como durante el ejercicio 2018 se consumieron 58,4 hectáreas en desarrollo de proyectos y se concretaron ventas por MUF 267, equivalentes a 55.300 m². Asimismo, las filiales inmobiliarias realizaron compras de tierra por MUF 2.160. Esto permitió que al cierre del ejercicio la Compañía mantuviera tierra para desarrollo inmobiliario equivalente a 4 años de venta.

Filial	Cantidad de terrenos	MUF
Almagro	4	MUF 1.013
Pilares	5	MUF 821
Socovesa	3	MUF 326
Total	12	MUF 2.160

3.3.2. Proveedores y clientes

Socovesa S.A. intenta no concentrar sus contratos con pocos proveedores, de forma tal de disminuir la exposición a un abastecedor determinado. De esta manera, no existe ningún proveedor que concentre el 10% o más de las compras realizadas por la Compañía.

Durante el año 2018, los principales proveedores de Socovesa S.A. fueron:

Principales proveedores de materiales	Principales subcontratos
Cementos Bío Bío S.A.	Alejandro Huerta Catalán Construcciones y Servicios Ltda.
Melón Hormigones S.A.	Instalaciones Sanitarias Napa y Compañía Ltda.
Francisco Petricio S.A.	Mario Enrique Vasquez Jara
Easy	Rigoberto Mella Villegas
Ebema	Constructora Harry Wemer Ltda.
Sodimac	O.H.M Ingeniería Eléctrica Ltda.
Sociedad Petreos	Juan Villagra Toledo
Electrocrom	Marcial Octavio Arcos Morales Instalaciones Sanitarias E.I.R.L.
Comercial K Ltda.	Servicios Integrales Milenka Leal Villalobos E.I.R.L.
Construmart	Aluminios 2000 Ltda.
Prodalam	Plaza y García Ingeniería, Diseño y Construcción Ltda.
Aislantes Nacionales SpA.	Alejandro Enrique Pizarro Palacios
Full Acero Ltda.	Marcelo Enrique Siebert Yunge
Arrendadora de Vehículos S.A.	Alfonso Paineicura Naiman
Sherwin-Williams Chile	Fabricación de Estructuras de Aluminio, Fierro y Vidrios Andrés Lagos M.
Comercial Hispano Chilena Ltda.	Transportes Mot SpA.
Imperial S.A.	Metalurgica Integral Ltda.
Gonzalo Santolaya Ingenieros Consultores S.A.	Importaciones Terminaciones y Construcción Ltda.
Hormigones Bicentenario S.A.	Constructora Promax SpA.

Respecto de los clientes, es destacable que los negocios en que participa la Sociedad se encuentran muy atomizados en cuanto a su demanda. En el caso inmobiliario, se trata de mayoritariamente clientes personas naturales. Acorde con lo anterior, la Compañía no cuenta con ningún cliente que represente más del 10% de las ventas inmobiliarias de Empresas Socovesa.

3.3.3. Patentes y otros derechos

Los negocios de la Sociedad no dependen de derechos, patentes o know-how externos a la organización.

3.3.4. Principales marcas

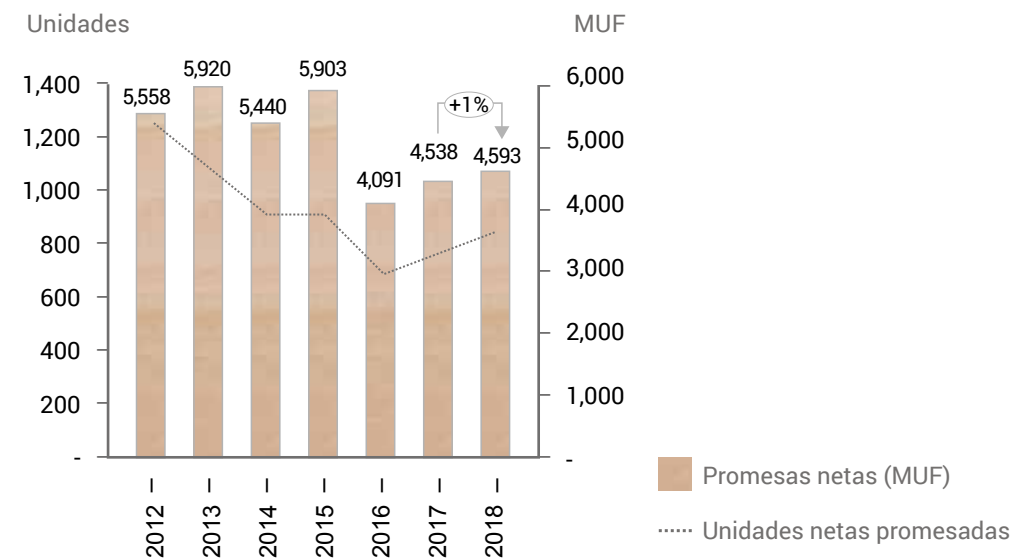
Almagro

Almagro es un desarrollador en altura, líder en la industria inmobiliaria con proyectos en 6 comunas de la Región Metropolitana. En ellas alcanza una participación del 3,9% de las ventas del mercado de departamentos nuevos (medidas en UF)¹⁰. Almagro cuenta además con una destacada presencia en Iquique y Antofagasta. En esta última, se sitúa como un actor protagónico en la zona y con una experiencia de casi 30 años.

Desde la perspectiva de cifras, Almagro logró promesas netas de compraventa un 1% superiores a las del año

Almagro: Evolución de las promesas netas de viviendas nuevas

2012-2018

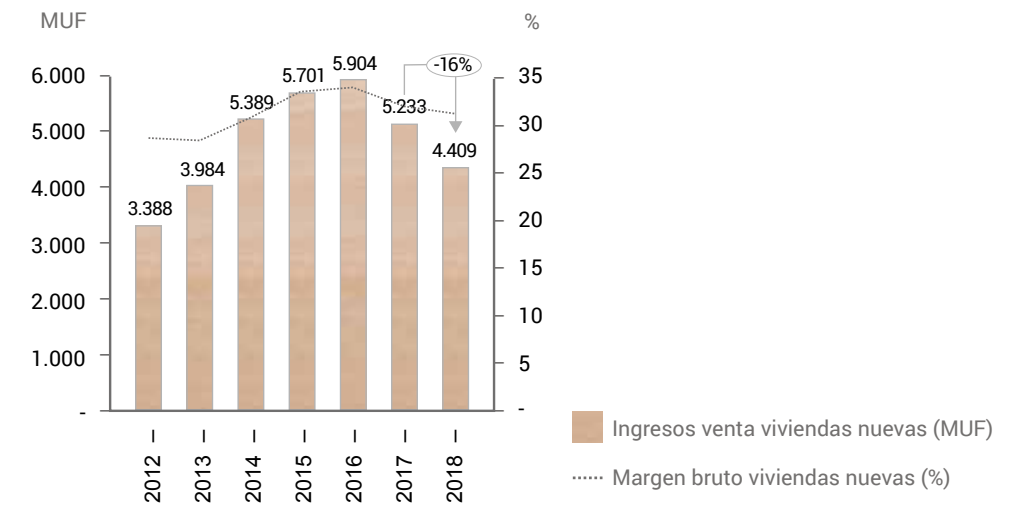


2017, alcanzando MUF 4.593.

Asimismo, la facturación de viviendas nuevas generó ingresos por MUF 4.409, equivalente a 670 unidades, con un margen bruto de viviendas nuevas de 31,9%. Esto fue resultado de un relevante esfuerzo organizacional que

Almagro: Evolución de la facturación y margen bruto de viviendas nuevas

2012 -2018

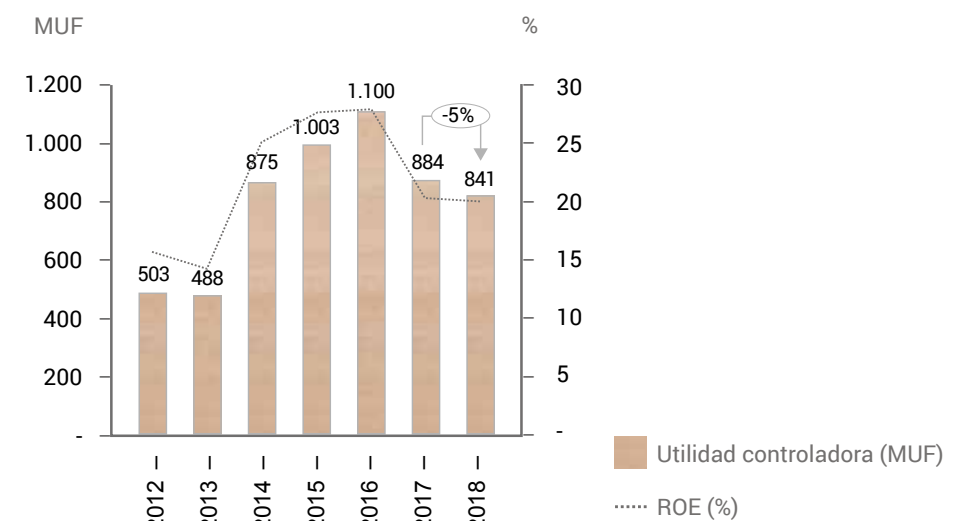


implicó que en varios proyectos se vendieran, escrituraran y entregaran el 100% de los departamentos.

Lo anterior se tradujo en utilidades de MUF 841 para el ejercicio 2018, equivalente a un margen neto de 17,6% y un ROE de 19,5%.

Almagro: Evolución de la utilidad controladora y ROE

2012 -2018



¹⁰ Según escrituración de la compañía y datos de CBR Real Data del período Oct-17 a Sep-18, para la facturación de departamentos nuevos en la RM.

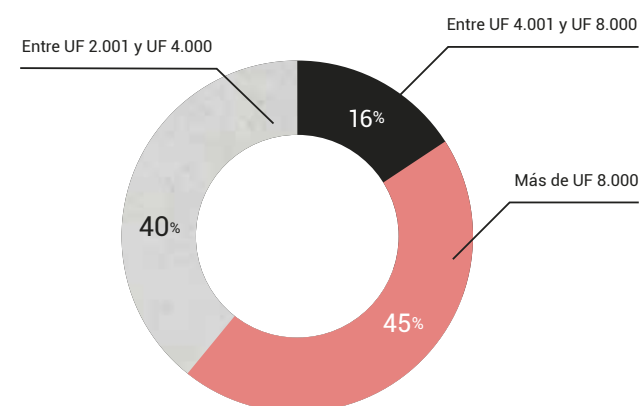
Asimismo, la filial trabajó arduamente en mejorar la comunicación de los atributos diferenciales en cada uno de sus proyectos, al mismo tiempo que se actualizaron o se hicieron 29 propuestas de valor en un trabajo conjunto entre ventas y marketing. El objetivo fue mejorar el desempeño de la filial en los resultados del modelo de venta de valor, el que busca traspasar a los clientes todo el valor generado en el proceso de diseño de producto para que vean aquellos atributos diferentes respecto a otros edificios que se ofrecen en el sector en cuestión. Lo anterior se resume en que el cliente logre ver el valor de lo diseñado que hay en cada proyecto y que esté dispuesto a pagar por un producto mejor.

De igual manera, en el 2018 se produjo la consolidación de la marca en el desarrollo de edificios de unidades con metrajes más pequeños y espacios comunes de un estándar superior, paisajismo en altura, amplios quinchos con vista a la ciudad, terrazas panorámicas, hall de acceso doble o triple altura, entre otros. Estos atributos configuran un producto muy competitivo que ha cumplido sus exigentes metas de venta. En este segmento destacan los edificios General Mackenna en Santiago Centro y Bustamante en Ñuñoa.

En este contexto, se destaca la inauguración de los departamentos piloto del edificio Porto Alegre de Antofagasta. Este edificio, ubicado en el sector Parque Brasil, se convertirá en un ícono para la ciudad por su propuesta de diseño, espacio y metrajes. Destacan sus amplias terrazas y recintos.

En términos comerciales, Almagro lanzó 6 nuevos proyectos a la venta, los cuales se espera alcancen ingresos superiores a los MUF 3.000 en un plazo promedio de 3 años. Lo anterior se tradujo en que la filial cerró el año con una oferta de a MUF 8.460 equivalente a 24 meses para agotar stock.

Almagro: Apertura de la cartera de proyectos a la venta (Distribución por UF promedio al 31 de diciembre de 2018)



Al 31 de diciembre de 2018, la filial contaba con unidades a la venta en 27 proyectos, cuyos precios iban desde las UF 2.000 hasta las UF 49.500.

Almagro: Proyectos en venta al 31 de diciembre de 2018

Proyectos en desarrollo	Tipo	Comuna/Ciudad	Unidades	Precios	Plazo de desarrollo
Alcántara	Dptos.	Santiago - Las Condes	47	UF 7.000 a UF 22.000	2018 - 2021
Atlántico	Dptos.	Antofagasta	112	UF 5.000 a UF 10.000	2013 - 2019
Bustamante (*)	Dptos.	Santiago - Ñuñoa	224	UF 2.000 a UF 6.000	2016 - 2019
Carrera II	Dptos.	Santiago Centro	157	UF 2.000 a UF 8.000	2017 - 2020
Colón 4947	Dptos.	Santiago - Las Condes	98	UF 7.000 a UF 26.000	2017 - 2020
Cook	Dptos.	Santiago - Las Condes	42	UF 17.000	2016 - 2019
Costa Cavanha	Dptos.	Iquique	79	UF 6.000 a UF 9.000	2014 - 2019
El Llano	Dptos.	Santiago - San Miguel	132	UF 2.000 a UF 9.000	2017 - 2019
Federico Lathrop	Dptos.	Santiago - Lo Barnechea	28	UF 11.000 a UF 20.000	2018 - 2020
General Mackenna (**)	Dptos.	Santiago Centro	347	UF 2.000 a UF 4.000	2015 - 2020
General Mackenna II	Dptos.	Santiago Centro	178	UF 2.000 a UF 5.000	2018 - 2021
Ícono	Dptos.	Santiago Centro	202	UF 2.000 a UF 4.000	2018 - 2021
Las Malvas	Dptos.	Santiago - Las Condes	48	UF 20.000 a UF 21.000	2015 - 2019
Los Estanques	Dptos.	Santiago - Providencia	72	UF 6.000 a UF 16.000	2017 - 2020
Los Olivos II	Dptos.	Santiago - Lo Barnechea	12	UF 36.000 a UF 49.000	2017 - 2019
Los Olivos III	Dptos.	Santiago - Lo Barnechea	18	UF 39.000 a UF 50.000	2017 - 2020
Marchant Pereira	Dptos.	Santiago - Providencia	67	UF 5.000 a UF 14.000	2017 - 2020
Nansen	Dptos.	Santiago - Las Condes	85	UF 15.000	2016 - 2019
Padre Hurtado	Dptos.	Santiago - Las Condes	87	UF 7.000 a UF 21.000	2017 - 2020
Plaza Ñuñoa	Dptos.	Santiago - Ñuñoa	242	UF 3.000 a UF 8.000	2017 - 2020
Porto Alegre (***)	Dptos.	Antofagasta	88	UF 7.000 a UF 14.000	2017 - 2020
Portofino	Dptos.	Antofagasta	137	UF 5.000 a UF 8.000	2014 - 2019
Rapallo	Dptos.	Antofagasta	218	UF 4.000 a UF 6.000	2018 - 2022
Seminario 763	Dptos.	Santiago - Ñuñoa	224	UF 2.000	2018 - 2021
Vista Parque A	Dptos.	Antofagasta	196	UF 3.000	2014 - 2020
Vista Parque B	Dptos.	Antofagasta	168	UF 3.000	2015 - 2021
Zamora 4464	Dptos.	Santiago - Las Condes	54	UF 8.000	2017 - 2019

(*) Además tiene 1 local comercial

(**) Además tiene 5 locales comerciales

(***) Además tiene 1 local comercial

Pilares

Pilares, inmobiliaria con más de 10 años en el mercado de altura en la Región Metropolitana, cuenta a la fecha con más de 28 edificios construidos y 5.000 departamentos vendidos. Esta filial de Empresas Socovesa propone una forma diferente de percibir los espacios para sus clientes, considerando que la amplitud se genera con una arquitectura bien pensada, que la funcionalidad, distribución y diseño son esenciales al momento de elegir un lugar donde vivir.

En medio de un mercado altamente competitivo, el año 2018 Pilares tuvo el desafío de sostener la estrategia enfocada en generar propuestas de valor atractivas y relevantes para sus clientes. Es en esa línea que uno de los hitos más importantes para Pilares fue la incursión en el diseño de proyectos de uso mixto, es decir, proyectos de departamentos que incorporan placas comerciales y oficinas clase B como una forma de fortalecer la propuesta de entregar una mejor calidad de vida en sectores urbanos y conectados con la ciudad. Durante el 2018, se desarrollaron 3 proyectos de este tipo, los cuales se lanzarán a la venta durante los primeros meses del 2019 en las comunas de La Florida, Independencia y Santiago.

El año 2018, Pilares enfrentó un mercado con mejores expectativas económicas, lo que se tradujo en nuevos lanzamientos y negocios para la filial. Los lanzamientos superaron las expectativas en términos de demanda, destacando especialmente

los proyectos lanzados en La Florida y Macul, lo que permitió continuar con la consolidación de la filial y ratificar la estrategia de venta de valor por sobre una estrategia de precios, lo que se vio reflejado en los márgenes crecientes del negocio.

Considerando que el eje de Vicuña Mackenna es la conexión principal del sur de Santiago con el centro de la ciudad, que cruza 9 comunas, con 4 líneas de metro que lo intersecan, una línea 5 que la atraviesa en su extensión completa, que tiene una atractiva oferta de servicios, equipamiento y un renovado corredor del Transantiago, Pilares decide durante el ejercicio 2018 consolidar su posición en esta zona. De este modo, compró nuevos terrenos sobre este eje en las comunas de Santiago, Ñuñoa y La Florida y comenzó sus desarrollos en las comunas de Macul y La Florida.

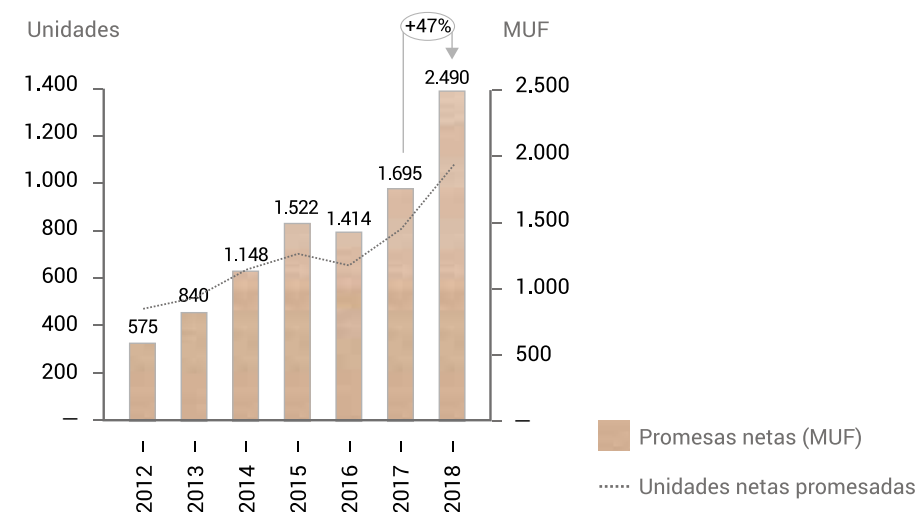
Otro hecho relevante ocurrido durante el año 2018 fue la primera venta de un edificio completo a un fondo de renta residencial. Esta operación equivalente a ingresos por MUF 498 aproximadamente permitió que la filial explorara un mercado que, si bien es incipiente, presenta una atractiva línea de negocios para la filial.

Desde la perspectiva comercial, y como consecuencia de los esfuerzos puestos en traspasar al cliente los elementos diferenciadores de la propuesta de valor de la filial, Pilares logró cifras positivas en sus promesas netas, las cuales alcanzaron un nivel récord de MUF 2.490, equivalente a un 41% por sobre el presupuesto

anual, con un 27% de las promesas realizadas a través del canal de inversionistas, el cual permitió sostener un alto volumen de venta con márgenes tan atractivos como los logrados por el canal de sala de venta.

Si se aísla el efecto de la venta del edificio al fondo de inversión, la filial logró promesas por MUF 1.992, equivalentes a 13% por sobre lo presupuestado para el ejercicio y 18% por encima del año 2017.

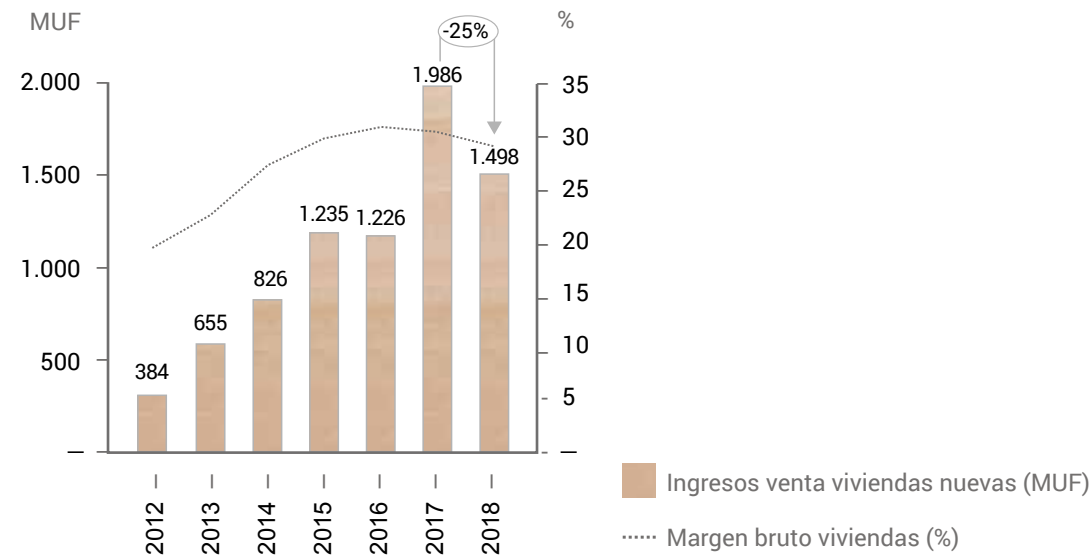
Pilares: Evolución de las promesas netas de viviendas nuevas 2012 -2018



Las escrituras de viviendas nuevas, por su parte, cerraron en MUF 1.498, un 7% por sobre lo presupuestado, pero un 25% por debajo del año 2017. El margen bruto de viviendas nuevas alcanzó a 29,1%, un punto por debajo lo registrado el año anterior, sin embargo, dentro de los parámetros definidos por la Compañía.

Pilares: Evolución de la facturación y margen bruto de viviendas nuevas

2012 -2018

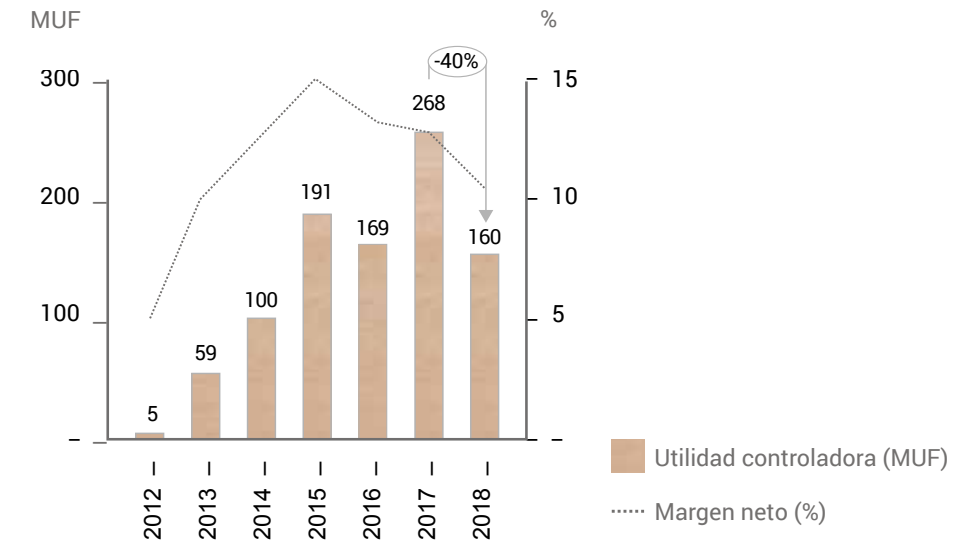


Lo anterior fue acompañado de una consolidación de la cartera de proyectos de la filial, con una compra de terrenos activa y ajustada a los planes de crecimiento, la cual se tradujo en la adquisición de 5 nuevos paños ubicados en comunas como La Florida, Independencia, La Cisterna, Ñuñoa y Santiago Centro.

Con todo, Pilares alcanzó una utilidad de MUF 160, equivalente a un margen neto de 10,7%.

Pilares: Evolución de la utilidad controladora y margen neto

2012 -2018



Al cierre del ejercicio 2018, Pilares contaba con un saldo vendido por facturar el año 2019 equivalente a MUF 1.007, lo que representa el 69% de lo que espera escriturar en el periodo.

La oferta inmobiliaria de la filial a diciembre de 2018 alcanzaba a MUF 1.563, con un stock equivalente al 13% de la oferta. Esta oferta considera 13 proyectos en desarrollo, con departamentos que van desde un dormitorio con un baño hasta tres dormitorios con dos baños, en metrajes que oscilan entre los 30 m² hasta los 75 m² y con precios promedios entre las UF 1.900 y UF 5.000.

Pilares: Proyectos en venta al 31 de diciembre de 2018

Proyectos en desarrollo	Tipo	Comuna/Ciudad	Unidades	Precios	Plazo de desarrollo
Coronel Souper	Dptos.	Estación Central	296	UF 1.400 a UF 2.600	2015 - 2018
San Ignacio	Dptos.	San Miguel	220	UF 1.600 a UF 3.400	2015 - 2018
Vicuña Mackenna	Dptos.	La Florida	182	UF 1.600 a UF 3.300	2015 - 2019
Conde del Maule II	Dptos.	Estación Central	297	UF 1.400 a UF 3.000	2016 - 2019
Fernández Albano 492 E2	Dptos.	La Cisterna	153	UF 1.400 a UF 2.400	2016 - 2018
Séptima Avenida	Dptos.	San Miguel	204	UF 1.400 a UF 3.100	2016 - 2019
Diagonal Vicuña	Dptos.	Santiago	189	UF 1.500 a UF 3.600	2017 - 2019
Dieciocho	Dptos.	Santiago	181	UF 1.700 a UF 3.700	2017 - 2019
Las Acacias	Dptos.	La Florida	216	UF 1.500 a UF 3.200	2017 - 2019
General Freire E1	Dptos.	La Cisterna	192	UF 1.600 a UF 2.900	2018 - 2020
Vicuña Dom	Dptos.	La Florida	182	UF 1.400 a UF 3.800	2018 - 2020
Vicuña IPP E1 (Fondo de Inversión)	Dptos.	Macul	239	UF 1.500 a UF 4.300	2018 - 2018
Vicuña IPP E2	Dptos.	Macul	233	UF 1.500 a UF 4.300	2018 - 2020

Socovesa

Bajo una estrategia multimarca y multisegmento, Empresas Socovesa abarca prácticamente todo el mercado inmobiliario a nivel nacional, dentro del cual, con su marca Socovesa, cubre principalmente el mercado de casas, pero también desarrolla algunos proyectos en altura, con un portafolio de productos para todos los segmentos socioeconómicos.

Durante el 2018, en términos de estrategia competitiva, Socovesa se ha focalizado con fuerza en la segmentación de los mercados que atiende, en donde identifica tres negocios principales: el segmento tradicional de casas, el segmento de casas con subsidio y el segmento de edificios pericentrales. La estrategia busca diferenciación a través del diseño centrado en el habitar de las personas, con el fin de crear valor agregado en sus productos y así sostener un aumento perdurable en los márgenes del negocio. Adicionalmente, en el proceso de venta de valor –metodología comercial donde el cliente se sitúa al centro de toda la gestión– se le ha dado un papel crucial a la experiencia de compra, buscando entender profundamente quiénes son sus compradores y sofisticando las propuestas de valor de los proyectos, para lograr un mejor calce de los productos ofrecidos con las necesidades del consumidor.

Para Socovesa Santiago, el 2018 fue un año de consolidación. Los buenos resultados obtenidos a

nivel de promesas, las cuales llegaron a MUF 2.750, 14% por sobre lo alcanzado en 2017, dejan a la vista que el cambio de estrategia competitiva que se ha impulsado durante el último tiempo es el camino a seguir. Junto con el aumento del nivel de promesas, se destaca también una mejora en los márgenes, lo que da cuenta de una filial con un portafolio de proyectos sano, con propuestas de valor diferenciadas y altamente competitivas. Estos buenos resultados se sustentan además en un desempeño positivo en todas sus líneas de negocio: casas, departamentos y viviendas con subsidio habitacional.

En el negocio tradicional de casas, las ventas superaron en un 12% a los resultados del 2017, con un sobrecumplimiento de las metas de promesas en todas las comunas donde está presente la filial. En 2018, además, se comenzó a consolidar la transición del portafolio de una filial que desarrolla fundamentalmente casas, hacia una filial con una oferta mixta que incorpora crecientemente el desarrollo en altura dentro de su mix. Dicha transición responde a la creciente demanda del mercado por vivir en departamentos en ubicaciones centrales y pericentrales de la ciudad y da cuenta de la capacidad de Socovesa Santiago para desarrollar propuestas de valor competitivas en diversos nichos del mercado.

La oferta de desarrollos en altura a diciembre del 2018 representó un total de MUF 932, la cual se estima aumentará un 70% al cierre de

2019, proyectándose una oferta de MUF 1.700 equivalente al 60% de la oferta total de la filial. Este aumento tiene como sustento el crecimiento que ha tenido durante el último año el banco de terrenos de Socovesa Santiago para el desarrollo de edificios, específicamente en las comunas de La Florida, Maipú y Macul. Destaca en este sentido el terreno recientemente adquirido en Avenida Pajaritos 2418, donde la filial incursionará en el desarrollo de proyectos mixtos a través de un edificio residencial, una placa comercial y un edificio de oficinas. Se espera que el crecimiento del banco de terrenos para edificios sea sostenido en el tiempo, con la próxima creación del área corporativa de inversiones que proveerá de terrenos a la filial al ritmo de su planificación de largo plazo.

Junto con la creciente importancia del mercado en altura, es relevante destacar la positiva performance que ha tenido el negocio de subsidio en la cartera de Socovesa Santiago, con ventas que superaron las MUF 730, representando casi un 30% de las ventas para la filial durante el año 2018. En esta unidad de negocios se sumaron dos nuevos proyectos a la oferta: una tercera etapa del proyecto Las Pataguas en la comuna de Lampa y una tercera etapa del proyecto Cerro Negro en la comuna de San Bernardo. Cabe destacar también que en 2018 la filial se adjudicó el 100% de los proyectos postulados, lo que permite dar continuidad al desarrollo de este segmento acogiendo al Subsidio de Integración Social y Territorial DS19. En el caso de Socovesa

Sur, la filial se adjudicó dos proyectos acogidos al subsidio DS19, en las comunas de Chiguayante y Osorno, enterando un potencial de ventas netas de MUF 441.

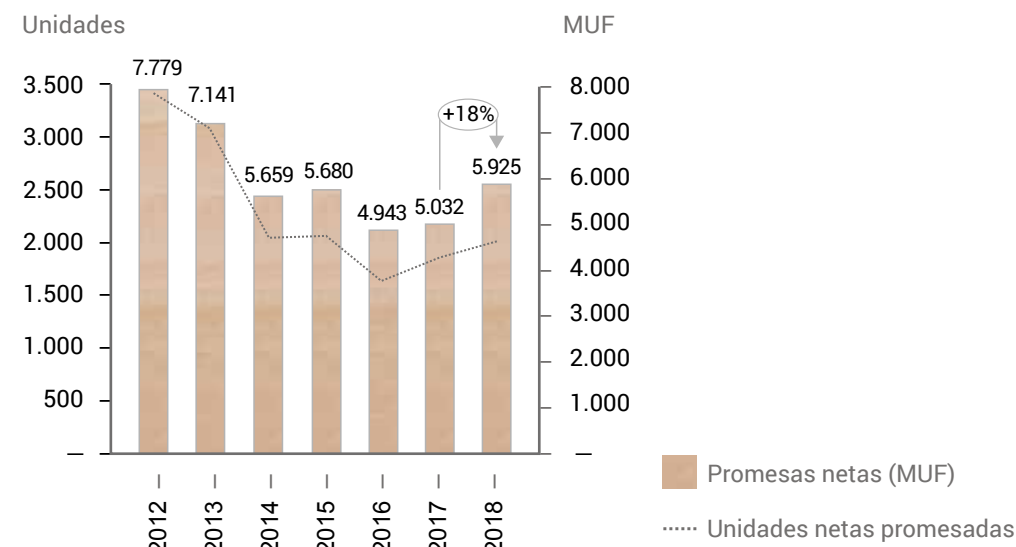
Por su parte, durante 2018, Socovesa Sur tuvo cuatro focos específicos que apalancaron la ventaja competitiva de la filial y que se insertan dentro de la estrategia de rentabilidad que la filial ha seguido durante los últimos años. Estos cuatro focos fueron el perfeccionamiento de modelo Revenue Management, la implementación del modelo de venta de valor en la fuerza de ventas, la implementación de la estrategia de marketing digital y la diferenciación en el *look and feel* de salas de venta y pilotos.

Los resultados de esta implementación no solo permitieron aumentar el volumen de ventas con relación al año anterior, sino que también mejoraron en forma relevante los márgenes prometados.

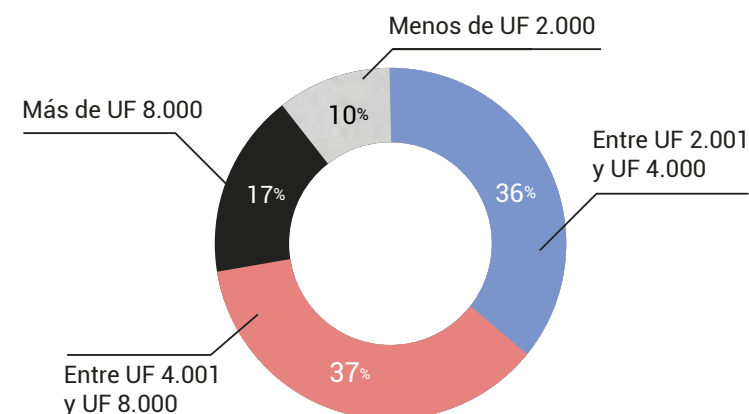
En relación con el desempeño por zonas de la filial, todas anotaron cumplimientos sobre el presupuesto, destacando proyectos de diversos segmentos de mercado como son: Aires de Chiguayante en Concepción (proyecto de departamentos DS19), Costa Pucón en Pucón (proyecto de departamentos de segunda vivienda) y Tierra Noble en Osorno (proyecto de casas segmento medio). Todos estos proyectos anotaron márgenes de ventas superiores a 30%.

Es así como Socovesa Santiago y Socovesa Sur buscaron mantener sanos sus equilibrios inmobiliarios, cerrando el año 2018 con promesas netas por MUF 5.925 distribuidas en todos los segmentos de clientes, una oferta de MUF 5.215, viviendas terminadas por MUF 825, cifra que es 45% inferior a la registrada en diciembre de 2017 y 11 meses para agotar esa oferta.

Socovesa: Evolución de las promesas netas de viviendas nuevas 2012-2018



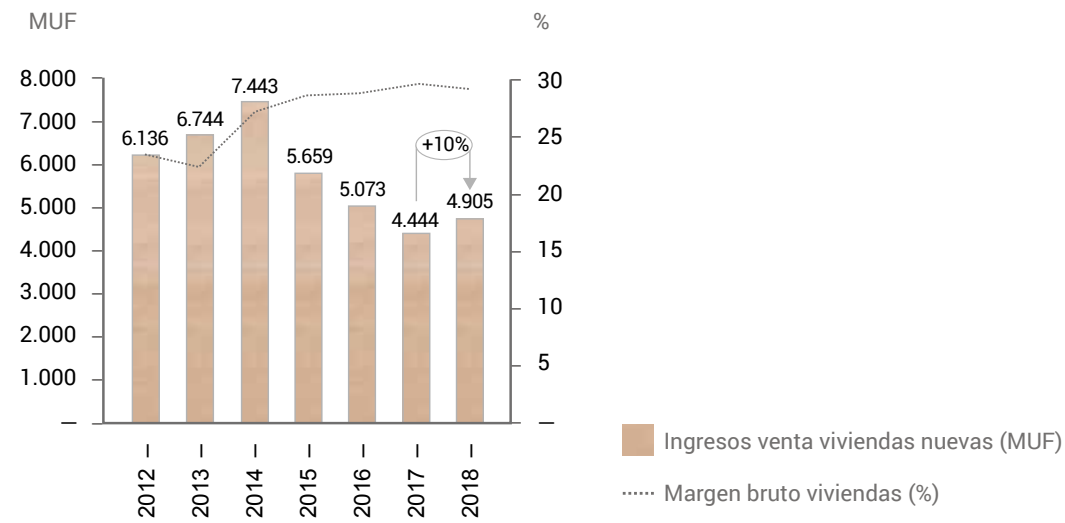
Socovesa: Apertura de la cartera de proyectos a la venta
(Distribución por UF promedio al 31 de diciembre de 2018)



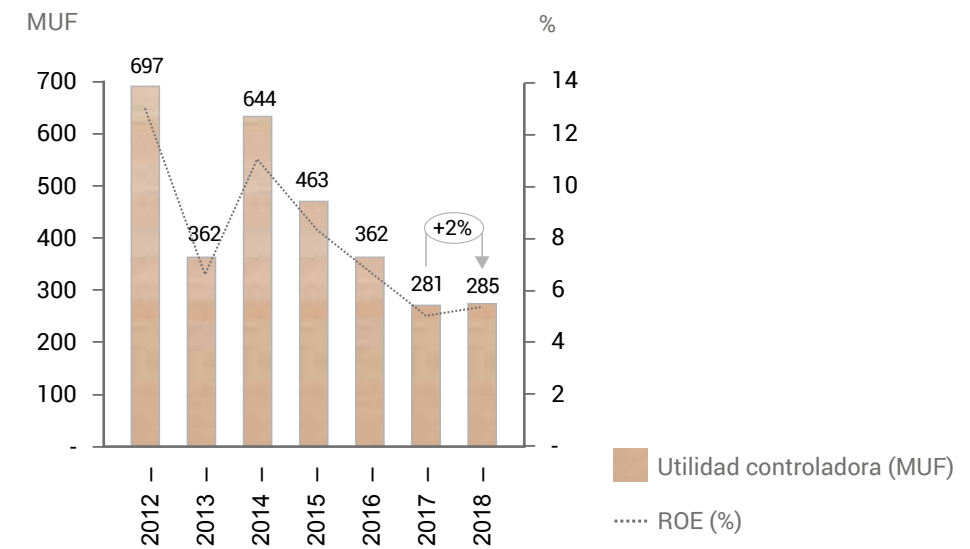
Desde la perspectiva de los ingresos, Socovesa escrituró un volumen total de 1.715 unidades, equivalentes a ingresos por venta de viviendas nuevas por MUF 4.905. Es destacable que el margen bruto de viviendas nuevas alcanzó a 28,5%, cifra similar a la registrada los últimos 4 años.

Esta facturación, junto al buen nivel de margen bruto y la mantención de los gastos de administración, permitió que Socovesa generara una utilidad atribuible a los propietarios de la controladora equivalente a MUF 285.

Socovesa: Evolución de la facturación y margen bruto de viviendas nuevas
2012-2018



Socovesa: Evolución de la utilidad controladora y ROE
2012-2018



Socovesa, producto de los lanzamientos realizados durante el año 2018, logró cerrar el año con 45 proyectos a la venta, en las distintas ciudades del centro-sur del país.

Socovesa: Proyectos en venta al 31 de diciembre de 2018

Proyectos en desarrollo	Tipo de desarrollo	Comuna/Ciudad	Unidades	Precios	Plazo totales
Hacienda Urbana Larapinta	Casas	Santiago - Lampa	2.000	UF 2.500 a UF 3.600	2004 - 2025
Condominio Portal Machalí	Casas	Rancagua	490	UF 2.900 a UF 3.800	2011 - 2025
Laguna Cóndores	Casas	Santiago - San Bernardo	1.000	UF 3.600 a UF 5.700	2008 - 2025
Condominio Punta Nogales	Casas	Santiago - Huechuraba	408	UF 4.800 a UF 9.300	2007 - 2022
Alkura	Casas	Santiago - Colina	308	UF 9.900 a UF 14.850	2013 - 2025
Singular	Casas	Santiago - Colina	183	UF 8.500 a UF 14.170	2013 - 2025
Los Bravos	Casas	Santiago - Lo Barnechea	245	UF 14.300 a UF 28.000	2007 - 2021
Casa Quinta	Casas	Santiago - Maipú	69	UF 9.800 a UF 11.600	2016 - 2020
Larapinta	Casas-Subsidio	Santiago - Lampa	6.500	UF 1.100 a UF 2.000	2011 - 2025
Prados de Santa Clara	Casas-Subsidio	Rancagua	1.040	UF 1.100 a UF 1.900	2011 - 2021
Cerro Negro	Casas-Subsidio	Santiago - San Bernardo	1.500	UF 1.100 a UF 2.200	2015 - 2025
Las Palmas	Dptos.	Santiago - Macul	1.080	UF 1.950 a UF 3.900	2008 - 2021
Edificio Maipú	Dptos.	Santiago - Maipú	110	UF 3.350 a UF 7.000	2018 - 2020
Edificio La Florida	Dptos.	Santiago - La Florida	264	UF 2.850 a UF 5.600	2018 - 2021
Estancia Las Rastras	Casas	Talca	128	UF 4.800 a UF 6.000	2012 - 2023
Portal de San Pedro	Casas	Concepción	1.696	UF 2.600 a UF 4.000	2003 - 2022
Edificios Aires/Parque Chiguayante	Dptos.	Concepción	407	UF 1.100 a UF 1.600	2013 - 2021
Alto Castaño	Casas	Concepción	212	UF 2.600 a UF 3.800	2013 - 2020
Barrio Toledo	Casas	Chillán	452	UF 3.600 a UF 5.100	2008 - 2022
Portal del Libertador	Casas	Chillán	1.162	UF 1.800 a UF 2.700	2009 - 2030
Parque Lauquén - Sevilla	Casas	Los Ángeles	1.530	UF 900 a UF 1.360	2005 - 2021
Alto Maderos	Casas	Los Ángeles	238	UF 2.300 a UF 3.500	2016 - 2022
Edificos Alcalá	Dptos.	Temuco	108	UF 5.900 a UF 11.500	2012 - 2021
Altos del Maipo	Casas	Temuco	1.131	UF 3.000 a UF 4.000	2012 - 2024
Hacienda Santa María Labranza	Casas	Temuco	2.833	UF 1.000 a UF 2.200	2009 - 2035
Mirador de La Frontera	Casas	Temuco	206	UF 7.900 a UF 12.000	2010 - 2024
Altos de Mirasur	Casas	Temuco	296	UF 4.000 a UF 5.200	2008 - 2023
Cond. Vista Nielol	Dptos.	Temuco	384	UF 2.000 a UF 3.300	2012 - 2026
Cond. Olimpia	Dptos.	Temuco	288	UF 2.000 a UF 4.500	2018 - 2024
Condominio Pucón	Casas + Dptos.	Pucón	233	UF 2.500 a UF 7.500	2013 - 2021
Silos de Torobayo	Casas	Valdivia	161	UF 3.500 a UF 10.000	2014 - 2020
Cond. Torobayo	Casas	Valdivia	137	UF 5.000 a UF 6.600	2015 - 2021
Altos de Mahuiza	Casas	Valdivia	648	UF 750 a UF 2.350	2008 - 2018
Edificio El Bosque	Dptos.	Valdivia	52	UF 2.350 a UF 4.000	2017 - 2019
Cond. Edificio Bellavista	Dptos.	Osorno	140	UF 1.400 a UF 2.500	2014 - 2018
Cond. Edificio Parque Francia	Dptos.	Osorno	147	UF 2.000 a UF 4.700	2018 - 2022
Cond. Bellavista	Casas	Osorno	159	UF 2.000 a UF 4.000	2012 - 2018
Condominio Tierra Noble	Casas	Osorno	191	UF 4.500 a UF 6.000	2017 - 2022
Altos de Mirasur	Casas	Osorno	1.180	UF 900 a UF 1.400	2006 - 2020
Brisas de Mirasur	Casas	Osorno	421	UF 1.100 a UF 2.200	2017 - 2024
Bosquemar	Casas	Puerto Montt	2.949	UF 800 a UF 2.200	2007 - 2031
Mirador Austral	Casas	Puerto Montt	2.140	UF 1.400 a UF 4.000	2007 - 2040
Lomas del Lago	Casas	Puerto Varas	231	UF 2.000 a UF 6.700	2006 - 2018
Villa Estancia Austral	Casas	Coyhaique	465	UF 1.400 a UF 3.500	2009 - 2019
Jardín de la Patagonia	Casas	Punta Arenas	432	UF 1.100 a UF 2.500	2018 - 2026

Socovesa Desarrollos Comerciales

Durante el ejercicio 2018, esta filial prácticamente no registró movimientos ya que el edificio Nueva Santa María, último proyecto desarrollado por la filial, fue escriturado casi en su totalidad el año 2017, quedando un remanente para este año.

El año 2018, SDC no compró nuevos paños ni lanzó nuevos proyectos de oficinas, sin embargo, la Compañía sigue buscando alternativas que presenten rentabilidades atractivas para continuar el desarrollo de este tipo de productos.

Socoicsa

Durante el ejercicio 2018, la filial no registró movimientos. Solamente se encuentra pendiente la definición de los juicios con el Servicio de Salud de Arauco respecto al Hospital de Cañete.

Una vez resueltos esos juicios, se definirá el destino final que se dará a esta sociedad.

3.4. Propiedades e instalaciones

El negocio inmobiliario de Empresas Socovesa arrienda la gran mayoría de la maquinaria necesaria para el desarrollo de sus actividades. Aunque existen compras y algunas inversiones menores, éstas son financiadas con recursos propios.

Los principales activos de Empresas Socovesa

se reflejan en la cuenta Inventarios corrientes, Inventarios no corrientes y Propiedades de Inversión, cuyo subtotal es de M\$600.999.781. Las Propiedades de Inversión, compuestos principalmente por terrenos y urbanizaciones, se estima son M\$204.893.048. El total de Inventarios de los activos corrientes al 31 de diciembre de 2018 es de M\$267.573.699. La cuenta Inventarios no corrientes incorpora el inventario que se estima se consumirá en un plazo mayor a un año y que tiene fines inmobiliarios. El total de esta cuenta es de M\$128.533.034.

Durante el año 2018, Empresas Socovesa vendió 2 de sus edificios corporativos donde se encontraban las oficinas centrales de sus filiales Socovesa Santiago, Almagro y Pilares¹¹, manteniendo en sus activos fijos solo el edificio ubicado en Manuel Bulnes 655, comuna y ciudad de Temuco, oficina central de Socovesa Sur. Esta venta quedó registrada en el ejercicio 2018 como resultado no operacional dentro de la cuenta "Otros Ingresos", generando una utilidad antes de impuestos de M\$ 12.895.822.

Adicionalmente, la Compañía cuenta con una planta sanitaria ubicada en la comuna de Lampa, Servicios Sanitarios Larapinta S.A., la cual permite a Socovesa Santiago el desarrollo de proyectos inmobiliarios en ese mismo sector. Este activo está contabilizado en la cuenta "Propiedades, Plantas y Equipos".

La Compañía ha definido como sus principales activos los terrenos (registrados en las cuentas de

¹¹ Venta de los edificios ubicados en Avda. Eliodoro Yáñez 2962 y Padre Mariano 277, ambos ubicados en la comuna de Providencia.

Inventario, corriente y no corriente, y Propiedades de Inversión), las obras en ejecución y las viviendas terminadas. El flujo entre estas cuentas se inicia con la compra de un terreno que, en caso de que se proyecte su uso dentro de un plazo superior a los dos años, queda registrado en la cuenta Propiedades de Inversión. Una vez el plazo se acerca y el terreno se espera sea construido en un plazo inferior a los dos años, este pasa a la subcuenta de Terrenos de la cuenta Inventarios. Cuando se da inicio a la obra, el terreno se transfiere a la subcuenta Obras en Ejecución y pasará a formar parte del costo de venta de las viviendas que se están construyendo. Una vez terminada la obra, las viviendas construidas quedarán reflejadas en la subcuenta Viviendas Terminadas cuando se obtenga la recepción municipal de estas. Desde esta cuenta pasarán al Estado de Resultados, contabilizándose como Ingresos por ventas una vez sean escrituradas.

Empresas Socovesa, a través de sus filiales inmobiliarias, está invirtiendo constantemente en terrenos para el desarrollo de su negocio inmobiliario. La política es mantener un stock de terrenos equivalente a entre 3 y 5 años de uso. En la medida que el portafolio se centra en edificación en altura, el banco de tierra debiera tender a estar más cerca de los 3 años.

La compra de terrenos se financia preferentemente con capital propio. Adicionalmente, en algunos casos, las compras son financiadas a través del sistema financiero o asociaciones con terceros.

Al cierre del 2018, la Compañía cuenta con una sólida cartera de terrenos por desarrollar que le aseguran

el equilibrio entre la disponibilidad de terrenos con potencial inmobiliario y el costo financiero asociado. La Compañía posee terrenos donde es 100% propietaria del activo, en diversas comunas a lo largo del país.

Terrenos 100% propiedad de Socovesa S.A. y filiales

Comuna	M ²	Propiedad Empresas Socovesa
Antofagasta	5.266	100%
Buín	1.948.900	100%
Chillán	159.008	100%
Colina	147.059	100%
Concepción	160.026	100%
Frutillas	84.100	100%
Graneros	49.431	100%
Huechuraba	33.270	100%
Independencia	7.312	100%
La Cisterna	4.716	100%
La Florida	1.158	100%
La Unión	111.882	100%
Las Condes	5.089	100%
Lautaro	14.300	100%
Lo Barnechea	23.087	100%
Los Ángeles	181.896	100%
Machalí	62.099	100%
Maipú	187.348	100%
Maule	98.158	100%
Nuñoa	3.384	100%
Osorno	141.244	100%
Providencia	2.507	100%
Pucón	6.260	100%
Puerto Montt	2.349.010	100%
Punta Arenas	50.000	100%
Rancagua	51.103	100%
Santiago	3.091	100%
Talca	47.970	100%
Temuco	600.360	100%
Valdivia	399.404	100%
Total	6.938.437	

Nota:
Los terrenos del listado anterior son financiados con capital propio.

Asimismo, existen algunos terrenos donde Empresas Socovesa posee un porcentaje en la propiedad del activo diferente al 100% y que fueron adquiridos en asociación con terceros.

Terrenos adquiridos a través de asociaciones con terceros

Comuna	M ²	Sociedad dueña del activo	% de propiedad de Empresas Socovesa
Lampa	2.766.439	Inmobiliaria Las Encinas de Peñalolén S.A.	70%
Macul	4.982	Consorcio Inmobiliario Macul S.A.	50%
Renca	475.330	Inmobiliaria El Montijo S.A.	33%
San Bernardo	132.457	Inmobiliaria Los Cóndores S.A.	67%
Total	3.379.207		

Nota:
De los terrenos expuestos en el listado anterior, solo el de Macul fue financiado con deuda financiera, el resto se financió con capital propio.

3.5. Factores de riesgo

La Matriz de riesgo levantada por el directorio esta segmentada de acuerdo con la tipología del riesgo. En base a ello, la matriz considera los siguientes tipos de riesgo: Riesgo de Cumplimiento, Riesgo Financiero, Riesgo Estratégico y Riesgo Operativo.

Bajo esta clasificación se consideran los riesgos de carácter estratégico debido a factores externos e internos de la Sociedad tales como el ciclo económico, competencia, oferta y condiciones de financiamiento hipotecario del sector público, requerimiento de capital y condiciones de financiamiento, regulación en materia de desarrollos inmobiliarios y construcción, disponibilidad de terrenos, tipo de cambio y precios de commodities, riesgos provenientes de la gestión de proyectos, fallas en equipos y mantención, etc.

Sin perjuicio de lo anterior, para efectos de esta descripción se ha preferido exponer los riesgos en función del origen del que proceden; es decir, si son externos o internos.

Los principales factores de riesgo externos que enfrenta la Compañía son:

Riesgo de ciclo económico

El riesgo de Ciclo Económico incluye variables económicas como tasa de interés y condiciones de financiamiento, inflación, tasa de desempleo y expectativas económicas. El sector de la construcción se caracteriza por ser pro-cíclico ante los shocks económicos, sobre-reaccionando en períodos de crecimiento y cayendo más que el producto en períodos de crisis. El Banco Central reacciona frente a las fluctuaciones de los ciclos económicos haciendo

fluctuar las tasas de interés y los consumidores cambiando sus hábitos de consumo frente al cambio de las expectativas económicas y todas las variables que con él se mueven. La Empresa tiene un asesor externo en esta materia, que expone periódicamente sobre los posibles cambios de la economía global y nacional, lo que le permite a la Empresa reaccionar frente a los cambios de tendencia de los ciclos económicos. Por otro lado, el ciclo político ha permeado crecientemente a la economía, en lo concreto el gobierno anterior afectó en forma relevante variables como, expectativas de las familias, de empresarios, el clima de negocios y las decisiones de consumo e inversión. De hecho, la importante merma en el ritmo de crecimiento que se registró en años anteriores está explicada en un porcentaje relevante por factores político-institucionales. Discusiones sobre una reforma constitucional, en un extremo, o las polémicas reformas tributaria y laboral, en lo más concreto, fueron y siguen siendo fuente de mucho ruido e incertidumbre, con impacto real en las decisiones de empresas y consumidores. El gobierno actual ha generado optimismo que se ve reflejado en el Índice Mensual de Confianza Empresarial y en los índices de Crecimiento del PIB, lo que hemos comprobado internamente en el mejor desempeño de nuestras promesas de compraventa durante el año 2018, que superaron lo presupuestado.

El negocio Inmobiliario depende en gran medida de las fluctuaciones de las tasas de interés de largo plazo y de las expectativas político-económicas del consumidor acerca de sus ingresos futuros y su capacidad de servir la deuda hipotecaria. Incrementos

en las tasas de interés y el resultante aumento en el costo de crédito, junto con el empeoramiento de las expectativas económicas, podrían eventualmente disminuir la demanda por viviendas mayoritariamente en los segmentos socioeconómicos medios y altos. La Compañía ha buscado diversificar su negocio en términos de mercados geográficos y productos, abordando distintos segmentos socioeconómicos como forma de administrar este riesgo. No obstante, el efecto de un cambio en las expectativas económicas afecta principalmente las ventas en verde futuras, pues las ya realizadas están respaldadas con promesas de compraventa.

En lo que respecta al "Riesgo de Ciclo Económico", se espera que el dinamismo de la economía en el 2019 se desacelere levemente, aunque se mantenga cercana a un crecimiento de un 3,5%, muy por sobre el promedio visto durante los últimos años. En materia inmobiliaria la demanda va retornando a niveles de tendencia de largo plazo. El crecimiento de las ventas (promesas) de Empresas Socovesa en el año 2018 fue de un 15%. Para el año 2019, el presupuesto de promesas de viviendas de Empresas Socovesa considera un crecimiento de 1% en UF respecto al real del año anterior. Este comportamiento esperado para las ventas en el 2019 se basa en la mayor base de comparación. Durante el 2019 se proyecta ir aumentando paulatinamente la oferta, lo que es factible dado el sano equilibrio inmobiliario en el que se encuentra la Empresa, que ha sabido manejar adecuadamente sus stocks de viviendas, lo que hace disminuir este tipo de riesgo. Lo anterior se basa en la expectativa de que se mantengan

relativamente bajas las tasas de interés de corto y largo plazo relevantes para el financiamiento de las obras de construcción y créditos hipotecarios respectivamente. Adicionalmente, la Compañía se mantiene siempre cautelosa respecto a los índices de empleo, factor muy relevante en la demanda inmobiliaria. Por otro lado, se está monitoreando permanentemente la tasa de desistimientos de las promesas de compraventa no escrituradas, la cual a la fecha se mantiene en niveles sanos.

Competencia

La industria inmobiliaria en Chile está altamente fragmentada existiendo un gran número de empresas dedicadas al desarrollo y construcción de viviendas. Esto podría generar situaciones en que compañías de menor solvencia financiera, ante un escenario de menor actividad, resuelvan disminuir sus precios afectando la rentabilidad del sector.

Este riesgo se ha mitigado con la participación de fondos de inversión y otros actores del mundo financiero que participan como inversionistas en desarrollos específicos o en fondos que participan de varios proyectos, con lo que muchos proyectos en la industria cuentan con una base de capital adecuada para sortear períodos de menor demanda inmobiliaria. Si bien en el pasado reciente este riesgo se materializó, observándose en el mercado una mayor tendencia a realizar descuentos, mecanismo necesario para absorber la mayor oferta que se generó durante el 2015, pensamos que en un escenario de mayor crecimiento económico el riesgo de sobrestock está

más acotado. A Empresas Socovesa el ser socia tanto de la Cámara Chilena de la Construcción como de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios A.G. (ADI), le permite debatir temas con un número importante de otros actores de la industria, logrando con ello tener buena información y estar bien preparada para enfrentar distintos escenarios competitivos. También mitigamos este riesgo mediante la inversión en nuestras marcas y el desarrollo de valor agregado para nuestros productos inmobiliarios, activos que en la medida que el país se desarrolla están teniendo cada vez mayor relevancia.

Riesgos inherentes al financiamiento hipotecario del sector privado y subsidios del sector público

Si bien en las viviendas sobre UF 2.000 la posibilidad de comprar una vivienda es influenciada en parte importante por las tasas de interés de financiamiento hipotecario y por el porcentaje de financiamiento al cual se puede acceder, en el segmento bajo las UF 2.000, y especialmente en la vivienda social, es el financiamiento otorgado por el sector público el que incide en la demanda.

Las ventas de la Compañía en el segmento de viviendas sociales dependen del financiamiento hipotecario y de la política de subsidios proveniente de organismos gubernamentales, principalmente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Cambios en la política de construcción de viviendas sociales y la entrega de subsidios habitacionales por parte del Estado, podrían afectar los resultados de Empresas Socovesa.

Cambios en las tasas de interés de financiamiento hipotecario y en el porcentaje del precio que las instituciones financieras otorguen a los clientes de la Compañía, pueden afectar relevantemente la capacidad de compra de dichos clientes.

En relación con estos riesgos, no se esperan cambios relevantes en las tasas de interés de créditos hipotecarios, aunque es dable esperar que las tasas tengan una tendencia al alza, pero acotada. Respecto al porcentaje del precio que financian las instituciones financieras, hoy se puede conseguir créditos hipotecarios hasta un 80% del precio, logrando un 90% en los mejores clientes, lo que corresponde a la política observada en los últimos años producto de la nueva norma de la SBIF que desincentiva los créditos hipotecarios con pie menor al 20%. Durante el 2019 se espera un otorgamiento de subsidios similar al año anterior. Empresas Socovesa ha tenido en el pasado un muy buen desempeño en su adjudicación, lo que indica que se han tenido productos adecuados y el conocimiento técnico necesario para asesorar a aquellos que optan a este beneficio.

Riesgo político y de regulación en materia de desarrollo inmobiliario y construcción

Cambios en la estabilidad política pueden afectar negativamente los resultados de la Empresa.

Las actividades de Empresas Socovesa están sujetas a una estricta regulación, y dependen del otorgamiento de permisos y licencias de construcción, uso de suelos y regulaciones ambientales.

La industria está sujeta a modificaciones a la actual regulación en cuanto a obtención de permisos, planos reguladores, leyes tributarias, exigencias ambientales, etc. Cambios de este tipo pueden afectar la factibilidad y rentabilidad de los proyectos de la Compañía.

Respecto a estos riesgos, en general los gobiernos de turno y los cambios que periódicamente propician algunos alcaldes generan incertidumbre producto de posibles modificaciones de los planes reguladores y otras variables que afectan a la industria de la construcción. Ejemplo de esto es el debate que se generó en torno a los llamados "guetos verticales", debate en el cual nuestro Gerente General Corporativo, Mauricio Varela, ha tenido una participación activa y que a la larga ha resultado en que tanto nuestra Empresa como gran parte de la industria tome conciencia de la responsabilidad social que le compete a los distintos actores de la industria inmobiliaria en el desarrollo de la ciudad. Respecto a las modificaciones en los planes reguladores, se pone especial cuidado en comprar los terrenos para construcciones en altura con un anteproyecto municipal aprobado, lo que permite tener un tiempo adecuado para la aprobación del permiso de construcción definitivo.

Ha sido relevante también durante el año 2018 el rol de la Contraloría General de la República la que a través de diversos dictámenes está cuestionando el accionar de las direcciones de obras de muchas municipalidades. La Compañía está monitoreando este tema y evaluando las implicancias que este conflicto pueda tener en la industria y en los proyectos que la Empresa desarrolla.

Otros cambios que han impactado en el pasado reciente a las empresas inmobiliarias y constructoras fueron la reforma tributaria que hizo a las inmobiliarias sujetos de IVA, y la reforma laboral que facultó a trabajadores de obras o faena transitoria a negociar colectivamente.

Recientemente se aprobó una ley que fija aportes y mitigaciones viales a todos los proyectos inmobiliarios. La nueva normativa establece dos instrumentos:

- Las mitigaciones, que son obras concretas y medidas de gestión de tránsito en el entorno próximo al proyecto. Las deberán ejecutar los proyectos "de impacto relevante" (se definirá ese concepto en el reglamento), como ampliaciones de calles, semáforos, ingresos, y peatonalizaciones, entre otros, que serán definidas en informes de mitigación vial (IMIV).
- El otro instrumento son los aportes al espacio público que cumplirán los proyectos por densificación, es decir, aquellos que se construyan en un terreno ya urbanizado (no en nuevos loteos). En este caso, los desarrolladores entregan recursos hasta por el 44% del avalúo fiscal del terreno con el objeto de financiar un plan comunal o intercomunal (en caso de ciudades metropolitanas) de obras, y se invierte un 70% en proyectos de movilidad.

Una vez sea aprobado el reglamento de la ley, se podrá estimar con mayor precisión el impacto que esta ley de aportes y mitigaciones viales tendrá en los costos de los proyectos que desarrolla la Compañía.

Disponibilidad de terrenos

Empresas Socovesa mantiene existencias de terrenos que estima son suficientes para cubrir sus necesidades de desarrollo para los próximos 3 a 5 años aproximadamente. Si bien la Compañía considera que sus políticas y procedimientos de compra de terrenos son efectivos, no se puede asegurar que podrá adquirir terrenos adecuados a precios rentables en el futuro. Hasta la fecha este riesgo no ha pasado de ser una mera hipótesis, por lo que no existe ningún impacto en los resultados actuales o futuros. Empresas Socovesa espera invertir durante el año 2019 MUF 3.590 aproximadamente en terrenos. Como una forma de mitigar este riesgo, se ha decidido crear en Empresas Socovesa una nueva área con competencia corporativa: el área de Inversiones. Esta área se especializará en la evaluación y compra de terrenos para todas las filiales del Grupo con presencia en Santiago, función que hasta ahora administraba cada filial en forma independiente.

Riesgos de siniestros

La Empresa tiene por práctica evaluar la toma de seguros para sus activos sujetos a riesgo, entre ellos los edificios institucionales, los proyectos inmobiliarios de edificios), las salas de venta y los departamentos pilotos con sus contenidos; la flota de vehículos, maquinarias y equipos. Adicionalmente, la Compañía cuenta con seguros de responsabilidad civil, y seguro de vida de sus trabajadores. Para los desarrollos de casas, se cuenta con un seguro de responsabilidad civil primera capa, cuyo objetivo principal es cubrir las eventuales demandas producto de accidentes de trabajadores.

Los proyectos que construye la Compañía son en sí fuente de riesgo, por lo que se aseguran con pólizas ad hoc al riesgo que se pretende cubrir. Así pues, existen seguros contratados de "Todo Riesgo Construcción", que cubre los riesgos desde el momento en que se demuelen las casas sobre las que se construirá un edificio o casas, hasta el momento en que la propiedad es recepcionada municipalmente; "Seguro de Incendio" que cubre hasta el momento en que la vivienda es transferida al futuro propietario; etc. Estos seguros están pensados para cubrir todos los riesgos asociados a la industria de la construcción, por lo que se considera que Empresas Socovesa está razonablemente cubierta. Para cubrir bien estos riesgos, se cuenta con la asesoría de Corredores de Seguros que han sido elegidos después de un estricto proceso de selección, en el que se ha tomado en cuenta su experiencia en la industria.

Riesgos propios de la industria de la construcción

La actividad de la construcción está expuesta a una serie de riesgos que son importantes de administrar mediante un trabajo preventivo, como lo son los accidentes laborales, las enfermedades profesionales, la relación con la comunidad y vecinos, etc. También es fuente de riesgo la relación laboral propia de la construcción, la cual en gran medida se formaliza a través de subcontratistas, en la que la Empresa tiene una responsabilidad subsidiaria.

La Empresa cuenta con seguros vigentes que cubren parte de estos riesgos, a través de las pólizas de "Todo Riesgo Construcción" y "Responsabilidad Civil", las

que se activan en la medida que exista una demanda contra nuestras empresas.

Los principales factores de riesgo internos que enfrenta Empresas Socovesa son:

Estacionalidad de las escrituraciones

Empresas Socovesa a lo largo de su historia ha tenido una marcada estacionalidad en su ciclo de escrituración, concentrándose ésta en el último trimestre. Esta situación tiene el riesgo de que, si por algún motivo se retrasa la recepción municipal de algunos proyectos, éstos no puedan ser escriturados y consiguientemente, no se logre el reconocimiento de las utilidades durante el año que estaba presupuestado. Esta situación no sólo afecta el reconocimiento de los ingresos de la Compañía, sino también, el atraso en las recuperaciones de dichas ventas y el efecto que esto tiene sobre el nivel de endeudamiento y costo financiero.

Tanto los ingresos como el nivel de endeudamiento son variables que los analistas financieros toman en cuenta a la hora de evaluar la situación financiera de la Empresa, por lo que la situación arriba comentada tiene un alto impacto si es que el análisis de la Empresa es superficial y no toma en cuenta las externalidades anteriormente descritas. Sin perjuicio de lo anterior, la Empresa está constantemente trabajando para neutralizar este riesgo, intentando hacer una programación de las obras que logre atenuar la estacionalidad que se ha dado históricamente, trabajo que se ve plasmado en

los presupuestos del 2019, en el que la escrituración de proyectos se ve mejor distribuida durante todo el año. Adicionalmente, la Empresa ha informado respecto a su plan de modernización de su estructura organizacional que se inició con la centralización del área de Operaciones Comerciales el año 2018. Antes esta función dependía de cada filial del Grupo, y a partir del año pasado se fusionó para pasar a depender de Finanzas Corporativas. Este cambio ha conseguido mejorar el desempeño de este proceso y por lo tanto disminuir este riesgo.

Riesgo de ciclo de negocio

El largo ciclo de negocio, que puede llegar a ser de hasta 14 meses en la construcción de los proyectos de casas y de hasta 30 meses en los proyectos de departamentos, al que habría que agregar el tiempo que va desde la compra de los terrenos sobre los que se construye y el tiempo transcurrido hasta la venta de la última propiedad, puede generar un desfase relevante entre las decisiones de inversión y la materialización de la venta de los proyectos, lo que podría generar desbalances entre la oferta y demanda real. El manejo de este riesgo es una de las variables más importantes de administrar en este negocio, la que requiere saber leer las condiciones actuales del mercado y prever a tiempo las condiciones futuras.

Riesgo financiero

Son aquellos riesgos ligados a la imposibilidad de realizar transacciones o al incumplimiento de obligaciones procedentes de las actividades por falta de fondos, como también las variaciones de tasas de

interés, tipos de cambios, quiebra de la contraparte u otras variables financieras de mercado que puedan afectar patrimonialmente a Empresas Socovesa.

Riesgo de Crédito: La Empresa se ve expuesta a este riesgo derivado de la posibilidad de que una contraparte falle en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales y produzca una pérdida económica o financiera. El riesgo de crédito está dado en gran medida por la composición de las cuentas por cobrar. Desde la perspectiva inmobiliaria, salvo casos excepcionales, se escritura y hace entrega de la propiedad una vez que el cliente ha pagado el 100% del valor de ella, quedando por cobrar a los bancos y al Estado el monto asociado a los créditos hipotecarios, libretas de ahorro y subsidios. El riesgo, por lo tanto, es casi nulo.

Actualmente, la Compañía está expuesta a este riesgo en un proyecto terminado del área de Ingeniería y Construcción, en el que hemos recurrido a instancias legales o arbitrajes para exigir aquello que estimamos en justicia se nos debe.

Riesgo de Liquidez: Este riesgo viene motivado por las distintas necesidades de fondos para hacer frente a los compromisos de inversiones y gastos del negocio, vencimientos de deuda, etc.

Los fondos necesarios para hacer frente a estas salidas de flujo de efectivo se obtienen de los recursos propios generados por la actividad ordinaria de Empresas Socovesa y por la contratación de líneas de crédito que aseguren fondos suficientes para

soportar las necesidades previstas para un período, manteniendo siempre líneas aprobadas por los bancos para enfrentar contingencias o inversiones imprevistas. La naturaleza del negocio de Empresas Socovesa requiere fuertes inversiones de capital para solventar la compra de terrenos y el desarrollo y construcción de viviendas. El monto y el momento de realización de dichas inversiones dependen de las condiciones de mercado. El ciclo económico, en gran medida, es el que gatilla la aparición de este riesgo; sin embargo, si por alguna razón el "riesgo de ciclo económico" no fue controlado a tiempo, este "riesgo de liquidez"- que actuará a través de los bancos- obligará a la Empresa a detener sus nuevas inversiones.

Para atenuar este riesgo la Compañía efectúa proyecciones de flujo de caja de corto, mediano y largo plazo, además de un análisis mensual de la situación financiera de cada filial. Se observan constantemente las expectativas del mercado de deuda, analizando la conveniencia de tomar nuevos financiamientos y/o reestructurar deudas. En este sentido, existen políticas definidas en base a parámetros que son controlados permanentemente. Actualmente no se ve que este riesgo pueda presentarse. Durante los últimos años Empresas Socovesa disminuyó sus pasivos financieros producto de una moderación de su ciclo de inversión en desarrollos inmobiliarios. El plan de inversiones para el año 2019 implica aumentar los pasivos financieros, manteniendo controlados los equilibrios inmobiliarios. Lo anterior es posible gracias a los buenos resultados obtenidos entre los ejercicios 2014 - 2018, manteniéndose así controlada la probabilidad de ocurrencia del riesgo de liquidez.

Riesgo de Tipo de Cambio: Este riesgo viene dado principalmente por los pagos que se deben realizar en monedas distintas al peso, por obligaciones contraídas en la construcción de viviendas, y por la deuda contratada en moneda distinta a la moneda funcional de la Sociedad. Empresas Socovesa no está afecta a un riesgo por efecto de la variación en el tipo de cambio, puesto que la mayor parte de las transacciones son en pesos y unidades de fomento (UF). La Empresa tiene como política cubrir cualquier riesgo de tipo de cambio en aquellas operaciones hechas en moneda extranjera mediante la toma de instrumentos derivados; no obstante, el efecto que variaciones relevantes en el tipo de cambio real tenga en el precio de los commodities y en los equilibrios macroeconómicos, hace necesario monitorear permanentemente estas y otras variables que pudiesen afectar el ciclo económico.

Riesgo de Tasa de Interés: Se refiere a las variaciones de las tasas de interés que afectan el valor de los flujos futuros referenciados a tasas de interés variable, y a las variaciones en el valor razonable de los activos y pasivos referenciados a tasa de interés fija que son contabilizados a valor razonable. Para cumplir con los objetivos y de acuerdo con las estimaciones de Empresas Socovesa, se realizan operaciones para contratar derivados de cobertura con la finalidad de mitigar estos riesgos.

El objetivo de la gestión de este riesgo es alcanzar un equilibrio en la estructura de deuda, disminuir los impactos en los costos producidos por fluctuaciones de tasas de interés y, de esta forma, poder reducir la

volatilidad en los resultados de la Compañía. Para esto, se opera en base a un modelo desarrollado por un asesor externo que permite, frente a las diversas circunstancias del mercado, enfrentar este riesgo con un estudio profundo de las variables que lo explican y poder, a partir de ahí, tomar las decisiones relevantes.

Según las políticas de financiamiento y liquidez definidas, las operaciones de factoring y confirming se deben enmarcar dentro de los siguientes lineamientos: a) los operaciones de factoring y confirming se ocupan como una alternativa de financiamiento de menor costo, pues no están afectas al impuesto de timbre y estampilla; b) se trabaja sólo con factoring bancarios y a través de los ejecutivos de la banca inmobiliaria, formando parte estas operaciones de las líneas de créditos aprobadas por los comités de crédito de cada banco; c) Los activos que se ceden corresponden a cuentas por cobrar de instituciones con reconocida solvencia crediticia (SII - impuestos por cobrar; Empresas Sanitarias – pagarés de aguas por aportes reembolsables; Bancos – deuda

hipotecaria de clientes); d) todas las operaciones de factoring son con responsabilidad.

Clasificación de riesgo

Empresas Socovesa requiere anualmente de dos clasificaciones de riesgo hechas por empresas especialistas en esta materia. Dichas clasificaciones son requeridas y analizadas por distintos actores del ámbito financiero, especialmente las instituciones financieras, quienes toman en cuenta dichas clasificaciones - riesgo asociado a la Empresa – para establecer el costo financiero que le exigirán a la Compañía. Dadas las circunstancias anteriormente descritas respecto de la estacionalidad de las escrituraciones, la Empresa enfrenta el riesgo de ser clasificada por debajo de su clasificación actual, lo que la obligaría a hacer esfuerzos adicionales para explicar y fundamentar, tanto a las clasificadoras de riesgo como a las instituciones financieras, respecto de la situación real de la Empresa.

Clasificadora de riesgo	Solvencia	Acciones	Líneas efectos de comercio	Perspectiva	Fecha
Feller-Rate	BBB+	1a Clase N3	N2/BBB+	Estable	Abril 2018
ICR	BBB+	1a Clase N4	N2/BBB+	Estable	Abril 2018

La Empresa todos los años y en varias oportunidades realiza reuniones tanto con las clasificadoras de riesgo como con las instituciones financieras en las que se les explica los resultados, la situación actual de la Compañía y sus proyecciones futuras. Se espera que dichas reuniones atenúen este riesgo y mantengan las favorables apreciaciones que el mercado financiero tiene con Empresas Socovesa.

Riesgo de post venta

La Empresa debe responder por la calidad de la construcción de los productos que vende según lo estipulado en la legislación vigente. El servicio de post venta en sí no podría ser clasificado como de alto riesgo, pues junto con hacer las provisiones correspondientes, la Empresa cuenta con áreas de Calidad y Post Venta especializadas tanto en el control de calidad de todas las viviendas que construye como en entregar un servicio de primera calidad frente a los inconvenientes que tengan los clientes de alguna de las filiales. Lo que sí reviste un riesgo mayor es la eventualidad que dichos reclamos se canalicen a través de medios distintos a los que dispone la Compañía para estos fines, pues podría ser perjudicial el exponer a la Empresa a medios de comunicación masivos. Una forma de mitigar este riesgo es contar con equipos idóneos y con una clara orientación al cliente, de manera que cualquier defecto de construcción sea solucionado a la brevedad, frente en el que Empresas Socovesa ha puesto énfasis los últimos años potenciando el área de Calidad y Postventa.

Riesgo laboral

Corresponde al riesgo asociado a los Recursos Humanos de Empresas Socovesa. Considera muchos riesgos dentro de los que se incluyen: el riesgo de no contar con el personal idóneo para desempeñar las funciones propias de la industria en la que participa; el riesgo de demandas laborales producto tanto de accidentes como del menoscabo —por responsabilidad de la Empresa— de algún derecho de sus trabajadores. Asimismo, existe el riesgo de ser víctimas de fraudes o algún otro delito cometido por los trabajadores de la Compañía.

Frente a estos riesgos la Empresa ha tomado los resguardos creando un Comité Laboral que sesiona con periodicidad y que vela por que nuestras empresas se ajusten a la normativa laboral vigente, a la Ley 20.393 de Responsabilidad Penal, etc.

3.6. Planes de inversión

Las políticas de inversión y financiamiento aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada el 17 de abril de 2018, buscan optimizar los recursos propios disponibles, sin perjuicio de evaluar la pertinencia de obtener recursos de terceros para determinadas operaciones que así lo ameriten.

A diferencia de la mayoría de las compañías de la industria, Empresas Socovesa financia sus necesidades de capital de trabajo en el área inmobiliaria a través de líneas de crédito que se componen de créditos de corto, mediano y largo plazo de libre disposición otorgados a sus filiales inmobiliarias. De esta manera, el financiamiento no está atado a un proyecto en particular, permitiendo una mayor flexibilidad operacional y una optimización del costo financiero.

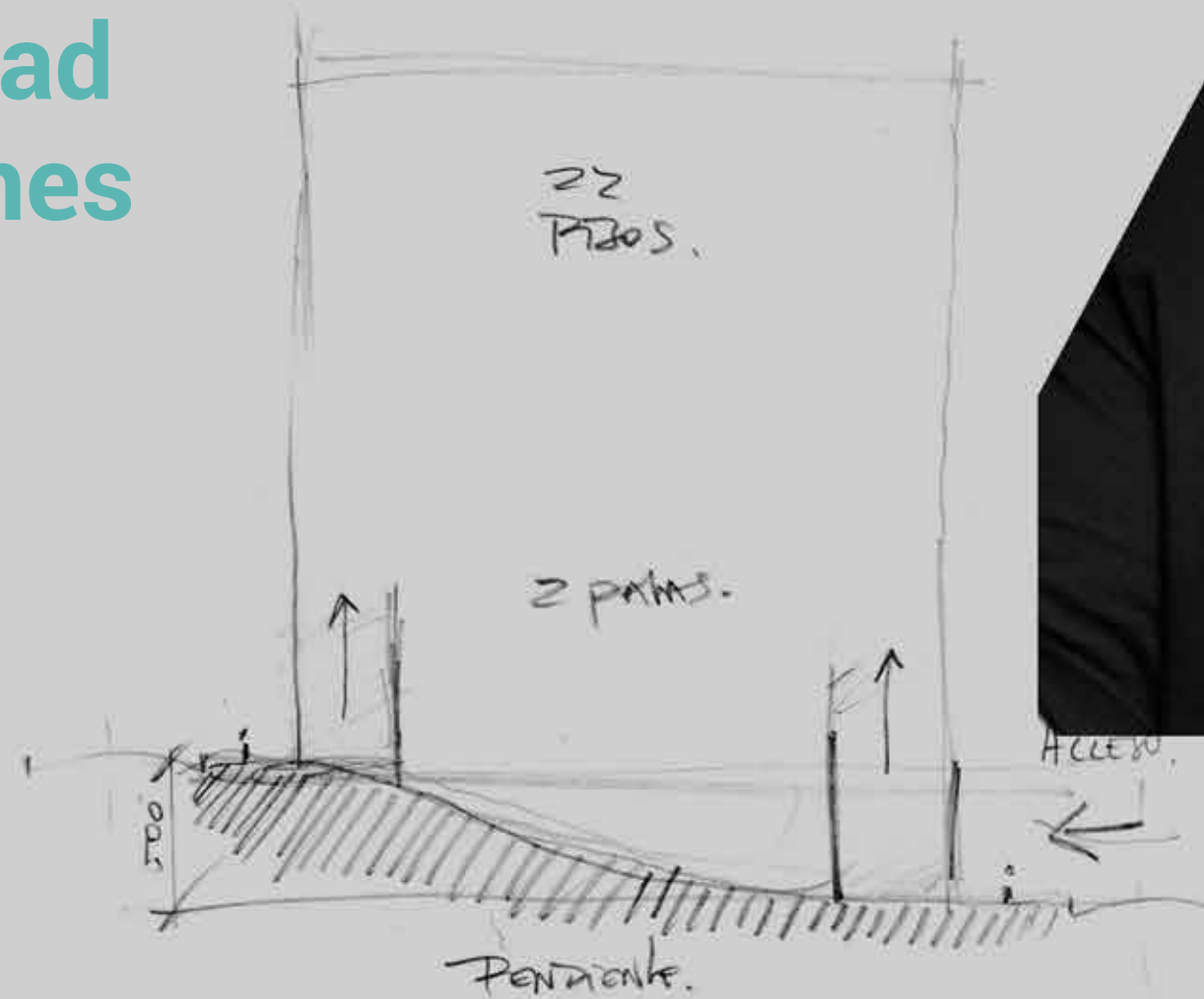
Al respecto, la Compañía ha utilizado métodos de financiamiento alternativos a la deuda financiera, ya sea a través de asociaciones con privados, dueños de terrenos o de estructuras de opciones de compra y aparcamiento de terrenos con inversionistas financieros, entre otras.

El plan de lanzamientos de proyectos para el año 2019 incluye la construcción de 5.066 unidades, por un monto total de venta de MUF 15.664 y con una inversión estimada de MUF 9.399.

Filial	Nº proyectos o etapas	Nº viviendas	Precio promedio	Venta potencial
Socovesa	36	2.337	UF 3.074	UF 7.183.198
Almagro	12	1.225	UF 3.997	UF 4.896.106
Pilares	15	1.504	UF 2.384	UF 3.585.141
Total	63	5.066	UF 3.092	UF 15.664.445

Adicionalmente, el plan de compra de terrenos contempla la adquisición de tierra, principalmente para el desarrollo de proyectos en altura, por un monto total equivalente a MUF 3.792. Este monto incluye el pago de compras de terrenos que se acordaron el año 2018.

Propiedad y acciones



4.1. Propiedad

4.1.1. Situación de control

De acuerdo con lo definido en el Título XV de la Ley N°18.045, el controlador de la Compañía es el señor Eduardo Gras Díaz y familia¹², quienes poseen el 52,6% de las acciones –serie única– de Socovesa S.A., a través de las siguientes sociedades:

RUT	Razón social	Acciones DCV	Acciones corredoras de bolsa	Total de acciones	Porcentaje de participación
96.531.570-5	Inversiones San Miguel Ltda.	304.456.287		304.456.287	24,9%
77.487.140-3	Inversiones La Cordillera	67.463.156		67.463.156	5,5%
76.475.875-7	Inversiones ASECO Ltda.	46.847.567	505.344	47.352.911	3,9%
76.468.484-2	Inversiones Lagos del Sur Ltda.	46.724.060		46.724.060	3,8%
76.474.336-9	Inversiones Santa Carolina Ltda.	45.218.715	339.344	45.558.059	3,7%
77.487.160-8	Inversiones Santa Cecilia SCC	45.218.715		45.218.715	3,7%
76.468.482-6	Inversiones Santa Montserrat Ltda.	45.218.715		45.218.715	3,7%
76.046.112-1	G y A S.A.	35.958.715		35.958.715	2,9%
76.378.256-5	Inversiones Aguas Coloradas	4.008.844		4.008.844	0,3%
76.955.200-6	Inversiones Río Moldava Ltda.	1.251.926		1.251.926	0,1%
79.636.180-8	Agrícola e Inmobiliaria Marlit Ltda.	43		43	0,000004%
	Acciones a título personal de algunos miembros de la familia	1.022.737		1.022.737	0,1%
Total Familia Gras		643.389.480	844.688	644.234.168	52,6%

Al 31 de diciembre de 2018, el señor Justino Negrón Bornand y familia¹³ contaba con el 13,3% de las acciones de la Sociedad a través de Inversiones Vaud Ltda., Asesorías e Inversiones GN Ltda., Asesorías e Inversiones San Antonio Ltda. y a título personal.

Asimismo, los ejecutivos y empleados de Empresas Socovesa mantenían el 2,2% de la propiedad de la Compañía¹⁴.

La Sociedad no registra pactos de accionistas. No obstante lo anterior, las personas naturales indicadas ejercen, directamente o a través de personas jurídicas, el control del 52,6% de las acciones suscritas y pagadas de Socovesa S.A. dado que, por su grado de parentesco, se presume que actúan en forma conjunta de conformidad a la ley.

¹² Los controladores de la Sociedad son el señor Eduardo Gras Díaz, RUT 3.072.432-1, y sus hijos, María Montserrat Gras Rudloff, RUT 8.412.194-0; José Eduardo Gras Rudloff, RUT 7.232.245-2; Javier Andrés Gras Rudloff, RUT 7.232.243-6; María Cecilia Gras Rudloff, RUT 7.232.233-9; María Catalina Gras Rudloff, RUT 10.009.144-5; Rodrigo Osvaldo Gras Rudloff, RUT 10.004.833-7; Juan Manuel Gras Rudloff, RUT 10.421.506-8; María Eugenia Amunátegui Spacek, RUT 6.497.003-8; Carolina Castro Larrain, RUT 9.669.248-K; José Ignacio Gras Carmona, RUT 13.730.048-6; Pablo Andrés Gras Carmona, RUT: 13.961.799-1; Juan Diego Gras Carmona, RUT 15.244.100-2 y Dominga Gras Ugarte, RUT 19.686.425-3; Gabriel José Duran Gras, RUT: 14.208.327-2; Cristóbal Andrés Duran Gras, RUT: 15.531.050-2; Montserrat Duran Gras, RUT: 17.512.039-4; Felipe Rodrigo Duran Gras, RUT: 16.564.456-5; Javiera Margarita Duran Gras, RUT: 18.173.619-4; Raimundo Esteban Duran Gras, RUT: 18.775.242-6; María Josefa Gras Rudloff, RUT: 19.078.598-K; Ignacio Oltra Gras, RUT: 15.551.688-7; Consuelo Oltra Gras, RUT: 16.794.966-5; Catalina Paz Kuschel Gras, RUT: 17.357.108-9; Sebastián Eduardo Kuschel Gras, RUT: 18.147.180-8; Emilia Garcés Gras, RUT: 21.195.032-3; Florencia Gras Castro, RUT: 18.166.378-2; Antonia Gras Castro, RUT: 18.933.532-6; Martín Gras Castro, RUT: 19.323.167-5; Juan Manuel Gras Villanueva, RUT: 19.606.228-9; y Carolina Villanueva Mancarella, RUT: 11.860.862-3.

¹³ Integrada por el señor Justino Negrón Bornand, RUT 4.726.258-5; Leonor Granzotto Brun, RUT 6.254.329-9; Paola Roxana Negrón Granzotto, RUT 10.211.419-1; Fabiola Soraya Negrón Granzotto, RUT 12.706.854-2 y Juan Agustín Alcalde Furber, RUT 10.709.271-4.

¹⁴ Este porcentaje incluye la participación de José Ignacio Gras Carmona, miembro a la vez del grupo controlador.

4.1.2. Identificación de accionistas mayoritarios

Accionistas controladores

Accionistas controladores	RUT	Inversión directa	Inversión indirecta		Total participación en Empresas Socovesa
			Sociedad	Participación	
Eduardo Gras Díaz	3.072.432-1		Inversiones San Miguel Ltda.	49,6%	12,4%
			Inversiones Río Moldava Ltda.	99,0%	
María Montserrat Gras Rudloff	8.412.194-0		Inversiones San Miguel Ltda.	7,2%	5,4%
			Inversiones Santa Montserrat Ltda.	98,9%	
			Agrícola e Inmobiliaria Marlit Ltda.	14,3%	
José Eduardo Gras Rudloff	7.232.245-2		Inversiones San Miguel Ltda.	7,2%	4,7%
			G y A S.A.	99,9%	
			Agrícola e Inmobiliaria Marlit Ltda.	14,3%	
Javier Andrés Gras Rudloff	7.232.243-6	0,06%	Inversiones San Miguel Ltda.	7,2%	2,2%
			Inversiones Aguas Coloradas Agrícola e Inmobiliaria Marlit Ltda.	100,0%	
				14,3%	
María Cecilia Gras Rudloff	7.232.233-9		Inversiones San Miguel Ltda.	7,2%	5,5%
			Inversiones Santa Cecilia SCC	99,7%	
			Agrícola e Inmobiliaria Marlit Ltda.	14,3%	
María Catalina Gras Rudloff	10.009.144-5		Inversiones San Miguel Ltda.	7,2%	5,6%
			Inversiones Lagos del Sur Ltda.	99,98%	
			Agrícola e Inmobiliaria Marlit Ltda.	14,3%	
Rodrigo Osvaldo Gras Rudloff	10.004.833-7		Inversiones San Miguel Ltda.	7,2%	5,3%
			Inversiones ASECO Ltda.	90,1%	
			Agrícola e Inmobiliaria Marlit Ltda.	14,3%	
Juan Manuel Gras Rudloff	10.421.506-8		Inversiones San Miguel Ltda.	7,2%	5,5%
			Inversiones Santa Carolina Ltda.	100,0%	
			Agrícola e Inmobiliaria Marlit Ltda.	14,3%	
José Ignacio Gras Carmona	13.730.048-6	0,0002%	Inversiones La Cordillera	25,0%	1,4%
Pablo Andrés Gras Carmona	13.961.799-1	0,0001%	Inversiones La Cordillera	25,0%	1,4%
Juan Diego Gras Carmona	15.244.100-2	0,0017%	Inversiones La Cordillera	25,0%	1,4%
Dominga Gras Ugarte	19.686.425-3		Inversiones La Cordillera	25,0%	1,4%
Gabriel José Durán Gras	14.208.327-2		Inversiones Santa Montserrat Ltda.	0,2%	0,007%
Cristóbal Andrés Durán Gras	15.531.050-2		Inversiones Santa Montserrat Ltda.	0,2%	0,007%
Montserrat Durán Gras	17.512.039-4		Inversiones Santa Montserrat Ltda.	0,2%	0,007%
Felipe Rodrigo Durán Gras	16.564.456-5		Inversiones Santa Montserrat Ltda.	0,2%	0,007%
Javiera Margarita Durán Gras	18.173.619-4		Inversiones Santa Montserrat Ltda.	0,2%	0,007%
Raimundo Esteban Durán Gras	18.775.242-6		Inversiones Santa Montserrat Ltda.	0,1%	0,003%
María Josefa Gras Rudloff	19.078.598-K		Inversiones Santa Cecilia SCC	0,1%	0,005%
Ignacio Oltra Gras	15.551.688-7		Inversiones Santa Cecilia SCC	0,2%	0,006%
Consuelo Oltra Gras	16.794.966-5		Inversiones Santa Cecilia SCC	0,0%	0,001%
Catalina Paz Kuschel Gras	17.357.108-9		Inversiones Lagos del Sur Ltda.	0,008%	0,0003%
Sebastián Eduardo Kuschel Gras	18.147.180-8		Inversiones Lagos del Sur Ltda.	0,01%	0,0004%
Emilia Garcés Gras	21.195.032-3		Inversiones Lagos del Sur Ltda.	0,005%	0,0002%
Florencia Gras Castro	18.166.378-2		Inversiones ASECO Ltda.	3,3%	0,1%
Antonia Gras Castro	18.933.532-6		Inversiones ASECO Ltda.	3,3%	0,1%
Martín Gras Castro	19.323.167-5		Inversiones ASECO Ltda.	3,3%	0,1%
Juan Manuel Gras Villanueva	19.606.228-9		Inversiones Santa Carolina Ltda.	0,004%	0,0001%
Carolina Villanueva Mancarella	11.860.862-3		Inversiones Santa Carolina Ltda.	0,001%	0,00004%
Otros Relacionados		0,02%			0,02%
Total accionistas mayoritarios					52,6%

Accionistas mayoritarios distintos de los controladores

Accionistas mayoritarios distintos de los controladores	RUT	Inversión directa	Inversión indirecta		Total participación en Empresas Socovesa
			Sociedad	Participación	
Juan Justino Negrón Bornand	4.726.258-5		Inversiones Vaud	27,0%	3,6%
			Asesorías e Inversiones San Antonio Ltda.	27,0%	
Leonor Ferena Granzotto Brun	6.254.329-9		Inversiones Vaud	27,0%	3,6%
			Asesorías e Inversiones San Antonio Ltda.	27,0%	
Paola Roxanna Negrón Granzotto	10.211.419-1		Inversiones Vaud	23,0%	3,1%
			Asesorías e Inversiones San Antonio Ltda.	23,0%	
			Asesorías e Inversiones GN Ltda.	50,0%	
Fabiola Soraya Negrón Granzotto	12.706.854-2	0,003%	Inversiones Vaud	23,0%	3,1%
			Asesorías e Inversiones San Antonio Ltda.	23,0%	
			Asesorías e Inversiones GN Ltda.	50,0%	
Moneda S.A. AFI para Pionero Fondo de Inversión	96.684.990-8		Moneda S.A. AFI	99,9%	9,7%
BTG Pactual Small Cap Chile Fondo de Inversión (Cta. Nueva)	96.966.250-7		BTG Pactual Chile Inversiones Ltda.	99,98%	5,1%
Credicorp Capital S.A. Corredores de Bolsa	96.489.000-5		IM Trust & Co. Holdings S.A.	99,9%	3,2%
Total participación mayoritarios no controladores					31,3%

4.1.3. Identificación de 12 principales accionistas

El capital de la Compañía se divide en 1.223.935.691 acciones, sin valor nominal, todas de una misma y única serie. Al 31 de diciembre de 2018, los 12 principales accionistas poseían el 83,7% de las acciones de Empresas Socovesa.

RUT	Accionista	Acciones DCV	Acciones corredoras de bolsa	Total de acciones	Participación en la Sociedad
96.531.570-5	Inversiones San Miguel Ltda.	304.456.287		304.456.287	24,9%
76.256.131-K	Inversiones Vaud	158.289.385		158.289.385	12,9%
96.684.990-8	Moneda S.A. AFI para Pionero Fondo de Inversión	116.536.000		116.536.000	9,5%
96.966.250-7	BTG Pactual Small Cap Chile Fondo de Inversión (Cta. Nueva)	72.104.937		72.104.937	5,9%
77.487.140-3	Inversiones La Cordillera	67.463.156		67.463.156	5,5%
76.475.875-7	Inversiones ASECO Ltda.	46.847.567	505.344	47.352.911	3,9%
76.468.484-2	Inversiones Lagos del Sur Ltda.	46.724.060		46.724.060	3,8%
76.474.336-9	Inversiones Santa Carolina Ltda.	45.218.715	339.344	45.558.059	3,7%
77.487.160-8	Inversiones Santa Cecilia SCC	45.218.715		45.218.715	3,7%
76.468.482-6	Inversiones Santa Montserrat Ltda.	45.218.715		45.218.715	3,7%
96.489.000-5	Credicorp Capital S.A. Corredores de Bolsa	39.124.218		39.124.218	3,2%
76.046.112-1	G y A S.A.	35.958.715		35.958.715	2,9%
	Otros	200.775.221	-844.688	199.930.533	16,3%
Total acciones Empresas Socovesa		1.223.935.691	-	1.223.935.691	100,0%

Nota:
Al 31 de diciembre de 2018, Inversiones Santa Carolina Ltda. e Inversiones ASECO Ltda. poseían acciones en custodia de BTG Pactual Corredores de Bolsa.

4.1.4. Accionistas

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad poseía 192 accionistas registrados en el DCV Registros S.A. y se encontraban suscritas y pagadas el total de las acciones cuya propiedad se distribuía de la siguiente manera:

Tipo de persona	Acciones DCV	Acciones corredoras de bolsa	Total de acciones	Participación en la Sociedad
Familia Gras	643.389.480	844.688	644.234.168	52,6%
Personas Jurídicas	415.963.758	-844.688	415.119.070	33,9%
Familia Negrón	162.825.669		162.825.669	13,3%
Personas Naturales	1.756.784		1.756.784	0,1%
AFP	-		-	-
Total acciones Empresas Socovesa	1.223.935.691		1.223.935.691	100,0%

Nota:
El número de acciones de la Familia Gras incorpora las acciones en custodia del DCV más las que se encuentran en las corredoras de bolsa. La cifra en "Personas Jurídicas" resta las acciones que son de la familia.

Tipo de accionista	Total de acciones dic 2018
Corredores de Bolsa	62.425.889
Familia Gras	644.234.168
Familia Negrón	162.825.669
Fondos Institucionales	328.279.923
Retail	26.170.042
Total Acciones Empresas Socovesa	1.223.935.691

Notas:

- El número de acciones de la Familia Gras incorpora las acciones en custodia del DCV más las que se encuentran en las corredoras de bolsa. La cifra en "Corredores de Bolsa" resta las acciones que son de la familia.
- Fondos Institucionales considera Fondos de Inversión y Fondos Mutuos.
- Retail considera empleados, sociedades y retail.

4.1.5. Cambios en la propiedad

Durante el año 2018 no se produjeron grandes cambios en la propiedad de Empresas Socovesa.

Destacaron las transacciones de los principales fondos de inversión que poseen acciones de la Compañía (Moneda S.A. AFI para Pionero Fondo de Inversión, BTG Pactual Small Cap Chile Fondo de Inversión, entre otros). Lo anterior se presenta en el siguiente cuadro:

	Acciones dic 2017	Acciones dic 2018	Δ 18/17
1 Inversiones San Miguel Ltda.	304.456.287	304.456.287	-
2 Inversiones Vaud	158.289.385	158.289.385	-
3 Moneda S.A. AFI para Pionero Fondo de Inversión	119.390.000	116.536.000	-2.854.000
4 Inversiones La Cordillera	67.463.156	67.463.156	-
5 BTG Pactual Small Cap Chile Fondo de Inversión (Cta. Nueva)	62.262.752	72.104.937	9.842.185
6 Inversiones ASECO Ltda.	47.352.911	47.352.911	-
7 Inversiones Lagos del Sur Ltda.	46.724.060	46.724.060	-
8 Inversiones Santa Montserrat Ltda.	45.218.715	45.218.715	-
9 Inversiones Santa Cecilia SCC	45.218.715	45.218.715	-
10 Inversiones Santa Carolina Ltda.	45.558.059	45.558.059	-
11 Credicorp Capital S.A. Corredores de Bolsa	38.640.205	39.124.218	484.013
12 G y A S.A.	35.958.715	35.958.715	-

Nota:
Las acciones de Inversiones Santa Carolina Ltda. y de Inversiones ASECO Ltda. consideran las acciones que están en custodia del DCV y de Corredores de Bolsa.

Tipo de Accionista	Acciones dic 2017	Acciones dic 2018	Δ 18/17
Corredores de Bolsa	67.068.106	62.425.889	-4.642.217
Familia Gras	644.291.168	644.234.168	-57.000
Familia Negrón	162.825.669	162.825.669	-
Fondos Institucionales	323.147.796	328.279.923	5.132.127
Retail	26.602.952	26.170.042	-432.910
Total Acciones Empresas Socovesa	1.223.935.691	1.223.935.691	

Nota:

- El número de acciones de la Familia Gras incorpora las acciones en custodia del DCV más las que se encuentran en las corredoras de bolsa. La cifra en "Corredores de Bolsa" resta las acciones que son de la familia.
- Fondos Institucionales considera Fondos de Inversión y Fondos Mutuos.
- Retail considera personas naturales y jurídicas que poseen acciones de la Sociedad a título personal, no ligadas a un fondo ni a una corredora.

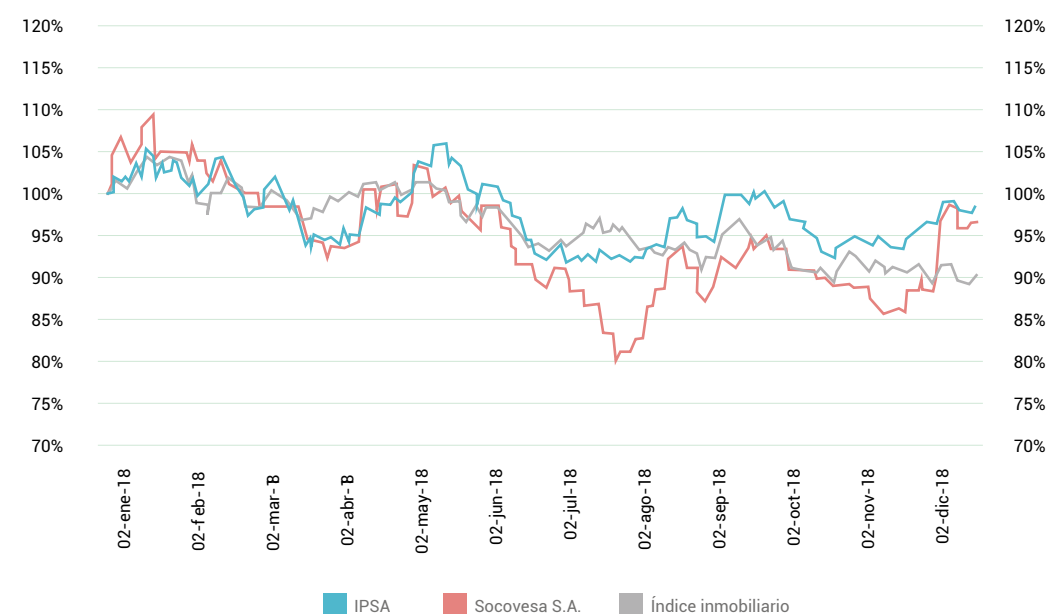
4.2. Acciones, sus características y derechos

4.2.1. Descripción de la serie de acciones

Empresas Socovesa cuenta con una serie única de acciones. Al cierre de 2018, existían 1.223.935.691 acciones suscritas y pagadas, las cuales se transan en la Bolsa de Comercio de Santiago y en la Bolsa Electrónica y se identifican con el nemotécnico "Socovesa".

La capitalización bursátil de Empresas Socovesa al cierre de 2018 alcanzó a MM\$479.783, equivalente a MMUS\$690.

Evolución 2018 precio acción Socovesa S.A. vs IPSA e índice inmobiliario



Nota:
Dado el cambio en los índices de la Bolsa de Comercio de Santiago ocurrido el año 2018, el índice Inmobiliario presentado en el gráfico anterior es un cálculo interno de la Compañía que incluye la evolución de los precios de todas las empresas inmobiliarias y de construcción que se transan en la Bolsa de Santiago.

Las acciones de la Compañía son clasificadas en relación con su riesgo tanto por Feller-Rate como por ICR Clasificadora de Riesgo. De acuerdo con la última clasificación realizada en abril de 2018, el nivel de solvencia es BBB+ con perspectivas estables.

Clasificadora de riesgo	Solvencia	Acciones	Perspectiva	Fecha
Feller-Rate	BBB+	N3	Estable	Abril 2018
ICR	BBB+	N4	Estable	Abril 2018

4.2.2. Indicadores por acción

	2014	2015	2016	2017	2018
Ganancia (pérdida), antes de impuestos (M\$)	39.457.316	37.874.678	55.269.254	56.084.361	47.581.644
Resultado antes de impuesto por acción (\$)	32,2	30,9	45,2	45,8	38,9
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora (M\$)	28.411.689	30.407.756	35.273.440	40.055.882	36.244.231
Utilidad distributable por acción (\$)	23,2	24,8	28,8	32,7	29,6
Patrimonio Controladora (M\$)	256.104.163	276.780.971	299.077.184	316.868.673	337.321.398
Precio por acción al cierre de cada año	122	119	190	400	392
Precio/Utilidad (veces)	5,3x	4,8x	6,6x	12,2x	13,2x
Precio/Valor libro (veces)	0,6x	0,5x	0,8x	1,5x	1,4x
Número de acciones al 31 de diciembre de cada año	1.223.935.691	1.223.935.691	1.223.935.691	1.223.935.691	1.223.935.691

4.2.3. Política de dividendos

La Junta General Ordinaria de Accionistas estableció como política de dividendos el repartir anualmente, a lo menos, el 30% de las utilidades líquidas distribuibles de la Sociedad de cada ejercicio, pagando eventualmente dividendos provisorios en caso de que la marcha de los negocios de la Compañía así lo permita y que el Directorio determine su pertinencia.

La utilidad distributable del ejercicio 2018 es la siguiente:

Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora	M\$36.244.231
Utilidad distributable	M\$36.244.231

4.3. Información estadística

4.3.1. Dividendos

El siguiente cuadro muestra los dividendos por acción pagados durante los últimos años:

Año pago de dividendo	Cargo a las utilidades del año	Fecha de pago	Total a repartir	Porcentaje de la utilidad del año	N° de acciones	Dividendo por acción
2018	2017	8-may-18	\$17.747.067.520	44,3%	1.223.935.691	\$14,5
2017	2016	10-may-17	\$14.197.654.016	40,3%	1.223.935.691	\$11,6
2016	2015	18-may-16	\$11.015.421.219	36,2%	1.223.935.691	\$9,0
2015	2014	20-may-15	\$9.179.517.683	32,3%	1.223.935.691	\$7,5
2014	2013	23-may-14	\$3.794.200.642	31,5%	1.223.935.691	\$3,1
2013	2012	8-may-13	\$3.671.807.073	32,1%	1.223.935.691	\$3,0
2012	2011	10-may-12	\$4.773.349.195	35,0%	1.223.935.691	\$3,9
2011	2010	18-may-11	\$3.916.594.211	33,4%	1.223.935.691	\$3,2
2010	2009	25-may-10	\$465.095.563	30,2%	1.223.935.691	\$0,38
2009	2008	27-may-09	\$2.447.871.382	31,2%	1.223.935.691	\$2,0

4.3.2. Transacciones en bolsa

Socovesa S.A. es una sociedad anónima abierta, listada en la Bolsa de Comercio de Santiago y la Bolsa Electrónica de Chile.

Durante el año 2018, se transaron 67.924.786 acciones de la Compañía, por un monto que alcanzó los M\$26.357.522.

2018				
Periodo	N° acciones	Montos transados \$	Precio medio* \$	Presencia bursátil**
I Trimestre 2018	13.097.582	5.479.172.132	418,3	65,6 %
II Trimestre 2018	23.796.482	9.394.157.146	394,8	56,7 %
III Trimestre 2018	12.193.298	4.426.885.767	363,1	47,2 %
IV Trimestre 2018	18.837.424	7.057.307.324	374,6	44,4 %
Año 2018	67.924.786	26.357.522.369	388,0	

2017				
Periodo	N° acciones	Montos transados \$	Precio medio* \$	Presencia bursátil**
I Trimestre 2017	38.150.066	8.777.258.151	230,1	47,2 %
II Trimestre 2017	15.982.102	4.493.787.781	281,2	45,6 %
III Trimestre 2017	26.138.829	9.019.187.120	345,0	58,9 %
IV Trimestre 2017	41.720.900	16.413.620.622	393,4	65,6 %
Año 2017	121.991.897	38.703.853.674	317,3	

Notas:

*Precio Medio se calcula como la suma ponderada del número de acciones por el precio medio entregado por cada Bolsa, dividido por la cantidad total de acciones transadas en el periodo en cuestión.

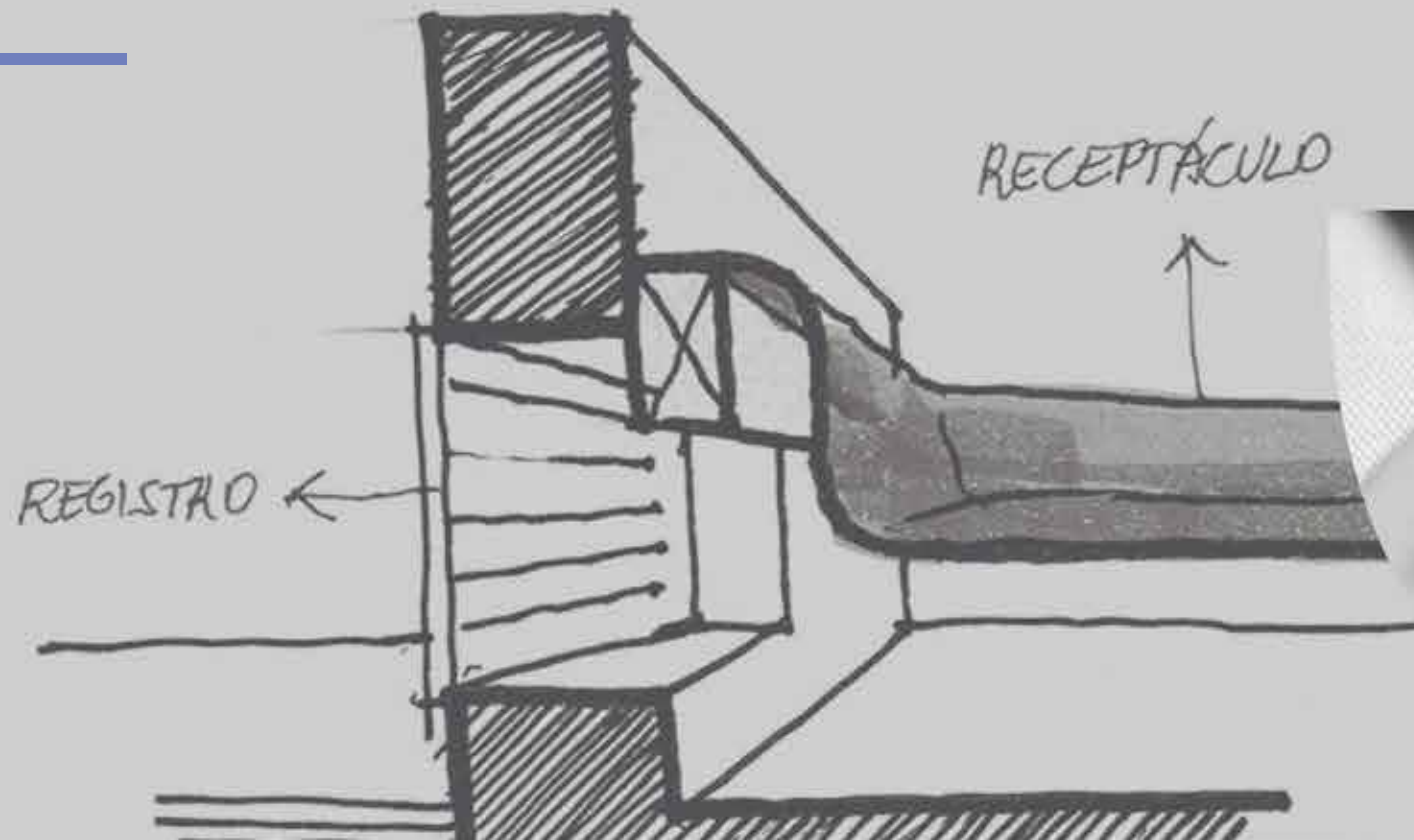
**Presencia Bursátil considera las transacciones efectuadas en la Bolsa de Comercio de Santiago, Bolsa Electrónica y Bolsa de Valparaíso hasta el día anterior al cierre indicado

Las transacciones de acciones realizadas por las personas relacionadas con Empresas Socovesa son las siguientes:

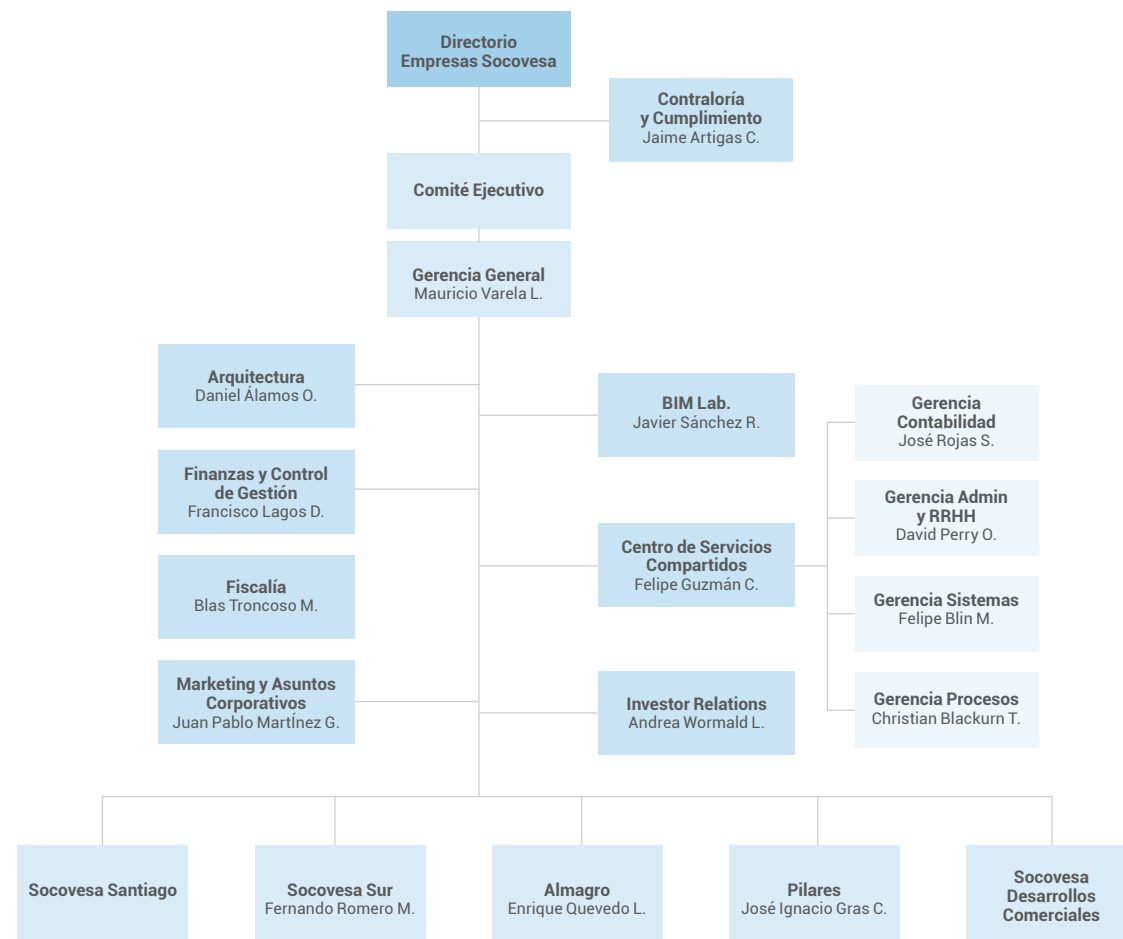
2018						
Accionistas	Compra/ Venta	Fecha de transacción	Número de acciones transadas	Precio unitario transacción	Monto total transacción	Relación con la Sociedad
Inversiones Sancho Ltda.	Venta	01/10/2018	138.674	\$385	\$53.389.490	Sociedad Relacionada a Ejecutivo
Sociedad de Inversiones Tricahue Ltda.	Venta	01/10/2018	50.000	\$380	\$19.000.000	Sociedad Relacionada a Ejecutivo
Inversiones Sancho Ltda.	Venta	28/09/2018	2.616	\$385	\$1.007.160	Sociedad Relacionada a Ejecutivo
Inmobiliaria e Inversiones El Otoñal Ltda.	Venta	27/09/2018	73.384	\$380	\$27.885.920	Sociedad Relacionada a Ejecutivo
Inversiones Sancho Ltda.	Venta	25/09/2018	8.710	\$385	\$3.353.350	Sociedad Relacionada a Ejecutivo
Inversiones Sancho Ltda.	Venta	24/09/2018	150.000	\$380	\$57.000.000	Sociedad Relacionada a Ejecutivo
Inmobiliaria e Inversiones El Otoñal Ltda.	Venta	13/09/2018	50.000	\$375	\$18.750.000	Sociedad Relacionada a Ejecutivo
Inmobiliaria e Inversiones El Otoñal Ltda.	Venta	20/07/2018	35.000	\$353	\$12.355.000	Sociedad Relacionada a Ejecutivo
De los Reyes Inversiones Ltda.	Venta	19/06/2018	306.604	\$380	\$116.595.369	Sociedad Relacionada a Ejecutivo
De los Reyes Inversiones Ltda.	Venta	08/06/2018	590	\$400	\$235.994	Sociedad Relacionada a Ejecutivo
De los Reyes Inversiones Ltda.	Venta	19/01/2018	250.000	\$440	\$110.000.000	Sociedad Relacionada a Ejecutivo
Ana María Ugarte Gurruchaga	Venta	12/01/2018	57.000	\$423	\$24.106.896	Pariente de Controlador
Fernando Gonzalo Romero Medina	Venta	11/01/2018	1.963	\$428	\$839.262	Ejecutivo Principal
Fernando Gonzalo Romero Medina	Venta	10/01/2018	12.725	\$428	\$5.445.538	Ejecutivo Principal
Fernando Gonzalo Romero Medina	Venta	10/01/2018	20.173	\$427	\$8.613.955	Ejecutivo Principal
Fernando Gonzalo Romero Medina	Venta	09/01/2018	3.723	\$430	\$1.600.832	Ejecutivo Principal

2017						
Accionistas	Compra/ Venta	Número de acciones transadas	Precio unitario transacción	Monto total transacción	Relación con la Sociedad	
Patricia del Rosario Mesias Meneses	Venta	27.237	\$ 331	\$ 9.015.447	Cónyuge de Ejecutivo Principal	
José Hernan Rojas Seguel	Venta	94.340	\$ 328	\$ 30.967.612	Ejecutivo Principal	
Inversiones Sancho Ltda.	Venta	500.000	\$ 420	\$ 210.000.000	Sociedad Relacionada a Ejecutivo	
Inversiones Sancho Ltda.	Venta	1.500.000	\$ 410	\$ 615.000.000	Sociedad Relacionada a Ejecutivo	
Agrícola y Comercial Los Changos Ltda.	Venta	263.542	\$ 415	\$ 109.559.680	Sociedad Relacionada a Ejecutivo	
Agrícola y Comercial Los Changos Ltda.	Venta	263.542	\$ 371	\$ 97.774.082	Sociedad Relacionada a Ejecutivo	
Juan Eduardo Bauza Ramsay	Venta	28.500	\$ 355	\$ 10.117.500	Ejecutivo Principal	
Sociedad de Inversiones Tricahue Ltda.	Venta	28.187	\$ 357	\$ 10.062.759	Sociedad Relacionada a Ejecutivo	
Fernando Gonzalo Romero Medina	Venta	55.000	\$ 357	\$ 19.635.000	Ejecutivo Principal	
Inversiones LLL Ltda.	Venta	2.434	\$ 380	\$ 924.896	Sociedad Relacionada a Ejecutivo	
Inversiones Sancho Ltda.	Venta	2.606.141	\$ 375	\$ 977.327.875	Sociedad Relacionada a Ejecutivo	
Inversiones Sancho Ltda.	Venta	391.186	\$ 367	\$ 143.565.262	Sociedad Relacionada a Ejecutivo	
Inversiones Sancho Ltda.	Venta	2.673	\$ 370	\$ 989.010	Sociedad Relacionada a Ejecutivo	
Inversiones Sancho Ltda.	Venta	2.000.000	\$ 362	\$ 725.000.000	Sociedad Relacionada a Ejecutivo	
Agrícola y Comercial Los Changos Ltda.	Venta	510.616	\$ 280	\$ 142.977.586	Sociedad Relacionada a Ejecutivo	
Pataguas Inversiones Ltda.	Venta	253.749	\$ 280	\$ 71.049.720	Sociedad Relacionada a Ejecutivo	
Pataguas Inversiones Ltda.	Venta	277.353	\$ 282	\$ 78.074.872	Sociedad Relacionada a Ejecutivo	
Pataguas Inversiones Ltda.	Venta	500.000	\$ 270	\$ 135.003.361	Sociedad Relacionada a Ejecutivo	
Inversiones Sancho Ltda.	Venta	1.500.000	\$ 267	\$ 400.500.000	Sociedad Relacionada a Ejecutivo	
Inversiones Sancho Ltda.	Venta	297.185	\$ 269	\$ 80.238.098	Sociedad Relacionada a Ejecutivo	
Pataguas Inversiones Ltda.	Venta	500.000	\$ 265	\$ 132.500.000	Sociedad Relacionada a Ejecutivo	
De los Reyes Inversiones Ltda.	Venta	75.275	\$ 240	\$ 18.084.837	Sociedad Relacionada a Ejecutivo	

Administración y personal



5.1. Organigrama



Nota: La representación legal de Socovesa S.A. recae en el Sr. Mauricio Varela Labbé, Gerente General de Empresas Socovesa.

5.2. Directorio

5.2.1. Identificación y participación en Socovesa S.A.

Empresas Socovesa es administrada por un Directorio compuesto por siete miembros, los cuales permanecen por un período de tres años en sus funciones, pudiendo ser reelegidos. El Directorio actual fue elegido en Junta General Ordinaria de Accionistas del 26 de abril de 2016. El Presidente y Vicepresidente fueron designados en sesión extraordinaria de Directorio del mismo 26 de abril de 2016.

Nombre	Profesión	Fecha inicio cargo	RUT	% Participación Socovesa S.A. al 31 dic 2018
Presidente				
Javier Gras Rudloff	Diplomado Control y Gestión de Ventas, Universidad de Chile	Abr.2010	7.232.243-6	2,2%
Vicepresidente				
Justino Negrón Bornand	Contador General	Abr.1998	4.726.258-5	3,6%
Directores				
Fernando Barros Tocornal	Abogado	Abr. 2000	6.379.075-3	0,0%
Vicente Domínguez Vial	Abogado	Abr. 2006	4.976.147-3	0,0001%
Nicolás Gellona Amunátegui	Ingeniero Comercial	Abr. 2013	6.372.987-6	0,0005%
Rodrigo Gras Rudloff	Constructor Civil	Abr. 2008	10.004.833-7	5,3%
José Tomás Izquierdo Silva	Ingeniero Comercial	Abr. 2016	7.015.896-5	0,0%

5.2.2. Remuneraciones del Directorio

Durante el año 2018, y de acuerdo a lo establecido en la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 17 de abril de 2018, el monto total pagado como remuneración al Directorio ascendió a M\$1.203.946, como compensación por sus servicios y por sus asistencias a reuniones¹⁵.

2018 (en miles de pesos)

Nombre	Cargo	Periodo de Desempeño	Directorio Socovesa S.A.*	Comité de Directores	% Variable Utilidades**	Otros
Javier Gras Rudloff	Presidente	01/01/18 al 31/12/18	\$114.201	-	\$318.949	
Justino Negrón Bornand	Vicepresidente	01/01/18 al 31/12/18	\$48.207	-	\$43.493	
Fernando Barros Tocornal	Director	01/01/18 al 31/12/18	\$37.366	\$11.292	\$43.493	\$261.921
Vicente Domínguez Vial	Director	01/01/18 al 31/12/18	\$40.745	\$11.278	\$43.493	
Nicolás Gellona Amunátegui	Director	01/01/18 al 31/12/18	\$41.930	\$10.147	\$43.493	
Rodrigo Gras Rudloff	Director	01/01/18 al 31/12/18	\$30.619	-	\$43.493	
José Tomás Izquierdo Silva	Director	01/01/18 al 31/12/18	\$40.784	-	\$43.493	
			\$ 353.852	\$ 32.717	\$ 579.907	\$ 261.921

2017 (en miles de pesos)

Nombre	Cargo	Periodo de Desempeño	Directorio Socovesa S.A.*	Comité de Directores	% Variable Utilidades**	Otros
Javier Gras Rudloff	Presidente	01/01/17 al 31/12/17	\$ 111.635	-	\$ 370.167	
Justino Negrón Bornand	Vicepresidente	01/01/17 al 31/12/17	\$ 52.642	-	\$ 50.477	
Fernando Barros Tocornal	Director	01/01/17 al 31/12/17	\$ 39.879	\$ 14.398	\$ 50.477	\$ 161.731
Vicente Domínguez Vial	Director	01/01/17 al 31/12/17	\$ 39.881	\$ 13.204	\$ 50.477	
Nicolás Gellona Amunátegui	Director	01/01/17 al 31/12/17	\$ 39.879	\$ 14.398	\$ 50.477	
Rodrigo Gras Rudloff	Director	01/01/17 al 31/12/17	\$ 36.557	-	\$ 50.477	
José Tomás Izquierdo Silva	Director	01/01/17 al 31/12/17	\$ 39.879	-	\$ 50.477	
			\$ 360.352	\$ 42.000	\$ 673.029	\$ 161.731

Notas:

*Montos brutos.

** Montos corresponden al porcentaje de la utilidad del año anterior que se pagan en el año en cuestión.

5.2.3. Montos en asesorías contratadas

Durante el ejercicio 2018, el Directorio de Empresas Socovesa no se vio en la necesidad de contratar asesorías externas, por lo que tampoco se vio en la necesidad de incurrir en gastos especiales.

5.3. Comité de Directores

5.3.1. Identificación

El Comité de Directores y Auditoría es responsable de examinar los informes de los auditores externos, balances y resto de estados financieros; la proposición de los auditores externos; examinar los antecedentes de operaciones relacionadas y el análisis de los sistemas de remuneraciones y planes de compensación de los ejecutivos principales.

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 50 bis de la Ley 18.046 sobre Sociedades Anónimas, Socovesa S.A. cuenta con un Comité de Directores y Auditoría compuesto por tres miembros. Durante el año 2017 y 2018, el Comité estuvo conformado por las siguientes personas:

	2017	2018
Presidente	Nicolás Gellona Amunátegui (Director Independiente)	Nicolás Gellona Amunátegui (Director Independiente)
Integrante comité	Fernando Barros Tocornal	Fernando Barros Tocornal
Integrante comité	Vicente Domínguez Vial	Vicente Domínguez Vial

El cargo de Presidente titular recayó sobre el señor Nicolás Gellona Amunátegui, director independiente.

¹⁵ Monto considera dietas y participación en utilidades.

5.3.2. Remuneraciones del Comité de Directores

De acuerdo a lo establecido en la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 17 de abril de 2018, el monto total pagado el año 2018 como remuneración a los miembros del Comité de Directores ascendió a M\$32.717, como compensación por su asistencia a las sesiones¹⁶.

La nota 10 de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018, presentada en el capítulo de Antecedentes Financieros de esta Memoria Anual, da cuenta y detalla los gastos y remuneraciones del comité comparados con los del año 2017.

5.3.3. Actividades e informe de gestión anual

El Comité de Directores sesionó diez veces durante el año 2018, oportunidades en las que se abocó al conocimiento de las materias de su competencia. Es así como analizó extensamente los Estados Financieros de la Compañía, las opiniones que sobre estos estados financieros presentaron tanto ejecutivos como auditores externos y las operaciones con entidades relacionadas. Además, estudió en detalle los Estados Financieros a ser presentados en cada oportunidad a la Comisión para el Mercado Financiero. Una vez que estos fueron aprobados, fueron presentados al Directorio, el cual también otorgó su aprobación.

En conclusión, durante el ejercicio 2018, el Comité de Directores se ocupó cabalmente de las materias que precisa el Artículo 50° bis de la Ley 18.046 sobre Sociedades Anónimas, analizando y contribuyendo al mejor desarrollo de las operaciones antes analizadas.

El Presidente del Comité de Directores emitió su informe de gestión respecto de lo realizado por dicho organismo durante el ejercicio 2018, detallando los temas analizados en el periodo.

A continuación, se presenta el informe en cuestión.

Santiago, 29 de enero de 2019

Señor
Javier Gras Rudloff
Presidente del Directorio
Socovesa S.A.
PRESENTE.

Ref.: Informe de Gestión Anual del Comité de Directores 2018

De mi consideración:

Por la presente y de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 50 bis de la Ley N° 18.046 sobre Sociedades Anónimas ("LSA"), a continuación informo a usted de la gestión anual del Comité de Directores de Socovesa S.A. (la "Sociedad") que presido.

I. Conformación Comité de Directores

En sesión ordinaria de directorio de Socovesa S.A. celebrada con fecha 26 de abril de 2016, y dando cumplimiento a lo dispuesto en la LSA, los señores Fernando Barros Tocornal, Vicente Domínguez Vial y Nicolás Gellona Amunátegui fueron designados como miembros del comité de directores de la sociedad.

Hago presente que al momento de mi designación como miembro del comité, y a esta fecha, quien suscribe reúne los requisitos necesarios para ser

considerado como director independiente de la Sociedad, según lo dispuesto en la LSA, y en tal carácter, nombré a los demás miembros del comité, de conformidad a la ley.

II. Actividades desarrolladas por el Comité de Directores

Durante el año 2018, el comité de directores de Socovesa S.A. se reunió en diez oportunidades y, haciendo uso de sus facultades y cumpliendo con sus deberes legales, se abocó a lo siguiente:

(i) examinó los informes de los auditores externos, el balance, la Memoria 2017 y demás estados financieros presentados por los administradores de la sociedad, pronunciándose respecto de estos en forma previa a su presentación a los accionistas para su aprobación;

¹⁶ Monto considera dietas.

(ii) examinó trimestralmente las FECU sometidas a consideración de los directores en forma previa a su transmisión a la Comisión para el Mercado Financiero -CMF- antes SVS y al mercado en general;

(iii) aprobó el Informe de Gestión anual del Comité de Directores respecto al ejercicio 2017.

(iv) analizó y ratificó la compra del 50% de los derechos sociales de Cypco en el Consorcio Constructor CS Limitada por parte de Empresas Socovesa;

(v) revisó el test de deterioro del valor en los activos de Almagro S.A.;

(vi) propuso al directorio las empresas de auditoría externa y de clasificación de riesgos que serían sometidas a decisión de los accionistas en la Junta Ordinaria Anual;

(vii) analizó y discutió la propuesta de Manual de Gobierno Corporativo de Empresas Socovesa

(viii) revisó y aprobó el modelo de compensaciones y participaciones de ejecutivos 2017-2018;

(ix) aprobó la contratación de la empresa Gemines - relacionada al director de Socovesa S.A. Sr. Tomás Izquierdo- para la elaboración de un estudio de mercado en la Región Metropolitana.

(x) revisó las transacciones de acciones de Socovesa S.A. informadas a la CMF;

(xi) revisó la Matriz y Gestión de Riesgos de la compañía,

(xii) revisó el estado de avance de cumplimiento del Plan de Auditoría Interna 2018 (Procesos y Cumplimientos) y Modelo de Prevención de Delitos;

(xiii) analizó la venta de parte de la uva de Linderos con parte relacionada;

(xiv) revisó el informe de resultados del Plan Anual 2018 de Cumplimiento;

(xv) revisó el informe de resultados del Plan Anual 2018 de Auditoría Interna;

(xvi) revisó y aprobó para presentación al directorio el Plan Anual de Cumplimiento y Auditoría Interna de 2019 propuesto por Contraloría;

(xvii) revisó y aprobó el Modelo de Prevención de Delitos;

(xviii) se reunió y analizó con el Contralor la situación de gestión en determinadas obras de construcción producida en la filial Socovesa Sur;

(xix) examinó los antecedentes relativos a las operaciones a las que se refiere el Título XVI de la LSA y las aprobó, revisando los contratos que Socovesa S.A. mantiene con partes relacionadas y las transacciones con relacionados particulares que se dieron durante el año 2018;

(xx) abordó las demás materias estipuladas en el estatuto social o que le fueron encomendadas por la Junta de Accionistas o el Directorio de la Sociedad;

(xxi) preparó y aprobó el presente informe anual de su gestión.

III. Operaciones con personas o entidades relacionadas y otros contratos

Con relación a las operaciones con personas o entidades relacionadas, comunico a usted que, de conformidad con lo establecido en el Título XVI de la LSA, las siguientes operaciones realizadas durante el año 2018 fueron revisadas e informadas en su oportunidad al Directorio de la Sociedad, señalándole a este último que ellas se ajustaban a las condiciones de equidad similares a las que prevalecen en el mercado:

(i) Contrato de Asesoría entre Barros y Errázuriz Abogados Ltda. y Socovesa S.A.

Barros y Errázuriz Abogados Limitada es una sociedad relacionada con el director señor Fernando Barros Tocornal.

(ii) Contrato de arrendamiento y servicios entre Inversiones San Miguel Ltda. y Almagro S.A.

La sociedad Inversiones San Miguel Limitada, es una entidad relacionada con el controlador señor Eduardo Gras Díaz y familia.

(iii) Contrato de arrendamiento y servicios entre Corporación Educacional Emprender e Inmobiliaria Las Encinas de Peñalolén S.A.

La sociedad Corporación Educacional Emprender, es una entidad relacionada con el controlador, señor Eduardo Gras Díaz, con los directores señores Justino Negrón Bornand, Javier Gras Rudloff y Rodrigo Gras Rudloff.

(iv) Contrato de servicios entre Eloy S.A. y Socovesa S.A.

Eloy S.A. es una sociedad que tiene por socio principal a don Juan Diego Gras, hijo del Presidente del Directorio y miembro Controlador de Socovesa S.A., señor Javier Gras Rudloff; y sobrino de Rodrigo Gras Rudloff, director y miembro Controlador de Socovesa S.A.

(v) Contrato de seguro complementario de salud, vida y catastrófico entre Socovesa S.A. y Euroamerica Vida S.A.

Dicho contrato abarca los servicios de esa naturaleza y en la cual en el momento de suscripción del mismo era director de ambas compañías don Nicolás Gellona Amunátegui.

Operaciones Ordinarias Habituales.

Se monitoreó en forma periódica el cumplimiento de las políticas sobre operaciones ordinarias habituales del giro de la Sociedad.

En conclusión, puedo informar al Directorio que durante el ejercicio 2018, el Comité de Directores se ocupó cabalmente de las materias que precisa el artículo 50° bis de la Ley 18.046 sobre Sociedades Anónimas, analizando y contribuyendo al mejor desarrollo del accionar de los órganos de dirección de la sociedad.

IV.Recomendaciones y solicitudes del Comité de Directores

Durante su gestión 2018, el Comité de Directores realizó los siguientes comentarios a la administración:

En sesión de fecha 8 de enero de 2018, ratificó la compra del 50% de los derechos sociales de Cypco en el Consorcio Constructor CS Limitada por parte de Empresas Socovesa- (Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. e Inmobiliaria Pilares S.A.). En dicha oportunidad el Comité solicitó lo siguiente a la Administración:

(i) Avanzar en la transacción señalada conforme a los términos comerciales que habían sido aprobados por el directorio de la sociedad

En sesión de fecha 9 de marzo de 2018, se revisaron los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre del año 2017. En dicha sesión el Comité solicitó a la Administración, lo siguiente:

(i) Informar que ha ocurrido con los factoring de la Compañía, conforme a lo que ha sucedido en el mercado en relación a dicho tema.

(ii) Sugirió aumentar la provisión existente para el juicio del Hospital Cañete en M\$ 1.476.315.- y para el juicio IVA obras de Urbanización de Costanera del Estrecho Punta Arenas en M\$ 751.620.
(iii) Aprobar los Estados Financieros Consolidados de Socovesa S.A. y sus Filiales al 31 de diciembre del año 2017.

En sesión de fecha 27 de marzo de 2018, se analizó la definición de los auditores externos y clasificadores de riesgo para el año 2018. En dicha oportunidad el Comité solicitó lo siguiente a la Administración:

(i) Mantener como primera opción a Ernst & Young – EY Audit Spa- como auditores externos de Socovesa S.A. para el ejercicio 2018.

En sesión de fecha 16 de abril del año 2018, se revisó el modelo de compensaciones y participaciones de los ejecutivos de la Compañía. Acorde con lo anterior, el Comité solicitó a la Administración:

(i) Exponer y someter a consideración del Directorio de la compañía los antecedentes de dicho modelo.

En sesión de fecha 10 de mayo de 2018, se presentaron los Estados Financieros Consolidados al 31 de marzo del año 2018. En dicha sesión el Comité recomendó al Directorio lo siguiente:

(i) Aprobar la contratación de la empresa Gemines de la cual es socio y gerente general el director de Socovesa S.A. Sr. Tomás Izquierdo Silva- para la

elaboración de un estudio de demanda en la Región Metropolitana.

(ii) Aprobar los Estados Financieros Consolidados de Socovesa S.A. y Filiales al 31 de marzo del año 2018.

(iii) Aprobar los contratos con partes relacionadas.

En sesión de fecha 17 de agosto de 2018, se presentaron los Estados Financieros Consolidados al 30 de junio del año 2018. En dicha sesión el Comité recomendó al Directorio, lo siguiente:

(i) Aprobar los Estados Financieros Consolidados de Socovesa S.A. y Filiales al 30 de junio del año 2018.

(ii) Aprobar los contratos con partes relacionadas.

En sesión de fecha 20 de noviembre de 2018, se revisó el Plan de Auditoría Interna 2018, Plan de Anual de Cumplimiento 2019. Además, se aprobaron los Estados Financieros Consolidados al 30 de septiembre del año 2018. En dicha sesión el Comité recomendó al Directorio, lo siguiente:

(i) Aprobar el presupuesto anual del Plan Anual de Cumplimiento 2019 y del Área de Auditoría Interna para 2019.

(ii) Aprobar los Estados Financieros Consolidados al 30 de septiembre del año 2018.

(iii) Aprobar los contratos con partes relacionadas.

En sesión de fecha 26 de diciembre del año 2018, el Comité analizó parte de la venta de uva de Linderos a Montgras y adicionalmente, analizó en profundidad la contingencia de Socovesa Sur. En

dicha oportunidad, el Comité:

(i) Solicitó al Contralor continuar con la investigación correspondiente respecto a determinadas obras en la filial Socovesa Sur, y profundizar ciertas materias relevantes y establecer una fecha futura para ver los avances respectivos y la mayor información obtenida.

(ii) Recomendó al Directorio la aprobación de la venta de parte de la uva vinífera de Agrícola Linderos SpA a Agrícola San José de Peralillo S.A. – Montgras- según los términos expuestos.

IV.Gastos.

En relación a los gastos del comité de directores durante el año 2018, este no hizo uso del presupuesto de gastos de funcionamiento aprobado por la Junta General Ordinaria de Accionistas de la compañía celebrada el 17 de abril de 2018. Dicho comité no ha requerido la contratación de asesorías de profesionales para el desarrollo de sus funciones.

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.

Nicolás Gellona Amunátegui
Presidente
Comité de Directores
Socovesa S.A.

5.3.4. Asesorías contratadas

El Comité de Directores cuenta con un presupuesto de gastos de funcionamiento aprobado por la Junta General Ordinaria de Accionistas de Empresas Socovesa celebrada el 17 de abril de 2018, el cual no hizo uso, ya que durante la gestión del año 2018 no ha requerido la contratación de asesorías de profesionales para el desarrollo de sus funciones.

5.4. Ejecutivos Principales

5.4.1. Identificación y participación en Socovesa S.A.

Nombre	Profesión	Fecha Inicio Cargo	RUT	% Participación Socovesa S.A. al 31 dic 2018
Gerente General Corporativo Mauricio Varela Labbé	Ingeniero Comercial, Pontificia Universidad Católica de Chile MBA New York University, Stern School of Business, USA	May, 2010	12.454.687-7	0,61%
Contralor Jaime Artigas Celis	Ingeniero Comercial, Universidad Diego Portales PDE Universidad de Los Andes	Sep, 2014	7.022.204-3	0,00%
Gerente General Socovesa Santiago	-	-	-	-
Gerente General Socovesa Sur Fernando Romero Medina	Ingeniero Civil Industrial, Universidad de la Frontera MBA Universidad de Chile	Nov, 2015	12.697.064-1	0,003%
Gerente General Almagro Enrique Quevedo Luarte	Ingeniero Comercial, Pontificia Universidad Católica de Chile	May, 2010	6.793.260-9	0,00%
Gerente General Pilares José Ignacio Gras Carmona	Constructor Civil, Pontificia Universidad Católica de Chile MBA George Washington University	Jun, 2018	13.730.048-6	1,38%
Gerente General Socovesa Desarrollos Comerciales	-	-	-	-
Gerente de Marketing y Asuntos Corporativos Juan Pablo Martínez Gertner	Ingeniero Comercial, Pontificia Universidad Católica de Chile Master en Sociología, Pontificia Universidad Católica de Chile	Mar, 2011	7.776.532-8	0,00%
Gerente Centro de Servicios Compartidos Felipe Guzmán Cruzat	Ingeniero Comercial, Pontificia Universidad Católica de Chile	Ago, 2010	7.040.104-5	0,05%
Gerente de Finanzas y Control de Gestión Francisco Lagos del Valle	Ingeniero Civil, Pontificia Universidad Católica de Chile	Ago, 2010	9.496.498-9	0,01%
Fiscal Blas Troncoso Montégu	Abogado, Universidad de Chile	Mar, 2009	10.909.846-9	0,16%
Investor Relations Andrea Wormald Langdon	Ingeniero Comercial, Pontificia Universidad Católica de Chile ICIR, IR Society, UK	Dic, 2007	8.322.854-7	0,00%
Gerente de Contabilidad José Rojas Seguel	Contador Auditor, Universidad Tecnológica Metropolitana Diplomado en Contabilidad Internacional IFRS, Universidad de Chile	Ago, 2010	9.503.581-7	0,00%

5.4.2. Cambios en equipo gerencial

Con fecha 31 de marzo de 2018, se produjo la salida del Sr. Juan Eduardo Bauzá Ramsay, Gerente General de Socovesa Santiago y Socovesa Desarrollos Comerciales. En su reemplazo, asumió el Sr. Mauricio Varela como Representante Legal de ambas filiales.

5.4.3. Remuneración e incentivo

La remuneración bruta total percibida durante el ejercicio 2018 por los ejecutivos principales de Empresas Socovesa, incluyendo remuneraciones fijas y el plan de participaciones variables por cumplimiento de objetivos anuales, alcanza a M\$ 2.769.068.

Remuneraciones y compensaciones ejecutivos principales	2017		2018	
	Cantidad de ejecutivos	M\$	Cantidad de ejecutivos	M\$
Sueldos fijos y participaciones	11	2.888.060	12	2.769.068
Indemnizaciones por término de relación laboral	-	-	1	179.705
Total		2.888.060		2.948.773

Los ejecutivos principales de Empresas Socovesa participan indirectamente en ella a través de entidades de gestión que prestan servicios especializados en las diferentes fases de la cadena de valor del negocio inmobiliario y de construcción. Por sus funciones, tales ejecutivos perciben una renta mensual fija, dentro de parámetros de mercado, y una participación anual variable que a su vez depende de las entidades de gestión en las que prestan sus servicios.

Este esquema es el resultado de la implementación práctica de la filosofía empresarial que desde muy temprano impulsaron sus fundadores y accionistas principales, que siempre han estimado que el éxito de la Compañía deriva de una ecuación

que combina capital propio para la adquisición de posiciones de tierra, financiamiento externo para la construcción de cada proyecto y gestores focalizados en sus áreas de especialidad y motivados económicamente por un esquema que privilegia la rentabilidad de cada filial en particular y de toda la Empresa en general.

Durante 2018, la renta fija correspondió a un 57,3% del monto indicado y las participaciones variables en las unidades de gestión correspondieron a un 42,7% del mismo monto.

Empresas Socovesa no cuenta con planes de compensación o beneficios de mediano o largo plazo.

Algunos ejecutivos principales perciben remuneraciones adicionales por su participación como directores o asesores de filiales o coligadas.

Remuneraciones percibidas por ejecutivos de la matriz que son directores de filiales (cifras M\$)	Almagro				Pilares			
	2017		2018		2017		2018	
	Dieta	% Variable sobre resultado de la filial	Dieta	% Variable sobre resultado de la filial	Dieta	% Variable sobre resultado de la filial	Dieta	% Variable sobre resultado de la filial
Javier Gras Rudloff	47.859	59.224	48.950	57.955	11.167	17.941	11.422	11.029
René Castro Delgado	14.358	23.690	14.685	23.182	22.334	28.706	22.843	17.646
Hugo Ovando Zeballos	127.625	94.758	130.534	92.729	6.481	7.177	6.527	4.411
Mauricio Varela Labbé	14.358	23.690	14.685	23.182	6.381	7.177	6.527	4.411
Blas Troncoso Montégu	14.358	23.690	14.685	23.182	6.381	7.177	6.527	4.411
Total	218.558	225.052	223.539	220.230	52.744	68.178	53.846	41.908

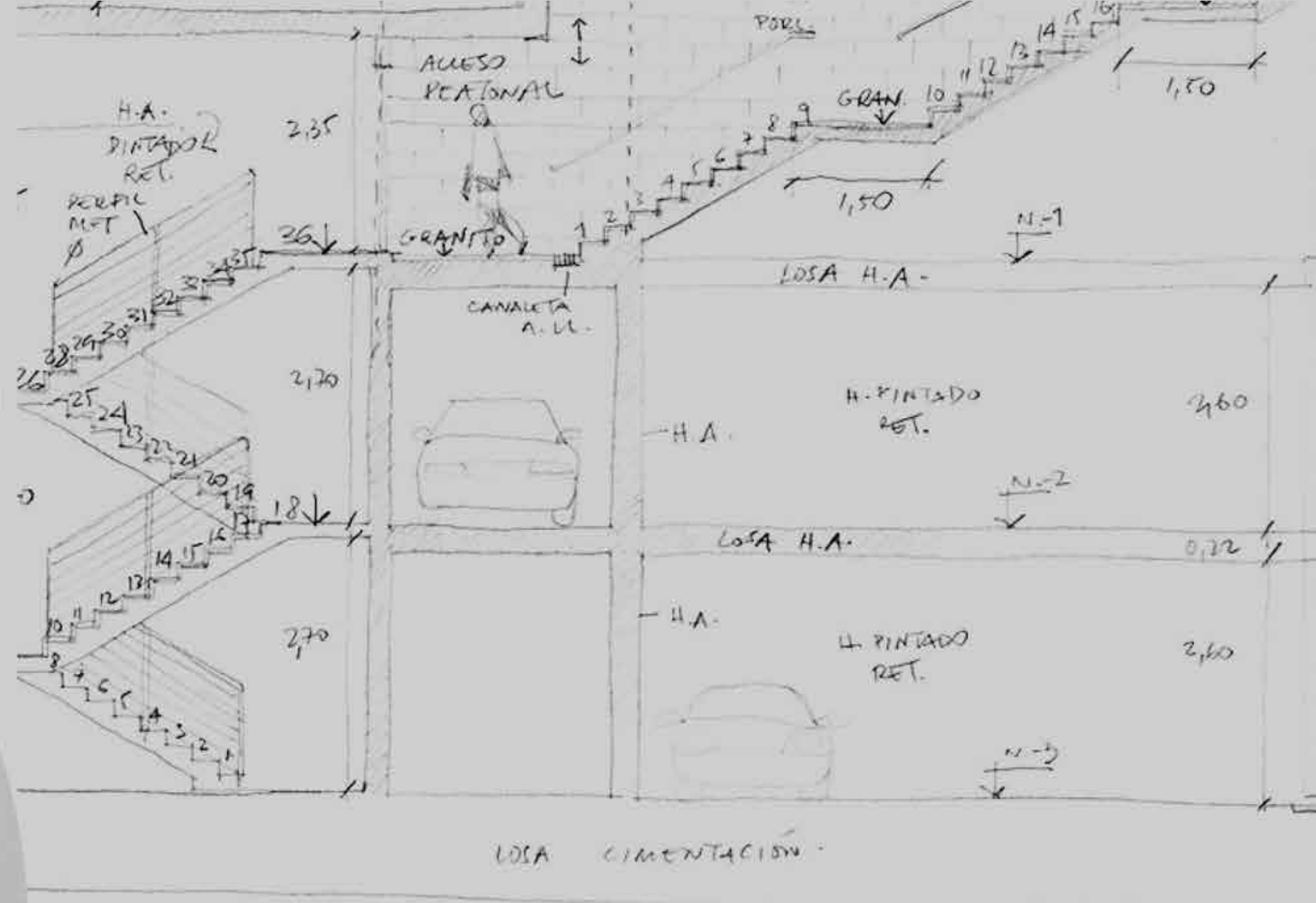
Remuneraciones percibidas por ejecutivos de la matriz que son directores de filiales (cifras M\$)	Socovesa Santiago				Socovesa Sur			
	2017		2018		2017		2018	
	Dieta	% Variable sobre resultado de la filial	Dieta	% Variable sobre resultado de la filial	Dieta	% Variable sobre resultado de la filial	Dieta	% Variable sobre resultado de la filial
Javier Gras Rudloff	11.167	-	11.422	1.823	11.167	19.250	11.422	17.832
René Castro Delgado	22.334	-	22.843	2.916	22.334	30.801	22.843	28.531
Hugo Ovando Zeballos	6.381	-	6.527	729	6.381	7.700	6.527	7.133
Mauricio Varela Labbé	6.381	-	6.527	729	6.381	7.700	6.527	7.133
Blas Troncoso Montégu	6.381	-	6.527	729	6.381	7.700	6.527	7.133
Total	52.644	-	53.846	6.926	52.644	73.151	53.846	67.762

5.5. Dotación de personal

La distribución del personal de Empresas Socovesa, incluyendo la información relativa a las filiales en las distintas regiones del país donde está presente, al 31 de diciembre de 2018, fue la siguiente:

	Matriz	Inmobiliaria	Empresas Socovesa
Gerentes y ejecutivos principales	8	3	11
Profesionales y técnicos	244	1.390	1.634
Trabajadores	38	5.026	5.064
Total	290	6.419	6.709

Nota:
Se consideran todos los colaboradores de la Compañía con tipo de contrato por obra, fijo e indefinido.



**Responsabilidad social,
desarrollo sostenible
y gobierno corporativo**

6.1. Densificación equilibrada y el aporte de Empresas Socovesa a la discusión gremial

El crecimiento urbano que han experimentado las principales ciudades de Chile constituye uno de los fenómenos sociales, económicos y políticos más estudiados del último tiempo. Estas se reconocen como fuentes de equidad social ya que permiten que cada vez más personas se acerquen al centro de la ciudad accediendo de manera igualitaria a los beneficios que estas tienen para ofrecer.

Sin embargo, las tensiones frente al desarrollo han aumentado de forma considerable los últimos años. En particular, durante el 2018, el tema cobró mayor interés dentro de la opinión pública tras los permanentes cuestionamientos a una densificación desmedida y la posterior paralización de proyectos inmobiliarios. A esto se suma un claro descontento de la ciudadanía que exige más diálogo y más participación en la toma de decisiones respecto al futuro de su ciudad y sus barrios.

Mientras, en la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI) hace ya tres años que se estudiaba la forma de darle legitimidad al negocio, aumentar la certeza jurídica para la industria y promover un desarrollo urbano más sostenible y armónico. Esta discusión se instaló con decisión en el gremio, especialmente tras el cambio de presidencia de la ADI, asumida por Mauricio Varela, gerente general de Empresas Socovesa el 2017.

Bajo esta nueva administración se determinó, en conjunto con todos los participantes del gremio, que los 4 ejes de trabajo para la ADI de cara a los próximos años serían el estudio de una nueva gobernanza urbana, impulsar la densificación equilibrada como modelo de crecimiento, la participación ciudadana como método vinculante y fomentar una mayor transparencia en el mercado financiero. De estas 4 líneas de acción y bajo consenso interno, la ADI determinó que el mayor acento estaría en promover la densificación equilibrada como la alternativa más viable y legítima de desarrollo urbano, evitando de esta forma extremos como la hiperdensificación o la amenaza de la ciudad congelada.

Mirando en retrospectiva, el 2017 fue el año en que la ADI logró posicionar el concepto de densificación equilibrada dentro de la agenda gremial y política. Ya el 2018 la discusión cambia de escala y alcance al incluirse por primera vez en la historia una mesa de trabajo pro densificación equilibrada dentro del plan del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano, brazo técnico del Ministerio de Vivienda y Urbanismo en esta materia. Mauricio Varela, como presidente de la ADI, fue invitado a integrar este grupo del CNDU.

La presentación de un proyecto de ley de integración social y territorial vía densificación equilibrada por parte del propio Presidente Sebastián Piñera y el Ministro de Vivienda y Urbanismo, Cristián Monckeberg, es el ejemplo más claro de los resultados de la mesa de trabajo del CNDU.

Este primer proyecto de ley pro-densificación equilibrada constituye un hito trascendental para el gremio y también para Empresas Socovesa, que como actor privado, fue el pionero en estudiar y acuñar este concepto el 2015 y que, desde entonces, está generando más y nuevas propuestas para fortalecer los procesos de densificación equilibrada en las grandes zonas urbanas de Chile.

6.2. Comunidades y vinculación con el entorno

Uno de los acentos fundamentales del desarrollo sostenible en Empresas Socovesa está en la construcción de vínculos con las comunidades que permitan una relación virtuosa entre la Empresa y su entorno. El diálogo y la conversación permanente son herramientas poderosas para lograr este objetivo y constituyen la base sobre la cual la Compañía ha desarrollado su estrategia de sostenibilidad de cara a vecinos y el entorno.

Es así como a través de la socialización temprana de proyectos inmobiliarios, la instalación de mesas de trabajo con vecinos, programas preventivos para mitigar las externalidades negativas de la construcción o la búsqueda de soluciones conversadas por sobre la judicialización, Empresas Socovesa ha logrado establecer vínculos positivos y de confianza con gran parte de las comunidades de sus proyectos. Ejemplo de esto es que al 2018 la Compañía registra solo un caso con sede judicial en un universo de más de 100 proyectos y nuevas etapas en ejecución.

Para fortalecer su capacidad de vinculación con las comunidades, durante el 2018 Empresas Socovesa generó además alianzas con distintas organizaciones como Gestión Social, Casa Parque y Techo Chile, las que se han transformado en casos de éxito para la Compañía.

Empoderando a la comunidad de La Hacienda en Renca

El proyecto La Hacienda en Renca tiene la característica de ser un barrio mixto, es decir, en una misma zona convive lo residencial con lo industrial. Frente a esto, el primer objetivo que se planteó Socovesa Santiago fue lograr una convivencia armónica entre las dos partes, codiseñando soluciones que minimizaran las externalidades negativas de esta coexistencia.

Junto a la Municipalidad de Renca y a la Junta de Vecinos, en octubre del 2016 se firmó un acuerdo que habló de 3 medidas concretas que aportarían al mejor vivir de la comunidad: la construcción de un Centro Comunitario —dado el déficit de lugares de encuentro para el desarrollo de actividades comunitarias—; mejoras viales que resguarden tanto la seguridad como la calidad de vida de las personas y, por último, un mejoramiento de la infraestructura deportiva que incluyera una multicancha, zona de fitness y un área de parrillas.

En estos 2 años, no solo se han concretado los objetivos anteriores casi en su totalidad, sino que la filial ha trabajado de la mano con la comunidad renquina en cada uno de esos objetivos.

Sin embargo, donde se ha desarrollado quizá el aporte más importante es en que la filial, con el apoyo de la consultora Gestión Social, ha venido acompañando y guiando a la comunidad para que adquiera la capacidad de autogestionar tanto el Centro Comunitario como otros proyectos existentes, además de haberlos capacitado en la postulación a diferentes fondos públicos.

Gracias a esta capacitación, la Junta de Vecinos de la Hacienda se adjudicó un fondo Presidente de la República para implementar el Centro Comunitario, ejemplo claro del impacto positivo que este acompañamiento ha tenido en la comunidad.

Por último, en noviembre de 2018 se terminó un proyecto que consiste en un mural en las torres del Centro Comunitario, el que fue pintado por un artista local y que retrata parte de la historia de la comuna y del barrio. Este mural es un orgullo para los vecinos hoy.

Socovesa Santiago y Techo Chile trabajando juntos por la integración social

Durante el 2018, Socovesa Santiago y Techo Chile trabajaron conjuntamente en un plan de convivencia comunitaria dirigido a las familias que cohabitan en los proyectos de integración social DS19. El programa llamado Activa tu Barrio ha permitido que muchas familias se conozcan antes de mudarse definitivamente al nuevo proyecto, contribuyendo a una mayor cercanía entre vecinos.

Una de las iniciativas más valoradas durante el 2018 fueron las charlas sobre cómo vivir en comunidad. En cada una de ellas, se les entregó apoyo enseñándoles temas de copropiedad, qué implica vivir en un condominio, aspectos legales de cómo se constituye la administración de los mismos, sus derechos y deberes, cuáles son los bienes de uso común, entre otros temas. Para fortalecer el aprendizaje, se realizaron talleres con juegos de roles donde se pusieron a prueba las herramientas que se les enseñó en la fase teórica.

El plan Activa tu Barrio también cuenta con un módulo sobre las normas y recomendaciones de cuidado y la mantención de las viviendas que bien aplicado genera un círculo virtuoso y beneficioso de largo plazo sobre el proyecto en general.

El programa Activa tu Barrio se realizó en los proyectos Cerro Negro B, Prados de Santa Clara IV y Las Pataguas I y II.

Proyecto Casa Villaseca

Fue hace 4 años cuando un grupo de jóvenes, hoy Corporación Cultural Casa Parque, se acercó a Almagro para presentar un proyecto donde solicitaban a la inmobiliaria la utilización de una de sus propiedades para la creación de un programa cultural para la comunidad. Esta propiedad, mientras esperaba ser demolida para un nuevo edificio, estaría en manos de dicha agrupación para ser utilizada en beneficio de los vecinos.

De esta manera y a través de un contrato de responsabilidades, este grupo de jóvenes comenzó a hacer los arreglos a la casa lo que los llevó, luego de 6 meses, a inaugurar Casa Parque Villaseca: un espacio de historia recuperado, recuperado para la cultura, y que invita a la comunidad a realizar diferentes actividades en torno al arte, el deporte y la música. "Este centro cultural se pudo llevar a cabo gracias a la buena voluntad de Almagro. Fuimos una especie de puente entre la inmobiliaria y la comunidad," explica Diego Encina, presidente de la Corporación.

Desde la activación de la casa en 2014 y hasta el 2018, se arrendaron continuamente 6 espacios de trabajo, que contaron con más de 25 residentes de diversas disciplinas. En este mismo período se realizaron 105 eventos abiertos a la comunidad, incluyendo encuentros, ferias, exposiciones de arte, música, danza, literatura, cine y teatro, además de actividades participativas. A estos asistieron cerca de 5.300 personas, con un promedio de 51 por evento y 1.340 por año. Asimismo, CPV ha acogido más de 9 talleres permanentes, con clases semanales de karate, Yoga Ashtanga, Chi Kung, entre otros, con más de 3.000 asistencias totales.

6.3. Compromiso con la educación

Facilitar y fortalecer la entrega de una educación de calidad es el foco estratégico de la política de responsabilidad social de Empresas Socovesa y se materializa, fundamentalmente, a través del apoyo a la Corporación Educacional Emprender¹⁷.

La relación de cooperación entre Empresas Socovesa y Emprender se remonta a la fundación de esta última y se institucionaliza a partir del 2013, cuando entre ambas organizaciones se lanza un Fondo de Becas el cual permitió que decenas de alumnos, a pesar de sus problemas económicos, pudiesen continuar con su plan de estudios evitando la deserción escolar. Los fondos recaudados fueron aportes voluntarios de los trabajadores de la Compañía y beneficiaron en ese momento a más de 30 alumnos de los colegios Emprender en Puente Alto, Lampa, Osorno y Temuco.

Junto con este sistema de financiamiento, se realizaron también actividades grupales de voluntariado, orientadas al mejoramiento de la infraestructura de los colegios, las que a pesar del esfuerzo, carecían de continuidad y se llevaban a cabo esporádicamente, como respuesta a necesidades puntuales de Emprender.

Estas iniciativas fueron el puntapié inicial en la definición de una política de Responsabilidad Social de Empresas Socovesa que apalancara los objetivos

¹⁷ En adelante, "Emprender" o "Corporación".

de la Corporación y que fortaleciera el rol social de la Compañía y su equipo. Esto se tradujo el 2017 en la firma de un acuerdo marco entre ambas instituciones y el lanzamiento del primer programa oficial de voluntariado corporativo.

El programa que contempla 6 formas distintas de apoyo a la Corporación inició su implementación ese mismo año y terminó de ejecutarse totalmente durante el 2018, cerrando exitosamente su primer año de operación con la participación de aproximadamente 150 voluntarios y beneficiando a cientos de alumnos y familias a través de las siguientes iniciativas:

Fondo de Becas 1 + 1

Durante el 2018 y gracias al esfuerzo conjunto de 125 empleados de la Compañía con Empresas Socovesa, 83 familias pudieron darle continuidad a los estudios de sus hijos.

Fondo de Emprendimiento

Cuatro de los ocho proyectos de emprendimiento escolar que recibieron financiamiento el 2017 lograron superar la primera etapa de desarrollo, pasando de la ideación, a la ejecución de la idea de negocio. El éxito de estos proyectos, entre los que se cuenta una panadería en Puente Alto y una empresa de poleras personalizadas, radicó en gran parte, en las asesorías 1 a 1 que los voluntarios dedicaron a cada iniciativa impulsada durante el 2018.

Más allá de los resultados de los emprendimientos, el mayor impacto se vio en el crecimiento personal de cada alumno y en el desarrollo de sus competencias de emprendimiento.

Coaching vocacional

Se trata de mentorías individuales para guiar a los alumnos de tercero medio en la elección de su futura carrera técnica o profesional. En este caso, fueron 12 alumnos que, apoyados por 12 colaboradores, pudieron avanzar en esa difícil decisión. Se trató de una de las iniciativas más valoradas por los alumnos y por el equipo interno, especialmente por la posibilidad de conocer nuevas realidades, por la experiencia de vivir un día de trabajo dentro de Empresas Socovesa y por el vínculo y cercanía que se generó entre ellos.

Conversatorios en inglés

Una vez al mes y durante todo el año, decenas de estudiantes de Lampa y Puente Alto se reunieron cada lunes a conversar con voluntarios de la Compañía por una hora sobre distintos temas de interés, poniendo en práctica sus conocimientos de inglés y mejorando la capacidad de comunicarse en ese idioma. Además de fortalecer las habilidades comunicativas de los alumnos, fue una oportunidad para discutir asuntos que están marcando la agenda social actual, como son el bullying escolar, las redes sociales, inmigración, educación de calidad o la importancia del reciclaje.

6.4. Gobierno Corporativo y Norma de Carácter General 385

El propósito del modelo de gobierno corporativo de Socovesa S.A. es mejorar progresivamente los mecanismos internos de autorregulación para:

- asegurar el cumplimiento de la normativa vigente;
- velar por la gestión del riesgo;
- velar por la adhesión a los valores corporativos; y
- crear valor para todos sus clientes, trabajadores, accionistas, la comunidad y el mercado en general.

En términos generales, se busca cumplir tanto con las regulaciones externas a la Compañía (Ley de Sociedades Anónimas, Ley del Mercado de Valores; Normas aplicables de la Comisión para el Mercado Financiero; Ley de Responsabilidad Penal de la Persona Jurídica; etc.) como con las regulaciones internas (Reglamento Interno de Orden Higiene y Seguridad; Código de Ética y Conducta Organizacional; Políticas; Procedimientos; Procesos; etc.).

6.4.1. Estructura de Gobierno Corporativo

La dirección y administración superior de Empresas Socovesa está radicada en su Directorio, integrado por 7 directores que son elegidos por la Junta de Accionistas de la Sociedad, contando esta con información suficiente sobre los antecedentes educacionales y profesionales de cada uno de ellos.

Asimismo, la Compañía cuenta con un Comité de Directores, compuesto por tres miembros de los cuales uno, su Presidente, denota el carácter de independiente.

El Directorio cuenta con un Presidente y un Vicepresidente elegidos de entre sus miembros. del Directorio depende el Comité Ejecutivo y el Gerente General. Del Comité de Directores depende la Contraloría y Cumplimiento y el Encargado del Modelo de Prevención de Delitos.

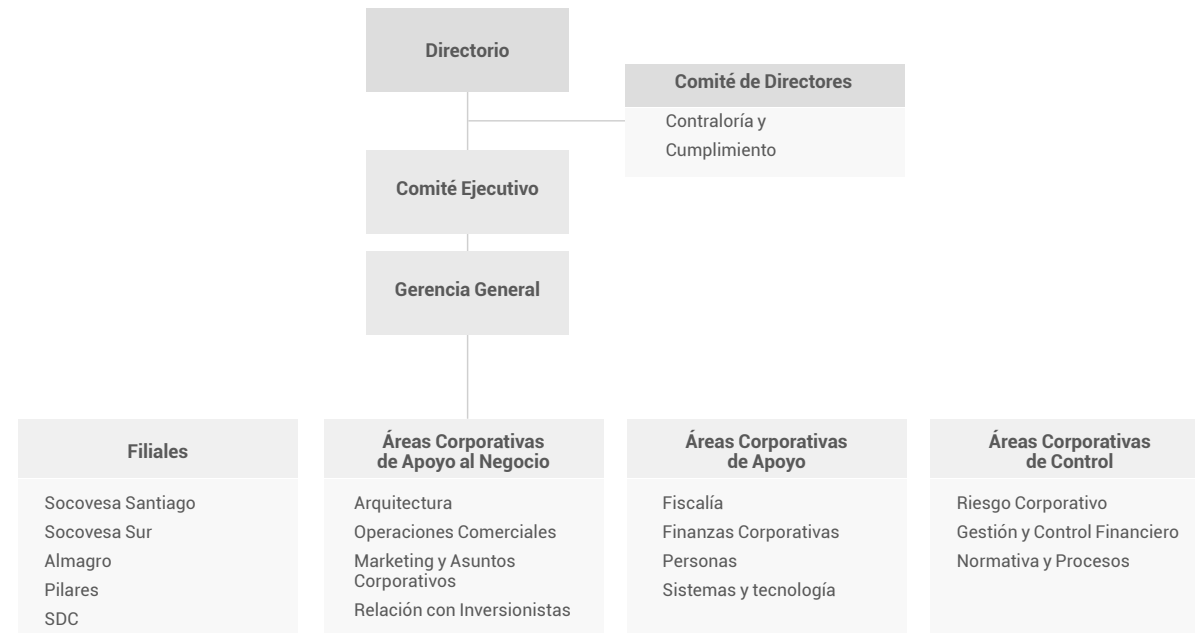
Estructura Gobierno Corporativo

Número de directores	7
Número de directores independientes	1
Participación de director en cargo ejecutivo	El Presidente del Directorio participa en el Comité Ejecutivo
Sesiones de Directorio año 2018	18
Existencia comité de directores	Sí
Sesiones de comité de directores año 2018	10

El Comité Ejecutivo, formado por el Presidente del Directorio, el Gerente General y dos directores de filiales¹⁸, se reúne semanalmente y está encargado de implementar las decisiones estratégicas adoptadas por el Directorio. Además, examina y coordina las actividades del negocio reportando al Directorio acerca de sus actuaciones.

A su vez, el Gerente General lidera la administración de la Empresa a través de once gerencias: 5 de negocio: Socovesa Santiago, Socovesa Sur, Almagro, Pilares y Socovesa Desarrollos Comerciales; y 5 gerencias de apoyo: Centro de Servicios Compartidos, Finanzas y Control de Gestión, Marketing y Asuntos Corporativos, Fiscalía y Relación con Inversionistas.

Así, el organigrama de dirección y administración de la Compañía es el siguiente:



Lo anterior se traduce en diversas instancias, comités y reuniones, donde cada uno de los involucrados ejerce funciones que permiten implementar y fortalecer el gobierno corporativo de la Compañía. Ejemplos de dichos comités son:

- Comité Finanzas, donde se reúne en forma mensual el Gerente de Finanzas y Control de Gestión con el Gerente General de cada una de las filiales del Grupo para revisar y analizar la deuda financiera, flujos de caja, rentabilidades y márgenes de cada proyecto, entre otros.

- Comité Centro de Servicios Compartidos, donde se reúne el Gerente del Centro de Servicios Compartidos con los gerentes generales de las filiales del Grupo y se analizan temas de políticas y procesos, personas, TI y temas de riesgo corporativo.
- Comité Contable, en el que el Gerente de Contabilidad se reúne con los gerentes generales de cada filial y se revisa en detalle y en forma periódica¹⁹ la contabilidad de todas las sociedades que componen el Grupo.

6.4.2 Prácticas de gobierno corporativo

La adopción de mejores prácticas de gobierno corporativo ayuda a que tanto las compañías mejoren su gestión comercial y de riesgo en apoyo a su modelo de negocios, como a la mejora de la percepción de los accionistas y terceros interesados, generando así mayor valor a la entidad.

La implementación de un buen modelo va más allá del cumplimiento de las leyes; se trata de un proceso que deberá evolucionar de acuerdo a las necesidades de la organización y a los objetivos específicos que tiene la misma. Todos los temas en materia de gobernabilidad tienen cierta elasticidad que permite que las entidades se adapten a las necesidades propias.

Bajo este marco, la CMF en su Norma de Carácter General N°385 emitida el 8 de junio de 2015 solicitó que toda sociedad anónima abierta remitiera la información respecto de sus prácticas de gobierno corporativo, responsabilidad social y desarrollo sostenible. A la luz de lo anterior, Empresas Socovesa respondió el anexo que contempla dicha normativa en relación a las prácticas del año 2017 de la siguiente manera:

Área	Total de prácticas	Respuestas	
		Si	No
Del funcionamiento y composición del Directorio	51	7 14%	44 86%
De la relación entre la Sociedad, los accionistas y el público en general	22	6 27%	16 73%
De la gestión y control de riesgos	22	12 55%	10 45%
De la evaluación por parte de un tercero	4	0 0%	4 100%

¹⁸ Sres. René Castro Delgado y Hugo Ovando Zeballos

¹⁹ La frecuencia depende del volumen de transacciones y del tamaño de la filial, siendo semanal para las filiales con más sociedades y mensual para aquellas que presentan menor volumen de transacciones.

Es relevante destacar que si bien técnicamente la cantidad de respuestas clasificadas en la categoría “no” fue alta, esto no significa que la Compañía no tenga prácticas regulares y formales en materia de gobierno corporativo. Ello obedece, en un número importante de situaciones, a la forma en que la norma formula sus preguntas.

Parece relevante precisar que en cada una de las cuatro áreas que contempla la norma, la Compañía tiene prácticas en ejercicio que le permiten resguardar y controlar los diversos riesgos que enfrenta este negocio y cumplir con las obligaciones que tiene el Directorio y la Administración.

En cuanto al funcionamiento y composición del directorio

Habría que destacar que, en cuanto a políticas de inducción, la Compañía cuenta con un procedimiento para la inducción de cada nuevo integrante del Directorio, que tiene por objeto facilitar a este el proceso de conocimiento y comprensión a través del envío dentro de los 5 días hábiles siguientes a su designación, una carpeta con todos los antecedentes y documentos relevantes para entender los fundamentos de la Sociedad. Lo anterior incluye documentos como la última Memoria anual, la última FECU enviada a la CMF, copia de todas las actas de sesiones del último ejercicio hasta la fecha de su designación. Asimismo, se fijan reuniones entre el nuevo director y el Gerente General para revisar en profundidad las variables de cada filial, las estrategias que están

siendo implementadas y la gestión de la Compañía durante los últimos años. En caso de ser necesario o solicitado por parte del nuevo director, se coordinan reuniones con los gerentes de cada filial del Grupo y se coordinan visitas a los principales proyectos que están siendo desarrollados por la Compañía.

Es destacable que cualquiera de los miembros del Directorio y/o del Comité de Directores, según sea el caso, puede solicitar y/o plantear la contratación de asesorías específicas, solicitud que se resuelve en cada caso por el Directorio, en conformidad a las normas aplicables.

Respecto a las reuniones con la empresa de auditoría externa, el Directorio se reúne una vez al año con esta para revisar el programa o plan de auditoría externa, una vez al año para revisar el informe a la administración y dos veces al año para revisar la FECU.

En cuanto a las reuniones con la unidad encargada de la gestión de riesgos, durante el año 2018 los responsables de la gestión y control de riesgo se reunieron a tratar estas materias con el Directorio en dos oportunidades y una con el Comité de Directores. Durante esas sesiones se expuso los cambios al modelo de gestión de riesgo de Empresas Socovesa, que incorpora tanto la matriz de riesgo como sus políticas, aprobando en la sesión del Directorio de diciembre del 2018 las modificaciones sugeridas por las unidades tomadoras de riesgo.

El Gerente de Contraloría y Cumplimiento²⁰, por su parte, se reúne periódicamente con el Directorio, con el Comité de Directores y con el Comité de Ética y Cumplimiento. Durante el año 2018, se reunió con el Directorio en tres oportunidades, con el Comité de Directores en tres oportunidades y con el Comité de Cumplimiento y Ética en dos oportunidades.

Entre las materias analizadas en esas sesiones, destacan el plan anual de auditoría interna, su avance, resultados, aprobación del informe final, planificación 2019 y presupuesto para ese año; el plan anual de cumplimiento, su avance, resultados, la aprobación del informe final, del presupuesto 2019 y del plan para ese año; revisión del estado de avance del mapa de procesos; revisión de la matriz de riesgo; estado del Modelo de Prevención de Delitos; plan anual del Oficial de Cumplimiento; aprobaciones de políticas, procedimientos y normativas del área de Contraloría y Cumplimiento, especialmente de materias relacionadas con el Modelo de Prevención de Delitos y de las obligaciones como sujetos obligados de la Ley 19.913 (UAF); nombramientos y ratificación de Encargado de Prevención de Delitos y Oficial de Cumplimiento; análisis de denuncias; etc.

La Sociedad se encuentra trabajando a través de distintas áreas en materias relativas a la responsabilidad social empresarial, lo cual ha sido difundido a través de la Memoria Anual. Sin embargo, a esta fecha, no se ha considerado necesario para el mejor interés social, contar con una unidad especializada para estos efectos.

Empresas Socovesa cuenta con un Comité Ejecutivo que se reúne semanalmente con el objeto de implementar las decisiones estratégicas adoptadas por el Directorio para cada una de las áreas de negocios de la Sociedad. Asimismo, los negocios y actividades de las distintas áreas son examinados y supervisados periódicamente en el mismo Comité, el cual a su vez, le reporta al Directorio. Todo lo anterior permite, entre otras cosas, que en caso de que exista la necesidad de reemplazar al Gerente General o algún ejecutivo principal, los temas relevantes y actividades de cada negocio tendrán continuidad a través de un proceso de inducción específica al nuevo ejecutivo que ocupe el cargo en cuestión, minimizando de esta forma el impacto que la ausencia imprevista de algún ejecutivo pueda tener en la organización.

Es relevante precisar que el Directorio cuenta con un software que le da acceso a cada director de manera segura, remota y permanente a todas las actas y documentos tenidos a la vista para cada sesión del Directorio de los últimos 3 años.

En cuanto a la relación entre la Sociedad, los accionistas y el público en general

La Sociedad cuenta con una unidad de relaciones con los accionistas, inversionistas y medios de prensa que permite a estos aclarar dudas de la Sociedad, sus negocios, principales riesgos, situación financiera, económica o legal y negocios públicamente conocidos de la entidad. La persona encargada de la unidad de relación con

²⁰ Este cargo, además de las funciones de auditoría interna y cumplimiento, ejerce las funciones de Oficial de Cumplimiento y Encargado de Prevención de Delitos.

inversionistas domina el idioma inglés, lo que le permite responder las consultas de quienes no hablen español. Adicionalmente, cabe señalar que el Directorio ha encomendado a la unidad de relación con inversionistas, la detección e implementación de mejoras surgidas de la relación periódica con los inversionistas, analistas, etc.

La Sociedad posee una página web www.empresassocovesa.cl que presenta toda la información relevante para el mercado financiero y la comunidad de inversionistas en general.

Asimismo, se cuenta con un Manual de Manejo de Información de Interés para el Mercado²¹ el que se refiere a las gestiones, oportunidad y controles que la Sociedad debe cumplir en los procesos de elaboración, difusión y oportunidad de la información que se entrega al mercado y público en general. Es importante señalar que el Directorio de la Sociedad, en una sesión del primer cuatrimestre de cada año, revisa la información revelada al mercado y entrega los lineamientos de lo que considera pertinente profundizar o abordar para mejorar la entrega de dicha información en lo sucesivo.

En cuanto a la gestión y control de riesgos

El Directorio definió la unidad responsable de la gestión de riesgo, encargada de la detección, cuantificación, monitoreo y comunicación de riesgos. Los miembros de tal unidad reportan,

en estas materias, directamente al Directorio. Asimismo, en materias de auditoría interna y contraloría, el Gerente de Contraloría y Cumplimiento reporta directamente al Comité de Directores; y como Encargado de Prevención y Oficial de Cumplimiento, reporta directamente al Directorio.

La Compañía posee una matriz de riesgo aprobada por el Directorio que incorpora los riesgos de cumplimiento internos y externos, riesgos financieros, riesgo estratégico y riesgo operativo, de todas las empresas del Grupo, así como también el impacto y la probabilidad de ocurrencia de todos los tipos de riesgo relevantes a los que está expuesta la Sociedad y sus filiales. Dicha matriz ha considerado los principios y directrices COSO. Es destacable que se entiende que el modelo de gestión de riesgo debe ser constantemente revisado y actualizado para poder mantenerlo vigente de acuerdo a la evolución y cambios del entorno y realidad particular de la Empresa.

El Directorio de Socovesa ha implementado un procedimiento formal para canalizar las denuncias por parte del personal y colaboradores que prestan servicios en nombre de Socovesa S.A. y de sus filiales, garantizando el anonimato del denunciante. La Sociedad ha puesto en conocimiento de sus trabajadores y colaboradores dicho procedimiento y ha hecho capacitaciones sobre la materia vía la intranet de la Sociedad.

Asimismo, Empresas Socovesa cuenta con un Código de Ética y Conducta Organizacional aprobado por el Directorio, disponible en la página web. Dicho código contempla la información y capacitación permanente del personal atingente, respecto de las políticas, procedimientos, controles y códigos implementados para la gestión de riesgos.

La Sociedad informa, a través de sus FECU trimestrales y Memoria Anual, las remuneraciones de los ejecutivos principales de la Compañía en conformidad con los términos legales y reglamentarios aplicables, las cuales se encuentran disponibles en la página web de la misma para el público en general. Es destacable que el Comité de Directores revisa anualmente las estructuras salariales y políticas de compensación e indemnización de la alta administración, considerando temas de desempeño, antigüedad y equidad tanto interna como externa. Para estos efectos, se utiliza no solo información de la propia Compañía sino, también estudios de expertos en la materia.

En cuanto a la evaluación por parte de un tercero

El Directorio evalúa de modo constante su funcionamiento e introduce aquellas mejoras que le permiten realizar con la mayor eficiencia sus funciones, sin contar hasta ahora con un procedimiento de evaluación encomendado a terceros ajenos a la Sociedad. La metodología de autoevaluación ha surgido del propio funcionamiento del Directorio y no ha sido sometida a revisión de asesores externos especializados, por no haberse considerado necesario a la fecha para el mejor interés social.

²¹ Publicado en la página web de Empresas Socovesa.

6.5. Norma de Carácter General 386

6.5.1. Diversidad del Directorio

De acuerdo a lo establecido por la NCG N° 386 de fecha 8 de junio de 2015, corresponde informar la diversidad del Directorio de Empresas Socovesa en cuanto a género, nacionalidad, rango de edad y antigüedad.

A continuación, se presenta la información requerida bajo las distintas clasificaciones:

Diversidad del Directorio en cuanto a género, nacionalidad, rango de edad y antigüedad

Total directores	7
Género	
Gerentes sexo femenino	-
Gerentes sexo masculino	7
Nacionalidad	
Gerentes nacionalidad chilena	7
Gerentes otras nacionalidades	-
Rango de edad	
Menos de 30 años	-
Entre 30 y 40 años	-
Entre 41 y 50 años	1
Entre 51 y 60 años	3
Entre 61 y 70 años	1
Superior a 70 años	2
Antigüedad	
Menos de 3 años	1
Entre 3 y 6 años	1
Entre 6 y 9 años	1
Entre 9 y 12 años	2
Más de 12 años	2

6.5.2. Diversidad de la Gerencia General y demás gerencias que reportan a esta Gerencia o Directorio

De acuerdo a lo establecido por la NCG N° 386 de fecha 8 de junio de 2015, corresponde informar la diversidad de la Gerencia General y demás gerencias que reportan a esta Gerencia o al Directorio de Empresas Socovesa en cuanto a género, nacionalidad, rango de edad y antigüedad.

A continuación, se presenta la información requerida bajo las distintas clasificaciones:

Gerencia General y gerencias que reportan directamente a esta gerencia o al Directorio

Total gerentes	12
Género	
Gerentes sexo femenino	1
Gerentes sexo masculino	11
Nacionalidad	
Gerentes nacionalidad chilena	11
Gerentes otras nacionalidades	1
Rango de edad	
Menos de 30 años	-
Entre 30 y 40 años	1
Entre 41 y 50 años	8
Entre 51 y 60 años	1
Entre 61 y 70 años	2
Superior a 70 años	-
Antigüedad	
Menos de 3 años	-
Entre 3 y 6 años	3
Entre 6 y 9 años	3
Entre 9 y 12 años	1
Más de 12 años	5

6.5.3. Diversidad en la organización

De acuerdo a lo establecido por la NCG N° 386 de fecha 8 de junio de 2015, corresponde informar la diversidad de los trabajadores de la Compañía en cuanto a género, nacionalidad, rango de edad y antigüedad.²²

A continuación, se presenta la información requerida bajo las distintas clasificaciones:

Trabajadores en la organización

Total Trabajadores	2.443
Género	
Trabajadores sexo femenino	585
Trabajadores sexo masculino	1.858
Nacionalidad	
Trabajadores nacionalidad chilena	2.342
Trabajadores otras nacionalidades	101
Rango de edad	
Menos de 30 años	421
Entre 30 y 40 años	769
Entre 41 y 50 años	620
Entre 51 y 60 años	467
Entre 61 y 70 años	146
Superior a 70 años	20
Antigüedad	
Menos de 3 años	1.361
Entre 3 y 6 años	425
Entre 6 y 9 años	269
Entre 9 y 12 años	125
Más de 12 años	263

6.5.4. Brecha salarial por género

Asimismo, de acuerdo a lo establecido por la NCG N° 386 de fecha 8 de junio de 2015, corresponde informar la proporción que representa el sueldo bruto base promedio, por tipo de cargo, responsabilidad y función desempeñada, de las ejecutivas y trabajadoras de la Compañía respecto de los ejecutivos y trabajadores.²³

A continuación, se presenta la información requerida:

Brecha salarial por sexo

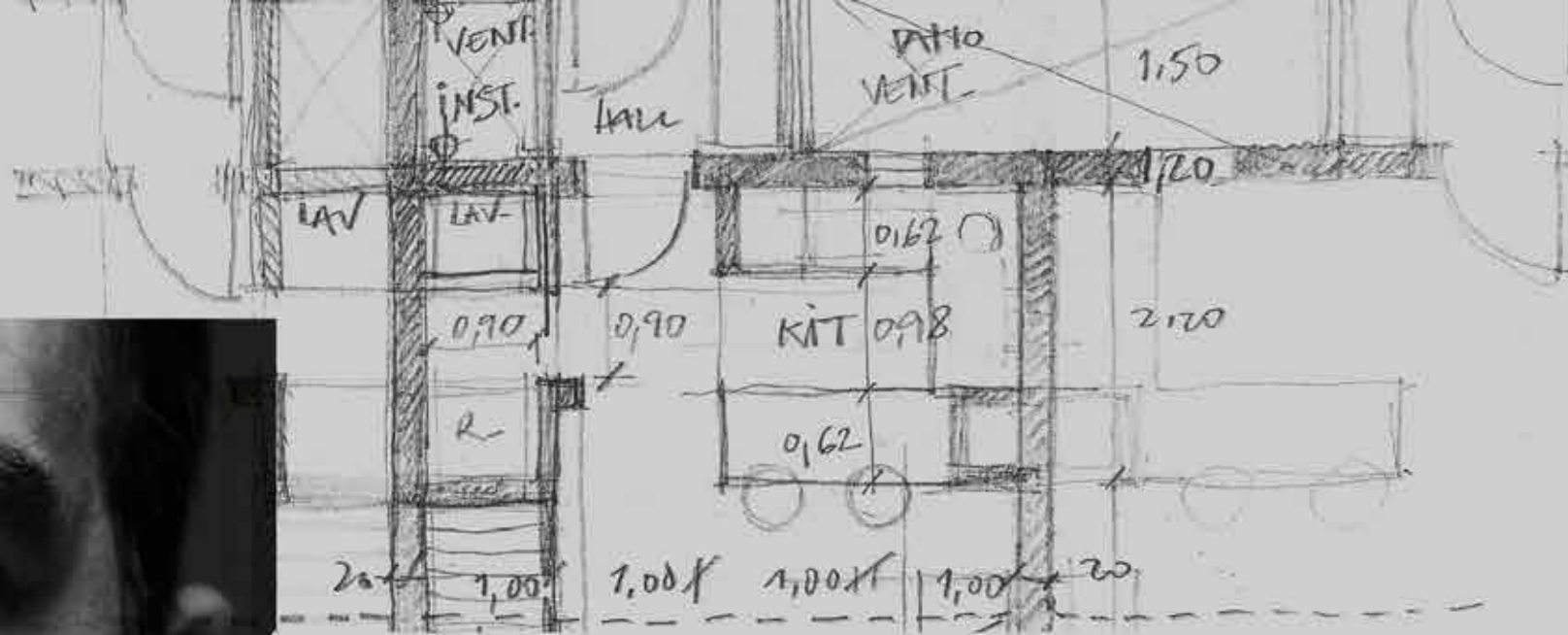
Familia de cargo	Proporción mujeres/hombres
Administrativos	1,1
Altos ejecutivos/Gerentes	0,9
Ejecutivos/Subgerentes	0,9
Jefes	1,1
Operativos	1,0
Personal ventas	1,2
Profesionales	1,0
Supervisores/Encargado	1,8
Técnicos superiores	1,0

Nota:
Es destacable que esta agrupación de cargos no es la misma que la presentada el año 2017, debido a que durante el ejercicio 2018 la Compañía comenzó a ocupar un método de valoración de cargos llamado "Hay Group", mediante el cual se aplican criterios de comparación para conseguir una valoración relativa interna entre los cargos, basándose en un análisis completo de roles y competencias (funciones, responsabilidades, obligaciones, tareas, actividades, requerimientos de formación, experiencia, conocimientos, etc.). Estas técnicas son los denominados métodos cualitativos además de cuantitativos de la valoración y descripción de cargos.

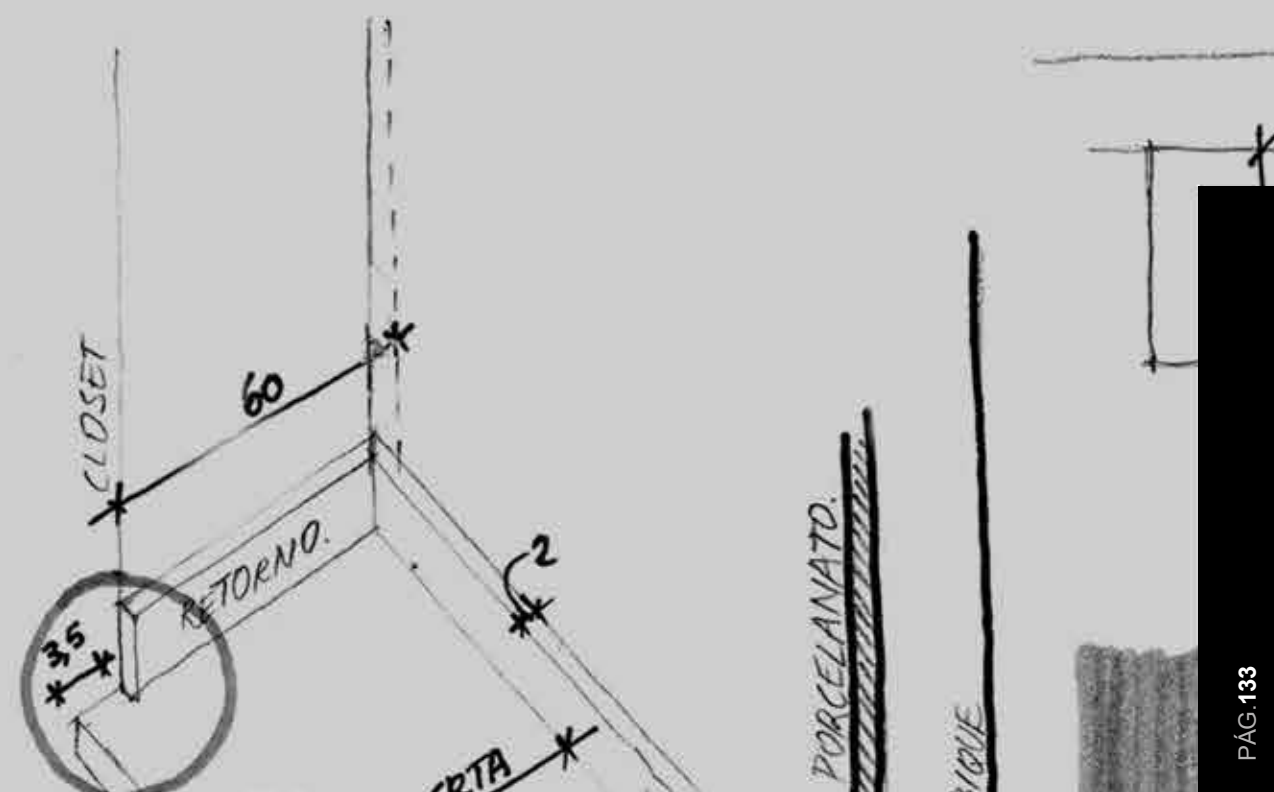
Este método disminuye las brechas salariales entre los cargos, porque es un proceso sistemático diseñado para establecer relaciones y diferencias en las funciones de cada puesto y los sueldos de una organización, permitiendo administrar las compensaciones con equidad interna y competitividad salarial.

²² Considera todos los trabajadores con contrato a plazo indefinido y fijo al 31 de diciembre 2018. Excluye contratos por obra.

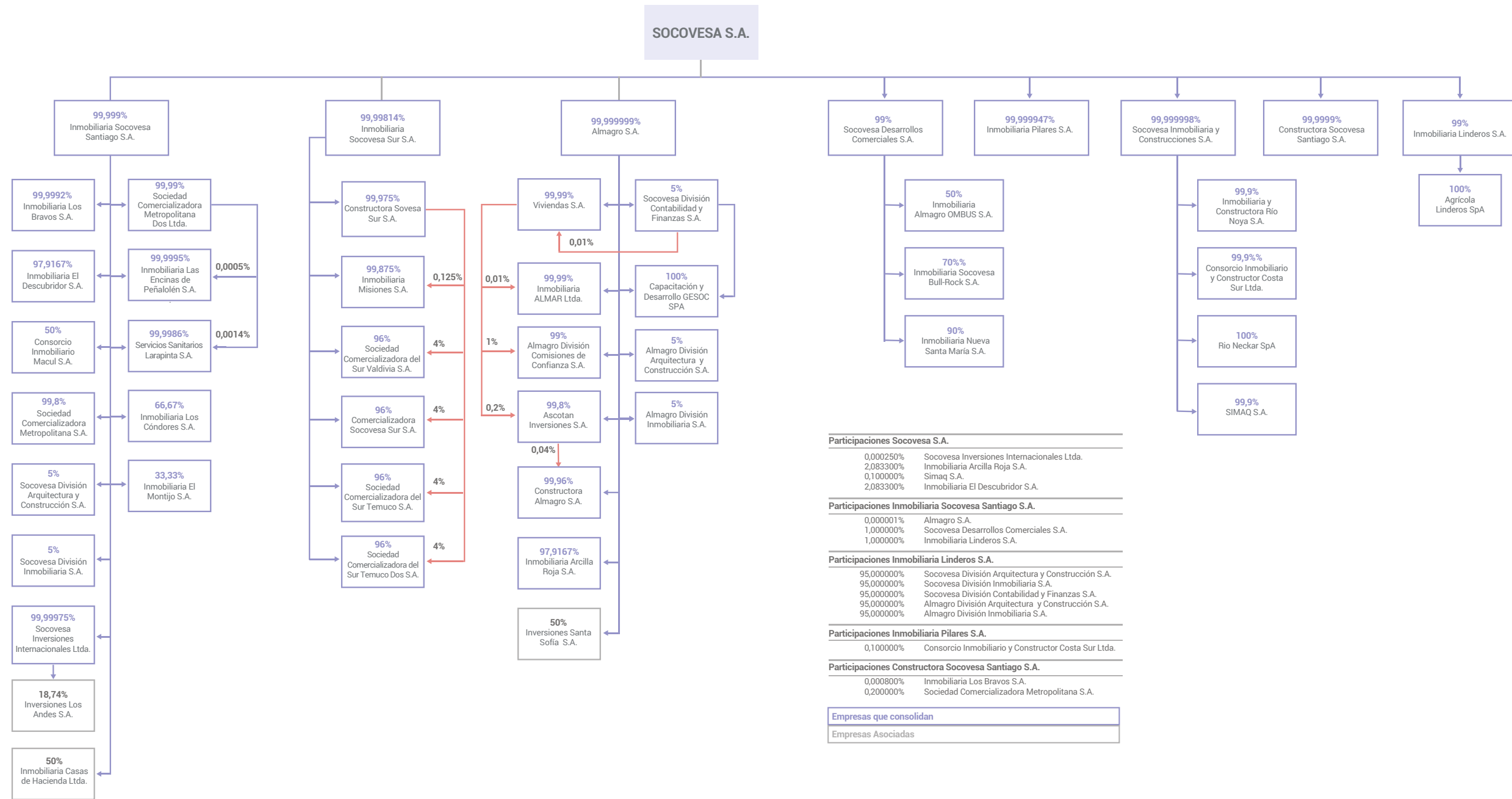
²³ Los cargos presentados en el cuadro anterior han sido agrupados sin considerar la antigüedad laboral, las evaluaciones de desempeño y el know-how que cada colaborador(a) posee para realizar sus funciones.



Información sobre subsidiarias y asociadas e inversiones en otras sociedades



7.1. Esquema de propiedad Socovesa S.A.



7.2. Información de filiales y asociadas

	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	SERVICIOS SANITARIOS LARAPINTA S.A.
RUT	96.757.030-3	76.646.780-6	76.912.610-4	96.659.030-0	96.862.350-8
Naturaleza jurídica	Sociedad Anónima Cerrada	Sociedad Anónima Cerrada	Sociedad Anónima Cerrada	Sociedad Anónima Cerrada	Sociedad Anónima Cerrada
Capital Suscrito y Pagado (M\$)	M\$ 35.342.892	M\$ 2.057.078	M\$ 11.225	M\$ 9.114.333	M\$ 12.446.118
Objeto Social	<p>La sociedad tiene por objeto:</p> <p>a) Efectuar inversiones y negocios inmobiliarios, para lo cual podrá adquirir y enajenar, a cualquier título, bienes raíces urbanos y rurales;</p> <p>b) desarrollar proyectos inmobiliarios de cualquier naturaleza, pudiendo efectuar su explotación bajo la forma de compraventa, loteos habitacionales, comerciales o industriales, urbanizaciones, construcciones de edificios, casas, locales, establecimientos, oficinas o departamentos y en general explotarlos directamente o por terceros en cualquier forma;</p> <p>c) dar y recibir en arrendamiento, en leasing, subarrendar y adquirir, dar y ceder a terceros, a cualquier título, el uso y goce de bienes raíces;</p> <p>d) participar en concesiones de obras públicas, municipales o de cualquier título, como asimismo en toda clase de sociedades que tengan objetos similares o relacionados con los anteriores;</p> <p>e) la inversión y reinversión de toda clase de bienes incorporales muebles y, en general, administrar las distintas inversiones sociales y percibir sus frutos;</p> <p>f) la prestación de servicios profesionales de gerencia, gerencia de marketing, gerencia de contabilidad, gerencia de ventas, gerencia de operaciones inmobiliarias, gerencia de recursos humanos, gerencia de negocios y gerencia de atención a cliente, sólo a sociedades relacionadas, o integrantes del mismo Holding;</p> <p>g) asesoría gerencial inmobiliaria, financiera, de marketing, contable y gestión administrativa; y,</p> <p>h) desarrollar proyectos habitacionales acogidos a los planes de subsidio habitacional, patrocinar grupos de postulantes al subsidio habitacional y organizar demanda.</p>	<p>La sociedad tiene por objeto:</p> <p>a) La realización y desarrollo de toda clase de inversiones, negocios y proyectos inmobiliarios mediante la compra, venta, cesión, arriendo, subdivisión loteos y explotación, bajo cualquier forma o modalidad, de toda clase de bienes raíces urbanos y rurales, ya sea para fines habitacionales u otros;</p> <p>b) la realización de toda clase de obras de edificación, urbanización y construcciones en general, su venta, explotación y comercialización bajo cualquier forma o modalidad;</p> <p>c) la prestación de toda clase de servicios y asesorías en materias inmobiliarias y de la construcción; y,</p> <p>d) la realización de inversiones en toda clase de bienes muebles o inmuebles, sean corporales o incorporales, en especial, en efectos de comercio, bonos, acciones y, en general, en toda clase de valores mobiliarios, y la administración de estas inversiones y sus frutos.</p>	<p>La sociedad tiene por objeto:</p> <p>a) La realización y desarrollo de toda clase de inversiones, negocios y proyectos inmobiliarios mediante la compra, venta, cesión, arriendo, subdivisión loteos y explotación, bajo cualquier forma o modalidad, de toda clase de bienes raíces urbanos y rurales, ya sea para fines habitacionales u otros;</p> <p>b) la realización de toda clase de obras de edificación, urbanización y construcciones en general, su venta, explotación y comercialización bajo cualquier forma o modalidad;</p> <p>c) la prestación de toda clase de servicios y asesorías en materias inmobiliarias y de la construcción; y,</p> <p>d) la realización de inversiones en toda clase de bienes muebles o inmuebles, sean corporales o incorporales, en especial, en efectos de comercio, bonos, acciones y, en general, en toda clase de valores mobiliarios, y la administración de estas inversiones y sus frutos.</p>	<p>La sociedad tiene por objeto:</p> <p>a) La realización de inversiones en toda clase de bienes muebles y raíces, sean urbanos o rurales;</p> <p>b) la planificación, desarrollo y ejecución de loteos, conjuntos habitacionales, deportivos, turísticos, recreacionales o sociales y de toda clase de proyectos inmobiliarios;</p> <p>c) la compra, venta, arrendamiento y la comercialización en general de toda clase de bienes inmuebles o de derechos en ellos y; el desarrollo y promoción, por cuenta propia o ajena, de negocios inmobiliarios, y,</p> <p>d) la explotación en cualesquiera de sus formas de predios agrícolas, ganaderos y/o forestales, sean propios o ajenos; la distribución, exportación y comercialización en general de los productos que resulten de dicha explotación y; en general, el desarrollo de toda clase de actividades relacionadas con la agricultura y la ganadería.</p>	<p>La sociedad tiene por objeto:</p> <p>a) El establecimiento, la construcción y la explotación de servicios públicos de producción de agua potable, de servicios públicos de distribución de agua potable, de servicios públicos de recolección de aguas servidas y de servicios públicos de disposición de aguas servidas y demás prestaciones relacionadas con dichas actividades.</p>
Directores	<ul style="list-style-type: none"> René Castro Delgado Javier Gras Rudloff Hugo Ovando Zeballos Mauricio Varela Labbé Blas Troncoso Montégu 	<ul style="list-style-type: none"> Mauricio Varela Labbé Luis Alberto Cruz Guzmán Diego Rodríguez Varas 	<ul style="list-style-type: none"> Eduardo Mella Panessi Andrea Valenzuela Chaigneu Matías Obrecht Gómez Mauricio Varela Labbé René Castro Delgado Javier Gras Rudloff 	<ul style="list-style-type: none"> René Castro Delgado Javier Gras Rudloff Blas Troncoso Montégu Blas Troncoso Montégu 	<ul style="list-style-type: none"> René Castro Delgado Javier Gras Rudloff Blas Troncoso Montégu Mauricio Varela Labbé Jorge Del Río Paulsen
Administradores o Gerente General	Mauricio Varela Labbé (Representante Legal)	Mauricio Varela Labbé (Representante Legal)	Mauricio Varela Labbé (Representante Legal)	Mauricio Varela Labbé (Representante Legal)	Mario Moya Bonomi
% Participación					
Directa (%)	99,99900%	0,00000%	0,00000%	0,00000%	0,00000%
Indirecta (%)	0,00000%	33,33000%	50,00000%	100,00000%	100,00000%
Total (%)	99,99900%	33,33000%	50,00000%	100,00000%	100,00000%
% Inversión sobre activos individuales de la matriz	19,550%	0,584%	0,470%	1,772%	1,814%
Nombre de Directores, Gerente General o ejecutivos principales de la matriz que desempeñen cargos importantes	<ul style="list-style-type: none"> Javier Gras Rudloff: Presidente del Directorio Socovesa S.A. Mauricio Varela Labbé: Gerente General Corporativo y Representante Legal Socovesa S.A. Hugo Ovando Zeballos: Presidente del Directorio Almagro S.A. Blas Troncoso Montégu: Fiscal Socovesa S.A. 	<ul style="list-style-type: none"> Mauricio Varela Labbé: Gerente General Corporativo y Representante Legal Socovesa S.A. 	<ul style="list-style-type: none"> Javier Gras Rudloff: Presidente del Directorio Socovesa S.A. Mauricio Varela Labbé: Gerente General Corporativo y Representante Legal Socovesa S.A. 	<ul style="list-style-type: none"> Javier Gras Rudloff: Presidente del Directorio Socovesa S.A. Mauricio Varela Labbé: Gerente General Corporativo y Representante Legal Socovesa S.A. Blas Troncoso Montégu: Fiscal Socovesa S.A. 	<ul style="list-style-type: none"> Javier Gras Rudloff: Presidente del Directorio Socovesa S.A. Mauricio Varela Labbé: Gerente General Corporativo y Representante Legal Socovesa S.A. Mario Moya Bonomi: Gerente Técnico de Socovesa Santiago Blas Troncoso Montégu: Fiscal Socovesa S.A. Jorge del Río Paulsen: Gerente General Constructora Socovesa Santiago S.A.

	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.	SOCOVESA INVERSIONES INTERNACIONALES LTDA.	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA DOS LTDA.	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.
RUT	76.954.790-8	76.349.710-0	77.854.650-7	96.817.000-7	96.804.250-5
Naturaleza jurídica	Sociedad Anónima Cerrada	Sociedad Anónima Cerrada	Sociedad de Responsabilidad Limitada	Sociedad de Responsabilidad Limitada	Sociedad Anónima Cerrada
Capital Suscrito y Pagado (M\$)	M\$ 10.000.000	M\$ 1.224.125	M\$ 4.079.432	M\$ 657	M\$ 8.039
Objeto Social	<p>La sociedad tiene por objeto:</p> <p>a) La adquisición, compra, enajenación, venta, arrendamiento, loteo, subdivisión, de todo tipo de bienes raíces, como también, construir en ellos y vender, por cuenta propia o ajena, todo tipo viviendas, locales comerciales y todo tipo de edificaciones que estime pertinentes;</p> <p>b) podrá participar de la formación de sociedades, condominios, comunidades y asociaciones, cualquiera que sea su naturaleza, y todos los actos necesarios para la realización de dicho giro.</p>	<p>La sociedad tiene por objeto:</p> <p>a) La adquisición, loteo y urbanización de inmuebles provenientes del Macrolote Treinta y Dos A Dos guion A, sector Los Bravos, comuna de Lo Bamechea;</p> <p>b) la construcción de casas y edificios de cualquier especie en dichos terrenos y su comercialización,</p> <p>c) la realización de cualquier otro negocio que estime conveniente emprender relacionado con los inmuebles señalados, para lo cual podrá ejecutar los actos y celebrar los contratos conducentes a estos fines, sin que sea necesario acreditar esta circunstancia ante terceros.</p>	<p>La sociedad tiene por objeto:</p> <p>a) La participación como accionista, socio o participe en cualquier tipo de sociedad, Joint Ventures y asociaciones, para el desarrollo de actividades e inversiones inmobiliarias y de construcción de complejos habitacionales en el extranjero.</p>	<p>La sociedad tiene por objeto:</p> <p>a) La prestación de asesorías profesionales en todas las materias y áreas relacionadas con la industria inmobiliaria y de la construcción;</p> <p>b) La realización de toda clase de estudios de mercado y de proyectos, de marketing y finanzas y la realización de todos aquellos otros actos que sean conducentes al cumplimiento del objeto social.</p>	<p>La sociedad tiene por objeto:</p> <p>a) El desarrollo de loteos, conjuntos habitacionales, deportivos, turísticos, recreacionales o sociales y de toda clase de proyectos inmobiliarios;</p> <p>b) El corretaje, comisión para comercializar bienes raíces, urbanos y rústicos, la prestación de asesorías y servicios profesionales de comercialización, la prestación de asesorías técnicas de gestión inmobiliaria en general, incluyendo estudios, evaluación de proyectos e informes al respecto;</p> <p>c) El arriendo, administración y toda forma de explotación comercial de bienes raíces y derechos reales sobre ellos;</p> <p>d) La construcción, por cuenta propia o ajena, de edificios y otros inmuebles por adherencia y su proyección, estudio y ejecución por cuenta propia o ajena; y,</p> <p>e) La inversión, por cuenta propia o ajena, en toda clase de bienes muebles e inmuebles, sean éstos corporales o incorporales, acciones, derechos en sociedades, bonos, instrumentos financieros y, en general, en toda clase de valores mobiliarios y títulos de crédito o inversión, así como la administración y explotación de estas inversiones y sus frutos o productos.</p>
Directores	<ul style="list-style-type: none"> • Mauricio Varela Labbé • René Castro Delgado • Diego Rodríguez Varas 	<ul style="list-style-type: none"> • René Castro Delgado • Javier Gras Rudloff • Mauricio Varela Labbé • Blas Troncoso Montégu • Jorge Del Río Paulsen • Francisco Lagos del Valle 	No aplica	No aplica	<ul style="list-style-type: none"> • Javier Gras Rudloff • Blas Troncoso Montégu • René Castro Delgado
Administradores o Gerente General	Mauricio Varela Labbé (Representante Legal)	Mauricio Varela Labbé (Representante Legal)	Jorge del Río Paulsen y Mauricio Varela Labbé indistintamente	Javier Gras Rudloff	Mauricio Varela Labbé (Representante Legal)
% Participación					
Directa (%)	0,00000%	0,00000%	0,00025%	0,00000%	0,00000%
Indirecta (%)	66,67000%	100,00000%	99,99975%	99,99000%	100,00000%
Total (%)	66,67000%	100,00000%	100,00000%	99,99000%	100,00000%
% Inversión sobre activos individuales de la matriz	2,046%	2,271%	-0,084%	-0,068%	-0,559%
Nombre de Directores, Gerente General o ejecutivos principales de la matriz que desempeñen cargos importantes	<ul style="list-style-type: none"> • Mauricio Varela Labbé: Gerente General Corporativo y Representante Legal Socovesa S.A. 	<ul style="list-style-type: none"> • Javier Gras Rudloff: Presidente del Directorio Socovesa S.A. • Mauricio Varela Labbé: Gerente General Corporativo y Representante Legal Socovesa S.A. • Blas Troncoso Montégu: Fiscal Socovesa S.A. • Jorge del Río Paulsen: Gerente General Constructora Socovesa Santiago S.A. • Francisco Lagos del Valle: Gerente de Planificación Financiera y Control de Gestión Socovesa S.A. 	<ul style="list-style-type: none"> • Mauricio Varela Labbé: Gerente General Corporativo y Representante Legal Socovesa S.A. • Jorge del Río Paulsen: Gerente General de Constructora Socovesa Santiago S.A. 	<ul style="list-style-type: none"> • Javier Gras Rudloff: Presidente del Directorio Socovesa S.A. 	<ul style="list-style-type: none"> • Javier Gras Rudloff: Presidente del Directorio Socovesa S.A. • Blas Troncoso Montégu: Fiscal Socovesa S.A.

	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SOCOVESA DIVISION ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION S.A.	SOCOVESA DIVISION INMOBILIARIA S.A.	ALMAGRO S.A.	ALMAGRO DIVISION COMISIONES DE CONFIANZA S.A.
RUT	99.558.680-0	76.239.420-0	76.127.973-4	88.452.300-1	96.853.810-1
Naturaleza jurídica	Sociedad Anónima Cerrada	Sociedad Anónima Cerrada	Sociedad Anónima Cerrada	Sociedad Anónima Cerrada	Sociedad Anónima Cerrada
Capital Suscrito y Pagado (M\$)	M\$ 4.064.808	M\$ 2.000	M\$ 20.000	M\$ 32.813.626	M\$ 1.511
Objeto Social	<p>La sociedad tiene por objeto:</p> <p>a) La ejecución por cuenta propia o ajena de toda clase de construcciones, obras y edificaciones, tales como viviendas, edificios, puentes caminos, tranques, obras de regadío, túneles, puertos aeropuertos, movimientos de tierra;</p> <p>b) la urbanización y dotación de inmuebles, urbanos o rurales;</p> <p>c) la prestación de toda clase de servicios y asesorías en materias y negocios inmobiliarios, pudiendo asesorar, proyectar, planificar, organizar, dirigir y administrar todo tipo de obras; y</p> <p>d) la compra, venta administración, arrendamiento y la comercialización en general de toda clase de bienes inmuebles o de derechos en ellos y; el desarrollo y promoción, por cuenta propia o ajena, de negocios inmobiliarios.</p>	<p>La sociedad tiene por objeto:</p> <p>a) La prestación por sí o por intermedio de terceros de todo tipo de asesorías y servicios en las áreas de la arquitectura, diseño y elaboración de proyectos arquitectónicos, así como la prestación de todo tipo de asesorías y servicios en las áreas de construcción, ejecución, desarrollo e implementación de todo tipo de edificaciones y obras en general.</p> <p>para el cumplimiento del objeto social, la sociedad podrá celebrar toda clase de actos y contratos, incluso constituir sociedades, ingresar a las ya constituidas o representadas.</p>	<p>La sociedad tiene por objeto:</p> <p>a) La prestación por sí o por intermedio de terceros de todo tipo de asesorías y servicios en la realización de estudios de mercado, evaluación de proyectos y sondeos de opinión; todo tipo de asesorías y servicios legales, administrativas, judiciales, contractuales, tributarias y la inversión en todo tipo de bienes corporales o incorporales.</p> <p>Para el cumplimiento del objeto social, la sociedad podrá celebrar toda clase de actos y contratos, incluso constituir sociedades, incorporarse a las ya constituidas o representadas.</p>	<p>La sociedad tiene por objeto:</p> <p>a) La compra, venta, comercialización, explotación y administración de todo tipo de bienes corporales inmuebles;</p> <p>b) la inversión en toda clase de bienes corporales e incorporales muebles, su administración y explotación;</p> <p>c) el diseño, desarrollo, implementación y comercialización en cualesquiera de sus formas de todo tipo de loteos, edificaciones, su administración y explotación; y,</p> <p>d) efectuar estudios de mercado y/o asesorías en el desarrollo de proyectos inmobiliarios</p>	<p>La sociedad tiene por objeto:</p> <p>a) La prestación por sí o por intermedio de terceros de todo tipo de asesorías y servicios en el área de la comercialización, intermediación compra y venta de bienes, corretajes de propiedades y la inversión de todo tipo de bienes corporales e incorporales;</p> <p>b) la adquisición inversión y venta de toda clase de bienes raíces o derechos sobre ellos, su administración y explotación cualesquiera de sus formas;</p> <p>c) la adquisición y comercialización en cualesquiera de sus formas de toda clase de bienes corporales e incorporales muebles; y,</p> <p>d) la prestación de servicios y asesorías en las demás áreas relacionadas con el objeto social.</p>
Directores	<ul style="list-style-type: none"> René Castro Delgado Javier Gras Rudloff Mauricio Varela Labbé Mario Moya Bonomi Daniela Arellano Jordán 	<ul style="list-style-type: none"> Mauricio Varela Labbé René Castro Delgado Felipe Guzmán Cruzat David Perry Ovando 	<ul style="list-style-type: none"> Mauricio Varela Labbé René Castro Delgado Felipe Guzmán Cruzat 	<ul style="list-style-type: none"> Hugo Ovando Zeballos René Castro Delgado Javier Gras Rudloff Mauricio Varela Labbé Blas Troncoso Montégu 	<ul style="list-style-type: none"> Hugo Ovando Zeballos Enrique Quevedo Luarte José Ignacio Reyes Reyes
Administradores o Gerente General	Jorge del Río Paulsen	Mauricio Varela Labbé	Mauricio Varela Labbé	Enrique Quevedo Luarte	José Ignacio Reyes Reyes
% Participación					
Directa (%)	99,99990%	0,00000%	0,00000%	99,999999%	0,00000%
Indirecta (%)	0,00000%	100,00000%	100,00000%	0,000001%	100,00000%
Total (%)	99,99990%	100,00000%	100,00000%	100,00000%	100,00000%
% Inversión sobre activos individuales de la matriz	0,390%	0,031%	0,073%	31,797%	-0,019%
Nombre de Directores, Gerente General o ejecutivos principales de la matriz que desempeñen cargos importantes	<ul style="list-style-type: none"> Javier Gras Rudloff: Presidente del Directorio Socovesa S.A. Mauricio Varela Labbé: Gerente General Corporativo y Representante Legal Socovesa S.A. Mario Moya Bonomi: Gerente Técnico de Socovesa Santiago Daniela Arellano Jordán: Abogado Corporativo Senior Socovesa S.A 	<ul style="list-style-type: none"> Mauricio Varela Labbé: Gerente General Corporativo y Representante Legal Socovesa S.A. Felipe Guzmán Cruzat: Gerente Centro de Servicios Compartidos Socovesa S.A. David Perry Ovando: Gerente de Recursos Humanos Socovesa S.A. 	<ul style="list-style-type: none"> Mauricio Varela Labbé: Gerente General Corporativo y Representante Legal Socovesa S.A. Felipe Guzmán Cruzat: Gerente Centro de Servicios Compartidos Socovesa S.A. 	<ul style="list-style-type: none"> Javier Gras Rudloff: Presidente del Directorio Socovesa S.A. Mauricio Varela Labbé: Gerente General Corporativo y Representante Legal Socovesa S.A. Blas Troncoso Montégu: Fiscal Socovesa S.A. Hugo Ovando Zeballos: Presidente del Directorio Almagro S.A. Enrique Quevedo Luarte: Gerente General Almagro S.A. 	<ul style="list-style-type: none"> Hugo Ovando Zeballos: Presidente del Directorio Almagro S.A. Enrique Quevedo Luarte: Gerente General Almagro S.A. José Ignacio Reyes Reyes: Gerente de Ventas Almagro S.A.

	INMOBILIARIA ALMAR LTDA.	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	ASCOTAN INVERSIONES S.A.	VIVIENDAS S.A.	ALMAGRO DIVISION ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION S.A.
RUT	77.403.700-4	86.356.400-K	95.345.000-3	96.536.560-5	96.853.770-9
Naturaleza jurídica	Sociedad de Responsabilidad Limitada	Sociedad Anónima Cerrada	Sociedad Anónima Cerrada	Sociedad Anónima Cerrada	Sociedad Anónima Cerrada
Capital Suscrito y Pagado (M\$)	M\$ 155.108	M\$ 4.385.964	M\$ 5.917	M\$ 12.719	M\$ 20.511
Objeto Social	La sociedad tiene por objeto: a) La construcción y venta de toda clase de edificios, viviendas y obras civiles; b) la elaboración de proyectos y estudios de arquitectura, ingeniería y construcción; c) la elaboración de proyectos de urbanismo y la ejecución de obras de urbanización; d) la prestación de servicios de arquitectura, ingeniería y construcción; y, e) la realización de cualquier otro negocio que se estime conveniente emprender, para todo lo cual podrá ejecutar los actos y celebrar los contratos conducentes a estos fines, sin que sea necesario acreditar esta circunstancia ante terceros.	La sociedad tiene por objeto: a) La construcción por cuenta propia o ajena, la adquisición, venta y explotación de toda clase de bienes muebles o de derechos sobre ellos, incluyendo su administración, loteamiento y urbanización; b) la prestación de servicios en el área de la inversión de bienes corporales inmuebles de cualquier tipo, de bienes muebles y de proyectos de inversión en general; c) la inversión en bienes incorporeales muebles, su administración explotación; y, d) la participación en cualquier forma en sociedades relacionadas con el giro social.	La sociedad tiene por objeto:	La sociedad tiene por objeto: a) Compra, venta y alquiler (excepto amoblados) de inmuebles propios o arrendados.	La sociedad tiene por objeto: a) Compra, venta y alquiler (excepto amoblados) de inmuebles propios o arrendados.
Directores	No aplica	• José Ignacio Tirado Krügger • Claudio Bravo González • Daniel Álamos Ovejero • Felipe Guzmán Cruzat	• José Ignacio Tirado Krügger • Felipe Guzmán Cruzat • Enrique Quevedo Luarte	• José Ignacio Tirado Krügger • Claudio Bravo González • Daniel Álamos Ovejero • Felipe Guzmán Cruzat	• Claudio Bravo González • Daniel Álamos Ovejero • Felipe Guzmán Cruzat • José Ignacio Tirado Krügger
Administradores o Gerente General	Enrique Quevedo Luarte	José Ignacio Tirado Krügger	José Ignacio Tirado Krügger	José Ignacio Tirado Krügger	José Ignacio Tirado Krügger
% Participación					
Directa (%)	0,00000%	0,00000%	0,00000%	0,00000%	0,00000%
Indirecta (%)	100,00000%	100,00000%	100,00000%	100,00000%	100,00000%
Total (%)	100,00000%	100,00000%	100,00000%	100,00000%	100,00000%
% Inversión sobre activos individuales de la matriz	1,647%	1,297%	0,037%	0,047%	0,159%
Nombre de Directores, Gerente General o ejecutivos principales de la matriz que desempeñen cargos importantes	• Enrique Quevedo Luarte: Gerente General Almagro S.A.	• Felipe Guzmán Cruzat: Gerente Centro de Servicios Compartidos Socovesa S.A. • José Ignacio Tirado Krügger: Gerente General Constructora Almagro S.A. • Daniel Álamos Ovejero: Gerente de Arquitectura Almagro S.A. • Claudio Bravo González: Gerente de Clientes Almagro S.A.	• Felipe Guzmán Cruzat: Gerente Centro de Servicios Compartidos Socovesa S.A. • Enrique Quevedo Luarte: Gerente General Almagro S.A. • José Ignacio Tirado Krügger: Gerente General Constructora Almagro S.A.	• Felipe Guzmán Cruzat: Gerente Centro de Servicios Compartidos Socovesa S.A. • José Ignacio Tirado Krügger: Gerente General Constructora Almagro S.A. • Daniel Álamos Ovejero: Gerente de Arquitectura Almagro S.A. • Claudio Bravo González: Gerente de Clientes Almagro S.A.	• Felipe Guzmán Cruzat: Gerente Centro de Servicios Compartidos Socovesa S.A. • José Ignacio Tirado Krügger: Gerente General Constructora Almagro S.A. • Daniel Álamos Ovejero: Gerente de Arquitectura Almagro S.A. • Claudio Bravo González: Gerente de Clientes Almagro S.A.

	SOCOVELA DIVISION CONTABILIDAD Y FINANZAS S.A.	CAPACITACIÓN Y DESARROLLO GESOC SpA	ALMAGRO DIVISION INMOBILIARIA S.A.	INMOBILIARIA SOCOVELA SUR S.A.	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA DEL SUR TEMUCO S.A.
RUT	96.853.800-4	76.364.485-5	96.853.790-3	96.791.150-K	96.708.740-8
Naturaleza jurídica	Sociedad Anónima Cerrada	Sociedad por Acciones	Sociedad Anónima Cerrada	Sociedad Anónima Cerrada	Sociedad Anónima Cerrada
Capital Suscrito y Pagado (M\$)	M\$ 20.511	M\$ 1.000	M\$ 9.281	M\$ 74.204.120	M\$ 21.287
Objeto Social	<p>La sociedad tiene por objeto:</p> <p>a) La prestación por sí o por intermedio de terceros de todo tipo de servicios y asesorías en las áreas contables, financieras, comerciales, tributarias y la inversión en todo tipo de bienes corporales e incorporales;</p> <p>b) la adquisición, inversión y venta de toda clase de bienes raíces o derechos sobre ellos, su administración y explotación en cualesquiera de sus formas;</p> <p>c) la adquisición y comercialización en cualesquiera de sus formas de toda clase de bienes corporales e incorporales muebles; y,</p> <p>d) la prestación de servicios y asesorías en las demás áreas relacionadas con el objeto social.</p>	<p>La sociedad tiene por objeto:</p> <p>a) La prestación de servicios de capacitación laboral y ocupacional.</p> <p>b) la adquisición, inversión y venta de toda clase de bienes raíces o derechos sobre ellos, su administración y explotación en cualquiera de sus formas;</p> <p>c) la adquisición y comercialización en cualquiera de sus formas de toda clase de bienes corporales e incorporales muebles; y,</p> <p>d) la prestación de servicios y asesorías en las demás áreas relacionadas con el objeto social.</p>	<p>La sociedad tiene por objeto:</p> <p>a) La prestación por sí o por intermedio de terceros de todo tipo de asesorías y servicios en la realización de estudios de mercado, evaluación de proyectos y sondeos de opinión, todo tipo de asesorías y servicios legales, administrativas, judiciales, contractuales, tributarias y la inversión en todo tipo de bienes corporales o incorporales;</p> <p>b) la adquisición, inversión y venta de toda clase de bienes raíces o derechos sobre ellos, su administración y explotación en cualquiera de sus formas;</p> <p>c) la adquisición y comercialización en cualquiera de sus formas de toda clase de bienes corporales e incorporales muebles; y,</p> <p>d) la prestación de servicios y asesorías en las demás áreas relacionadas con el objeto social.</p>	<p>La sociedad tiene por objeto:</p> <p>a) La actividad de la construcción, por cuenta propia o ajena; la proyección, estudio o ejecución de toda clase de obras civiles y edificaciones e instalaciones;</p> <p>b) la adquisición, loteo y subdivisión de todo tipo de bienes inmuebles, su urbanización y comercialización, en cualquier forma, así como todos los actos y negocios relacionados directa o indirectamente con la actividad de la construcción;</p> <p>c) la realización de estudios y prestación de asesorías técnicas, económicas y financieras relacionadas tanto con la especialidad de la construcción como con la adquisición y enajenación de las viviendas, la realización de proyectos de arquitectura y cálculos solicitados por otras empresas y, en general, la prestación de toda clase de asesorías, evaluación de proyectos, análisis, preparación de informes y servicios prestados a terceros;</p> <p>d) la adquisición, venta, permuta o arriendo de toda clase de bienes corporales inmuebles o de derechos sobre ellos, su administración y explotación en cualquiera de sus formas;</p> <p>e) la inversión y reinversión de toda clase de bienes incorporales muebles, su administración y la percepción de sus frutos. En consecuencia podrá adquirir, enajenar y gravar toda clase de acciones o derechos de sociedades, bonos o debentures o cualesquiera otros valores de inversión, de renta fija o variable;</p> <p>f) efectuar inversiones y negocios inmobiliarios, para lo cual podrá adquirir y enajenar, a cualquier título, bienes raíces urbanos y rurales;</p> <p>g) desarrollar proyectos inmobiliarios de cualquier naturaleza, pudiendo efectuar su explotación bajo la forma de compraventa, loteos habitacionales, comerciales o industriales, urbanizaciones, construcciones de edificios, casas, locales, estacionamientos, oficinas o departamentos y en general explotarlos directamente o por terceros en cualquier forma;</p> <p>h) dar y recibir en arrendamiento, en leasing, sub arrendar y adquirir, dar y ceder a terceros, a cualquier título, el uso y goce de bienes raíces;</p> <p>i) participar en concesiones de obras públicas, municipales o de cualquier tipo, como asimismo en toda clase de sociedades que tengan objetos similares o relacionados con los anteriores; y,</p> <p>j) la inversión y reinversión de toda clase de bienes incorporales muebles y en general administrar las distintas inversiones sociales y percibir sus frutos.</p>	<p>La sociedad tiene por objeto:</p> <p>a) Compra, venta y alquiler (excepto amoblados) de inmuebles propios o arrendados.</p>
Directores	<ul style="list-style-type: none"> Hugo Ovando Zeballos Enrique Quevedo Luarte Felipe Guzmán Cruzat 	<ul style="list-style-type: none"> Mauricio Varela Labbé Francisco Lagos del Valle Felipe Guzmán Cruzat 	<ul style="list-style-type: none"> Hugo Ovando Zeballos David Perry Ovando Felipe Guzmán Cruzat 	<ul style="list-style-type: none"> Hugo Ovando Zeballos René Castro Delgado Javier Gras Rudloff Mauricio Varela Labbé Blas Troncoso Montégu Blas Troncoso Montégu 	<ul style="list-style-type: none"> Javier Gras Rudloff Fernando Romero Medina Mauricio Varela Labbé
Administradores o Gerente General	Felipe Guzmán Cruzat	David Perry Ovando	Felipe Guzmán Cruzat	Fernando Romero Medina	Fernando Romero Medina
% Participación					
Directa (%)	0,00000%	0,00000%	0,00000%	99,99814%	0,00000%
Indirecta (%)	100,00000%	100,00000%	100,00000%	0,00000%	100,00000%
Total (%)	100,00000%	100,00000%	100,00000%	99,99814%	100,00000%
% Inversión sobre activos individuales de la matriz	0,199%	0,009%	0,078%	21,363%	-0,301%
Nombre de Directores, Gerente General o ejecutivos principales de la matriz que desempeñen cargos importantes	<ul style="list-style-type: none"> Hugo Ovando Zeballos: Presidente del Directorio Almagro S.A. Enrique Quevedo Luarte: Gerente General Almagro S.A. Felipe Guzmán Cruzat: Gerente Centro de Servicios Compartidos Socovesa S.A. 	<ul style="list-style-type: none"> Mauricio Varela Labbé: Gerente General Corporativo y Representante Legal Socovesa S.A. Felipe Guzmán Cruzat: Gerente Centro de Servicios Compartidos Socovesa S.A. Francisco Lagos del Valle: Gerente de Planificación Financiera y Control de Gestión Socovesa S.A. David Perry Ovando: Gerente de Recursos Humanos Socovesa S.A. 	<ul style="list-style-type: none"> Hugo Ovando Zeballos: Presidente del Directorio Almagro S.A. Felipe Guzmán Cruzat: Gerente Centro de Servicios Compartidos Socovesa S.A. David Perry Ovando: Gerente de Recursos Humanos Socovesa S.A. 	<ul style="list-style-type: none"> Javier Gras Rudloff: Presidente del Directorio Socovesa S.A. Mauricio Varela Labbé: Gerente General Corporativo y Representante Legal Socovesa S.A. Blas Troncoso Montégu: Fiscal Socovesa S.A. Hugo Ovando Zeballos: Presidente del Directorio Almagro S.A. Fernando Romero Medina: Gerente General Socovesa Sur 	<ul style="list-style-type: none"> Javier Gras Rudloff: Presidente del Directorio Socovesa S.A. Mauricio Varela Labbé: Gerente General Corporativo y Representante Legal Socovesa S.A. Fernando Romero Medina: Gerente General Socovesa Sur

	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA DEL SUR TEMUCO DOS S.A	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.	INMOBILIARIA MISIONES S.A.	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA DEL SUR VALDIVIA S.A.	COMERCIALIZADORA SOCOVESA SUR S.A.
RUT	96.832.930-8	96.797.930-9	96.786.480-3	96.711.210-0	96.827.580-1
Naturaleza jurídica	Sociedad Anónima Cerrada	Sociedad Anónima Cerrada	Sociedad Anónima Cerrada	Sociedad Anónima Cerrada	Sociedad Anónima Cerrada
Capital Suscrito y Pagado (M\$)	M\$ 3.046	M\$ 1.085.541	M\$ 757.064	M\$ 20.459	M\$ 3.076
Objeto Social	La sociedad tiene por objeto: a) Investigación de mercados y realización de encuestas de opinión pública.	La sociedad tiene por objeto: a) La actividad de construcción por cuenta propia o ajena, la proyección, estudio y ejecución de obras civiles, edificaciones e instalaciones; adquisición, loteo, subdivisión de bienes inmuebles, su urbanización y comercialización de cualquier forma, así como todos los actos y negocios relacionados con la construcción; b) realización de estudios y asesorías técnicas y económicas relacionadas con la construcción, adquisición y enajenación de viviendas, realización de proyectos de arquitectura y cálculos para terceros, asesorías, evaluación de proyectos informes prestados a terceros; c) adquisición, venta, permuta o arriendo de bienes muebles o derechos sobre ellos, su administración y explotación de cualquier forma; d) la inversión y reinversión en bienes incorporeales muebles, su administración y percepción de frutos; y, e) la adquisición, enajenación y gravamen acciones y derechos de sociedades, bonos o debentures y cualesquiera otros valores de renta fija o variable.	La sociedad tiene por objeto: a) La compra, venta, arrendamiento, inversiones, reinversiones, administración, adquisición y enajenación en cualquier forma y a cualquier título de inmuebles o bienes raíces, sean urbanos o rurales; b) la administración, compra, venta o enajenación de inmuebles por cuenta de terceros; c) la construcción por cuenta propia o de terceros de toda clase de obras inmuebles; d) la explotación de cualquiera de sus formas de bienes raíces, sea bajo la forma de compraventa, subdivisiones, arrendamientos y otros, así como la ejecución o práctica de cualquier otro negocio inmobiliario, su administración y explotación y la percepción de sus frutos; e) promover y participar en cualquier clase de negocios o inversiones inmobiliarias; f) pactar, constituir, formar parte o participar de sociedades de cualquier clase u objeto, especialmente de sociedades del giro o negocio inmobiliario; y, g) en general celebrar y ejecutar todos los actos, contratos o convenciones nominados o innominados que se relacionen directa o indirectamente con su objeto social, para el desarrollo de su comercio o actividad y para la inversión de los fondos disponibles de la sociedad.	La sociedad tiene por objeto: a) Compra, venta y alquiler (excepto amoblados) de inmuebles propios o arrendados.	La sociedad tiene por objeto: a) Investigación de mercados y realización de encuestas de opinión pública.
Directores	<ul style="list-style-type: none"> Javier Gras Rudloff Fernando Romero Medina Mauricio Varela Labbé 	<ul style="list-style-type: none"> Mauricio Varela Labbé Fernando Romero Medina Mauricio Mardones Negrón Roberto Gempp Glaser 	<ul style="list-style-type: none"> Mauricio Varela Labbé Fernando Romero Medina Mauricio Mardones Negrón Joaquín Ignacio Aguilera Alarcón 	<ul style="list-style-type: none"> Javier Gras Rudloff Mauricio Varela Labbé Fernando Romero Medina 	<ul style="list-style-type: none"> Javier Gras Rudloff Mauricio Varela Labbé Fernando Romero Medina
Administradores o Gerente General	Fernando Romero Medina	Eduardo Gonzalez Carmach	Fernando Romero Medina	Fernando Romero Medina	Fernando Romero Medina
% Participación					
Directa (%)	0,00000%	0,00000%	0,00000%	0,00000%	0,00000%
Indirecta (%)	100,00000%	99,97500%	100,00000%	100,00000%	100,00000%
Total (%)	100,00000%	99,97500%	100,00000%	100,00000%	100,00000%
% Inversión sobre activos individuales de la matriz	0,001%	-0,147%	0,173%	-0,050%	-0,036%
Nombre de Directores, Gerente General o ejecutivos principales de la matriz que desempeñen cargos importantes	<ul style="list-style-type: none"> Javier Gras Rudloff: Presidente del Directorio Socovesa S.A. Mauricio Varela Labbé: Gerente General Corporativo y Representante Legal Socovesa S.A. Fernando Romero Medina: Gerente General Socovesa Sur 	<ul style="list-style-type: none"> Mauricio Varela Labbé: Gerente General Corporativo y Representante Legal Socovesa S.A. Mauricio Mardones Negrón: Fiscal Socovesa Sur Fernando Romero Medina: Gerente General Socovesa Sur Eduardo Gonzalez Carmach: Gerente de Construcción Socovesa Sur Roberto Gempp Glaser: Gerente de Estudios Socovesa Sur 	<ul style="list-style-type: none"> Mauricio Varela Labbé: Gerente General Corporativo y Representante Legal Socovesa S.A. Mauricio Mardones Negrón: Fiscal Socovesa Sur Fernando Romero Medina: Gerente General Socovesa Sur 	<ul style="list-style-type: none"> Javier Gras Rudloff: Presidente del Directorio Socovesa S.A. Mauricio Varela Labbé: Gerente General Corporativo y Representante Legal Socovesa S.A. Fernando Romero Medina: Gerente General Socovesa Sur 	<ul style="list-style-type: none"> Javier Gras Rudloff: Presidente del Directorio Socovesa S.A. Mauricio Varela Labbé: Gerente General Corporativo y Representante Legal Socovesa S.A. Fernando Romero Medina: Gerente General Socovesa Sur

	SOCOVESA DESARROLLOS COMERCIALES S.A.	INMOBILIARIA ALMAGRO OMBU S.A.	INMOBILIARIA SOCOVESA BULLROCK S.A.	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	INMOBILIARIA PILARES S.A.
RUT	76.113.822-7	76.089.395-1	76.139.484-3	76.161.943-8	76.026.047-9
Naturaleza jurídica	Sociedad Anónima Cerrada	Sociedad Anónima Cerrada	Sociedad Anónima Cerrada	Sociedad Anónima Cerrada	Sociedad Anónima Cerrada
Capital Suscrito y Pagado (M\$)	M\$ 1.000	M\$ 24.998	M\$ 1.000	M\$ 1.000	M\$ 15.354.197
Objeto Social	<p>La sociedad tiene por objeto:</p> <p>a) El diseño, desarrollo, ejecución, comercialización, compra, venta, arriendo y subarriendo, con o sin opción de compra, y por cuenta propia o de terceros, de toda clase de proyectos inmobiliarios de casas, edificios de departamentos u oficinas, loteos, macroloteos, urbanizaciones, y condominios clase A o B, según estos se encuentran definidos en la ley, así como la construcción material de todos ellos, ya sea en forma directa o a suma alzada, administración delegada u otra modalidad permitida por la ley.</p> <p>Para el cumplimiento de este objeto, la sociedad podrá comprar y vender toda clase de bienes muebles o inmuebles y derechos sobre los mismos, así como prestar servicios de gestión inmobiliaria y celebrar toda clase de actos y contratos, incluso constituir sociedades nacionales o extranjeras de cualquier naturaleza, ingresar a las ya constituidas y representarlas.</p>	<p>La sociedad tiene por objeto:</p> <p>a) Efectuar inversiones y negocios inmobiliarios, para lo cual podrá adquirir y enajenar, a cualquier título, toda clase bienes raíces urbanos y rurales;</p> <p>b) desarrollar proyectos inmobiliarios de cualquier naturaleza, pudiendo efectuar su explotación bajo la forma de compraventa, lotes habitacionales, comerciales a industriales, urbanizaciones, construcciones de edificios, casas, locales, estacionamientos, oficinas o departamentos, explotados directamente o por terceros en cualquier forma y, en general, desarrollar toda clase de proyectos inmobiliarios y de construcción: la construcción y edificación de toda clase de bienes inmuebles, por cuenta propia o ajena o en asociación con terceros;</p> <p>c) dar y tornar en arrendamiento u otra forma de tenencia, toda clase de bienes corporales o incorporales, muebles, raíces, amoblados o no, administrarlos, sean dichos bienes propios o de terceros;</p> <p>d) la prestación de toda clase de servicios y asesorías en materias inmobiliarias y de construcción; y,</p> <p>e) la realización de inversiones en toda clase de bienes muebles a inmuebles, sean corporales o incorporales, en especial, en efectos de comercio, bonos, acciones y, en general, en toda clase de valores mobiliarios, y la administración de estas inversiones y sus frutos.</p>	<p>La sociedad tiene por objeto:</p> <p>a) Efectuar inversiones y negocios inmobiliarios, para lo cual podrá adquirir y enajenar, a cualquier título, toda clase bienes raíces urbanos y rurales;</p> <p>b) desarrollar proyectos inmobiliarios de cualquier naturaleza, pudiendo efectuar su explotación bajo la forma de compraventa, loteos, habitaciones, comerciales o industriales, urbanizaciones, construcciones de edificios, casas, locales, estacionamientos, oficinas o departamentos, explotarlos directamente o por terceros en cualquier forma y, en general, desarrollar toda clase de proyectos inmobiliarios y de construcción: a construcción y edificación de toda clase de bienes inmuebles, por cuenta propia o ajena o en asociación con terceros;</p> <p>c) dar y tomar en arrendamiento u otra forma de tenencia, toda clase de bienes corporales o incorporales, muebles, raíces, amoblados o no, administrarlos sean dichos bienes propios o de terceros;</p> <p>d) la prestación de toda clase de servicios y asesorías en materias inmobiliarias y de construcción; y,</p> <p>e) la realización de inversiones en toda clase de bienes muebles o inmuebles, sean corporales o incorporales, en especial en efectos de comercio, bonos, acciones y, en general, en toda clase de valores mobiliarios, y la administración de estas inversiones y sus frutos.</p>	<p>La sociedad tiene por objeto:</p> <p>a) Efectuar inversiones y negocios inmobiliarios para lo cual podrá adquirir y enajenar. a cualquier título, toda clase bienes raíces urbanos y rurales;</p> <p>b) desarrollar proyectos inmobiliarios de cualquier naturaleza, pudiendo efectuar su explotación bajo la forma de compraventa, loteos, habitaciones, comerciales o industriales, urbanizaciones, construcciones de edificios, casas, locales, estacionamientos, oficinas o departamentos, explotarlos directamente o por terceros en cualquier forma y, en general, desarrollar toda clase de proyectos inmobiliarios y de construcción, la construcción y edificación de toda clase de bienes inmuebles, por cuenta propia o ajena o en asociación con terceros;</p> <p>c) dar y tomar en arrendamiento u otra forma de tenencia, toda clase de bienes corporales o incorporales, muebles, raíces, amoblados o no, administrarlos sean dichos bienes propios o de terceros;</p> <p>d) la prestación de toda clase de servicios y asesorías en materias inmobiliarias y de construcción; y,</p> <p>e) la realización de inversiones en toda clase de bienes muebles o inmuebles, sean corporales o incorporales, en especial en efectos de comercio, bonos, acciones y, en general, en toda clase de valores mobiliarios, y la administración de estas inversiones y sus frutos.</p>	<p>La sociedad tiene por objeto:</p> <p>a) La realización y desarrollo de toda clase de inversiones, negocios y proyectos inmobiliarios, mediante la compra, venta, cesión, arriendo, subdivisión, loteos y explotación, bajo cualquier forma o modalidad, de toda clase de bienes raíces urbanos y rurales, ya sea para fines habitacionales u otros, así como también la construcción, promoción y venta de edificios y viviendas, acogidas o no a sistemas de franquicias tributarias especiales o subsidios habitacionales;</p> <p>b) la captación de ofertas y la intermediación entre oferentes y demandantes de viviendas económicas y sociales, así como también la creación de cooperativas destinadas a la promoción, divulgación y construcción de las mismas;</p> <p>c) el diseño, desarrollo, ejecución, construcción y comercialización, por cuenta propia o ajena, de proyectos inmobiliarios que se realicen en cumplimiento de las normas legales vigentes dictadas para el desarrollo de programas especiales de construcción de viviendas sociales y económicas, y sistemas de subsidios habitacionales;</p> <p>d) la prestación de toda clase de servicios y asesorías en materias inmobiliarias y de la construcción; y,</p> <p>e) la realización de inversiones en toda clase de bienes muebles o inmuebles, sean corporales o incorporales, en especial, en efectos de comercio, bonos, acciones y, en general, en toda clase de valores mobiliarios, y la administración de estas inversiones y sus frutos.</p>
Directores	<ul style="list-style-type: none"> • René Castro Delgado • Javier Gras Rudloff • Hugo Ovando Zeballos • Mauricio Varela Labbé • Blas Troncoso Montegu 	<ul style="list-style-type: none"> • Mauricio Varela Labbé • Eduardo Gutiérrez Talledo • Blas Troncoso Montégu • Cristóbal Fernández Chadwick 	<ul style="list-style-type: none"> • Mauricio Varela Labbé • Eduardo Gutiérrez Talledo • Blas Troncoso Montégu • Max Boza Wilson 	<ul style="list-style-type: none"> • Mauricio Varela Labbé • René Castro Delgado • Felipe Guzmán Cruzat • Luis Felipe Gilabert Prieto • Marcelo Cox Vial 	<ul style="list-style-type: none"> • René Castro Delgado • Javier Gras Rudloff • Hugo Ovando Zeballos • Mauricio Varela Labbé • Blas Troncoso Montégu
Administradores o Gerente General	Mauricio Varela Labbé (Representante Legal)	Eduardo Gutiérrez Talledo	Eduardo Gutiérrez Talledo	Mauricio Varela Labbé (Representante Legal)	José Ignacio Gras Carmona
% Participación					
Directa (%)	99,00000%	0,00000%	0,00000%	0,00000%	99,999947%
Indirecta (%)	1,00000%	50,00000%	70,00000%	90,00000%	0,00000%
Total (%)	100,00000%	50,00000%	70,00000%	90,00000%	99,999947%
% Inversión sobre activos individuales de la matriz	0,788%	0,008%	0,039%	0,032%	10,044%
Nombre de Directores, Gerente General o ejecutivos principales de la matriz que desempeñen cargos importantes	<ul style="list-style-type: none"> • Mauricio Varela Labbé: Gerente General Corporativo y Representante Legal Socovesa S.A. • Javier Gras Rudloff: Presidente del Directorio Socovesa S.A. • Hugo Ovando Zeballos: Presidente del Directorio Almagro S.A. • Blas Troncoso Montégu: Fiscal Socovesa S.A. 	<ul style="list-style-type: none"> • Mauricio Varela Labbé: Gerente General Corporativo y Representante Legal Socovesa S.A. • Blas Troncoso Montégu: Fiscal Socovesa S.A. 	<ul style="list-style-type: none"> • Mauricio Varela Labbé: Gerente General Corporativo y Representante Legal Socovesa S.A. • Blas Troncoso Montégu: Fiscal Socovesa S.A. 	<ul style="list-style-type: none"> • Mauricio Varela Labbé: Gerente General Corporativo y Representante Legal Socovesa S.A. • Felipe Guzmán Cruzat: Gerente Centro de Servicios Compartidos Socovesa S.A. 	<ul style="list-style-type: none"> • Javier Gras Rudloff: Presidente del Directorio Socovesa S.A. • Mauricio Varela Labbé: Gerente General Corporativo y Representante Legal Socovesa S.A. • Hugo Ovando Zeballos: Presidente del Directorio Almagro S.A. • Blas Troncoso Montégu: Fiscal Socovesa S.A.

	INMOBILIARIA LINDEROS S.A.	AGRICOLA LINDEROS SpA	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA RIO NOYA S.A.	CONSORCIO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR COSTA SUR LTDA.
RUT	76.913.170-1	76.243.121-1	96.789.820-1	76.008.842-0	76.126.513-K
Naturaleza jurídica	Sociedad Anónima Cerrada	Sociedad por Acciones	Sociedad Anónima Cerrada	Sociedad Anónima Cerrada	Sociedad de Responsabilidad Limitada
Capital Suscrito y Pagado (M\$)	M\$ 111	M\$ 1.000	M\$ 45.550.000	M\$ 1.064	M\$ 20.000
Objeto Social	<p>La sociedad tiene por objeto:</p> <p>a) La realización y desarrollo de toda clase de inversiones, negocios y proyectos inmobiliarios, mediante la compra, venta, cesión, arriendo, subdivisión, loteos y explotación, bajo cualquier forma o modalidad, de toda clase de bienes raíces urbanos y rurales, ya sea para fines habitacionales u otros;</p> <p>b) La realización de toda clase de obras de edificación, urbanización y construcciones en general, su venta, explotación y comercialización bajo cualquier forma o modalidad;</p> <p>c) La prestación de toda clase de servicios y asesorías en materias inmobiliarias y de la construcción; y,</p> <p>d) La realización de inversiones en toda clase de bienes muebles o inmuebles, sean corporales o incorporales, en especial, en efectos de comercio, bonos, acciones y, en general, en toda clase de valores mobiliarios, y la administración de estas inversiones y sus frutos.</p>	<p>La sociedad tiene por objeto:</p> <p>a) La explotación en cualesquiera de sus formas de predios agrícolas, ganaderos y/o forestales, sean propios o ajenos, la distribución, exportación y comercialización de los productos que resulten de dicha explotación y, en general, el desarrollo de toda clase de actividades relacionadas con la agricultura y ganadería;</p> <p>b) La inversión, compra, venta, comercialización, distribución, representación, producción, elaboración y explotación, por cuenta propia o ajena, en el ámbito nacional o extranjero, de todo tipo de bienes relacionados con la agricultura y la industria del vino y agro vitivinícola; y,</p> <p>c) La prestación de servicios relacionados con los objetos precedentemente indicados. Para el cumplimiento del objeto social, la sociedad podrá participar en toda clase de sociedades.</p>	<p>La sociedad tiene por objeto:</p> <p>a) La construcción, de toda clase de edificios, centros comerciales, viviendas, conjuntos habitacionales y obras civiles, la elaboración de proyectos de urbanismo y la ejecución de obras de urbanización; la prestación de servicios de arquitectura, ingeniería y construcción; la inversión en bienes raíces y muebles, corporales e incorporales; la ejecución de cualquier acto de comercio y en general de cualquier otra actividad civil, comercial o industrial relacionada o no con las anteriores que los socios acuerden.</p> <p>b) La adquisición, loteo y subdivisión de todo tipo de bienes inmuebles, su urbanización y comercialización, en cualquier forma, así como todos los actos y negocios relacionados directa o indirectamente con la actividad de la construcción.</p> <p>c) La adquisición, venta, permuta o arriendo de toda clase de bienes corporales inmuebles o de derechos sobre ellos, su administración y explotación en cualquiera de sus formas.</p> <p>d) Efectuar inversiones y negocios inmobiliarios, para lo cual podrá adquirir y enajenar, a cualquier título, bienes raíces urbanos y rurales.</p> <p>e) Desarrollar proyectos inmobiliarios de cualquier naturaleza, pudiendo efectuar su explotación bajo la forma de compraventa, loteos habitacionales, comerciales o industriales, urbanizaciones, construcciones de edificios, casas, locales, estacionamientos, oficinas o departamentos y en general explotarlos directamente o por terceros en cualquier forma.</p> <p>f) Dar y recibir en arrendamiento, en leasing, sub arrendar y adquirir, dar y ceder a terceros, a cualquier título, el uso y goce de bienes raíces. Para el cumplimiento de estos objetos, la sociedad podrá celebrar toda clase de actos y contratos, incluso constituir sociedades nacionales o extranjeras de cualquier naturaleza, ingresar a las ya constituidas y representarlas.</p>	<p>La sociedad tiene por objeto:</p> <p>a) La construcción, de toda clase de edificios, centros comerciales, viviendas, conjuntos habitacionales y obras civiles, la elaboración de proyectos de urbanismo y la ejecución de obras de urbanización; la prestación de servicios de arquitectura, ingeniería y construcción; la inversión en bienes raíces y muebles, corporales e incorporales; la ejecución de cualquier acto de comercio y en general de cualquier otra actividad civil, comercial o industrial relacionada o no con las anteriores que los socios acuerden.</p> <p>b) La adquisición, loteo y subdivisión de todo tipo de bienes inmuebles, su urbanización y comercialización, en cualquier forma, así como todos los actos y negocios relacionados directa o indirectamente con la actividad de la construcción.</p> <p>c) La adquisición, venta, permuta o arriendo de toda clase de bienes corporales inmuebles o de derechos sobre ellos, su administración y explotación en cualquiera de sus formas.</p> <p>d) Efectuar inversiones y negocios inmobiliarios, para lo cual podrá adquirir y enajenar, a cualquier título, bienes raíces urbanos y rurales.</p> <p>e) Desarrollar proyectos inmobiliarios de cualquier naturaleza, pudiendo efectuar su explotación bajo la forma de compraventa, loteos habitacionales, comerciales o industriales, urbanizaciones, construcciones de edificios, casas, locales, estacionamientos, oficinas o departamentos y en general explotarlos directamente o por terceros en cualquier forma.</p> <p>f) Dar y recibir en arrendamiento, en leasing, sub arrendar y adquirir, dar y ceder a terceros, a cualquier título, el uso y goce de bienes raíces. Para el cumplimiento de estos objetos, la sociedad podrá celebrar toda clase de actos y contratos, incluso constituir sociedades nacionales o extranjeras de cualquier naturaleza, ingresar a las ya constituidas y representarlas.</p>	<p>La sociedad tiene por objeto:</p> <p>a) La construcción, de toda clase de edificios, centros comerciales, viviendas, conjuntos habitacionales y obras civiles, la elaboración de proyectos de urbanismo y la ejecución de obras de urbanización; la prestación de servicios de arquitectura, ingeniería y construcción; la inversión en bienes raíces y muebles, corporales e incorporales; la ejecución de cualquier acto de comercio y en general de cualquier otra actividad civil, comercial o industrial relacionada o no con las anteriores que los socios acuerden.</p> <p>b) La adquisición, loteo y subdivisión de todo tipo de bienes inmuebles, su urbanización y comercialización, en cualquier forma, así como todos los actos y negocios relacionados directa o indirectamente con la actividad de la construcción.</p> <p>c) La adquisición, venta, permuta o arriendo de toda clase de bienes corporales inmuebles o de derechos sobre ellos, su administración y explotación en cualquiera de sus formas.</p> <p>d) Efectuar inversiones y negocios inmobiliarios, para lo cual podrá adquirir y enajenar, a cualquier título, bienes raíces urbanos y rurales.</p> <p>e) Desarrollar proyectos inmobiliarios de cualquier naturaleza, pudiendo efectuar su explotación bajo la forma de compraventa, loteos habitacionales, comerciales o industriales, urbanizaciones, construcciones de edificios, casas, locales, estacionamientos, oficinas o departamentos y en general explotarlos directamente o por terceros en cualquier forma.</p> <p>f) Dar y recibir en arrendamiento, en leasing, sub arrendar y adquirir, dar y ceder a terceros, a cualquier título, el uso y goce de bienes raíces. Para el cumplimiento de estos objetos, la sociedad podrá celebrar toda clase de actos y contratos, incluso constituir sociedades nacionales o extranjeras de cualquier naturaleza, ingresar a las ya constituidas y representarlas.</p>
Directores	<ul style="list-style-type: none"> • René Castro Delgado • Javier Gras Rudloff • Mauricio Varela Labbé • Blas Troncoso Montegu 	<ul style="list-style-type: none"> • Mauricio Varela Labbé • René Castro Delgado • Felipe Guzmán Cruzat 	<ul style="list-style-type: none"> • René Castro Delgado • Mauricio Varela Labbé • Blas Troncoso Montégu • Felipe Guzmán Cruzat • Francisco Lagos del Valle 	<ul style="list-style-type: none"> • René Castro Delgado • Mauricio Varela Labbé • Blas Troncoso Montégu • Felipe Guzmán Cruzat • David Perry Ovando 	<ul style="list-style-type: none"> • Javier Gras Rudloff • René Castro Delgado • Mauricio Varela Labbé • Blas Troncoso Montégu
Administradores o Gerente General	Mauricio Varela Labbé	Mauricio Varela Labbé	Blas Troncoso Montégu	Felipe Guzmán Cruzat	No aplica
% Participación					
Directa (%)	99,00000%	0,00000%	99,999998%	0,00000%	0,00000%
Indirecta (%)	1,00000%	100,00000%	0,00000%	99,90000%	100,00000%
Total (%)	100,00000%	100,00000%	99,999998%	99,90000%	100,00000%
% Inversión sobre activos individuales de la matriz	-1,079%	-0,126%	7,959%	-0,094%	-3,077%
Nombre de Directores, Gerente General o ejecutivos principales de la matriz que desempeñen cargos importantes	<ul style="list-style-type: none"> • Javier Gras Rudloff: Presidente del Directorio Socovesa S.A. • Mauricio Varela Labbé: Gerente General Corporativo y Representante Legal Socovesa S.A. • Blas Troncoso Montégu: Fiscal Socovesa S.A. 	<ul style="list-style-type: none"> • Mauricio Varela Labbé: Gerente General Corporativo y Representante Legal Socovesa S.A. • Felipe Guzmán Cruzat: Gerente Centro de Servicios Compartidos Socovesa S.A. 	<ul style="list-style-type: none"> • Mauricio Varela Labbé: Gerente General Corporativo y Representante Legal Socovesa S.A. • Blas Troncoso Montégu: Fiscal Socovesa S.A. • Felipe Guzmán Cruzat: Gerente Centro de Servicios Compartidos Socovesa S.A. • Francisco Lagos del Valle: Gerente de Finanzas Socovesa S.A. 	<ul style="list-style-type: none"> • Javier Gras Rudloff: Presidente del Directorio Socovesa S.A. • Mauricio Varela Labbé: Gerente General Corporativo y Representante Legal Socovesa S.A. • Blas Troncoso Montégu: Fiscal Socovesa S.A. • Felipe Guzmán Cruzat: Gerente Centro de Servicios Compartidos Socovesa S.A. • David Perry Ovando: Gerente de Recursos Humanos Socovesa S.A. 	<ul style="list-style-type: none"> • Javier Gras Rudloff: Presidente del Directorio Socovesa S.A. • Mauricio Varela Labbé: Gerente General Corporativo y Representante Legal Socovesa S.A. • Blas Troncoso Montégu: Fiscal Socovesa S.A.

	RIO NECKAR SpA	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	INMOBILIARIA EL DESCUBRIDOR S.A.	SIMAQ S.A.	INMOBILIARIA CASAS DE HACIENDA LTDA.
RUT	76.243.959-K	76.092.183-1	76.092.182-3	76.108.508-5	76.017.300-2
Naturaleza jurídica	Sociedad por Acciones	Sociedad Anónima Cerrada.	Sociedad Anónima Cerrada	Sociedad Anónima Cerrada	Sociedad de Responsabilidad Limitada
Capital Suscrito y Pagado (M\$)	M\$ 1.000	M\$ 10.080	M\$ 10.080	M\$ 10.000	M\$ 85.514
Objeto Social	<p>La sociedad tiene por objeto:</p> <p>a) El diseño, construcción, comercialización, venta, arrendamiento y/o administración de toda clase de bienes inmuebles, con o sin mobiliario o instalaciones;</p> <p>b) la compra, venta, arrendamiento, subarrendamiento y administración de toda clase de bienes inmuebles y bienes inmuebles amoblados o con instalaciones; y,</p> <p>c) el desarrollo, construcción, comercialización y/o arrendamiento y/o administración de proyectos inmobiliarios con destino con destino habitacional, comercial o industrial, tales como urbanizaciones, casa, edificios, estacionamientos, locales o centros comerciales, oficinas, bodegas industriales y edificaciones similares.</p> <p>Para el cumplimiento de estos objetos, la sociedad podrá celebrar y ejecutar toda clase de actos y contratos</p>	<p>La sociedad tiene por objeto:</p> <p>a) La construcción, de toda clase de edificios, centros comerciales, viviendas, conjuntos habitacionales y obras civiles, la elaboración de proyectos de urbanismo y la ejecución de obras de urbanización; la prestación de servicios de arquitectura, ingeniería y construcción; la inversión en bienes raíces y muebles, corporales e incorporales, la ejecución de cualquier acto de comercio y en general de cualquier otra actividad civil, comercial o industrial relacionada o no con las anteriores que los socios acuerden.</p> <p>b) La adquisición, loteo y subdivisión de todo tipo de bienes inmuebles, su urbanización y comercialización, en cualquier forma, así como todos los actos y negocios relacionados directa o indirectamente con la actividad de la construcción.</p> <p>c) La adquisición, venta, permuta o arriendo de toda clase de bienes corporales inmuebles o de derechos sobre ellos, su administración y explotación en cualquiera de sus formas.</p> <p>d) Efectuar inversiones y negocios inmobiliarios, para lo cual podrá adquirir y enajenar, a cualquier título, bienes raíces urbanos y rurales.</p> <p>e) Desarrollar proyectos inmobiliarios de cualquier naturaleza, pudiendo efectuar su explotación bajo la forma de compraventa, loteos habitacionales, comerciales o industriales, urbanizaciones, construcciones de edificios, casas, locales, estacionamientos, oficinas o departamentos y en general explotarlos directamente o por terceros en cualquier forma.</p> <p>f) Dar y recibir en arrendamiento, en leasing, sub arrendar y adquirir, dar y ceder a terceros, a cualquier título, el uso y goce de bienes raíces. Para el cumplimiento de estos objetos, la sociedad podrá celebrar toda clase de actos y contratos, incluso constituir sociedades nacionales o extranjeras de cualquier naturaleza, ingresar a las ya constituidas y representarlas.</p>	<p>La sociedad tiene por objeto:</p> <p>a) La ejecución en Chile y el extranjero, par cuenta propia o terceros, de toda clase de obras civiles y de edificación habitacional y no habitacional, incluyendo el diseño, desarrollo y ejecución de proyectos de ingeniería y construcción en todas las modalidades;</p> <p>b) la adquisición, loteo y subdivisión de todo tipo de bienes inmuebles, su urbanización y comercialización, en cualquier forma, así como todos los actos y negocios relacionados directa e indirectamente con la actividad de la construcción;</p> <p>c) la adquisición, venta, permuta o arriendo de toda clase de bienes corporales inmuebles o de derechos sobre ellos, su administración y explotación en cualquiera de sus formas;</p> <p>d) efectuar inversiones y negocios inmobiliarios, para lo cual podrá adquirir y enajenar a cualquier título bienes raíces urbanos y rurales;</p> <p>e) desarrollar proyectos inmobiliarios de cualquier naturaleza, pudiendo efectuar su explotación bajo la forma de compraventa, loteos habitacionales, comerciales o industriales, urbanizaciones, construcciones de edificios, casas, locales, estacionamientos, oficinas o departamentos, y en general explotarlos directamente o por terceros en cualquier forma; y,</p> <p>f) dar y recibir en arrendamiento, en leasing, subarrendar y adquirir, dar y ceder a terceros, a cualquier título el uso y goce de bienes raíces.</p> <p>Para el cumplimiento de este objeto, la sociedad podrá celebrar toda clase de actos y contratos, incluso constituir sociedades nacionales o extranjeras de cualquier naturaleza, ingresar a las ya constituidas y representarlas.</p>	<p>La sociedad tiene por objeto:</p> <p>a) Comprar, vender, exportar, arrendar, administrar y mantener maquinarias, equipos y vehículos destinados al desarrollo de actividades de construcción, montaje industrial, minería y agroindustria en todas sus formas, por cuenta propia o terceros;</p> <p>b) prestar servicios de administración, operación y mantención de toda clase de equipos y maquinarias; y,</p> <p>c) representar en el país a toda clase de productos y/o sociedades nacionales o extranjeras afines a objetos indicados precedentemente.</p> <p>Para el cumplimiento de estos objetos, la sociedad podrá celebrar toda clase de actos y contratos, incluso constituir sociedades, ingresadas a las ya constituidas o representarlas.</p>	<p>La sociedad tiene por objeto:</p> <p>a) La ejecución de un proyecto inmobiliario en la localidad de Chicureo, comuna de Colina, Provincia de Chacabuco, para lo cual podrá:</p> <p>a) Ejecutar, por cuenta propia o ajena toda clase de construcciones, obras y edificaciones, tales como viviendas, caminos, obras de contención, áreas verdes y obras de urbanización; y,</p> <p>b) Prestar toda clase de servicios y asesorías en materias y negocios inmobiliarios, pudiendo asesorar, proyectar, planificar, organizar, dirigir y administrar todo tipo de obras.</p>
Directores	<ul style="list-style-type: none"> René Castro Delgado Mauricio Varela Labbé Blas Troncoso Montégu 	<ul style="list-style-type: none"> René Castro Delgado Mauricio Varela Labbé Blas Troncoso Montégu Francisco Lagos del Valle Felipe Guzmán Cruzat 	<ul style="list-style-type: none"> René Castro Delgado Javier Gras Rudloff Mauricio Varela Labbé Hugo Ovando Zeballos Blas Troncoso Montégu 	<ul style="list-style-type: none"> René Castro Delgado Blas Troncoso Montégu Mauricio Varela Labbé Francisco Lagos del Valle Felipe Guzmán Cruzat 	No aplica
Administradores o Gerente General	Blas Troncoso Montégu	Blas Troncoso Montégu	Mauricio Varela Labbé (Representante Legal)	Blas Troncoso Montégu	Cristián Cominetti Z.
% Participación					
Directa (%)	0,00000%	2,083300%	2,08330%	0,10000%	0,00000%
Indirecta (%)	100,00000%	97,916700%	97,9167%	99,90000%	50,00000%
Total (%)	100,00000%	100,00000%	100,00000%	100,00000%	50,00000%
% Inversión sobre activos individuales de la matriz	0,005%	-2,038%	-0,824%	-0,182%	0,000%
Nombre de Directores, Gerente General o ejecutivos principales de la matriz que desempeñen cargos importantes	<ul style="list-style-type: none"> Mauricio Varela Labbé: Gerente General Corporativo y Representante Legal Socovesa S.A. Blas Troncoso Montégu: Fiscal Socovesa S.A. 	<ul style="list-style-type: none"> Mauricio Varela Labbé: Gerente General Corporativo y Representante Legal Socovesa S.A. Blas Troncoso Montégu: Fiscal Socovesa S.A. Francisco Lagos del Valle: Gerente Finanzas Socovesa S.A. Felipe Guzmán Cruzat: Gerente Centro de Servicios Compartidos Socovesa S.A. 	<ul style="list-style-type: none"> Javier Gras Rudloff: Presidente del Directorio Socovesa S.A. Mauricio Varela Labbé: Gerente General Corporativo y Representante Legal Socovesa S.A. Blas Troncoso Montégu: Fiscal Socovesa S.A. Hugo Ovando Zeballos: Presidente del Directorio Almagro S.A. 	<ul style="list-style-type: none"> Mauricio Varela Labbé: Gerente General Corporativo y Representante Legal Socovesa S.A. Blas Troncoso Montégu: Fiscal Socovesa S.A. Francisco Lagos del Valle: Gerente de Planificación Financiera y Control de Gestión Socovesa S.A. Felipe Guzmán Cruzat: Gerente Centro de Servicios Compartidos Socovesa S.A. 	

	INVERSIONES LOS ANDES S.A.	INVERSIONES SANTA SOFIA S.A.
RUT	E-1615849	76.126.149-5
Naturaleza jurídica	Sociedad Anónima Cerrada	Sociedad Anónima Cerrada.
Capital Suscrito y Pagado (M\$)	M\$ 20.432.491	M\$ 1.060
Objeto Social	<p>La sociedad tiene por objeto:</p> <p>a) La compra, venta, permuta, explotación, arrendamiento y administración en general de inmuebles urbanos y rurales, así como la construcción de toda clase de obras civiles.</p>	<p>La sociedad tiene por objeto:</p> <p>a) La inversión, por cuenta propia o de terceros, en toda clase de bienes muebles, corporales o incorporeales, acciones, derechos en sociedades de personas, bonos, títulos de crédito, instrumentos financieros y, en general, toda clase de valores mobiliarios y títulos de crédito o inversiones y sus frutos o productos, tanto en Chile como en el extranjero.</p>
Directores	<ul style="list-style-type: none"> • Julio Menéndez Ross • Patricio Guzmán Mira • Javier Gras Rudloff • Ricardo Menéndez Ross • Jorge Luis Pérez Alati 	<ul style="list-style-type: none"> • Pablo Guerrero Valenzuela • Gonzalo Molina Moreno • Nicolás Balmaceda Jimeno
Administradores o Gerente General	Julio Menéndez Ross (Representante Legal)	Nicolás Balmaceda Jimeno
% Participación		
Directa (%)	0,00000%	0,00000%
Indirecta (%)	18,74000%	50,00000%
Total (%)	18,74000%	50,00000%
% Inversión sobre activos individuales de la matriz	0,497%	0,057%
Nombre de Directores, Gerente General o ejecutivos principales de la matriz que desempeñen cargos importantes	• Javier Gras Rudloff: Presidente del Directorio Socovesa S.A.	

7.3 Contratos de prestación de servicios y contratos de cuenta corriente mercantil y otros

Contratos de prestación de servicios

TIPO DE CONTRATO	EMPRESA PRESTA EL SERVICIO		EMPRESA PRESTA EL SERVICIO	
	RUT	RAZÓN SOCIAL	RUT	RAZÓN SOCIAL
Contrato de Construcción por Suma Alzada	99558680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	76026047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.
			76349710-0	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.
			76646780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.
			76954790-8	INMOBILIARIA LOS CÓNDOS S.A.
			96659030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLÉN S.A.
			96757030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.
	86356400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	77403700-4	INMOBILIARIA ALMAR LTDA.
			88452300-1	ALMAGRO S.A.
	96797930-9	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.	96791150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.
Contrato de Asesorías	96757030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	76026047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.
			76646780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.
			76912610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.
			76954790-8	INMOBILIARIA LOS CÓNDOS S.A.
	96804250-5	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.	76912610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.
			76954790-8	INMOBILIARIA LOS CÓNDOS S.A.
	76239420-0	SOCOVESA DIVISIÓN ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A.	76113822-7	SOCOVESA DESARROLLOS COMERCIALES S.A.
			96757030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.
			76161943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.
	76127973-4	SOCOVESA DIVISIÓN INMOBILIARIA S.A.	76026047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.
			88452300-1	ALMAGRO S.A.
			94840000-6	SOCOVESA S.A.
			96757030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.
			96791150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.
	96853770-9	ALMAGRO DIVISIÓN ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A.	76026047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.
			77403700-4	INMOBILIARIA ALMAR LTDA.
			88452300-1	ALMAGRO S.A.
			94840000-6	SOCOVESA S.A.
			96804250-5	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.
			76026047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.
	96853800-4	SOCOVESA DIVISIÓN CONTABILIDAD Y FINANZAS S.A.	76113822-7	SOCOVESA DESARROLLOS COMERCIALES S.A.
			88452300-1	ALMAGRO S.A.
			94840000-6	SOCOVESA S.A.
			96757030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.
			96791150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.
			76243121-1	AGRICOLA LINDEROS SPA
			76913170-1	INMOBILIARIA LINDEROS S.A.
96789820-1			SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	
77403700-4			INMOBILIARIA ALMAR LTDA.	
88452300-1			ALMAGRO S.A.	
96853790-3	ALMAGRO DIVISIÓN INMOBILIARIA S.A.	96853810-1	ALMAGRO DIVISIÓN COMISIONES DE CONFIANZA S.A.	
		77403700-4	INMOBILIARIA ALMAR LTDA.	
		88452300-1	ALMAGRO S.A.	

TIPO DE CONTRATO	EMPRESA QUE RECIBE EL SERVICIO		EMPRESA QUE RECIBE EL SERVICIO	
	RUT	RAZÓN SOCIAL	RUT	RAZÓN SOCIAL
Contratos de Arriendo	94840000-6	SOCOVESA S.A.	76113822-7	SOCOVESA DESARROLLOS COMERCIALES S.A.
			76127973-4	SOCOVESA DIVISIÓN INMOBILIARIA S.A.
			76239420-0	SOCOVESA DIVISIÓN ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A.
			96757030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.
			96853800-4	SOCOVESA DIVISIÓN CONTABILIDAD Y FINANZAS S.A.
	88452300-1	ALMAGRO S.A.	96862350-8	SERVICIOS SANITARIOS LARAPINTA S.A.
			99558680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.
			76026047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.
			76127973-4	SOCOVESA DIVISIÓN INMOBILIARIA S.A.
			86356400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.
Contratos de Arriendo de Vehiculos	76108508-5	SIMAQ S.A.	96853770-9	ALMAGRO DIVISIÓN ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A.
			96853790-3	ALMAGRO DIVISIÓN INMOBILIARIA S.A.
			96853810-1	ALMAGRO DIVISIÓN COMISIONES DE CONFIANZA S.A.
			76026047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.
			76239420-0	SOCOVESA DIVISIÓN ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A.
99558680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	76243121-1	AGRICOLA LINDEROS SPA	
		76954790-8	INMOBILIARIA LOS CÓNDOS S.A.	
		86356400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	
		88452300-1	ALMAGRO S.A.	
		96757030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	
		96791150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	
		96797930-9	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.	
		96853770-9	ALMAGRO DIVISIÓN ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A.	
		96853810-1	ALMAGRO DIVISIÓN COMISIONES DE CONFIANZA S.A.	
		99558680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	
94840000-6	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	76127973-4	SOCOVESA DIVISIÓN INMOBILIARIA S.A.	
		95345000-3	ASCOTAN INVERSIONES S.A.	
		76113822-7	SOCOVESA DESARROLLOS COMERCIALES S.A.	
76127973-4	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	94840000-6	SOCOVESA S.A.	
		76026047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	
76127973-4	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	76127973-4	SOCOVESA DIVISIÓN INMOBILIARIA S.A.	

Contratos de cuenta corriente mercantil y otros

TIPO DE CONTRATO	EMPRESA 1		EMPRESA 2			
	RUT	RAZÓN SOCIAL	RUT	RAZÓN SOCIAL		
Contrato de Cuenta Corriente Mercantil	94840000-6	SOCOVESA S.A.	76026047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.		
			76113822-7	SOCOVESA DESARROLLOS COMERCIALES S.A.		
			76913170-1	INMOBILIARIA LINDEROS S.A.		
			88452300-1	ALMAGRO S.A.		
			96757030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.		
			96789820-1	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.		
			96791150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.		
			96853770-9	ALMAGRO DIVISIÓN ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A.		
			96757030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	76349710-0	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.
					76646780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.
	76912610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.				
	76954790-8	INMOBILIARIA LOS CÓNDORES S.A.				
	77854650-7	SOCOVESA INVERSIONES INTERNACIONALES LTDA.				
	96659030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLÉN S.A.				
	96804250-5	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.				
	96862350-8	SERVICIOS SANITARIOS LARAPINTA S.A.				
	76239420-0	SOCOVESA DIVISIÓN ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A.				
	76127973-4	SOCOVESA DIVISIÓN INMOBILIARIA S.A.				
	76092182-3	INMOBILIARIA EL DESCUBRIDOR S.A.				
	76646780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	76600790-2	INMOBILIARIA FCG LTDA.		
			99012000-5	COMPAÑÍA DE SEGUROS DE VIDA CONSORCIO NACIONAL DE SEGUROS S.A.		
	76912610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	76852520-K	FONDO DE INVERSION SIENA PRIVADO		
	96659030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLÉN S.A.	96862350-8	SERVICIOS SANITARIOS LARAPINTA S.A.		
	88452300-1	ALMAGRO S.A.	76126149-5	INVERSIONES SANTA SOFIA S.A.		
			76364485-5	CAPACITACIÓN Y DESARROLLO GESOC SpA.		
			77403700-4	INMOBILIARIA ALMAR LTDA.		
			86356400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.		
			95345000-3	ASCOTAN INVERSIONES S.A.		
			96536560-5	VIVIENDAS S.A.		
			96853810-1	ALMAGRO DIVISIÓN COMISIONES DE CONFIANZA S.A.		
			86356400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	95345000-3	ASCOTAN INVERSIONES S.A.
					96536560-5	VIVIENDAS S.A.
					96853810-1	ALMAGRO DIVISIÓN COMISIONES DE CONFIANZA S.A.

TIPO DE CONTRATO	EMPRESA 1		EMPRESA 2			
	RUT	RAZÓN SOCIAL	RUT	RAZÓN SOCIAL		
Contrato de Cuenta Corriente Mercantil	96791150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	96708740-8	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA DEL SUR TEMUCO S.A.		
			96711210-0	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA DEL SUR VALDIVIA S.A.		
			96786480-3	INMOBILIARIA MISIONES S.A.		
			96827580-1	COMERCIALIZADORA SOCOVESA SUR S.A.		
			96832930-8	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA DEL SUR TEMUCO DOS S.A.		
			76113822-7	SOCOVESA DESARROLLOS COMERCIALES S.A.	76161943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.
			76161943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	76210751-1	INMOBILIARIA CVG LTDA.
			76913170-1	INMOBILIARIA LINDEROS S.A.	76243121-1	AGRICOLA LINDEROS SpA
			96789820-1	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	76008842-0	INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA RIO NOYA S.A.
					76092182-3	INMOBILIARIA EL DESCUBRIDOR S.A.
	76092183-1	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.				
	76108508-5	SIMAQ S.A.				
	76126513-K	CONSORCIO CONSTRUCTOR CS LTDA.				
	76243959-K	RIO NECKAR SpA				

Hechos esenciales

Hechos esenciales informados durante el año 2018

FECHA	MATERIA
9 marzo 2018	Citación a junta extraordinaria de accionistas, materias a tratar, acuerdos y proposiciones.
17 abril 2018	Informa que en Junta Ordinaria de Accionistas se aprobó Memoria, Balance General, Estados Financieros, Informe a los Auditores externos, correspondientes al ejercicio anterior y se designó como Auditores externos a Ernst & Young.
17 abril 2018	Aprobación dividendo definitivo de \$14.50 pesos por acción, según acuerdo adoptado en Junta Ordinaria de Accionistas.
29 agosto 2018	Informa término inmediato al programa de ADR de la compañía en los Estados Unidos de Norteamérica y como consecuencia de ello proceder a cancelar la inscripción de sus ADR y ADS ante la Bolsa de Comercio de Nueva York (New York Stock Exchange).
11 diciembre 2018	Informa suscripción de acuerdo vinculante con la Compañía de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A. respecto a la venta del edificio donde opera la sociedad y su filial Almagro S.A. ubicados respectivamente en Elodoro Yañez 2962 y Padre Mariano 277, ambos en la comuna de Providencia por la suma equivalente en pesos a UF 737.411 Socovesa S.A. arrendará los inmuebles de forma pura y simple por un plazo de hasta 8 años, sin perjuicio de la posibilidad de poner término al arriendo en el mes 61 sin ningún tipo de costo asociado. La fecha de suscripción de los contratos será el 20 de diciembre de 2018, estimándose un efecto positivo de aproximadamente UF 355.000, después de impuestos.

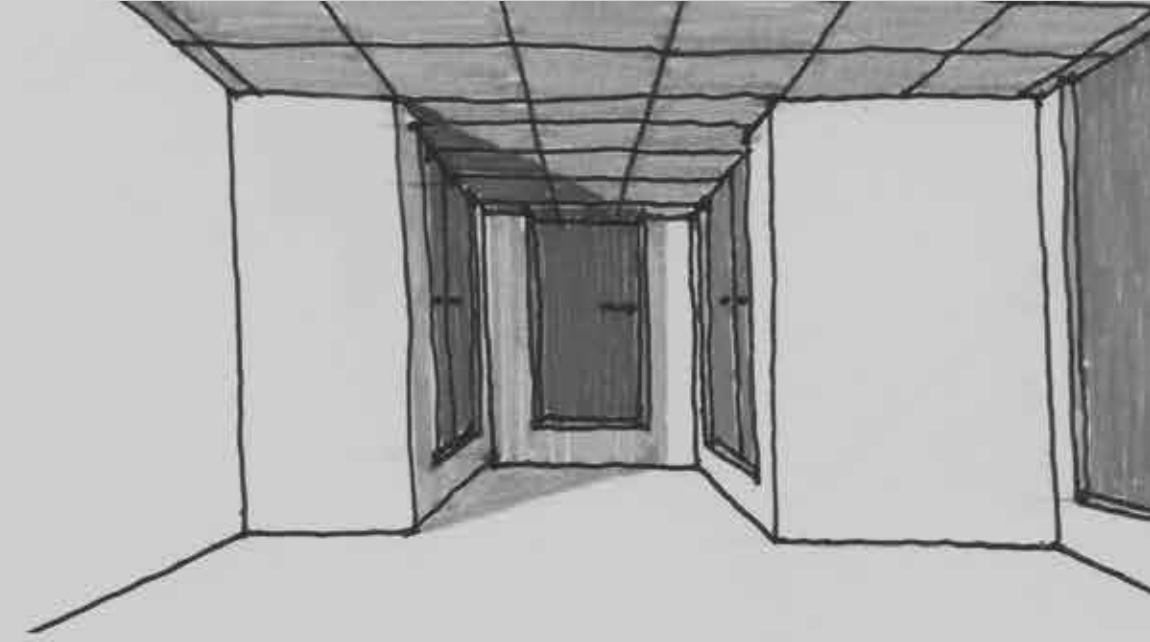
No hay hechos esenciales posteriores. Adicionalmente, y de acuerdo a la legislación vigente, la Sociedad emite información de Interés a través de su sitio de internet www.empresassocovesa.cl



Síntesis de comentarios y proposiciones de accionistas y del comité de directores



Durante el ejercicio 2018, no hubo comentarios ni proposiciones por parte de los accionistas y del Comité de Directores de acuerdo a lo establecido en el inciso 3 de Artículo 74 de la Ley N° 18.046 de Sociedades Anónimas.



Antecedentes financieros

10.1 Informe auditores externos



EY Chile
Avda. Presidente
Riesco 5435, piso 4,
Las Condes, Santiago

Tel: +56 (2) 2676 1000
www.eychile.cl

Informe del Auditor Independiente

Señores
Accionistas y Directores
Socovesa S.A. y Afiliadas

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros consolidados adjuntos de Socovesa S.A. y afiliadas, que comprenden los estados de situación financiera consolidados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y los correspondientes estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros consolidados.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros consolidados

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

Responsabilidad del auditor

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

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



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

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Socovesa S.A. y afiliadas al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Lilia León P.

EY Audit SpA.

Santiago, 13 de marzo de 2019

10.2 Estados financieros consolidados Socovesa S.A.

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

Estados consolidados de situación financiera

Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017

(Expresado en miles de pesos - M\$)

ACTIVOS	NOTA Nº	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	9.334.510	13.753.648
Otros activos financieros, corrientes	7	4.677.175	1.670.659
Otros activos no financieros, corrientes	8	954.112	1.389.250
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	9	172.317.281	149.311.205
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	10	88.120	76.040
Inventarios, corrientes	11	267.573.699	241.802.694
Activos biológicos, corrientes		579.796	345.229
Activos por impuestos corrientes, corrientes	12	27.346.139	28.430.848
Total de activos corrientes		482.870.832	436.779.573
Activos no corrientes			
Otros activos financieros, no corrientes	7	2.906.194	2.908.605
Derechos por cobrar, no corrientes	9	5.299.475	5.792.480
Inventarios, no corrientes	11	128.533.034	119.679.187
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	13	2.026.273	2.109.144
Activos intangibles distintos de la plusvalía	14	60.831.619	62.843.858
Plusvalía	15	12.900.421	12.900.421
Propiedades, plantas y equipos	16	11.913.050	18.246.904
Activos por impuestos corrientes, no corrientes	12	6.688.913	8.135.089
Activos biológicos, no corrientes		-	1.199.107
Propiedades de inversión	24	204.893.048	171.516.746
Activos por impuestos diferidos	17	32.579.636	30.565.566
Total de activos no corrientes		468.571.663	435.897.107
Total de activos		951.442.495	872.676.680

PATRIMONIOS Y PASIVOS	NOTA Nº	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros, corrientes	18	438.290.955	398.151.542
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	19	126.723.783	122.693.905
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	10	20.706.809	3.307.520
Otras provisiones, corrientes	20	3.228.462	2.898.020
Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	12	1.740.008	2.589.065
Otros pasivos no financieros, corrientes		17.020	15.570
Total de pasivos corrientes		590.707.037	529.655.622
Pasivos no corrientes			
Otras cuentas por pagar, no corrientes	19	1.476.315	4.699.733
Otras provisiones, no corrientes	20	1.812.060	1.612.034
Pasivo por impuestos diferidos	17	10.284.330	10.081.812
Total de pasivos no corrientes		13.572.705	16.393.579
Total de pasivos		604.279.742	546.049.201
Patrimonio			
Capital emitido	21	127.688.597	127.688.597
Primas de emisión	21	49.597.096	49.597.096
Ganancias (pérdidas) acumuladas		159.421.805	139.178.613
Otras reservas	21	613.900	404.367
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		337.321.398	316.868.673
Participaciones no controladoras	25	9.841.355	9.758.806
Patrimonio total		347.162.753	326.627.479
Total de patrimonio y pasivos		951.442.495	872.676.680

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

Estados consolidados de resultados integrales

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresado en miles de pesos - M\$)

ESTADOS DE RESULTADO POR FUNCIÓN	NOTA Nº	01.01.2018 31.12.2018 M\$	01.01.2017 31.12.2017 M\$	
Estados de Resultados				
Ingresos de actividades ordinarias	22	325.942.482	393.455.266	
Costos de ventas		(234.792.138)	(284.129.871)	
Ganancia bruta		91.150.344	109.325.395	
Otros ingresos, por función	22	15.230.056	7.117.303	
Gastos de administración	23	(49.621.412)	(49.451.688)	
Otros gastos, por función	23	(317.799)	(2.775.920)	
Ingresos financieros	23	624.983	2.018.922	
Costos financieros	23	(10.627.176)	(11.654.511)	
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	13	(14.064)	627.972	
Diferencias de cambio	23	1.187	(34.958)	
Resultados por unidades de reajuste	23	1.155.525	911.846	
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		47.581.644	56.084.361	
(Gasto) Ingreso por impuesto a las ganancias	17	(10.858.034)	(15.258.770)	
Ganancia (pérdida) procedentes de operaciones continuadas		36.723.610	40.825.591	
Ganancia (Pérdida)		36.723.610	40.825.591	
Ganancia (pérdida), atribuible a				
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		36.244.231	40.055.882	
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	25	479.379	769.709	
Ganancia (pérdida)		36.723.610	40.825.591	
Ganancias por acción				
Ganancia por acción básica				
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	\$/acción	32	29,6129	32,7271
Ganancias por acción diluidas				
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas	\$/acción	32	29,6129	32,7271

ESTADOS DE RESULTADO INTEGRALES	NOTA Nº	01.01.2018 31.12.2018 M\$	01.01.2017 31.12.2017 M\$
Ganancia (pérdida)		36.723.610	40.825.591
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán al resultado del período, antes de impuestos			
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión	13	209.533	(192.040)
Otro resultado integral que no se reclasificarán al resultado del período, antes de impuestos		209.533	(192.040)
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		209.533	(192.040)
Otro resultado integral,		209.533	(192.040)
Resultado integral total		36.933.143	40.633.551
Resultado integral atribuible a			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		36.453.764	39.863.842
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		479.379	769.709
Resultado integral total		36.933.143	40.633.551

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

Estados consolidados de flujo efectivo

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresado en miles de pesos - M\$)

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO	NOTA N°	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
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		351.376.625	368.795.310
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(280.677.915)	(230.344.850)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(87.495.215)	(77.067.155)
Otros pagos por actividades de operación		(12.129.418)	(4.220.914)
Dividendos pagados		(18.478.315)	(14.197.894)
Dividendos recibidos		-	190.502
Intereses pagados		(26.056.156)	(22.388.656)
Intereses recibidos		336.536	570.125
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		428.313	(6.692.177)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		(72.695.545)	14.644.291
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Flujos de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras			
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos		259.880	569.327
Compras de propiedades, plantas y equipos		(675.693)	(1.522.425)
Importes procedentes de ventas de activos intangibles		8.436.461	-
Compras de activos intangibles		(3.852.873)	(4.162.569)
Otras entradas (salidas) de efectivo		(706.216)	(457.431)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		3.461.559	(6.228.598)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de préstamos de corto plazo			
Total importes procedentes de préstamos		109.643.595	109.551.405
Préstamos de entidades relacionadas		18.683.389	6.106.888
Pagos de préstamos		(63.512.136)	(122.700.120)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		64.814.848	(7.041.827)
Incremento (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio			
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		(4.419.138)	1.373.866
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año		13.753.648	12.379.782
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período		9.334.510	13.753.648

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

Estados consolidados de cambios en el patrimonio neto

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresado en miles de pesos - M\$)

POR EL AÑO TERMINADO AL 31.12.2018	CAPITAL EMITIDO	PRIMAS DE EMISIÓN	RESERVAS POR DIFERENCIAS DE CAMBIO POR CONVERSIÓN	OTRAS RESERVAS VARIAS	TOTAL OTRAS RESERVAS	GANANCIAS (PÉRDIDAS) ACUMULADAS	PATRIMONIO ATRIBUIBLE A LOS PROPIETARIOS DE LA CONTROLADORA	PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS	PATRIMONIO TOTAL
Saldo inicial al 01.01.2018	127.688.597	49.597.096	(173.398)	577.765	404.367	139.178.613	316.868.673	9.758.806	326.627.479
Saldo inicial reexpresado	127.688.597	49.597.096	(173.398)	577.765	404.367	139.178.613	316.868.673	9.758.806	326.627.479
Cambios en patrimonio									
Resultado integral									
Ganancia (pérdida)						36.244.231	36.244.231	479.379	36.723.610
Otro resultado integral			209.533	-	209.533	-	209.533	-	209.533
Resultado integral	-	-	209.533	-	209.533	36.244.231	36.453.764	479.379	36.933.143
Emisión de patrimonio									
Dividendos						(16.001.039)	(16.001.039)	-	(16.001.039)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios								(396.830)	(396.830)
Total de cambios en patrimonio	-	-	209.533	-	209.533	20.243.192	20.452.725	82.549	20.535.274
Saldo Final al 31.12.2018	127.688.597	49.597.096	36.135	577.765	613.900	159.421.805	337.321.398	9.841.355	347.162.753

POR EL AÑO TERMINADO AL 31.12.2017	CAPITAL EMITIDO	PRIMAS DE EMISIÓN	RESERVAS POR DIFERENCIAS DE CAMBIO POR CONVERSIÓN	OTRAS RESERVAS VARIAS	TOTAL OTRAS RESERVAS	GANANCIAS (PÉRDIDAS) ACUMULADAS	PATRIMONIO ATRIBUIBLE A LOS PROPIETARIOS DE LA CONTROLADORA	PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS	PATRIMONIO TOTAL
Saldo inicial al 01.01.2017	127.688.597	49.597.096	18.642	6.416.756	6.435.398	115.356.093	299.077.184	3.555.024	302.632.208
Saldo inicial reexpresado	127.688.597	49.597.096	18.642	6.416.756	6.435.398	115.356.093	299.077.184	3.555.024	302.632.208
Cambios en patrimonio									
Resultado integral									
Ganancia (pérdida)						40.055.882	40.055.882	769.709	40.825.591
Otro resultado integral			(192.040)		(192.040)		(192.040)	-	(192.040)
Resultado integral	-	-	(192.040)	-	(192.040)	40.055.882	39.863.842	769.709	40.633.551
Emisión de patrimonio									
Dividendos						(16.234.919)	(16.234.919)	-	(16.234.919)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios				(5.838.991)	(5.838.991)	1.557	(5.837.434)	5.434.073	(403.361)
Total de cambios en patrimonio	-	-	(192.040)	(5.838.991)	(6.031.031)	23.822.520	17.791.489	6.203.782	23.995.271
Saldo Final al 31.12.2017	127.688.597	49.597.096	(173.398)	577.765	404.367	139.178.613	316.868.673	9.758.806	326.627.479

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

Notas a los estados financieros consolidados

Correspondiente a los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017

1. Información general

Socovesa S.A. (en adelante el “Grupo de Empresas Socovesa”, “Empresas Socovesa”, la “Compañía” o la “Sociedad”) es una sociedad anónima abierta, inscrita en la Bolsa de Comercio de Santiago y Bolsa Electrónica de Chile. La Sociedad fue constituida por escritura pública de fecha 24 de diciembre de 1982, otorgada en la Notaría Patricio Zaldívar Mackenna, en la ciudad de Santiago. El extracto de la escritura de constitución fue inscrito en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago a Fojas 22.339 N° 12.549, correspondiente al año 1982, y se publicó en el Diario Oficial el día 29 de diciembre de 1982. El Rol Único Tributario de la Sociedad es el N° 94.840.000-6 y su domicilio comercial se encuentra en Avda. Eliodoro Yáñez 2962, comuna de Providencia.

Hasta la fecha, los estatutos sociales de la Sociedad han sufrido diversas modificaciones, que se registran al margen de la inscripción social, siendo la última modificación la que consta en escritura pública del 10 de julio de 2007, otorgada en la notaría de Santiago de Andrés Rubio Flores.

El extracto de reforma fue inscrito a Fojas 28.509 N° 20.555 del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2007, y publicado en el Diario Oficial con fecha 19 de julio de 2007.

Las prácticas de gobierno corporativo de Empresas Socovesa se rigen por el siguiente marco legal: Ley 18.046 sobre Sociedades Anónimas; Reglamento de Sociedades Anónimas; Estatutos Sociales de Socovesa S.A.; Ley 18.045 de Mercado de Valores y por la normativa de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) - Ex Superintendencia de Valores y Seguros de Chile (SVS).

A partir del 29 de diciembre de 2007, la Sociedad está inscrita en el Registro de la Comisión para el Mercado Financiero con el número 983, y está, por lo tanto, sujeta a su fiscalización.

Empresas Socovesa es controlado por el señor Eduardo Gras Díaz y familia, a través de acciones a título personal de algunos miembros de la familia y de las siguientes sociedades: Inversiones San Miguel Ltda; Inversiones La Cordillera; Inversiones Aseco Ltda; Inversiones Lagos del Sur Ltda; Inversiones Santa Montserrat Ltda; Inversiones Santa Cecilia SCC; Inversiones Santa Carolina Ltda; G y A S.A.; Inversiones Aguas Coloradas; e Inversiones Marlit S.A..

Descripción del negocio

La Sociedad tiene como objeto realizar la ejecución, por cuenta propia o ajena, de toda clase de construcciones, obras y edificaciones, tales como viviendas, edificios, puentes, caminos, tranques, obras de regadío, túneles, puertos, aeropuertos y movimientos de tierra; la urbanización y dotación de inmuebles, urbanos o rurales; la prestación de toda clase de servicios y asesorías en materias y negocios inmobiliarios; pudiendo asesorar, proyectar, planificar,

organizar, dirigir y administrar todo tipo de obras; la realización de inversiones en toda clase de bienes inmuebles, sean urbanos o rurales; la planificación, desarrollo y ejecución de loteos, conjuntos habitacionales, deportivos, turísticos, recreacionales o sociales y de toda clase de proyectos inmobiliarios; la compra, venta, arrendamiento y la comercialización en general de toda clase de bienes inmuebles o de derechos en ellos, el desarrollo y promoción, por cuenta propia o ajena, de negocios inmobiliarios; la inversión en toda clase de bienes muebles, corporales e incorporeales, especialmente acciones, bonos, debentures, efectos de comercio, cuotas o derechos en todo tipo de sociedades, ya sean comerciales o civiles, comunidades o asociaciones y en toda clase de títulos o valores mobiliarios; la constitución de sociedades o asociaciones de cualquier tipo; el ingreso a ellas, sea en calidad de socio o accionista, su modificación y la administración de las mismas.

Unidades de negocios de Empresas Socovesa

Con fecha 26 de abril de 2016 el Directorio acordó eliminar las Gerencias Generales de las áreas de inmobiliaria y de ingeniería y construcción. Como consecuencia de lo anterior se acordó crear la Gerencia General Corporativa, de la cual dependerán las gerencias generales de las distintas filiales, así como las gerencias corporativas de apoyo.

La Sociedad desarrolla sus actividades en dos áreas de negocio: Desarrollo Inmobiliario e Ingeniería y Construcción. Su participación en ambos negocios se realiza a través de sus filiales.

i) Desarrollo inmobiliario

La unidad de negocio Inmobiliario desarrolla su actividad en distintas filiales, contando cada una de ellas con su propia administración y debiendo reportar todas ellas al Gerente General Corporativo.

Este sistema descentralizado de administración permite un mejor control de los costos, de los márgenes operacionales y del capital invertido; además, de permitir una focalización y un conocimiento específico de los distintos mercados. Por último, este sistema organizacional ha permitido el crecimiento de la unidad de negocio inmobiliario en forma sostenida y ordenada.

Los cinco grupos de empresas que componen el negocio Inmobiliario son:

Socovesa Santiago: Incluye todos los proyectos ubicados entre las regiones IV y VI, incluyendo la Región Metropolitana.

Socovesa Sur: Incluye los proyectos ubicados desde la VII región hacia el Sur del territorio nacional.

Almagro S.A.: Contempla proyectos de viviendas en altura en la Región Metropolitana, Antofagasta, Iquique y Viña del Mar.

Inmobiliaria Pilares S.A.: Busca satisfacer las necesidades del segmento de viviendas en altura de la Región Metropolitana en un rango de precio que actualmente está entre UF 1.600 y UF 4.000 por departamento.

Socovesa Desarrollos Comerciales S.A.: Aborda el negocio de desarrollo de proyectos de oficinas y equipamiento.

ii) Ingeniería y construcción

La unidad de negocio de Ingeniería y Construcción centralizada en la filial "Socovesa Inmobiliaria y Construcción S.A." está estructurada en distintas filiales y coligadas.

Principales activos

El Grupo de Empresas Socovesa tiene dos grandes grupos de activos identificables:

Inventarios: Corresponde a los terrenos que tienen definido un plan de construcción para un período de dos años, las obras en ejecución, las viviendas terminadas, las viviendas recibidas en parte de pago y los inventarios de materiales.

Propiedades de inversión: Corresponden principalmente a los terrenos y urbanizaciones sobre los cuales no se espera construir viviendas en el período de dos años y se mantiene en espera de obtener principalmente rentas de arrendamientos y/o plusvalía, adicionalmente existen bienes inmuebles para obtener rentas de arrendamiento.

2. Resumen de las principales políticas contables

2.1. Estados financieros

En la preparación de los Estados Financieros Consolidados de Socovesa S.A. y Filiales al 31 de diciembre de 2018, la Administración ha utilizado su mejor saber y entender con relación a las Normas y sus interpretaciones, los hechos y circunstancias y los principios de contabilidad aplicados por la Sociedad en la preparación de sus estados financieros completos bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

La preparación de los estados financieros consolidados conforme a las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas y también exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables en la Compañía. En nota 5 a estos estados financieros consolidados se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros consolidados.

El criterio general usado por la Sociedad para la valorización contable de sus activos y pasivos es el costo, excepto los instrumentos financieros que se registran a valor razonable, por cuanto esta forma de medición periódica elimina o reduce incoherencias en sus valorizaciones y/o rendimientos.

Los Estados Financieros Consolidados de Socovesa S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2017 presentados a la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) fueron aprobados en el Directorio de fecha 9 de marzo de 2018, posteriormente fueron presentados y aprobados definitivamente en la Junta General de Accionistas celebrada con fecha 17 de abril de 2018.

2.2. Período contable

Los presentes Estados Financieros Consolidados cubren lo siguiente:

- Estados Consolidados de Situación Financiera por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.
- Estados Consolidados de Resultados por Función por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.
- Estados Consolidados de Resultados Integrales por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.
- Estados Consolidados de Flujos de Efectivo por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.
- Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

2.3. Bases de preparación

Los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2018 de la Sociedad han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF) y sus interpretaciones, emitidas por el International Accounting Standard Board (en adelante IASB), y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas NIIF.

Estos Estados Consolidados de Situación Financiera reflejan fielmente la situación financiera de Socovesa S.A. al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los resultados integrales de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los estados flujos de efectivo, por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 respectivamente, fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 13 de marzo de 2019.

Nuevos pronunciamientos contables:

La Sociedad aplicó por primera vez ciertas normas, interpretaciones y enmiendas, las cuales son efectivas para los períodos que inicien el 1 de enero de 2018. La Sociedad no ha adoptado en forma anticipada ninguna norma, interpretación o enmienda que habiendo sido emitida aun no haya entrado en vigencia.

Las normas, interpretaciones y enmiendas a NIIF que entraron en vigencia a la fecha de los estados financieros, su naturaleza e impactos se detallan a continuación:

	NUEVAS NORMAS	FECHA DE APLICACIÓN OBLIGATORIA
NIIF 9	Instrumentos Financieros	1 de Enero de 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de Contratos con Clientes	1 de Enero de 2018
CINIIF 22	Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas	1 de enero de 2018

NIIF 9 "Instrumentos financieros"

En julio de 2014 fue emitida la versión final de NIIF 9 Instrumentos Financieros, reuniendo todas las fases del proyecto del IASB para reemplazar NIC 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.

La Sociedad, considerando principalmente la naturaleza del rubro "Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar" y su forma de recuperación, determinó que no tienen efectos significativos por la aplicación de la referida norma.

NIIF 15 "Ingresos procedentes de contratos con clientes"

NIIF 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 NIIF y US GAAP. Esta nueva norma pretende mejorar las inconsistencias y debilidades de NIC 18 y proporcionar un modelo de 5 pasos 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 múltiples elementos. Además requiere revelaciones más detalladas.

La Sociedad, por cuanto el reconocimiento de ingresos originado en las ventas a sus clientes (principal fuente de ingresos del Grupo) se reconoce en el momento de la escrituración de la venta del inmueble y considerando que no se identifican obligaciones de desempeño separadas en dichos contratos de venta, producto que las condiciones estipuladas al momento de la firma, permiten reconocer el ingreso en el período en que estas se materializan, es que considera no existen efectos en la contraprestación a la que la entidad espera tener derecho a cambio de transferir el control de bienes o la prestación de servicios a un cliente.

La norma requiere que las entidades apliquen mayor juicio, tomando en consideración todos los hechos y circunstancias relevantes al aplicar cada paso del modelo a los contratos con sus clientes. La norma también especifica la contabilidad de los costos incrementales derivados de la obtención de un contrato y los costos directamente relacionados con el cumplimiento de un contrato.

CINIIF Interpretación 22 Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas

La interpretación aborda la forma de determinar la fecha de la transacción a efectos de establecer la tasa de cambio a usar en el reconocimiento inicial del activo, pasivo, ingreso o gasto relacionado (o la parte de estos que corresponda), en la baja en cuentas de un activo no monetario o pasivo no monetario que surge del pago o cobro de una contraprestación anticipada en moneda extranjera. A estos efectos, la fecha de la transacción corresponde al momento en que una entidad reconoce inicialmente el activo no monetario o pasivo no monetario que surge del pago o cobro de la contraprestación anticipada. Si existen múltiples pagos o cobros anticipados, la entidad determinará una fecha de la transacción para cada pago o cobro de la contraprestación anticipada.

La Sociedad realizó un análisis y determinó que no existen transacciones significativas que puedan tener un impacto por la aplicación de la referida norma en los estados financieros consolidados.

	ENMIENDAS	FECHA DE APLICACIÓN OBLIGATORIA
NIIF 1	Adopción de NIIF por primera vez – eliminación de excepciones transitorias para entidades que adoptan por primera vez	1 de enero de 2018
NIC 28	Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos – decisión de medir participaciones en asociadas y negocios conjuntos al valor razonable con cambios en resultados	1 de enero de 2018
NIC 40	Propiedades de inversión – transferencias de propiedades de inversión	1 de enero de 2018

NIIF 1 Adopción de NIIF por primera vez – eliminación de excepciones transitorias para entidades que adoptan por primera vez

La enmienda a la NIIF 1 elimina las excepciones transitorias incluidas en el Apéndice E (E3 – E7).

La enmienda es aplicable por primera vez en 2018, sin embargo la Sociedad determinó que no tiene un impacto en los presentes estados financieros consolidados.

NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos – decisión de medir participaciones en asociadas y negocios conjuntos al valor razonable con cambios en resultados

La enmienda aclara que una entidad que es una organización de capital de riesgo, u otra entidad que califique, puede elegir en el reconocimiento inicial valorar sus inversiones en asociadas y negocios conjuntos a valor razonable con cambios en resultados. Si una entidad que no es en sí misma una entidad de inversión tiene un interés en una asociada o negocio conjunto que sea una entidad de inversión, puede optar por mantener la medición a valor razonable aplicada su asociada. La enmienda debe aplicarse retrospectivamente.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2018, sin embargo la Sociedad determinó que no tiene un impacto en los presentes estados financieros consolidados.

NIC 40 Propiedades de inversión – transferencias de propiedades de inversión

Las enmiendas aclaran cuando una entidad debe reclasificar bienes, incluyendo bienes en construcción o desarrollo en propiedades de inversión, indicando que la reclasificación debe efectuarse cuando la propiedad cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedad de inversión y hay evidencia del cambio en el uso del bien. Un cambio en las intenciones de la administración para el uso de una propiedad no proporciona evidencia de un cambio en el uso. Las enmiendas deberán aplicarse de forma prospectiva.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2018, sin embargo la Sociedad determinó que no tiene un impacto en los presentes estados financieros consolidados.

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

NORMAS E INTERPRETACIONES		FECHA DE APLICACIÓN OBLIGATORIA
NIIF 16	Arrendamientos	1 de enero de 2019
CINIIF 23	Tratamiento de posiciones fiscales inciertas razonable con cambios en resultados	1 de enero de 2019
Marco Conceptual	Marco Conceptual (revisado)	1 de enero de 2020

NIIF 16 Arrendamientos

En el mes de enero de 2016, el IASB emitió NIIF 16 Arrendamientos. NIIF 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, NIC 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. NIIF 16 será de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. La aplicación anticipada se encuentra permitida si ésta es adoptada en conjunto con NIIF 15 Ingresos procedentes de Contratos con Clientes.

La Sociedad se encuentra evaluando los impactos de la aplicación inicial de esta norma, así como el método de transición a utilizar.

CINIIF 23 Tratamiento de posiciones fiscales inciertas

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

La Sociedad se encuentra evaluando el impacto que podría generar la mencionada norma.

Marco conceptual (revisado)

El IASB emitió el Marco Conceptual (revisado) en marzo de 2018. Este incorpora algunos nuevos conceptos, provee definiciones actualizadas y criterios de reconocimiento para activos y pasivos y aclara algunos conceptos importantes.

Los cambios al Marco Conceptual pueden afectar la aplicación de NIIF cuando ninguna norma aplica a una transacción o evento particular. El Marco Conceptual revisado entra en vigencia para periodos que empiezan en o después de 1 de enero de 2020.

La Sociedad se encuentra evaluando el impacto que podría generar la mencionada norma

ENMIENDAS		FECHA DE APLICACIÓN OBLIGATORIA
NIIF 3	Combinaciones de negocios – intereses previamente mantenidos en una operación conjunta	1 de enero de 2019
NIIF 9	Instrumentos financieros – pagos con compensación negativa	1 de enero de 2019
NIIF 11	Acuerdos conjuntos – intereses previamente mantenidos en una operación conjunta	1 de enero de 2019

NIC 12	Impuestos a las ganancias – consecuencias fiscales de pagos relacionados con instrumentos financieros clasificados como patrimonio	1 de enero de 2019
NIC 23	Costos sobre préstamos – costos de préstamos elegibles para ser capitalizados	1 de enero de 2019
NIC 28	Inversiones en asociadas – inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos	1 de enero de 2019
NIIF 3	Definición de un negocio	1 de enero de 2020
NIC 1 e NIC 8	Definición de material	1 de enero de 2020
NIIF 10 y NIC 28	Estados Financieros Consolidados – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	Por determinar

NIIF 3 Combinaciones de negocios – intereses previamente mantenidos en una operación conjunta

Las enmiendas aclaran que, cuando una entidad obtiene el control de una entidad que es una operación conjunta, aplica los requerimientos para una combinación de negocios por etapas, incluyendo los intereses previamente mantenidos sobre los activos y pasivos de una operación conjunta presentada al valor razonable. Las enmiendas deben aplicarse a las combinaciones de negocios realizadas posteriormente al 1 de enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada.

La Sociedad se encuentra evaluando el impacto que podría generar la mencionada norma.

NIIF 9 Instrumentos financieros – pagos con compensación negativa

Bajo NIIF 9 un instrumento de deuda se puede medir al costo amortizado o a valor razonable a través de otro resultado integral, siempre que los flujos de efectivo contractuales sean únicamente pagos de principal e intereses sobre el capital principal pendiente y el instrumento se lleva a cabo dentro del modelo de negocio para esa clasificación. Las enmiendas a la NIIF 9 pretenden aclarar que un activo financiero cumple el criterio de “solo pagos de principal más intereses” independientemente del evento o circunstancia que causa la terminación anticipada del contrato o de qué parte paga o recibe la compensación razonable por la terminación anticipada del contrato.

Las enmiendas a NIIF 9 deberán aplicarse cuando el prepago se aproxima a los montos no pagados de capital e intereses de tal forma que refleja el cambio en tasa de interés de referencia. Esto implica que los prepagos al valor razonable o por un monto que incluye el valor razonable del costo de un instrumento de cobertura asociado, normalmente satisfará el criterio solo pagos de principal más intereses solo si otros elementos del cambio en el valor justo, como los efectos del riesgo de crédito o la liquidez, no son representativos. La aplicación será a partir del 1 de enero de 2019 y se realizará de forma retrospectiva con adopción anticipada permitida.

La Sociedad se encuentra evaluando el impacto que podría generar la mencionada norma.

NIIF 11 Acuerdos conjuntos – intereses previamente mantenidos en una operación conjunta

La enmienda afecta a los acuerdos conjuntos sobre intereses previamente mantenidos en una operación conjunta. Una parte que participa, pero no tiene el control conjunto de una operación conjunta podría obtener control si la

actividad de la operación conjunta constituye un negocio tal como lo define la NIIF 3. Las enmiendas aclaran que los intereses previamente mantenidos en esa operación conjunta no se vuelven a medir al momento de la operación. Las enmiendas deberán aplicarse a las transacciones en las que se adquiere el control conjunto realizadas posteriormente al 1 de enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada.

La Sociedad se encuentra evaluando el impacto que podría generar la mencionada norma.

NIC 12 Impuestos a las ganancias – consecuencias fiscales de pagos relacionados con instrumentos financieros clasificados como patrimonio

Las enmiendas aclaran que el impuesto a las ganancias de los dividendos generados por instrumentos financieros clasificados como patrimonio está vinculadas más directamente a transacciones pasadas o eventos que generaron ganancias distribuibles que a distribuciones a los accionistas. Por lo tanto, una entidad reconoce el impuesto a las ganancias a los dividendos en resultados, otro resultado integral o patrimonio según donde la entidad originalmente reconoció esas transacciones o eventos pasados. Las enmiendas deberán aplicarse a las a dividendos reconocidos posteriormente al 1 de enero de 2019.

La Sociedad se encuentra evaluando el impacto que podría generar la mencionada norma.

NIC 23 Costo por préstamos – costos de préstamos elegibles para ser capitalizados

Las enmiendas aclaran que una entidad trata como un préstamo general cualquier endeudamiento originalmente hecho para desarrollar un activo calificado cuando sustancialmente todas las actividades necesarias para culminar ese activo para su uso o venta están completos. Las enmiendas deberán aplicarse a partir del 1 de enero de 2019.

La Sociedad se encuentra evaluando el impacto que podría generar la mencionada norma.

NIC 28 Inversiones en asociadas – inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos

Las enmiendas aclaran que una entidad aplica la NIIF 9 Instrumentos Financieros para inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos para aquellas inversiones que no apliquen el método de la participación patrimonial pero que, en sustancia, forma parte de la inversión neta en la asociada o negocio conjunto. Esta aclaración es relevante porque implica que el modelo de pérdida de crédito esperado, descrito en la NIIF 9, se aplica a estos intereses a largo plazo. Las entidades deben aplicar las enmiendas retrospectivamente, con ciertas excepciones. La entrada en vigencia será a partir del 1 de enero de 2019, con aplicación anticipada permitida.

La Sociedad se encuentra evaluando el impacto que podría generar la mencionada norma.

NIIF 3 Combinaciones de negocios - definición de un negocio

El IASB emitió enmiendas en cuanto a la definición de un negocio en NIIF 3 Combinaciones de Negocios, para ayudar a las entidades a determinar si un conjunto adquirido de actividades y activos es un negocio o no. El IASB aclara cuales son los requisitos mínimos para definir un negocio, elimina la evaluación respecto a si los participantes del mercado son capaces de reemplazar cualquier elemento faltante, incluye orientación para ayudar a las entidades a evaluar si un proceso adquirido es sustantivo, reduce las definiciones de un negocio y productos e introduce una prueba de concentración de valor razonable opcional.

Las enmiendas se tienen que aplicar a las combinaciones de negocios o adquisiciones de activos que ocurran en o después del comienzo del primer período anual de presentación de reporte que comience en o después del 1 de enero de 2020. En consecuencia, las entidades no tienen que revisar aquellas transacciones ocurridas en periodos anteriores. La aplicación anticipada está permitida y debe ser revelada.

Dado que las enmiendas se aplican prospectivamente a transacciones u otros eventos que ocurran en o después de la fecha de la primera aplicación, la mayoría de las entidades probablemente no se verán afectadas por estas enmiendas en la transición. Sin embargo, aquellas entidades que consideran la adquisición de un conjunto de actividades y activos después de aplicar las enmiendas, deben, en primer lugar, actualizar sus políticas contables de manera oportuna.

Las enmiendas también podrían ser relevantes en otras áreas de NIIF (por ejemplo, pueden ser relevantes cuando una controladora pierde el control de una subsidiaria y ha adoptado anticipadamente la venta o contribución de activos entre un inversor y su asociado o negocio conjunto) (Enmiendas a la NIIF10 y NIC 28).

La Sociedad se encuentra evaluando el impacto que podría generar la mencionada norma.

NIC 1 Presentación de Estados Financieros e NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores - definición de material

En octubre de 2018, el IASB emitió enmiendas a NIC 1 Presentación de Estados Financieros y NIC 8 Contabilidad Políticas, cambios en las estimaciones contables y errores, para alinear la definición de "material" en todas las normas y para aclarar ciertos aspectos de la definición. La nueva definición establece que, la información es material si omitirla, declararla erróneamente o esconderla razonablemente podría esperarse que influya en las decisiones que los usuarios primarios de los estados financieros de propósito general toman con base en esos estados financieros, los cuales proporcionan información financiera acerca de una entidad específica que reporta.

Las enmiendas deben ser aplicadas prospectivamente. La aplicación anticipada está permitida y debe ser revelada.

Aunque no se espera que las enmiendas a la definición de material tengan un impacto significativo en los estados financieros de una entidad, la introducción del término "esconder" en la definición podría impactar la forma en que se hacen los juicios de materialidad en la práctica, elevando la importancia de cómo se comunica y organiza la información en los estados financieros.

La Sociedad se encuentra evaluando el impacto que podría generar la mencionada norma

NIIF 10 Estados financieros consolidados e NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios Conjuntos – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto

Las enmiendas a NIIF 10 Estados Financieros Consolidados y NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos (2011) abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de NIIF 10 y los de NIC 28 (2011) en el tratamiento de la venta o la aportación de activos 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 enmiendas está por determinar debido a que el IASB está a la espera de los resultados de su proyecto de investigación sobre la contabilización según el método de participación patrimonial. Estas enmiendas deben ser aplicadas en forma retrospectiva y se permite la adopción anticipada, lo cual debe ser revelado.

La Sociedad se encuentra evaluando el impacto que podría generar la mencionada norma.

2.4. Bases de consolidación

Filiales (Subsidiarias) son todas las entidades sobre las cuales el Grupo de Empresas Socovesa tiene el control, entendiéndose por tal, la capacidad de reunir en conjunto los siguientes elementos: poder sobre la participada, exposición o derecho a rendimientos variables, procedentes de su participación en la participada y la capacidad de utilizar su poder sobre la participada para influir en importe de los rendimientos del inversor. Se considera que un inversionista tiene poder sobre una participada cuando el inversionista tiene derechos existentes que le otorgan la capacidad presente de dirigir las actividades relevantes, esto es, las actividades que afectan de manera significativa los retornos de la participada.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que su control es transferido al Grupo y se discontinúa su consolidación desde la fecha en la que el control cesa.

El Grupo de Empresas Socovesa usa el método de adquisición para contabilizar la compra de una filial. Este costo se determina al valor razonable de los activos, instrumentos de patrimonio emitidos y pasivos incurridos o asumidos a la fecha del intercambio, independientemente de la magnitud de cualquier interés minoritario. El exceso del costo de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos se registra como plusvalía mercantil (Goodwill). Si el costo de adquisición es menor que el valor razonable de los activos netos de la Subsidiaria adquirida, la diferencia se reconoce directamente en el estado de resultados.

Los saldos y transacciones del estado de situación financiera y de los resultados integrales entre Sociedades del Grupo se eliminan. Las políticas contables de las subsidiarias han sido modificadas en la medida necesaria para asegurar uniformidad con las políticas adoptadas por el Grupo. También se ha dado reconocimiento a las participaciones de los accionistas minoritarios, que corresponde al porcentaje de participación de terceros en las filiales, el cual está incorporado en el rubro "Patrimonio; Participaciones no controladoras" en el Estado Consolidado de Situación Financiera.

2.5. Sociedades filiales (subsidiarias)

RUT	NOMBRE SOCIEDAD	N°	PORCENTAJE PARTICIPACIÓN			
			31.12.2018			31.12.2017
			DIRECTO	INDIRECTO	TOTAL	TOTAL
96757030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.		99,999000		99,999000	99,999000
76646780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	1 - 4		33,330000	33,330000	33,330000
76009849-3	INMOBILIARIA EL MONTIJO DOS S.A.	1 - 4			0,000000	33,330000
76912610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	4		50,000000	50,000000	50,000000
96659030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
96862350-8	SERVICIOS SANITARIOS LARAPINTA S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
76954790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.			66,670000	66,670000	66,670000
76349710-0	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
77854650-7	SOCOVELA INVERSIONES INTERNACIONALES LTDA.		0,000250	99,999750	100,000000	100,000000
96817000-7	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA DOS LTDA.			99,990000	99,990000	99,990000
96804250-5	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
99558680-0	CONSTRUCTORA SOCOVELA SANTIAGO S.A.		99,999900		99,999900	99,999900
76239420-0	SOCOVELA DIVISION ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
76127973-4	SOCOVELA DIVISION INMOBILIARIA S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
88452300-1	ALMAGRO S.A.		99,999999	0,000001	100,000000	100,000000
96853810-1	ALMAGRO DIVISION COMISIONES DE CONFIANZA S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
77403700-4	INMOBILIARIA ALMAR LTDA.			100,000000	100,000000	100,000000
86356400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
95345000-3	ASCOTAN INVERSIONES S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
96536560-5	VIVIENDAS S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
96853770-9	ALMAGRO DIVISION ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
96853800-4	SOCOVELA DIVISION CONTABILIDAD Y FINANZAS S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
76364485-5	CAPACITACIÓN Y DESARROLLO GESOC SpA.			100,000000	100,000000	100,000000
96853790-3	ALMAGRO DIVISION INMOBILIARIA S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
96708740-8	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA DEL SUR TEMUCO S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
96832930-8	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA DEL SUR TEMUCO DOS S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
96797930-9	CONSTRUCTORA SOCOVELA SUR S.A.			99,975000	99,975000	99,975000
96786480-3	INMOBILIARIA MISIONES S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
96711210-0	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA DEL SUR VALDIVIA S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
96827580-1	COMERCIALIZADORA SOCOVELA SUR S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
96791150-K	INMOBILIARIA SOCOVELA SUR S.A.		99,998140		99,998140	99,998140
76113822-7	SOCOVELA DESARROLLOS COMERCIALES S.A.		99,000000	1,000000	100,000000	100,000000
76089395-1	INMOBILIARIA ALMAGRO OMBU S.A.	4		50,000000	50,000000	50,000000
76139484-3	INMOBILIARIA SOCOVELA BULLROCK S.A.			70,000000	70,000000	70,000000
76161943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.			90,000000	90,000000	90,000000
76026047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.		99,999947		99,999947	99,999947
76913170-1	INMOBILIARIA LINDEROS S.A.		99,000000	1,000000	100,000000	100,000000
76243121-1	AGRICOLA LINDEROS SpA			100,000000	100,000000	100,000000
96789820-1	SOCOVELA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	3	99,999998		99,999998	99,999998
76008842-0	INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA RIO NOYA S.A.			99,900000	99,900000	99,900000
76126513-K	CONSORCIO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR COSTA SUR LTDA.			100,000000	100,000000	100,000000
76243959-K	RIO NECKAR SpA			100,000000	100,000000	100,000000
76092183-1	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	2	2,083300	97,916700	100,000000	100,000000
76092182-3	INMOBILIARIA EL DESCUBRIDOR S.A.		2,083300	97,916700	100,000000	100,000000
76108508-5	SIMAQ S.A.		0,100000	99,900000	100,000000	100,000000

(1.) Con fecha 28 de diciembre de 2018, en Junta Extraordinaria de Accionistas de Inmobiliaria El Montijo Dos S.A. se acordó la fusión por incorporación de la Sociedad con Inmobiliaria El Montijo S.A, quedando esta última como continuadora legal, absorbiendo a la Sociedad y adquiriendo todos sus activos y pasivos, produciéndose, por lo tanto, su disolución.

Con Fecha 28 de diciembre de 2018 en junta Extraordinaria de Accionistas de Inmobiliaria El Montijo S.A. se acordó la fusión por incorporación de Inmobiliaria El Montijo Dos S.A. en Inmobiliaria El Montijo S.A., quedando la primera disuelta con fecha 28 de diciembre de 2018 y la ultima como sociedad continuadora. A consecuencia de la fusión se efectuó un aumento de capital por \$ 2.046.752.614.-, mediante la emisión de 1.287 acciones nominativas, ordinarias, de una única serie, de igual valor cada una y sin valor nominal, las que se dieron por íntegramente pagadas mediante el aporte de los activos, pasivos y patrimonio de Inmobiliaria El Montijo Dos S.A, producto de la fusión.

(2.) Con fecha 02 de abril de 2018 se modifica el nombre o razón social de Socoicsa Montajes S.A, pasando a denominarse Inmobiliaria Arcilla Roja S.A.

(3.) Con fecha 02 de abril de 2018 se modifica el nombre o razón social de Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A, pasando a denominarse Socovesa Inmobiliaria y Construcciones S.A.

(4.) Estas sociedades se incluyen en la consolidación porque se materializa el concepto de control por administración de acuerdo a la normativa vigente (NIIF).

Para que exista control sobre una participada, el inversor tiene que estar expuesto a, o tener derecho sobre, los retornos variables de su involucración en la participada. Los retornos pueden ser positivos, negativos o ambos y no se limitan a los retornos habituales derivados de la tenencia de acciones.

Aún cuando el porcentaje de participación que posee Socovesa S.A. en esas sociedades, sea igual o inferior a un 50%, se concluye que cumple con la definición de control establecida en NIIF10, debido a que posee, entre otros, el control sobre la gestión financiera, administración, operaciones, definición y diseño del proyecto, servicios de venta, postventa, determinación de una estructura de financiación o la obtención de financiación, establecimiento de decisiones operativas y de capital de la entidad participada, incluidos los presupuestos. También el nombramiento, retribución o terminar el empleo de los proveedores de servicios de una entidad participada o personal clave de la gerencia, control de imagen y marketing, procesos contables y procesos operacionales. El poder se describe como los derechos presentes que dan la capacidad actual de dirigir aquellas actividades de la participada que afectan de manera significativa a los retornos de la misma (actividades relevantes).

La valoración de los activos y pasivos adquiridos se realiza de forma provisional en la fecha de toma de control de la sociedad, revisándose la misma en el plazo máximo de un año a partir de la fecha de adquisición. Hasta que se determine de forma definitiva el valor razonable de los activos y pasivos, la diferencia entre el precio de adquisición y el valor contable de la sociedad adquirida se registra de forma provisional como plusvalía.

En el caso que la determinación definitiva de la plusvalía se realice en los estados financieros del año siguiente al de la adquisición de la participación, los rubros del ejercicio anterior que se presentan a efectos comparativos se modifican para incorporar el valor de los activos y pasivos adquiridos y de la plusvalía definitiva desde la fecha de adquisición de la participación.

Los cambios de participación en la propiedad de una controladora en una subsidiaria, que no den lugar a una pérdida de control son transacciones de patrimonio. Cualquier diferencia que se produzca en la transacción se reconoce directamente en el patrimonio neto atribuible a los propietarios de la controladora.

2.6. Transacciones en moneda extranjera:

Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de cada una de las entidades incluidas en los estados financieros de la Sociedad se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera ("moneda funcional"). La moneda funcional del Grupo de Empresas Socovesa es el peso chileno, que constituye además, la moneda de presentación de los estados financieros consolidados.

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, como es el caso de las derivadas de estrategias de coberturas de flujos de efectivo y coberturas de inversiones netas.

Tipos de cambio

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

FECHA	31.12.2018 \$	31.12.2017 \$
Unidad de Fomento	27.565,79	26.798,14
Dólar	694,77	614,75

Entidades del Grupo

La situación financiera de la coligada indirecta Inversiones Los Andes S.A. que representa al 31 de diciembre de 2018 un 0,19% del total de activos consolidados (0,22% al 31 de diciembre de 2017) y los resultados que representan un 0,11% del resultado total consolidado (0,35% al 31 de diciembre de 2017); 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 balance presentado se convierten al tipo de cambio de cierre en la fecha de cierre del estado de situación financiera.
- 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).
- 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), y de préstamos y otros instrumentos en moneda extranjera designados como coberturas de esas inversiones, se llevan al patrimonio neto. Cuando se vende o dispone la inversión (todo o parte), esas diferencias de cambio se reconocen en el estado de resultados como parte de la pérdida o ganancia en la venta o disposición.

Las diferencias de cambios, que surgen en esta conversión, se llevan a patrimonio neto (nota 13 a los estados financieros consolidados).

2.7. Entidades asociadas

Son entidades sobre las que la Sociedad ejerce influencia significativa pero no tiene control que, generalmente, viene acompañado por una participación de entre un 20% y un 50% de los derechos de voto.

Las inversiones en entidades asociadas se contabilizan por el método de participación e inicialmente se reconocen por su costo. La inversión de la Sociedad en asociadas incluye la plusvalía (neta de cualquier pérdida de deterioro acumulada) identificada en la adquisición.

La participación de la Sociedad en las pérdidas o ganancias posteriores a la adquisición de sus asociadas se reconoce en resultados, y su participación en los movimientos en reservas posteriores a la adquisición se reconoce en reservas. Cuando la participación de la Sociedad en las pérdidas de una asociada es igual o superior a su participación en la misma, incluida cualquier otra cuenta a cobrar no asegurada, la Sociedad no reconoce pérdidas adicionales, a no ser que haya incurrido en obligaciones o realizado pagos, en nombre de la asociada.

Las ganancias no realizadas por transacciones entre la Sociedad y sus asociadas se eliminan en función del porcentaje de participación de la Sociedad en éstas. También se eliminan las pérdidas no realizadas, excepto si la transacción proporciona evidencia de pérdida por deterioro del activo que se transfiere. Cuando es necesario para

asegurar su uniformidad con las políticas adoptadas por la Sociedad, se modifican las políticas contables de las asociadas.

2.8. Información financiera por segmentos operativos

La información por segmentos se presenta de manera consistente con los informes internos proporcionados a los responsables de tomar las decisiones operativas relevantes. Esta información se detalla en nota 26 a los estados financieros consolidados.

2.9. Propiedades, plantas y equipos

Los terrenos de la Sociedad, se reconocen inicialmente a su costo. La medición posterior de los mismos se realiza de acuerdo a NIC 16 mediante el método del costo, menos las pérdidas acumuladas por deterioro del valor, si las hubiere.

Para el resto de los activos fijos, su reconocimiento inicial es al costo, y en su medición posterior son valorados a su costo histórico menos la correspondiente depreciación y las pérdidas por deterioro.

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 valor del componente sustituido se da de baja contablemente. El resto de reparaciones y mantenciones se cargan en el resultado del ejercicio o período en el que se incurren.

Las construcciones y obras en curso, incluyen los siguientes conceptos devengados únicamente durante el período de construcción:

- Gastos financieros relativos a la financiación externa que sean directamente atribuibles a las construcciones, tanto si es de carácter específica como genérica. En relación con la financiación genérica, los gastos financieros activados se obtienen aplicando el costo promedio ponderado de financiación a la inversión promedio acumulada susceptible de activación.
- Gastos de personal relacionado en forma directa y otros de naturaleza operativa, atribuibles a la construcción.
- Gastos estimados necesarios para un futuro desmantelamiento, retiro o rehabilitación del lugar sobre el cual se construye el activo.

La depreciación de los activos fijos se calcula usando el método lineal y considera los valores residuales sobre sus vidas útiles 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 los Estados de Resultados Integrales.

Al cierre de los presentes estados financieros, el grupo de empresas Socovesa, no tiene registrado en este rubro estimaciones de costos por desmantelamiento, remoción y/o rehabilitación de activos. Así como tampoco, existen indicios de deterioro del valor de estos activos de la empresa.

2.10. Propiedades de inversión

Se incluyen principalmente los terrenos y sus urbanizaciones, que se mantienen con el propósito de obtener ganancias en futuras ventas, plusvalías, o bien explotarlos bajo un régimen de arrendamientos, y no serán ocupados antes de 2 años en proyectos de construcción por el Grupo (ver nota 24 a los estados financieros consolidados).

Las propiedades de inversión se registran inicialmente al costo, incluyéndose los costos de transacción. Posteriormente al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valorizan al costo menos depreciación acumulada (excepto en los terrenos) y las pérdidas acumuladas por deterioro que hayan experimentado.

2.11. Activos intangibles

Menor valor o plusvalía comprada (Goodwill)

El menor valor representa el exceso del costo de adquisición sobre el valor razonable de la participación de la Sociedad en los activos netos identificables de la filial/coligada adquirida en la fecha de adquisición. El menor valor relacionado con adquisiciones de sociedades se incluye en "Plusvalía". El menor valor relacionado con adquisiciones de coligadas se incluye en inversiones en asociadas, y se somete a pruebas por deterioro de valor justo con el saldo total del importe en la asociada. 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.

El mayor valor (Goodwill negativo) proveniente de la adquisición de una inversión o combinación de negocios, se abona directamente a los estados consolidados de resultados integrales.

La adquisición de la filial Almagro S.A. determinó un menor valor (Goodwill) cuya valorización se somete a pruebas de deterioro anualmente (nota 15 a los estados financieros consolidados).

Licencias y marcas

El Grupo de Empresas Socovesa valoriza sus licencias a costo de adquisición, asignándole una vida útil definida y se muestran a costo neto de su amortización acumulada y pérdidas por deterioro. La amortización se calcula utilizando el método de línea recta para asignar el costo de las licencias hasta el término de su vida útil estimada.

El Grupo de Empresas Socovesa tiene dentro de sus activos la marca "Almagro" (nota 14 a los estados financieros consolidados). En el proceso de convergencia se valorizó a costo de adquisición. Para los efectos de los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 esta marca fue sometida a un test de deterioro por una entidad independiente, test que se realiza anualmente de acuerdo a lo indicado por la NIC 38.

Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad no está en presencia de indicadores de deterioro de la marca "Almagro".

Servidumbres y derechos de agua

El Grupo de Empresas Socovesa tiene derechos de servidumbre y derechos de agua que se presentan a costo histórico en el reconocimiento inicial. La explotación de dichos derechos tiene una vida útil definida y se registran a costo menos su amortización acumulada y las pérdidas por deterioro. La amortización se calcula usando el método lineal para asignar el costo de los derechos hasta el término de su vida útil estimada.

Gastos de investigación y desarrollo

Los gastos de investigación se reconocen como un gasto cuando se incurre en ellos. Los costos incurridos en proyectos de desarrollo se reconocen como activo intangible cuando se cumplen los siguientes requisitos:

- Técnicamente, es posible completar la producción del activo intangible de forma que pueda estar disponible para su utilización o su venta;
- La administración tiene intención de completar el activo intangible en cuestión, para usarlo o venderlo;
- Existe la capacidad para utilizar o vender el activo intangible;
- Es posible demostrar la forma en que el activo intangible vaya a generar probables beneficios económicos en el futuro;
- Existe disponibilidad de los adecuados recursos técnicos, financieros o de otro tipo, para completar el desarrollo y para utilizar o vender el activo intangible; y
- Es posible valorar, de forma fiable, el desembolso atribuible al activo intangible durante su desarrollo.

El Grupo de Empresas Socovesa para los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no tiene proyectos de investigación y desarrollo.

El monto de la amortización de los activos intangibles de vida finita está incluida en la partida de "Gastos de administración" del "Estado de Resultados Integrales" (ver nota 23.1 a los estados financieros consolidados).

2.12. Costos por intereses

El Grupo de Empresas Socovesa, dentro del proceso de construcción, constituye activos calificados para la venta o uso interno cuyos costos por intereses incurridos en este proceso se capitalizan durante el período necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende (nota 30 a los estados financieros consolidados). Los demás costos por intereses se registran con cargo a resultados financieros del período y se presentan en el rubro "Costos financieros" (nota 23.5 a los estados financieros consolidados).

2.13. Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

Los activos que tienen una vida útil indefinida no están sujetos a amortización, se someten anualmente a pruebas de pérdidas por deterioro del valor. Los activos sujetos a 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 hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones anuales por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

2.14. Activos financieros

El Grupo clasifica sus activos financieros no derivados, ya sean permanentes o temporales, excluidas las inversiones contabilizadas por el método de participación (ver nota 13 a los estados financieros consolidados) y los activos no corrientes mantenidos para la venta, en tres categorías:

(i) Costo amortizado

Se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros que cumplan las siguientes condiciones (i) el modelo de negocio que lo sustenta tiene como objetivo mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales y, a su vez, (ii) las condiciones contractuales de los activos financieros dan lugar en fechas específicas únicamente a flujos de efectivo compuestos por pagos de principal e intereses (criterio SPPI). Los activos financieros que cumplen con las condiciones establecidas en NIIF 9, para ser valorizadas al costo amortizado en el Grupo son: equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, y préstamos. Estos activos se registran a costo amortizado, correspondiendo éste al valor razonable inicial, menos las devoluciones del principal efectuadas, más los intereses devengados no cobrados calculados por el método de la tasa de interés efectiva. El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un activo o un pasivo financiero (o de un grupo de activos o pasivos financieros) y de imputación del ingreso o gasto financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero (o, cuando sea adecuado, en un período más corto) con el monto neto en libros del activo o pasivo financiero.

(ii) Activos financieros registrados a valor razonable con cambios en otros resultados integrales

Se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros que cumplan las siguientes condiciones: (i) se clasifican dentro de un modelo de negocio, cuyo objetivo es mantener los activos financieros tanto para cobrar los flujos de efectivo contractuales como para venderlos y, a su vez, (ii) las condiciones contractuales cumplen con el criterio SPPI. Estas inversiones se reconocen en el estado de situación financiera consolidado por su valor razonable cuando es posible determinarlo de forma fiable. En el caso de participaciones en sociedades no cotizadas o que tienen muy poca liquidez, normalmente el valor razonable no es posible determinarlo de forma fiable, por lo que, cuando se da esta circunstancia, se valoran por su costo de adquisición o por un monto inferior si existe evidencia de su deterioro. Las variaciones del valor razonable, netas de su efecto fiscal, se registran en el estado de resultados integrales consolidado: Otros resultados integrales, hasta el momento en que se produce la enajenación de estas inversiones, momento en el que el monto acumulado en este rubro es imputado íntegramente en la ganancia o pérdida del período. En caso de que el valor razonable sea inferior al costo de adquisición, si existe una evidencia objetiva de que el activo ha sufrido un deterioro que no pueda considerarse temporal, la diferencia se registra directamente en pérdidas del período.

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad no presenta este tipo de activos financieros.

(iii) Activos financieros registrados a valor razonable con cambios en resultados

Se incluye en esta categoría la cartera de negociación, aquellos activos financieros que han sido designados como tales en el momento de su reconocimiento inicial y que se gestionan y evalúan según el criterio de valor razonable y los activos financieros que no cumplen con las condiciones para ser clasificados en las dos categorías anteriores. Se valorizan en el estado de situación financiera consolidado por su valor razonable y las variaciones en su valor se registran directamente en resultados en el momento que ocurren. Las compras y ventas de activos financieros se contabilizan utilizando la fecha de negociación.

Deterioro de activos financieros

Los activos financieros, distintos de aquellos valorizados a valor razonable a través de resultados, son evaluados a la fecha de cada estado de situación para establecer la presencia de indicadores de deterioro. Los activos financieros se encuentran deteriorados cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial, los flujos futuros de caja estimados de la inversión han sido impactados.

En el caso de los activos financieros valorizados al costo amortizado, la pérdida por deterioro corresponde a la diferencia entre el valor libro del activo y el valor presente de los flujos futuros de caja estimados, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las inversiones financieras de la Sociedad han sido realizadas en instituciones de calidad crediticia y tienen vencimiento en el corto plazo (menor a 90 días desde la fecha de compra). Al 31 de diciembre de 2018 no hay indicadores que muestren que exista deterioro observable.

2.15. Instrumentos financieros derivados y actividad de cobertura

Los contratos suscritos por la Sociedad se reconocen inicialmente al valor razonable en la fecha en que se ha efectuado el contrato de derivados y posteriormente se vuelven a valorar a su valor razonable. El método para reconocer la pérdida o ganancia resultante depende de si el derivado se ha designado como un instrumento de cobertura y, si es así, de la naturaleza de la partida que está cubriendo. La Sociedad designa determinados derivados como:

- Coberturas del valor razonable de pasivos reconocidos (cobertura del valor razonable);
- Coberturas de un riesgo concreto asociado a un pasivo reconocido o a una transacción prevista altamente probable (cobertura de flujos de efectivo); o
- Coberturas de una inversión neta en una entidad del extranjero o cuya moneda funcional es diferente a la de la matriz (cobertura de inversión neta).

La Sociedad documenta al inicio de la transacción la relación existente entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, así como sus objetivos para la gestión del riesgo y la estrategia para manejar varias transacciones de cobertura. La Sociedad también documenta su evaluación, tanto al inicio como sobre una base continua, de si los derivados que se utilizan en las transacciones de cobertura son altamente efectivos para compensar los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de las partidas cubiertas.

El valor razonable total de los derivados de cobertura se clasifica como un activo o pasivo no corriente si el vencimiento restante de la partida cubierta es superior a 12 meses y como un activo o pasivo corriente si el vencimiento restante de la partida cubierta es inferior a 12 meses.

El resultado no realizado se reconoce en el período en que los contratos son realizados o dejan de cumplir el objetivo para el cual fueron suscritos.

La Sociedad aplica la valorización y registro dispuesta en la NIC 39, para este tipo de instrumentos financieros. Al cierre de los presentes estados financieros no existen instrumentos de este tipo.

Coberturas de valor razonable

Los cambios en el valor razonable de los derivados que son designados y califican como coberturas de valor razonable se registran en el estado de resultados, junto con cualquier cambio en el valor razonable del activo o del pasivo cubierto atribuible al riesgo cubierto. La ganancia o pérdida relacionadas con la porción efectiva de permutas de interés ("swaps") que cubren préstamos a tasas de interés fijas se reconoce en el estado de ganancias y pérdidas como "gastos financieros". La ganancia o pérdida relacionada con la porción inefectiva se reconoce también en el estado de resultados como "otras ganancias/ (pérdidas) -neto". Los cambios en el valor razonable de los préstamos a tasa de interés fija cubiertos atribuibles al riesgo de tasa de interés se reconocen en el estado de resultados como "gastos financieros".

Si la cobertura deja de cumplir con los criterios para ser reconocida a través del tratamiento contable de coberturas, el ajuste en el valor en libros de la partida cubierta, para la cual se utiliza el método de la tasa de interés efectiva, se amortiza en resultados en el período remanente hasta su vencimiento.

Coberturas de flujos de efectivo

La porción efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados que son designados y que califican como coberturas de flujos de efectivo se reconoce en el patrimonio a través del estado de otros resultados integrales. La ganancia o pérdida relativa a la porción inefectiva se reconoce inmediatamente en el estado de resultados en el rubro "otras ganancias/ (pérdidas) neto". Los montos acumulados en el patrimonio neto se reclasifican al estado de resultados en los períodos en los que la partida cubierta afecta los resultados (por ejemplo, cuando la venta proyectada cubierta ocurre o el flujo cubierto se realiza). Sin embargo, cuando la transacción prevista cubierta da como resultado el reconocimiento de un activo no financiero (por ejemplo existencias o activos fijos), las ganancias o pérdidas previamente reconocidas en el patrimonio se transfieren del patrimonio y se incluyen como parte del costo inicial del activo. Los montos diferidos son finalmente reconocidos en el costo de los productos vendidos, si se trata de existencias, o en la depreciación, si se trata de activos fijos.

Cuando un instrumento de cobertura expira o se vende, o cuando deja de cumplir con los criterios para ser reconocido a través del tratamiento contable de coberturas, cualquier ganancia o pérdida acumulada en el patrimonio a esa fecha permanece en el patrimonio y se reconoce cuando la transacción proyectada afecte al estado de resultados. Cuando se espere que ya no se producirá una transacción proyectada la ganancia o pérdida acumulada en el patrimonio se transfiere inmediatamente al estado de resultados en el rubro (Ej: "otras ganancias(pérdidas) neto").

Al cierre de los presentes Estados Financieros Consolidados el Grupo de Empresas Socovesa no posee este tipo de instrumentos de cobertura.

Cobertura de inversión neta en el exterior

Las coberturas de inversiones netas de operaciones en el exterior (o de subsidiarias/asociadas con moneda funcional diferente de la de la matriz) se contabilizan de manera similar a las coberturas de flujos de efectivo.

Cualquier ganancia o pérdida del instrumento de cobertura relacionada con la porción efectiva de la cobertura se reconoce en el patrimonio a través del estado de otros resultados integrales. La ganancia o pérdida relacionada con la porción inefectiva de la cobertura se reconoce inmediatamente en resultados en el rubro "otras ganancias/ (pérdidas) neto".

Las ganancias y pérdidas acumuladas en el patrimonio se transfieren al estado de resultados cuando la operación en el exterior se vende o se le da parcialmente de baja.

Al cierre de los presentes Estados Financieros Consolidados, el Grupo de Empresas Socovesa no posee este tipo de contabilidad de cobertura.

Derivados a valor razonable a través de ganancias y pérdidas

Ciertos instrumentos financieros derivados no califican para ser reconocidos a través del tratamiento contable de coberturas y se registran a su valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Cualquier cambio en el valor razonable de estos derivados se reconoce inmediatamente en el estado de ganancias y pérdidas en el rubro "otras ganancias/ (pérdidas) neto".

Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, es decir, de presentación en el estado de situación financiera por su importe neto, sólo cuando las entidades dependientes tienen tanto el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos en los citados instrumentos, como la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea.

2.16. Inventario

La valorización de los inventarios incluye todos los costos derivados de su adquisición y transformación, así como otros costos en los que se haya incurrido para darles su condición y ubicación actual.

Inventario corriente

Bajo el rubro de inventarios corrientes son activos:

- Mantenedos para ser vendidos en el curso normal de la operación;
- En procesos de construcción con vistas a esa venta o;
- En forma de materiales o suministros, para ser consumidos en el proceso de construcción;
- Terrenos.

El valor neto realizable, es el precio estimado de venta de un activo en el curso normal de la operación menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo la venta.

Los inventarios de la Sociedad corresponden principalmente a:

- Terrenos para la construcción: estos terrenos fueron adquiridos o traspasados de Propiedades de Inversión con la intención de ser utilizados bajo un plan de construcción. Para su valorización se utiliza el método del costo histórico.
- Obras en ejecución: corresponde a desembolsos efectuados en virtud de los contratos de construcción a suma alzada, y su valorización se realiza a costo.
- Viviendas en stock: corresponde a viviendas recepcionadas nuevas y viviendas recibidas en parte de pago, disponibles para la venta, las cuales se valorizan al costo.
- Inventario de materiales: corresponde al stock de materiales comprados y aún no utilizados en el proceso de construcción, éstos se registran al costo.

Los principales componentes del costo de una vivienda corresponden al terreno, contrato de construcción por suma alzada, honorarios de arquitectos y calculistas, permisos y derechos municipales, gastos de operación, costo de financiamiento y otros desembolsos relacionados directamente con la construcción, necesarios para su terminación.

La Sociedad mide sus inventarios al menor valor resultante entre el costo y el valor neto realizable. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se realizaron pruebas del valor neto realizable, no encontrándose valorizaciones en libros que superen el valor neto de realización.

Inventario no corriente

La Sociedad presenta bajo el rubro "Inventarios no corrientes", todas las obras en ejecución cuya fecha de recepción de la obra; y los terrenos que no tienen definido un plan de desarrollo antes de doce meses a la fecha de cierre de los estados financieros.

2.17. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales a cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable (valor nominal que incluye un interés implícito) y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor. Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Sociedad no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar. Algunos indicadores de posible deterioro de las cuentas por cobrar son las dificultades financieras del deudor, la probabilidad de que el deudor vaya a iniciar un proceso de quiebra o de reorganización financiera y el incumplimiento o falta de pago, como así también la experiencia sobre el comportamiento y características de la cartera colectiva.

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

El monto de la provisión es la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados al tipo de interés efectivo. El valor de libros del activo se reduce por medio de la cuenta de provisión y el monto de la pérdida se reconoce con cargo al estado de resultados en el rubro "Otros gastos, por función". Cuando una cuenta por cobrar se considera incobrable, se castiga contra la respectiva provisión para cuentas incobrables. La recuperación posterior de montos previamente castigados se reconoce con crédito a la cuenta "Otros gastos, por función" en el estado de resultados.

El Grupo de Empresas Socovesa valoriza y registra los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar de acuerdo a lo dispuesto por la NIIF 9, y se presentan en nota 9 a los estados financieros consolidados.

El Grupo de Empresas Socovesa tiene definida su política para el registro de la provisión de pérdidas por deterioro del valor de los deudores comerciales en cuanto se presentan indicios de incobrabilidad de tales deudores, basado en el modelo simplificado de pérdidas crediticias esperadas establecido en NIIF 9. Esta provisión se constituye en función de la antigüedad de los saldos con superioridad a un año de cada cliente, ajustada de acuerdo a variables macroeconómicas, el estado de cobranza judicial y otras situaciones específicas que pudieran afectar a algún cliente en particular, excluyendo a los clientes cuyo perfil de riesgo crediticio es bajo (Entidades Bancarias). También se establecen provisiones cuando se protestan documentos de los deudores comerciales y/o se han agotados todas las instancias de cobro de la deuda en un plazo razonable.

La tasa de incobrabilidad aplicada para la provisión de pérdidas por deterioro del valor de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, generalmente corresponde al 100% del saldo neto adeudado. Esta tasa de incobrabilidad se aplica según se cumplan las condiciones descritas en el párrafo anterior.

2.18. Efectivo y equivalentes al efectivo

En este rubro se incluye 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 desde la fecha de origen, los sobregiros contables y los fondos mutuos de renta fija con vencimiento diario (nota 6 a los estados financieros consolidados). En el Estado de Situación Financiera, los sobregiros contables se clasifican como obligaciones bancarias en el pasivo corriente.

El Grupo de Empresas Socovesa confecciona el Estado de Flujo de Efectivo por el método Directo.

Actividades de Operación: Son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiamiento. El Grupo de Empresas Socovesa incluye bajo este concepto, principalmente los ingresos y desembolsos generados por las construcciones de obras de ingeniería y la construcción y venta de viviendas.

Actividades de Inversión: Corresponde a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes. El Grupo de Empresas Socovesa incluye bajo este concepto, principalmente las inversiones en unidades generadoras de efectivo.

Actividades de Financiación: Corresponde a actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de sus pasivos de carácter financiero. El Grupo de Empresas Socovesa incluye bajo este concepto, principalmente las obtenciones y pagos de préstamos con entidades bancarias y empresas asociadas.

2.19. Capital social

El capital social de la Sociedad, está representado por acciones ordinarias emitidas, las que se registran al monto de la contraprestación recibida, netos de los costos directos de la emisión.

La Sociedad actualmente sólo tiene emitidas acciones de serie única.

2.20. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar del Grupo de Empresas Socovesa, corresponden principalmente a proveedores, anticipos y depósitos de clientes, obligaciones por compras de terrenos, anticipos de contratos de construcción y retenciones, las cuales se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva (nota 19 a los estados financieros consolidados).

2.21. Otros pasivos financieros corrientes

Los préstamos bancarios, obligaciones con el público 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 integrales durante la vida de la deuda de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

El método de la tasa de interés efectiva corresponde al método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de la asignación de los gastos por intereses durante todo el período correspondiente.

Las obligaciones financieras se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

El Grupo de Empresas Socovesa clasifica bajo este concepto principalmente deudas con instituciones bancarias nacionales.

2.22. Impuesto a la renta e impuestos diferidos

El gasto por impuesto a la renta del período comprende el impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido. El impuesto se reconoce en el Estado de Resultados Integrales, o directamente en las cuentas de patrimonio del Estado de Situación Financiera, según corresponda.

El Grupo de Empresas Socovesa determina el cargo por impuesto a la renta corriente sobre la base de la ley de impuesto a la renta y de las leyes tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del Estado de Situación Financiera de la Sociedad. La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones juradas de impuestos respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación. Además, cuando corresponda, constituye provisiones sobre los montos que espera deberá pagar a las autoridades tributarias.

Los impuestos diferidos se calculan, sobre la base de las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de los activos y pasivos y sus importes en libros en los estados financieros consolidados. 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 se puedan compensar dichas diferencias.

2.23. Beneficios a los empleados

Vacaciones del personal

La Sociedad reconoce el gasto por vacaciones del personal mediante el método del devengo del derecho, de acuerdo a lo establecido en la NIC 19 (Beneficios del Personal).

2.24. Provisiones

Las provisiones se estiman por el valor actual de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación usando la mejor estimación de la Sociedad. La tasa de descuento utilizada para determinar el valor actual refleja las evaluaciones actuales del mercado, en la fecha del balance, del valor temporal del dinero, así como el riesgo específico relacionado con el pasivo en particular.

Las provisiones son reconocidas cuando la Sociedad tiene una obligación presente como resultado de un suceso pasado; es probable que requiera una salida de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación; y puede hacerse una estimación fiable del monto de la obligación (nota 20 a los estados financieros consolidados).

La Sociedad no tiene registrada provisiones por indemnización por años de servicios, por no tener pactado el beneficio.

La Sociedad revisa periódicamente la cuantificación de las provisiones considerando la mejor información disponible.

2.25. Subvenciones gubernamentales

Las subvenciones del Gobierno se reconocen por su valor justo cuando hay una seguridad razonable de que la subvención se cobrará y la Sociedad cumplirá con todas las condiciones establecidas.

Las subvenciones estatales relacionadas con costos, se difieren como pasivo y se reconocen en el estado de resultados durante el período necesario para correlacionarlas con los costos que pretenden compensar. Las subvenciones estatales relacionadas con la adquisición de propiedad, planta y equipos se presentan netas del valor del activo correspondiente y se abonan en el estado de resultados sobre una base lineal durante las vidas esperadas de los activos.

El Grupo de Empresas Socovesa actualmente recibe subvenciones gubernamentales principalmente referidas a beneficios relacionadas con la contratación de mano de obra directa en la Zona Austral del país. Este beneficio se registra como un menor costo de mano de obra en la existencia y se reconoce en resultado cuando se costean las unidades vendidas; contra el reconocimiento de un activo en el rubro "Activos por impuestos corrientes y no corrientes".

2.26. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como "Corrientes" aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como "No Corriente" los de vencimiento superior a dicho período.

En el caso que existan obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo se encuentre asegurado a discreción de la Sociedad, estos se clasifican como no corrientes.

2.27. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos de la Sociedad corresponden principalmente al valor razonable de las ventas de bienes y servicios generados por las actividades comerciales, neto de impuestos y descuentos.

La Sociedad reconoce los ingresos cuando se han cumplido satisfactoriamente los pasos establecidos en la NIIF 15 y es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la compañía. Sólo se reconocen ingresos ordinarios derivados de la prestación de servicios cuando pueden ser estimados con fiabilidad y en función del grado de realización de la prestación del servicio a la fecha del estado de situación financiera.

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes se contabilizan atendiendo al fondo económico de la operación y se reconocen cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- se han transferido al cliente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los bienes;
- la entidad no conserva para sí ninguna implicación en la gestión de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- el monto de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad;

- es probable que los beneficios económicos asociados con la transacción fluyan hacia la entidad; y
- los costos incurridos, o por incurrir, asociados con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

El Grupo analiza y toma en consideración todos los hechos y circunstancias relevantes al aplicar cada paso del modelo establecido por NIIF 15 a los contratos con sus clientes: (i) identificación del contrato, (ii) identificar obligaciones de desempeño, (iii) determinar el precio de la transacción, (iv) asignar el precio, y (v) reconocer el ingreso. Además, el Grupo también evalúa la existencia de costos incrementales de la obtención de un contrato y los costos directamente relacionados con el cumplimiento de un contrato.

En la eventualidad de que existan contratos en los que el Grupo realice múltiples actividades generadoras de ingresos (contratos de elementos múltiples), los criterios de reconocimiento serán de aplicación a cada componente separado identificable de la transacción, con el fin de reflejar la sustancia de la transacción, o de dos o más transacciones conjuntamente, cuando estas están vinculadas de tal manera que el efecto comercial no puede ser entendido sin referencia al conjunto completo de transacciones. En este caso, el Grupo excluirá de la cifra de ingresos ordinarios aquellas, entradas brutas de beneficios económicos recibidas cuando actúe como agente o comisionista por cuenta de terceros, registrando únicamente como ingresos ordinarios los correspondientes a su propia actividad.

La Sociedad determinará y revelará el monto agregado del precio de la transacción asignado a las obligaciones de desempeño no satisfechas (o parcialmente no satisfechas) al final del período sobre el que se informa.

El Grupo de Empresas Socovesa reconoce y registra los ingresos provenientes de sus operaciones ordinarias según se explica a continuación:

Ingresos unidad de negocio desarrollo inmobiliario: los ingresos de explotación se reconocen cuando se suscribe la escritura de compra-venta de la propiedad vendida.

Ingresos ingeniería y construcción: los ingresos de explotación se reconocen en relación al grado de avance físico de la obra en construcción, reflejado en cada estado de pago facturado.

Otros ingresos menores correspondientes principalmente a ingresos por dividendos, arriendos, intereses, asesorías y servicios.

- **Dividendos:** Los dividendos provenientes de inversiones se reconocen al momento de establecer el derecho a recibir el pago.
- **Arriendos:** Se reconocen al momento de su devengamiento.
- **Intereses:** Estos se generan principalmente por activos financieros mantenidos a su vencimiento, colocaciones financieras, préstamos a empresas relacionadas y por saldos de precio menores de clientes inmobiliarios; estos se reconocen a su devengamiento utilizando el método del interés efectivo, aplicable al principal pendiente de amortizar durante el período de devengo correspondiente. Estos ingresos se presentan en el rubro "Ingresos financieros" del "Estado de Resultados Integrales".
- **Asesorías y Servicios:** Se reconocen al momento de su devengamiento.

2.28. Arrendamientos

Cuando una entidad del Grupo es el arrendatario – Arrendamiento financiero

La Sociedad arrienda determinados activos fijos. Los arrendamientos de activo fijo, cuando la Sociedad tiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas derivados de la propiedad, se clasifican como arrendamientos financieros. Los arrendamientos financieros se valorizan al inicio del arrendamiento al valor razonable de la propiedad arrendada o al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, el menor de los dos.

Cada pago por arrendamiento se distribuye entre el pasivo y las cargas financieras para conseguir un tipo de interés constante sobre el saldo pendiente de la deuda. Las correspondientes obligaciones por arrendamiento, netas de cargas financieras, se incluyen en “Otros pasivos financieros corrientes” y “Otros pasivos financieros no corrientes” dependiendo del vencimiento de las cuotas. El elemento de interés del costo financiero se carga en el estado de resultados durante el período de arrendamiento de forma que se obtenga una tasa periódica constante de interés sobre el saldo restante del pasivo para cada ejercicio. El activo adquirido en régimen de arrendamiento financiero se deprecia durante su vida útil. Si no existiese certeza razonable de que el arrendatario obtendrá la propiedad al término del plazo del arrendamiento, el activo se depreciará totalmente a lo largo de su vida útil o el plazo del arrendamiento, según cuál sea menor.

El Grupo de Empresas Socovesa no mantiene contratos de arrendamientos financieros vigentes (nota 16 y 18 a los estados financieros consolidados).

Cuando una entidad del Grupo es el arrendatario – Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y ventajas derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en el estado de resultados sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

Al cierre de los presentes Estados Financieros Consolidados el Grupo de Empresas Socovesa posee arriendos operativos que principalmente corresponden a arriendos de activos necesarios para el desarrollo de operaciones.

2.29. Contratos de construcción

Los desembolsos relacionados con los contratos de construcción a terceros se reconocen cuando se incurre en ellos.

Los ingresos y costos del contrato de construcción se reconocen en resultados de acuerdo con el método de grado de avance.

Cuando el resultado de un contrato de construcción no puede estimarse de forma fiable, los ingresos del contrato se reconocen sólo hasta el límite de los costos del contrato incurridos que sea probable que se recuperarán. Cuando el resultado de un contrato de construcción puede estimarse de forma fiable y es probable que el contrato vaya a ser rentable, los ingresos del contrato se reconocen durante el período del contrato. Cuando sea probable que los costos del contrato vayan a exceder el total de los ingresos del mismo, la pérdida esperada se reconoce inmediatamente como un gasto.

Los contratos de construcción desarrollados por la compañía son ejecutados principalmente a precio fijo y en un menor grado algunos contratos son de margen sobre el costo. Los ingresos y costos para cada tipo de contrato se tratan como sigue:

- **Contratos a Precio Fijo:** los ingresos contabilizados en el estado de resultado están representados por los avances de obra presentados a cobro y aprobados por el mandante, en relación al grado de avance físico de la obra. Los costos cargados a resultado están asociados a cada estado de pago de acuerdo a las estimaciones individuales de cada uno de estos y que representan la relación porcentual entre el ingreso total y los costos totales estimados del contrato.
- **Contratos de Margen Sobre el Costo:** los ingresos asociados a estos contratos son contabilizados en función de las rendiciones presentadas a cobro y aprobadas por el mandante, siendo los costos equivalentes a dicho ingreso. La utilidad o beneficio asociado a estos contratos representan los honorarios o comisión por la ejecución de las mismas, que son reconocidas una vez facturadas.

En relación a los pagos recibidos como anticipos del mandante (que corresponden generalmente a capital de trabajo), son reconocidos como una cuenta por pagar, la cual va disminuyendo en la medida que se presenta a cobro cada estado de pago. Los costos incurridos por etapas más avanzadas en una obra respecto de su programa de construcción, forman parte de las existencias de la Sociedad.

Respecto de cambios en las estimaciones de ingresos y costos estos efectos son reconocidos en resultado en función del grado de avance de la obra. En el evento que las estimaciones de costos sobrepasen los ingresos por ventas del contrato, estos son cargados en resultados en el periodo en que se presenta dicha situación. Mediante lo anterior los ingresos por percibir quedan ajustados a los costos comprometidos del contrato.

El tratamiento de los eventuales incumplimientos contractuales de nuestros mandantes, que pudieran impactar materialmente los resultados de la Sociedad, es el siguiente:

a) Durante el período de ejecución de la obra, los sobrecostos asociados a incumplimientos del Mandante son contabilizados como una Cuenta por Cobrar.

b) Al término de la ejecución de la obra, se efectúa una evaluación de los incumplimientos contractuales junto a nuestros asesores legales internos. De dicho análisis pueden surgir 3 alternativas:

- Que los sobrecostos asociados a los incumplimientos son de difícil recuperación, en cuyo caso se llevan a resultados a la fecha de recepción definitiva de cada obra;
- Que los sobrecostos asociados al incumplimiento son recuperables por la vía de negociación directa con el respectivo Mandante, en cuyo caso tales sobrecostos se mantienen contabilizados en Cuentas por Cobrar durante el período que dura la negociación;
- Que los sobrecostos asociados al incumplimiento no han podido ser recuperados por la vía de negociación directa, pero son recuperables por la vía de acciones judiciales, en cuyo caso la demanda respectiva se informa como contingencia en los estados financieros del periodo de interposición de la demanda (nota ad-hoc) y se provisiona - con el consiguiente efecto en los resultados - una vez que se obtiene la sentencia de primera instancia.

2.30. Activos no corrientes mantenidos para la venta

Los activos no corrientes destinados para la venta se reconocen al menor entre el valor libro y el valor razonable menos los costos para su venta.

Los activos son clasificados en este rubro, cuando el valor contable puede ser recuperado a través de una venta que sea altamente probable de realizar y que tendrá disponibilidad inmediata en la condición en que se encuentra.

Al cierre de los presentes Estados Financieros Consolidados la Sociedad no posee este tipo de activos.

2.31. Distribución de dividendos

De acuerdo con los requisitos de la Ley N° 18.046, la Sociedad deberá distribuir un dividendo mínimo en efectivo equivalente a 30% de las utilidades. Para propósitos de NIIF, se deberá devengar, para reconocer la correspondiente disminución en el patrimonio a cada fecha de cierre anual de los estados financieros, es decir, al 31 de diciembre de cada año. Los dividendos a pagar a los accionistas de la Sociedad se reconocen como un pasivo.

Cuando la Sociedad obtiene utilidades, provisiona al cierre de cada ejercicio el 30% de dicha utilidad.

2.32. Activos biológicos

Los activos biológicos de Socovesa S.A. y subsidiarias están compuestos por plantaciones de vides en formación y alfalfa.

Las vides se clasifican como viñas en formación desde su nacimiento hasta el tercer año en formación; a partir de esta fecha se comienza a obtener producción y por lo tanto, se clasifican como viñas en producción, las cuales comienzan a amortizarse.

La Sociedad ha definido como política para valorizar los activos biológicos, el método del costo amortizado menos pérdidas por deterioro, debido a que en la actualidad es poco factible determinar de manera fiable el valor razonable de las vides en formación o producción. Esto se basa en que en Chile no hay un mercado activo para las vides plantadas en formación y/o producción, dado que éstas no son un bien comúnmente transado en la industria vitivinícola.

3. Inversión y financiamiento

La Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada el 11 de abril de 2008, aprobó la Política de Inversiones y Financiamiento (la cual aún se encuentra vigente) que se señala a continuación:

3.1. Terrenos

El Grupo de Empresas Socovesa, a través de sus filiales inmobiliarias, está invirtiendo constantemente en terrenos para el desarrollo de su negocio inmobiliario, y la política es mantener un stock de terrenos equivalente a entre 3 y 5 años de uso.

La compra de terrenos es financiada con el capital propio de la compañía. Las líneas que se tienen con los bancos son para capital de trabajo, las cuales están garantizadas con activos inmobiliarios, principalmente terrenos. Adicionalmente, para no sobre exigir el financiamiento con los bancos, se han realizado compras de terrenos con créditos directos de los vendedores. En el caso de las asociaciones, el aporte de los socios al capital original que se genera al crear las sociedades, se destina a la compra de los terrenos que posteriormente se hipotecan con el fin de obtener líneas para la operación de estas empresas.

Las filiales inmobiliarias de la Sociedad cuentan con un equipo de desarrollo orientado a identificar y aprovechar aquellas oportunidades de negocios que le permitan crecer en forma rápida y con márgenes atractivos en los distintos segmentos de casas, departamentos, oficinas y otros productos inmobiliarios.

Empresas Socovesa busca ingresar a nuevos nichos de mercado que presenten oportunidades para el desarrollo de proyectos con rentabilidades atractivas, o en nuevos mercados geográficos que han mostrado interesantes niveles de crecimiento en su actividad económica, replicando el modelo de negocios actual.

Adicionalmente a los proyectos que están hoy en desarrollo (nota 11 a los estados financieros consolidados), la Sociedad cuenta con una sólida cartera de terrenos por desarrollar, distribuida en las distintas filiales inmobiliarias a lo largo del país (nota 24 a los estados financieros consolidados).

3.2. Capital de trabajo área inmobiliaria

El Grupo de Empresas Socovesa financia sus necesidades de capital de trabajo en el área inmobiliaria a través de líneas de crédito, que se componen de créditos de corto, mediano y largo plazo de libre disposición otorgados a sus

filiales inmobiliarias. De esta manera, el financiamiento no está atado a un proyecto en particular, permitiendo una mayor flexibilidad operacional y una optimización del costo financiero.

Al respecto, la Sociedad ha utilizado métodos de financiamiento alternativos a la deuda financiera, ya sea a través de asociaciones con privados, dueños de terrenos, o de estructuras de opciones de compra y aparcamiento de terrenos con inversionistas financieros, entre otras.

Los financiamientos alternativos corresponden a:

- **Deuda directa con vendedores de terrenos:** Al cierre de los presentes Estados Financieros Consolidados, existen compras de terrenos financiados con deuda directa adquirida con los vendedores (nota 19 a los estados financieros consolidados).

Estas tienen una estructura de pago para cada caso en particular, que va desde 1 año hasta 4 años contados desde la firma de la escritura de compraventa.

- **Opciones de compraventa:** Existen promesas de compraventa que más que una forma de financiamiento, corresponden a compromisos adquiridos con los vendedores de estos terrenos.

Estos derechos podemos ejercerlos o cederlos a otras empresas del grupo. Cualquiera sea la opción, la forma última de financiamiento es con capital de trabajo. Actualmente se mantienen vigentes tres promesas de compraventa de terrenos que contienen opciones que solo pueden ser ejercidas por algunas filiales del Grupo, que para efectos de presentación a nivel consolidado se eliminan (ver nota 14 y 27.1.c a los estados financieros consolidados).

3.3. Capital de trabajo área ingeniería y construcción

La filial Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. financia sus actividades, en primera instancia, a través de anticipos pagados por el mandante antes del inicio de las actividades de construcción; luego, la filial factura mes a mes los ingresos correspondientes al estado de avance de las obras que realiza. Tanto los anticipos como el fiel cumplimiento de los contratos suscritos, son garantizados con boletas de garantía con instituciones bancarias y/o pólizas de seguro.

3.4. Maquinarias y equipos

Las filiales del Grupo de Empresas Socovesa arriendan la gran mayoría de la maquinaria necesaria para el desarrollo de sus actividades. Aunque existen compras y algunas inversiones menores, éstas son financiadas con recursos propios o arrendamiento financiero (nota 16 y 18 a los estados financieros consolidados).

3.5. Patentes y otros activos

Los negocios de la Sociedad no dependen de derechos, patentes o know how externos a la organización.

3.6. Principales activos

Los principales activos de Empresas Socovesa se reflejan en el Inventario corrientes y no corrientes (Inventarios no corrientes) y en Propiedades de Inversión (nota 1 a los estados financieros consolidados "Principales activos").

4. Mercado objetivo

4.1. Desarrollo inmobiliario:

El negocio inmobiliario consiste en el desarrollo de proyectos de viviendas con y sin subsidio, proyectos de oficinas, loteos industriales y proyectos comerciales, que se llevan a cabo por etapas: análisis de proyectos, compra de los terrenos, diseño arquitectónico y urbano, aprobación gubernamental, construcción de la obra, comercialización y venta, y finalmente, entrega de servicios de post venta. Empresas Socovesa participa principalmente en los proyectos de vivienda con y sin subsidio a través de sus filiales inmobiliarias.

Este negocio presenta una oferta altamente fragmentada. En esta industria, caracterizada por altos requerimientos de capital asociados a la compra de terrenos y desarrollo de proyectos, la permanencia en el tiempo de las compañías inmobiliarias viene determinada por su tamaño y solidez financiera. Así mismo, esta industria está caracterizada por el predominio de actores locales; compañías que conocen los intereses, gustos y necesidades del consumidor que están atendiendo y que buscan satisfacerlas a través de proyectos específicos a ese segmento.

4.2. Ingeniería y construcción:

El área de ingeniería y construcción de esta industria se compone de dos sub áreas:

- Ejecución de proyectos de obras civiles, para clientes privados y públicos
- Servicios de montaje industrial

El negocio de ingeniería y construcción en Chile está fuertemente atomizado, sin embargo, la competencia es a escala nacional, observándose las mismas constructoras en grandes obras a lo largo de todo el país. Este es un negocio de nichos que cuenta con ciclos de inversión independientes y que para ser rentables, se necesita manejar volumen y eficiencia en la operación.

5. Estimaciones y juicios o criterios críticos de la administración

En la preparación de los Estados Financieros Consolidados se han utilizado determinadas estimaciones realizadas por la Administración de la Compañía, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos.

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.

Socovesa S.A. efectúa estimaciones y supuestos. Las estimaciones contables resultantes por definición muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las estimaciones y supuestos que pudiesen causar un ajuste material a los saldos de los activos y pasivos en los próximos años se presentan a continuación:

5.1. Estimación del deterioro de la plusvalía comprada e intangibles

El Grupo de Empresas Socovesa evalúa anualmente si la plusvalía comprada e intangible adquiridos en la combinación de negocio han sufrido algún deterioro, de acuerdo con la política contable que se describe en la nota 2.13 a los estados financieros consolidados. Los montos recuperables de las unidades generadoras de efectivo han sido determinados sobre la base de cálculos de sus valores en uso. Estos cálculos requieren el uso de estimaciones, cuyas premisas se detallan en nota 2.13 a los estados financieros consolidados.

Los resultados de las estimaciones efectuadas no arrojaron indicadores de deterioro alguno sobre la plusvalía comprada al 31 de diciembre de 2018.

5.2. Valor razonable de derivados

El valor razonable de los instrumentos derivados se determina usando técnicas de valuación. El Grupo de Empresas Socovesa aplica su juicio para seleccionar una variedad de métodos y aplica supuestos que principalmente se basan en las condiciones de mercado existentes a la fecha de cada estado de situación financiera.

5.3. Activo por impuestos diferidos

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 se puedan compensar dichas diferencias.

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

Adicionalmente la sociedad podría recuperar los saldos por impuestos diferidos mediante una reorganización empresarial, tal como lo permite la normativa tributaria chilena vigente.

5.4. Estimación provisión garantía legal

El Grupo de Empresas Socovesa mantiene una provisión de garantía post-venta, que corresponde a la garantía por eventuales desperfectos en la construcción de departamentos y casas, conforme a la Ley General de Urbanismo y Construcción.

5.5. Reconocimiento de ingresos

La Sociedad para la unidad de negocios de Ingeniería y Construcción reconoce los ingresos en relación al grado de avance físico de la obra en construcción, reflejado en cada estado de pago facturado. El tratamiento de los incumplimientos por parte de los mandantes son registrados, previa evaluación de los asesores legales, como una cuenta por cobrar y su recuperabilidad dependerá de la resolución futura de estas situaciones.

6. Efectivo y equivalentes al efectivo

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es la siguiente:

CLASES DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Efectivo en caja	283.287	2.822.229
Saldos en bancos	3.916.641	5.676.540
Fondos mutuos (a)	5.134.582	4.718.799
Depósitos a plazo a corto plazo (b)	-	536.080
Efectivo y equivalentes al efectivo	9.334.510	13.753.648

La composición del rubro por tipo de moneda al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es la siguiente:

INFORMACIÓN DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO POR TIPO DE MONEDA	TIPO DE MONEDA	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Monto del efectivo y equivalentes al efectivo	\$ Chilenos	9.334.510	13.753.648
Total de efectivo y equivalente al efectivo		9.334.510	13.753.648

Al 31 de diciembre de 2018 no existen restricciones de uso para alguna partida de efectivo y efectivo equivalente.

a) El detalle de los Fondos Mutuos es el siguiente:

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018								
FECHA DE COLOCACIÓN	ENTIDAD	MONEDA	CAPITAL MONEDA ORIGINAL (MILES)	CANTIDAD DE CUOTAS	VALOR CUOTA CIERRE	CAPITAL MONEDA LOCAL EN M\$	INTERESES DEVENGADOS MONEDA LOCAL M\$	TOTAL M\$
28-12-18	Banchile, Capital Emp A, Serie A	\$	35.161	29.633,4771	1.186,8634	35.161	10	35.171
28-12-18	Banchile, Capital Emp A, Serie A	\$	499.978	421.372,7605	1.186,8634	499.978	134	500.112
28-12-18	Banchile, Capital Emp A, Serie A	\$	12.000	10.113,3965	1.186,8634	12.000	3	12.003
28-12-18	Banchile, Capital Emp A, Serie A	\$	6.000	5.056,6983	1.186,8634	6.000	2	6.002
28-12-18	Banchile, Capital Emp A, Serie A	\$	29.045	24.478,3022	1.186,8634	29.045	7	29.052
28-12-18	BICE, Liquidez Pesos-Inversionista	\$	153.000	133.802,5693	1.143,7507	153.000	37	153.037
28-12-18	BICE, Liquidez Pesos-Inversionista	\$	100.526	87.912,5505	1.143,7507	100.526	24	100.550
28-12-18	Estado, Solvente, Serie A	\$	56.000	32.782,7433	1.708,6725	56.000	15	56.015
28-12-18	Estado, Solvente, Serie I	\$	1.027.128	839.820,3573	1.223,4261	1.027.128	330	1.027.458
28-12-18	Santander, Money Market, Serie Corporativa	\$	1.850.213	1.678.711,2995	1.102,5314	1.850.213	619	1.850.832
28-12-18	Santander, Money Market, Serie Corporativa	\$	886.000	803.873,8372	1.102,5314	886.000	296	886.296
28-12-18	Santander, Money Market, Serie Ejecutiva	\$	136.000	99.617,8921	1.365,6130	136.000	39	136.039
28-12-18	Santander, Money Market, Serie Inversionista	\$	23.000	4.610,8456	4.989,3870	23.000	5	23.005
28-12-18	Santander, Money Market, Serie Inversionista	\$	21.934	4.397,1197	4.989,3870	21.934	5	21.939
28-12-18	Santander, Money Market, Serie Inversionista	\$	41.000	8.219,3335	4.989,3870	41.000	9	41.009
28-12-18	Santander, Money Market, Serie Universal	\$	17.000	3.528,2219	4.819,2415	17.000	3	17.003
28-12-18	Santander, Money Market, Serie Universal	\$	13.000	2.698,0520	4.819,2415	13.000	2	13.002
28-12-18	Scotiabank, Scotia Proximidad, Serie Liquidez	\$	41.000	25.511,2581	1.607,4836	41.000	9	41.009
28-12-18	Scotiabank, Scotia Proximidad, Serie Liquidez	\$	185.007	115.116,3351	1.607,4836	185.007	41	185.048
Totales						5.132.992	1.590	5.134.582

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017								
FECHA DE COLOCACIÓN	ENTIDAD	MONEDA	CAPITAL MONEDA ORIGINAL (MILES)	CANTIDAD DE CUOTAS	VALOR CUOTA CIERRE	CAPITAL MONEDA LOCAL EN M\$	INTERESES DEVENGADOS MONEDA LOCAL M\$	TOTAL M\$
29-12-17	Banchile, Capital Empresa, Serie Unica	\$	39.028	33.701,3103	1.158,2641	39.028	7	39.035
29-12-17	Banchile, Capital Empresa, Serie Unica	\$	162.166	140.034,3960	1.158,2641	162.166	31	162.197
29-12-17	Banchile, Capital Empresa, Serie Unica	\$	33.249	28.711,0777	1.158,2641	33.249	6	33.255
29-12-17	Banchile, Rendimiento, Serie A	\$	1.345.000	1.233.726,1659	1.090,4227	1.345.000	283	1.345.283
29-12-17	BBVA, Corporativo, Serie A	\$	240.000	97.739,5290	2.455,9514	240.000	44	240.044
29-12-17	BCI, Competitivo, Serie Alto Patrimonio	\$	295.000	23.128,3071	12.757,7289	295.000	65	295.065
29-12-17	Estado, Solvente, Serie A	\$	229.196	136.974,2389	1.673,5845	229.196	42	229.238
29-12-17	Estado, Solvente, Serie I	\$	442.192	371.447,5104	1.190,7335	442.192	103	442.295
29-12-17	Itaú, Itaú Select, Serie M3	\$	235.000	134.840,7806	1.743,1212	235.000	44	235.044
29-12-17	Santander, MoneyMarket, Serie Corporativa	\$	610.000	567.730,5845	1.074,6778	610.000	127	610.127
29-12-17	Santander, Money Market, Serie Inversionista	\$	36.443	7.426,9227	4.907,4833	36.443	4	36.447
29-12-17	Santander, Money Market, Serie Inversionista	\$	70.165	14.299,4532	4.907,4833	70.165	9	70.174
29-12-17	Security, Security Plus, Serie D	\$	980.389	815.884,5484	1.201,8799	980.389	206	980.595
Totales						4.717.828	971	4.718.799

b) El detalle de los Depósitos a Plazo es el siguiente:

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017								
FECHA DE COLOCACIÓN	ENTIDAD	MONEDA	CAPITAL MONEDA ORIGINAL (MILES)	TASA PERIODO %	VENCIMIENTO	CAPITAL MONEDA LOCAL EN M\$	INTERESES DEVENGADOS MONEDA LOCAL M\$	TOTAL
27-12-17	BANCO BICE	\$	333.326	0,260%	26-01-18	333.326	116	333.442
27-12-17	BANCO BICE	\$	202.568	0,260%	26-01-18	202.568	70	202.638
Totales						535.894	186	536.080



7. Otros activos financieros

El detalle de los otros activos financieros, corrientes y no corrientes (ver nota 2.14 a los estados financieros consolidados) al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

31 DE DICIEMBRE DE 2018				
INSTRUMENTOS FINANCIEROS	ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS	ACTIVOS FINANCIEROS MEDIDOS A COSTO AMORTIZADO	ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN OTRO RESULTADO INTEGRAL	DERIVADOS FINANCIEROS DE COBERTURA
	M\$	M\$	M\$	M\$
Pagarés (a)	407.185	-	-	-
Déposito a Plazo	659.377	-	-	-
Instrumentos Derivados	3.610.613	-	-	-
Total Corriente	4.677.175	-	-	-
Pagarés (a)	2.901.663	-	-	-
Otros Instrumentos	4.531	-	-	-
Total No Corriente	2.906.194	-	-	-
Total	7.583.369	-	-	-
31 DE DICIEMBRE DE 2017				
INSTRUMENTOS FINANCIEROS	ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS	ACTIVOS FINANCIEROS MEDIDOS A COSTO AMORTIZADO	ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN OTRO RESULTADO INTEGRAL	DERIVADOS FINANCIEROS DE COBERTURA
	M\$	M\$	M\$	M\$
Pagarés (a)	776.842	-	-	-
Déposito a Plazo	523.749	-	-	-
Instrumentos Derivados	370.068	-	-	-
Total Corriente	1.670.659	-	-	-
Pagarés (a)	2.904.074	-	-	-
Otros Instrumentos	4.531	-	-	-
Total No Corriente	2.908.605	-	-	-
Total	4.579.264	-	-	-

a) El detalle de los Pagarés al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

PAGARÉS	FECHA DE INVERSIÓN	FECHA DE VENCIMIENTO	VALOR AL INICIO	MONEDA	TASA PERIODO %	31.12.2018		31.12.2017	
						CORRIENTE	NO CORRIENTE	CORRIENTE	NO CORRIENTE
						M\$	M\$	M\$	M\$
Aguas Andinas S.A.	23-06-17	23-06-27	1.646,14	UF	2,20%	-	-	44.622	-
Aguas Andinas S.A.	24-08-17	24-08-27	2.687,40	UF	2,16%	-	-	72.567	-
Aguas Andinas S.A.	30-08-17	30-08-27	2.772,66	UF	2,16%	-	-	74.843	-
Aguas Andinas S.A.	30-11-17	30-11-27	2.487,20	UF	2,07%	-	-	66.770	-
Aguas Andinas S.A.	07-12-17	07-12-27	5.588,11	UF	2,04%	-	-	149.751	-
Aguas Andinas S.A.	26-11-18	26-11-28	4.488,12	UF	1,87%	123.940	-	-	-
Aguas Araucanía S.A.	15-05-09	15-05-24	4.267,38	UF	4,60%	-	181.127	-	168.339
Aguas Araucanía S.A.	11-12-09	11-12-24	5.264,23	UF	3,54%	-	196.824	-	184.801
Aguas Araucanía S.A.	18-08-14	18-08-29	3.530,30	UF	2,98%	-	110.648	-	104.454
Aguas Araucanía S.A.	08-10-18	08-10-33	1.299,91	UF	1,98%	-	35.995	-	-
Aguas Cordilleras S.A.	25-03-03	25-03-18	1.934,10	UF	3,27%	-	-	84.229	-
Aguas Cordilleras S.A.	29-04-03	29-04-18	4.462,16	UF	2,98%	-	-	185.716	-
Aguas Cordilleras S.A.	03-02-04	03-02-19	1.760,46	UF	2,92%	75.019	-	-	70.759
Aguas Cordilleras S.A.	03-02-04	03-02-19	2.446,32	UF	2,92%	104.125	-	-	98.358
Aguas Cordilleras S.A.	24-08-17	24-08-27	3.642,01	UF	2,16%	-	-	98.344	-
Aguas Decima S.A.	22-09-04	22-09-19	291,40	UF	2,53%	11.477	-	-	10.882
Aguas Decima S.A.	22-09-04	22-09-19	622,03	UF	2,53%	24.500	-	-	23.230
Aguas Decima S.A.	26-10-04	26-10-19	891,45	UF	2,48%	34.788	-	-	33.001
Aguas Decima S.A.	22-03-05	22-03-20	2.485,00	UF	2,48%	-	96.022	-	91.089
Aguas Decima S.A.	30-03-05	30-03-20	882,63	UF	2,34%	-	33.452	-	31.777
Aguas Decima S.A.	17-06-05	17-06-20	933,38	UF	2,62%	-	36.526	-	34.602
Aguas Decima S.A.	18-08-05	18-08-20	324,56	UF	2,77%	-	12.895	-	12.198
Aguas Decima S.A.	27-01-06	27-01-21	561,63	UF	3,18%	-	23.210	-	21.868
Aguas Decima S.A.	29-09-06	29-09-21	587,62	UF	3,94%	-	26.018	-	24.335
Aguas Decima S.A.	24-11-06	24-11-21	1.137,73	UF	4,30%	-	52.219	-	48.672
Aguas Decima S.A.	27-12-07	27-12-22	2.413,63	UF	4,25%	-	105.251	-	98.149
Aguas Decima S.A.	14-05-08	14-05-23	726,64	UF	3,70%	-	29.482	-	27.638
Aguas Decima S.A.	23-10-08	23-10-23	1.610,60	UF	3,38%	-	62.306	-	58.591
Aguas Magallanes S.A.	14-10-08	14-10-23	2.441,12	UF	3,38%	-	94.512	-	88.876
Aguas Magallanes S.A.	01-10-09	01-10-24	4.087,73	UF	5,02%	-	177.305	-	164.128
Aguas San Pedro S.A.	23-01-06	02-02-21	3.526,24	UF	3,04%	-	143.234	-	135.136
Aguas San Pedro S.A.	04-11-09	01-11-24	1.152,80	UF	4,94%	-	49.468	-	45.827
Aguas San Pedro S.A.	31-03-10	31-03-25	756,12	UF	3,54%	-	28.268	-	26.541
Aguas San Pedro S.A.	19-06-12	19-06-27	1.170,51	UF	4,03%	-	41.774	-	39.039
Aguas San Pedro S.A.	27-08-13	27-08-28	1.829,50	UF	4,09%	-	62.489	-	58.362
Aguas San Pedro S.A.	31-12-13	31-12-28	226,13	UF	3,93%	-	7.559	-	7.069
Aguas San Pedro S.A.	27-08-14	27-08-29	609,85	UF	2,98%	-	19.100	-	18.031
Aguas San Pedro S.A.	27-08-14	27-08-29	891,27	UF	2,98%	-	27.914	-	26.352
Aguas San Pedro S.A.	28-07-17	28-07-32	44,05	UF	2,17%	-	1.252	-	1.191
Aguas San Pedro S.A.	27-04-18	27-04-33	20,61	UF	2,03%	-	576	-	-
Aguas San Pedro S.A.	27-04-18	27-04-33	1.042,92	UF	2,03%	-	29.144	-	-
Essal S.A.	04-01-08	04-01-23	636,65	UF	3,94%	-	26.843	-	25.106
Essal S.A.	04-01-08	04-01-23	1.210,41	UF	3,94%	-	51.035	-	47.733
Essal S.A.	15-05-08	15-05-23	369,73	UF	3,66%	-	14.938	-	14.010
Essal S.A.	18-07-08	18-07-23	1.796,35	UF	3,53%	-	71.180	-	66.839
Essal S.A.	21-07-08	21-07-23	4.661,23	UF	3,53%	-	184.648	-	173.385
Essal S.A.	02-10-09	02-10-24	89,88	UF	4,93%	-	3.867	-	3.583
Essal S.A.	01-12-09	01-12-19	817,32	UF	4,40%	33.336	-	-	31.042
Essal S.A.	17-11-10	17-11-20	549,70	UF	2,71%	-	18.830	-	17.823
Essal S.A.	17-11-10	17-11-20	679,59	UF	2,71%	-	23.280	-	22.035
Essbio S.A.	15-10-10	15-10-25	7.459,17	UF	2,69%	-	255.730	-	242.096
Essbio S.A.	17-11-10	17-11-25	3.967,89	UF	2,71%	-	135.924	-	128.652
Essbio S.A.	30-10-18	30-10-33	961,41	UF	1,95%	-	26.589	-	-
I. Municipalidad de Maipu	25-10-11	25-10-26	828,95	UF	3,54%	-	29.770	-	27.976
I. Municipalidad de Maipu	25-10-11	25-10-26	5.742,95	UF	3,54%	-	204.398	-	191.766
I. Municipalidad de Maipu	25-06-12	25-06-27	4.743,29	UF	4,03%	-	170.061	-	158.733
Total						407.185	2.901.663	776.842	2.904.074

8. Otros activos no financieros

El detalle de los otros activos no financieros corrientes al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

31 DE DICIEMBRE DE 2018			
OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS	UNIDADES DE NEGOCIO		CONSOLIDADO M\$
	DESARROLLO INMOBILIARIO M\$	INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN M\$	
Pagos por amortizar (1)	583.741	-	583.741
Seguros pagados por anticipado	224.398	-	224.398
Valores en garantía	145.973	-	145.973
Total	954.112	-	954.112

31 DE DICIEMBRE DE 2017			
OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS	UNIDADES DE NEGOCIO		CONSOLIDADO M\$
	DESARROLLO INMOBILIARIO M\$	INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN M\$	
Pagos por amortizar (1)	717.090	1	717.091
Seguros pagados por anticipado	284.947	263	285.210
Valores en garantía	386.949	-	386.949
Total	1.388.986	264	1.389.250

(1) Corresponde a desembolsos pagados de forma anticipada que se amortizan por consumo (Beneficios al personal, artículos de oficina) o por vencimientos periódicos (Licencia de uso o mantención de software)

9. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes y derechos por cobrar no corrientes

9.1 La composición del rubro "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes" al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es la siguiente:

31 DE DICIEMBRE DE 2018			
DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR	UNIDADES DE NEGOCIO		CONSOLIDADO M\$
	DESARROLLO INMOBILIARIO M\$	INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN M\$	
Cientes ventas viviendas (a)	97.020.189	-	97.020.189
Documentos por cobrar (b)	67.173.994	-	67.173.994
Cientes otras ventas Inmobiliarias - Terrenos	5.579.543	-	5.579.543
Otras cuentas por cobrar neto corriente	338.899	2.597.849	2.936.748
Cientes ventas varias	756.236	33.645	789.881
Fondo a rendir	559.788	5.728	565.516
Cientes contratos sumaalzada con terceros no facturados (c)	-	559.925	559.925
Anticipo a proveedores	234.695	287.638	522.333
Cuentas corrientes del personal	236.852	-	236.852
Provisión de pérdidas por deterioro de deudores	(874.967)	(2.192.733)	(3.067.700)
Total	171.025.229	1.292.052	172.317.281

31 DE DICIEMBRE DE 2017			
DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR	UNIDADES DE NEGOCIO		CONSOLIDADO M\$
	DESARROLLO INMOBILIARIO M\$	INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN M\$	
Cientes ventas viviendas (a)	100.212.538	-	100.212.538
Documentos por cobrar (b)	36.585.425	-	36.585.425
Cientes otras ventas Inmobiliarias - Terrenos	7.062.623	-	7.062.623
Otras cuentas por cobrar neto corriente	254.003	4.315.050	4.569.053
Cientes ventas varias	833.987	46.802	880.789
Fondo a rendir	804.231	9.354	813.585
Cientes contratos sumaalzada con terceros no facturados (c)	-	559.925	559.925
Anticipo a proveedores	402.597	330.048	732.645
Cuentas corrientes del personal	231.766	-	231.766
Retención contratos sumaalzada con terceros	697.513	-	697.513
Provisión de pérdidas por deterioro de deudores	(828.767)	(2.205.890)	(3.034.657)
Total	146.255.916	3.055.289	149.311.205

(a) Esta clasificación está compuesta principalmente por deudas hipotecarias (Instituciones financieras), subsidios (Estado), libretas de ahorros (Instituciones financieras), y otros saldos menores (Clientes)

(b) Corresponde principalmente a documentos en cartera, por anticipos otorgados por clientes, y en menor grado a pagarés por créditos directos otorgados a los clientes.

(c) Este rubro representa principalmente los costos incurridos en contratos de construcción que aún no han sido facturados los respectivos estados de pago. También existen costos de contratos de construcción realizados (adicionales), los cuales a la fecha no se encuentran aprobados por el mandante.

Los principales contratos se detallan en nota 33 a los estados financieros consolidados.

9.2 En relación a los "Deudores Comerciales" para el segmento de Ingeniería y Construcción, a continuación se presenta dicha información desagregada según especialidades

INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Edificación y Obras Civiles	2.452.435	2.452.435
Otras Especialidades	27.695	27.695
Total	2.480.130	2.480.130

9.3 Los plazos de vencimiento de los deudores comerciales al 31 de diciembre 2018 y 2017, son los siguientes:

31 DE DICIEMBRE DE 2018			
DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR POR TRAMOS DE VENCIMIENTO	UNIDADES DE NEGOCIO		CONSOLIDADO M\$
	DESARROLLO INMOBILIARIO M\$	INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN M\$	
Con vencimiento menor de tres meses	106.201.619	1.292.052	107.493.671
Con vencimiento entre tres y seis meses	36.829.879	-	36.829.879
Con vencimiento mayor a seis meses	27.993.731	-	27.993.731
Total	171.025.229	1.292.052	172.317.281

31 DE DICIEMBRE DE 2017			
DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR POR TRAMOS DE VENCIMIENTO	UNIDADES DE NEGOCIO		CONSOLIDADO M\$
	DESARROLLO INMOBILIARIO M\$	INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN M\$	
Con vencimiento menor de tres meses	84.497.695	3.055.289	87.552.984
Con vencimiento entre tres y seis meses	10.899.345	-	10.899.345
Con vencimiento mayor a seis meses	50.858.876	-	50.858.876
Total	146.255.916	3.055.289	149.311.205

9.4 Los movimientos de las provisiones de pérdidas por deterioro de deudores son las siguientes:

31 DE DICIEMBRE DE 2018			
PROVISIÓN DE PÉRDIDAS POR DETERIORO	UNIDADES DE NEGOCIO		CONSOLIDADO M\$
	DESARROLLO INMOBILIARIO M\$	INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN M\$	
Saldo inicial al 01.01.2018	828.767	2.205.890	3.034.657
Aumentos (disminuciones) del período	46.200	(13.157)	33.043
Saldo final	874.967	2.192.733	3.067.700

31 DE DICIEMBRE DE 2017			
PROVISIÓN DE PÉRDIDAS POR DETERIORO	UNIDADES DE NEGOCIO		CONSOLIDADO M\$
	DESARROLLO INMOBILIARIO M\$	INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN M\$	
Saldo inicial al 01.01.2017	1.137.141	2.205.595	3.342.736
Aumentos (disminuciones) del período	(308.374)	295	(308.079)
Saldo final	828.767	2.205.890	3.034.657

9.5 El detalle de los montos vigentes y vencidos por tramos de morosidad son los siguientes:

31 DE DICIEMBRE DE 2018			
DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR NETAS DE DETERIORO, SEGÚN TRAMOS DE MOROSIDAD	UNIDADES DE NEGOCIO		CONSOLIDADO M\$
	DESARROLLO INMOBILIARIO M\$	INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN M\$	
Saldos vigentes	164.771.150	939.821	165.710.971
Saldos vencidos entre 1 y 30 días	2.109.254	5.000	2.114.254
Saldos vencidos entre 31 y 90 días	1.377.240	4.000	1.381.240
Saldos vencidos entre 91 y 365 días	1.577.336	24.847	1.602.183
Saldos vencidos sobre 365 días	1.190.249	318.384	1.508.633
Total	171.025.229	1.292.052	172.317.281

31 DE DICIEMBRE DE 2017			
DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR NETAS DE DETERIORO, SEGÚN TRAMOS DE MOROSIDAD	UNIDADES DE NEGOCIO		CONSOLIDADO M\$
	DESARROLLO INMOBILIARIO M\$	INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN M\$	
Saldos vigentes	137.110.439	23.672	137.134.111
Saldos vencidos entre 1 y 30 días	2.078.489	-	2.078.489
Saldos vencidos entre 31 y 90 días	2.542.892	2.679.793	5.222.685
Saldos vencidos entre 91 y 365 días	2.671.725	13.199	2.684.924
Saldos vencidos sobre 365 días	1.852.371	338.625	2.190.996
Total	146.255.916	3.055.289	149.311.205

9.6 El detalle del rubro "Derechos por cobrar, no corrientes" al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

DERECHOS POR COBRAR, NO CORRIENTES	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Cientes contratos sumaalzada con terceros	2.452.435	2.452.435
Cientes por venta de colegio	1.318.230	1.028.191
Otras cuentas por cobrar	917.723	-
Cientes por venta de terreno	611.087	657.423
Derechos compra terreno	-	1.654.431
Total	5.299.475	5.792.480

10. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Las transacciones con empresas relacionadas son de pago/cobro inmediato y no están sujetas a condiciones especiales. Estas operaciones se ajustan a lo establecido en los artículos N° 44, 146 y 147 de la Ley N° 18.046, sobre Sociedades Anónimas.

Los traspasos de fondos desde y hacia la Sociedad, que no correspondan a cobro o pago de servicios, se estructuran bajo la modalidad de cuenta corriente mercantil, estableciéndose para el saldo mensual acumulado una tasa de interés variable promedio anual en UF de un 1,45% al 31 de diciembre de 2018 (2,44% al 31 de diciembre de 2017), a excepción de Cía. de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A. e Inmobiliaria FCG Ltda. que se aplicó una tasa fija anual en UF de un 1% al 31 de diciembre 2018 y 2017.

La Sociedad tiene como política informar las principales transacciones que efectúa con partes relacionadas durante el ejercicio excluyendo las filiales directas e indirectas que se exponen en nota 2.5 a los estados financieros consolidados.

El detalle de identificación de vínculo entre controladora y subsidiarias al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se encuentra en nota 2.5 a los estados financieros consolidados "Sociedades filiales".

10.1 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es la siguiente:

CUENTAS POR COBRAR A ENTIDADES RELACIONADAS						31.12.2018 CORRIENTES	31.12.2017 CORRIENTES
RUT	SOCIEDAD	DESCRIPCIÓN DE LA TRANSACCIÓN	PLAZO DE LA TRANSACCIÓN	NATURALEZA DE LA RELACIÓN	MONEDA	M\$	M\$
76.137.782-5	Inversiones Inmobiliaria Ebro Ltda.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en Filial	CH\$	45.000	45.000
96.655.110-0	Agrícola San José de Peralillo S.A.	Fact. Servicios	con vencimiento	Relacionada con Director	CH\$	24.711	16.680
72.684.200-0	Corporación Educacional Emprender	Fact. Servicios	con vencimiento	Relacionada con Director	CH\$	13.429	7.147
96.531.570-5	Inversiones San Miguel Ltda.	Fact. Servicios	con vencimiento	Relacionada con Director	CH\$	3.738	3.340
76.025.402-9	Inmobiliaria y Constructora OMBU Ltda.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en Filial	CH\$	1.242	1.242
99.590.570-1	Agrícola Mollendo S.A.	Fact. Servicios	con vencimiento	Relacionada con Director	CH\$	-	2.621
76.141.807-6	Inversiones Pulsar	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en Filial	CH\$	-	5
76.142.382-7	Inversiones Quasar	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en Filial	CH\$	-	5
Total						88.120	76.040

10.2 Cuentas por pagar a entidades relacionadas

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es la siguiente:

CUENTAS POR COBRAR A ENTIDADES RELACIONADAS						31.12.2018	31.12.2017
RUT	SOCIEDAD	DESCRIPCIÓN DE LA TRANSACCIÓN	PLAZO DE LA TRANSACCIÓN	NATURALEZA DE LA RELACIÓN	MONEDA	CORRIENTES M\$	CORRIENTES M\$
99.012.000-5	Cia. de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en Filial	CH\$	10.936.469	2.208.378
76.600.790-2	Inmobiliaria FCG Ltda.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en Filial	CH\$	9.489.950	2.677
4.335.173-7	Mauricio Cruz Guzmán y Otros	Fact. Servicios	con vencimiento	Relacionada con Acc. de Filial	CH\$	273.418	273.418
76.126.149-5	Inversiones Santa Sofía S.A.	Préstamos	sin vencimiento	Asociada	CH\$	6.972	6.778
76.210.751-1	Inmobiliaria CVG Ltda.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en Filial	CH\$	-	533.097
217650980015	Fatoly International S.A.	Préstamos	con vencimiento	Filial de Asociada	USD\$	-	283.172
Total						20.706.809	3.307.520

10.3 Transacciones con partes relacionadas y sus efectos en resultados

Se presentan las operaciones y sus efectos en resultados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

RUT	SOCIEDAD	NATURALEZA DE LA TRANSACCIÓN	DESCRIPCIÓN DE LA TRANSACCIÓN	31.12.2018	EFFECTO EN RESULTADOS (CARGO)/ABONO	31.12.2017	EFFECTO EN RESULTADOS (CARGO)/ABONO
76.126.149-5	Inversiones Santa Sofía S.A.	Asociada	Reajustes devengados (pasivo) Reajustes devengados (activo) Trasposos de fondos abonos Trasposos de fondos cargos	194	(194)	49 62.804 6.582.512 47.705	(49) 62.804
99.012.000-5	Cia. de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A.	Accionistas comunes en Filial	Intereses devengados (pasivo) Reajustes devengados (pasivo) Compra de derechos Pago compra de derechos Venta de activo fijo Pago venta activo fijo Venta de Terreno Pago venta Terrenos Facturas recibidas (arriendos) Pago de facturas recibidas (arriendos) Trasposos de fondos abonos Trasposos de fondos cargos	35.216 89.814 3.852.873 3.701.573 20.327.317 20.327.317 320.752 320.752 115.171 115.171 9.967.879 1.516.118	(35.216) (89.814) 12.895.998 320.752 (115.171)	21.865 36.730 4.162.569 4.162.569	(21.865) (36.730)
96.869.030-2	Constructora Cuevas y Purcell S.A.	Relacionada con Acc. de Filial	Trasposos de fondos cargos Pagos de facturación recibida Pagos de facturación emitida			2.033.050 877.927 10.189	
217650980015	Fatoly International S.A.	Filial de Asociada	Trasposos de fondos cargos Diferencia de cambio Intereses devengados (pasivo)	278.484 4.688	4.688	14.929 23.416 15.344	23.416 (15.344)
76.600.790-2	Inmobiliaria FCG Ltda.	Accionistas comunes en Filial	Intereses devengados (pasivo) Reajustes devengados (pasivo) Trasposos de fondos abonos	18.994 9.941 9.458.338	(18.994) (9.941)	26 45	(26) (45)
76.777.685-3	Asesorías HCM Ltda.	Relacionada con Acc. de Filial	Intereses devengados Reajustes devengados Reconocimiento de deuda Trasposos de fondos abonos			87.035 18.159 1.090.742 1.195.936	87.035 18.159 1.090.742
76.009.562-1	Empresa Maquinarias CYPSCO Ltda.	Relacionada con Acc. de Filial	Pago de Facturas recibidas			1.598.403	
76.210.751-1	Inmobiliaria CVG Ltda.	Accionistas comunes en Filial	Reajustes devengados (pasivo) Intereses devengados (pasivo) Trasposos de fondos cargos	6.641 71.738 611.476	(6.641) (71.738)	8.955	(8.955)
76.959.890-1	Siena Constructora S.A.	Accionistas comunes en Filial	Facturas recibidas (Estados de pago) Pago de Facturas recibidas	5.513.621 5.513.621		3.980.857 3.980.857	
96.655.110-0	Agrícola San José de Peraillo S.A.	Relacionada con Director	Compras Pago de Facturas recibidas Facturas emitidas (arriendos) Pago de Facturas emitidas (arriendos) Gastos comunes emitidos Gastos comunes pagados Pago de facturación emitida Facturación emitida	23.710 22.661 188.706 197.786	(23.710)	6.128 6.062 71.315 77.745 36.599 32.395 185.870 198.518	(6.128) 71.315
96.531.570-5	Inversiones San Miguel Ltda.	Relacionada con Director	Facturas emitidas (arriendos) Pago de Facturas emitidas (arriendos) Gastos comunes emitidos Gastos comunes pagados	18.526 18.436 3.325 3.017	18.526	18.127 25.284 3.634 4.020	18.127
72.684.200-0	Corporación Educacional Emprender	Relacionada con Director	Facturas emitidas (arriendos) Pago de Facturas emitidas (arriendos) Facturación emitida (servicios) Pago de facturación emitida Trasposos de fondos cargos Trasposos de fondos abonos Donación	72.000 72.000 23.924 19.016 1.374 83.332	72.000 20.104	72.000 72.000 47.386 54.373 1.374 60.842	72.000 39.820
76.852.520-K	Siena Administración de Activos S.A.	Accionistas comunes en Filial	Reajustes devengados (pasivo) Trasposos de fondos cargos			18.480 1.725.134	(18.480)

RUT	SOCIEDAD	NATURALEZA DE LA TRANSACCIÓN	DESCRIPCIÓN DE LA TRANSACCIÓN	31.12.2018	EFFECTO EN RESULTADOS (CARGO)/ABONO	31.12.2017	EFFECTO EN RESULTADOS (CARGO)/ABONO
99.590.570-1	Agrícola Mollendo S.A.	Relacionada con Director	Facturas emitidas (arriendos) Pago de Facturas emitidas (arriendos) Gastos comunes emitidos Gastos comunes pagados	2.102 519		20.911 20.884 4.121 3.930	20.911
76.141.807-6	Inversiones Pulsar	Accionistas comunes en Filial	Pagos por cuenta de (Abono) Compra de acciones			185 152.000	
76.142.382-7	Inversiones Quasar	Accionistas comunes en Filial	Pagos por cuenta de (Abono) Compra de acciones			140 47.500	
76.081.562-4	Inversiones Confin	Accionistas comunes en Filial	Pagos por cuenta de (Abono) Compra de acciones			140 242.250	
76.081.567-5	Inversiones Inmob	Accionistas comunes en Filial	Pagos por cuenta de (Abono) Compra de acciones			80 61.750	
76.081.565-9	Inversiones Conar	Accionistas comunes en Filial	Pagos por cuenta e (Abono) Compra de acciones			80 152.000	
79.806.660-9	Barros y Errázuriz Abogados Ltda.	Relacionada con Director	Asesorías y Recuperación de Gastos	261.921	(261.921)	161.731	(161.731)
4.335.173-7	Mauricio Cruz Guzmán y Otros	Relacionada con Acc. de Filial	Compra de terreno			273.418	
79.967.080-1	Promoc. Habitacionales Solhabit II Ltda.	Relacionada con Director	Pagos por cuenta de (Abono)			12.000	

10.4 Directorio y gerencia de la Sociedad

El Directorio está compuesto por siete miembros, los cuales permanecen por un período de tres años en sus funciones, pudiendo ser reelegidos.

La estructura organizacional está compuesta por una Gerencia General Corporativa, de la cual dependen las Gerencias Generales de las diferentes filiales (áreas de negocio inmobiliario y de ingeniería y construcción) y las Gerencias Corporativas de apoyo.

Existe un comité ejecutivo integrado por cuatro miembros que corresponden al Presidente del Directorio de Socovesa S.A, el Gerente General Corporativo y dos miembros que participan en los directorios de las Filiales Directas.

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 17 de abril de 2018 fijó los siguientes montos para el período mayo 2018 a abril 2019 (Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 18 de abril de 2017 para el período mayo 2017 a abril 2018 y Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 26 de abril de 2016 para el período mayo 2016 a abril 2017):

a) Dietas por asistencia a sesiones

Para el período mayo 2018 a abril 2019, mayo 2017 a abril 2018 y mayo 2016 a abril 2017:

Una dieta de asistencia a sesión de 350 Unidades de Fomento para el Presidente, 165 Unidades de Fomento para el Vicepresidente y 125 Unidades de Fomento para cada Director.

b) Participación en utilidades

Una remuneración variable para la totalidad de los señores directores, ascendente a un 1,6% bruto de las utilidades distribuibles del ejercicio, remuneración que deberá ser distribuida entre los directores a razón de un 55% para el Presidente y un 45% para los restantes directores, en iguales partes, previa aprobación de los estados financieros correspondientes. El monto provisionado se presenta en el rubro "Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes".

Remuneración del Comité de Directores

De conformidad a lo dispuesto por el Artículo 50 Bis de la ley N° 18.046 sobre Sociedades Anónimas y la Circular N° 1956 de la Comisión para el Mercado Financiero, la Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 17 de abril de 2018 fijó los siguientes montos para el período mayo 2018 a abril 2019 (Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 18 de abril de 2017 para el período mayo 2017 a abril 2018 y Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 26 de abril de 2016 para el período mayo 2016 a abril 2017).

Para el período mayo 2018 a abril 2019, mayo 2017 a abril 2018 y mayo 2016 a abril 2017:

La remuneración de los miembros de Comité de Directores será un tercio de la dieta por asistencia a sesión fijada respecto de los directores, es decir, 41,67 Unidades de Fomento por asistencia a sesión de cada miembro del Comité.

El detalle de los montos registrados en los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 para los Señores Directores es el siguiente:

RETRIBUCIÓN DIRECTORIO 31.12.2018						
NOMBRE	CARGO	PERIODO DE DESEMPEÑO	DIRECTORIO M\$	COMITÉ DE DIRECTORIO M\$	PARTICIPACIÓN M\$	TOTAL M\$
Javier Gras Rudloff	Presidente	01.01.2018 al 31.12.2018	114.201	-	318.949	433.150
Justino Negrón Bornand	Vicepresidente	01.01.2018 al 31.12.2018	48.207	-	43.493	91.700
Fernando Barros Tocornal	Director	01.01.2018 al 31.12.2018	37.366	11.292	43.493	92.151
Vicente Domínguez Vial	Director	01.01.2018 al 31.12.2018	40.745	11.278	43.493	95.516
Rodrigo Gras Rudloff	Director	01.01.2018 al 31.12.2018	30.619	-	43.493	74.112
Nicolás Gellona Amunátegui	Director	01.01.2018 al 31.12.2018	41.930	10.147	43.493	95.570
José Tomás Izquierdo Silva	Director	01.01.2018 al 31.12.2018	40.784	-	43.493	84.277
Total			353.852	32.717	579.907	966.476

RETRIBUCIÓN DIRECTORIO 31.12.2017						
NOMBRE	CARGO	PERIODO DE DESEMPEÑO	DIRECTORIO M\$	COMITÉ DE DIRECTORIO M\$	PARTICIPACIÓN M\$	TOTAL M\$
Javier Gras Rudloff	Presidente	01.01.2017 al 31.12.2017	111.635	-	370.167	481.802
Justino Negrón Bornand	Vicepresidente	01.01.2017 al 31.12.2017	52.642	-	50.477	103.119
Fernando Barros Tocornal	Director	01.01.2017 al 31.12.2017	39.879	14.398	50.477	104.754
Vicente Domínguez Vial	Director	01.01.2017 al 31.12.2017	39.881	13.204	50.477	103.562
Rodrigo Gras Rudloff	Director	01.01.2017 al 31.12.2017	36.557	-	50.477	87.034
Nicolás Gellona Amunátegui	Director	01.01.2017 al 31.12.2017	39.879	14.398	50.477	104.754
José Tomás Izquierdo Silva	Director	01.01.2017 al 31.12.2017	39.879	-	50.477	90.356
Total			360.352	42.000	673.029	1.075.381

Remuneración de ejecutivos principales

La Sociedad y sus filiales tienen establecido para sus ejecutivos principales, un régimen de remuneraciones fijas y un plan de participaciones variables por cumplimiento de objetivos anuales y/o de aportación a los resultados de la Sociedad.

El detalle de remuneraciones fijas y participaciones de los ejecutivos principales de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente.

REMUNERACIONES Y COMPENSACIONES EJECUTIVOS PRINCIPALES	31.12.2018		31.12.2017	
	CANTIDAD DE EJECUTIVOS	M\$	CANTIDAD DE EJECUTIVOS	M\$
Sueldos fijos y participaciones	12	2.769.068	11	2.888.060
Indemnizaciones por término de relación laboral	1	179.705	-	-
Total		2.948.773		2.888.060

11. Inventarios

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es la siguiente:

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018							
CLASES DE INVENTARIO	UNIDADES DE NEGOCIO		TOTAL INVENTARIO CORRIENTE M\$	UNIDADES DE NEGOCIO		TOTAL INVENTARIO NO CORRIENTE M\$	TOTAL INVENTARIO M\$
	DESARROLLO INMOBILIARIO M\$	INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN M\$		DESARROLLO INMOBILIARIO M\$	INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN M\$		
Terrenos	-	-	-	61.131.849	-	61.131.849	61.131.849
Viviendas terminadas	75.597.389	-	75.597.389	1.858.992	-	1.858.992	77.456.381
Viviendas recibidas en parte de pago	13.421.411	-	13.421.411	-	-	-	13.421.411
Otros inventarios	612.793	-	612.793	549.723	-	549.723	1.162.516
Obras en ejecución	177.942.106	-	177.942.106	64.992.470	-	64.992.470	242.934.576
Total	267.573.699	-	267.573.699	128.533.034	-	128.533.034	396.106.733

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017							
CLASES DE INVENTARIO	UNIDADES DE NEGOCIO		TOTAL INVENTARIO CORRIENTE M\$	UNIDADES DE NEGOCIO		TOTAL INVENTARIO NO CORRIENTE M\$	TOTAL INVENTARIO M\$
	DESARROLLO INMOBILIARIO M\$	INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN M\$		DESARROLLO INMOBILIARIO M\$	INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN M\$		
Terrenos	273.418	-	273.418	48.733.389	-	48.733.389	49.006.807
Viviendas terminadas	85.331.345	-	85.331.345	599.400	-	599.400	85.930.745
Viviendas recibidas en parte de pago	11.748.094	-	11.748.094	-	-	-	11.748.094
Otros inventarios	1.120.446	-	1.120.446	627.959	-	627.959	1.748.405
Obras en ejecución	143.329.391	-	143.329.391	69.718.439	-	69.718.439	213.047.830
Total	241.802.694	-	241.802.694	119.679.187	-	119.679.187	361.481.881

Para los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Grupo rebajó sus inventarios como costo de ventas los siguientes montos:

REBAJA DE INVENTARIOS RECONOCIDOS COMO COSTO DURANTE EL PERÍODO	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Desarrollo Inmobiliario (1)	228.292.525	279.106.246
Total	228.292.525	279.106.246

(1) El monto de gastos financieros que forman parte del costo, reconocidos en el año terminado al 31 de diciembre 2018 asciende a M\$. 6.918.021 (M\$. 12.942.543 al 31 de diciembre de 2017)

12. Activos y pasivos por impuestos corrientes, corrientes y no corrientes

12.1 Activos por impuestos corrientes, corrientes

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES, CORRIENTES	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Impuestos por recuperar de años anteriores	6.710.486	2.374.828
Pagos provisionales mensuales	10.006.213	12.351.021
Crédito por gastos de capacitación	316.649	130.629
Crédito por donaciones	55.732	63.919
Crédito de activo fijo	2.979	2.376
Pagos provisionales por utilidades absorbidas (PPUA)	145.251	1.176.177
Beneficio Ley Austral N° 19.606	6.548.511	7.762.127
Iva crédito fiscal y Crédito impuesto específico petróleo	21.532.130	19.639.805
Crédito especial constructoras por aplicar	-	5.008.159
Impuestos por recuperar año actual	38.607.465	46.134.213
Impuestos por recuperar aplicados contra impuesto a la renta	(11.282.899)	(11.943.104)
Impuestos por recuperar, parte no corriente	(6.688.913)	(8.135.089)
Activos por impuestos corrientes, corrientes (neto)	27.346.139	28.430.848

12.2 Activos por impuestos corrientes, no corrientes

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES, CORRIENTES	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Beneficio Ley Austral N° 19.606	4.325.546	5.916.223
Iva crédito fiscal	2.363.367	2.218.866
Total	6.688.913	8.135.089

12.3 Pasivos por impuestos corrientes, corrientes

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES, CORRIENTES	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Impuesto a la renta del año	12.981.341	14.527.919
Otros impuestos a la renta por pagar	41.566	4.250
Impuesto a la renta	13.022.907	14.532.169
Impuestos por recuperar aplicados contra impuesto a la renta	(11.282.899)	(11.943.104)
Pasivo por impuestos corrientes, corrientes (neto)	1.740.008	2.589.065

13. Inversiones en asociadas contabilizadas por el método de la participación

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

13.1 Detalle de inversiones en asociadas

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018										
INVERSIONES EN ASOCIADAS	PAÍS DE ORIGEN	MONEDA FUNCIONAL	% DE PARTICIPACIÓN	% PODER DE VOTOS	SALDO AL 01.01.2018 M\$	PARTICIPACIÓN EN GANANCIAS M\$	OTROS INCREMENTOS M\$	DIFERENCIA DE CONVERSIÓN M\$	PROVISIÓN DÉFICIT M\$	SALDO AL 31.12.2018 M\$
Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.	Chile	Pesos	50,00%	50,00%	-	-	-	-	-	-
Inversiones Los Andes S.A.	Argentina	Dólar	18,74%	18,74%	1.926.674	(40.232)	(278.645)	209.533	-	1.817.330
Inversiones Santa Sofía S.A.	Chile	Pesos	50,00%	50,00%	182.470	26.168	305	-	-	208.943
Total						(14.064)	(278.340)	209.533	-	2.026.273

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017										
INVERSIONES EN ASOCIADAS	PAÍS DE ORIGEN	MONEDA FUNCIONAL	% DE PARTICIPACIÓN	% PODER DE VOTOS	SALDO AL 01.01.2017 M\$	PARTICIPACIÓN EN GANANCIAS M\$	OTROS INCREMENTOS M\$	DIFERENCIA DE CONVERSIÓN M\$	PROVISIÓN DÉFICIT M\$	SALDO AL 31.12.17 M\$
Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.	Chile	Pesos	50,00%	50,00%	-	-	-	-	-	-
Inversiones Los Andes S.A.	Argentina	Dólar	18,74%	18,74%	2.449.707	(142.853)	(188.140)	(192.040)	-	1.926.674
Inversiones Santa Sofía S.A.	Chile	Pesos	50,00%	50,00%	(561.663)	770.825	(26.692)	-	-	182.470
Total						627.972	(214.832)	(192.040)	-	2.109.144

13.2 Información financiera resumida de asociadas, totalizadas

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018								
INVERSIONES EN ASOCIADAS	% DE PARTICIPACIÓN	ACTIVOS CORRIENTES M\$	ACTIVOS NO CORRIENTES M\$	PASIVOS CORRIENTES M\$	PASIVOS NO CORRIENTES M\$	INGRESOS ORDINARIOS M\$	GASTOS ORDINARIOS M\$	GANANCIA (PÉRDIDA) NETA M\$
Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.	50,00%	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones Los Andes S.A.	18,74%	1.982.179	10.979.450	821.913	2.442.117	1.044.934	(1.259.618)	(214.684)
Inversiones Santa Sofía S.A.	50,00%	433.624	257.662	273.136	265	92.895	(40.559)	52.336
Total		2.415.803	11.237.112	1.095.049	2.442.382	1.137.829	(1.300.177)	(162.348)

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017								
INVERSIONES EN ASOCIADAS	% DE PARTICIPACIÓN	ACTIVOS CORRIENTES M\$	ACTIVOS NO CORRIENTES M\$	PASIVOS CORRIENTES M\$	PASIVOS NO CORRIENTES M\$	INGRESOS ORDINARIOS M\$	GASTOS ORDINARIOS M\$	GANANCIA (PÉRDIDA) NETA M\$
Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.	50,00%	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones Los Andes S.A.	18,74%	1.847.939	11.433.735	876.634	2.123.961	2.053.265	(2.815.555)	(762.290)
Inversiones Santa Sofía S.A.	50,00%	488.074	254.844	377.713	265	11.386.240	(9.844.589)	1.541.651
Total		2.336.013	11.688.579	1.254.347	2.124.226	13.439.505	(12.660.144)	779.361

14. Activos intangibles

Este rubro está compuesto principalmente por el valor de la marca resultante por la compra de Almagro S.A. y promesas de compra de terreno.

La marca "Almagro" se originó producto de la adquisición del 100% de las acciones de Almagro S.A. con fecha 17 de agosto de 2007. La valorización de esta marca se sustenta en informe realizado por una entidad independiente, para lo cual se utilizó la metodología del royalty. Se estima que la vida útil de la marca "Almagro" es indefinida, debido a que su valorización permite reconocer que la empresa es un negocio en marcha, cuya capacidad de generación de flujos no se encuentra limitada a los proyectos actualmente en cartera o a determinados periodos futuros. Esta marca, es sometida anualmente a pruebas de deterioro de acuerdo a los requerimientos de la NIC 36; el último test de deterioro del valor fue realizado al 31 de diciembre de 2018, obteniendo como resultado que no procede aplicar deterioro al valor de la inversión que Socovesa tiene en Almagro S.A..

Las Opciones de compra de terrenos corresponden a derechos adquiridos por la filial directa Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A. según convenios suscritos en los años 2006 y 2007 con Compañía de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A. (relacionada por ser accionista común en filiales), estos montos se mantienen clasificados como intangibles, y son rebajados en la medida que sean vendidos o cedidos a filiales del grupo (ver nota 3.2 y 27.1.c a los estados financieros consolidados).

14.1 El detalle del rubro al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

ACTIVOS INTANGIBLES NETO	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios	39.163.115	39.163.115
Activos intangibles de vida finita	21.668.504	23.680.743
Activos Intangibles Neto	60.831.619	62.843.858
Marca Almagro	39.163.115	39.163.115
Software Almagro	-	-
Base datos Almagro	-	-
Opciones de compra de terreno	20.647.192	22.751.538
Programas Informáticos (licencias software)	791.554	699.447
Servidumbres	41.773	41.773
Derechos de agua	187.422	187.422
Otros activos intangibles identificables	563	563
Activos Intangibles identificables Neto	60.831.619	62.843.858

ACTIVOS INTANGIBLES BRUTOS	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios	39.741.631	39.741.631
Activos intangibles de vida finita	23.964.242	26.092.884
Activos Intangibles Bruto	63.705.873	65.834.515
Marca Almagro	39.163.115	39.163.115
Software Almagro	518.481	518.481
Base datos Almagro	60.035	60.035
Opciones de compra de terreno	21.320.274	23.654.508
Programas informáticos (licencias software)	2.414.210	2.208.161
Servidumbres	41.773	41.773
Derechos de agua	187.422	187.422
Otros activos intangibles identificables	563	1.020
Activos Intangibles identificables Bruto	63.705.873	65.834.515
AMORTIZACIÓN ACUMULADA Y DETERIORO DEL VALOR	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios	578.516	578.516
Activos intangibles de vida finita	2.295.738	2.412.141
Total Amortización Acumulada y Deterioro del Valor Activos Intangibles	2.874.254	2.990.657
Software Almagro	518.481	518.481
Base datos Almagro	60.035	60.035
Opciones de compra de terreno	673.082	902.970
Programas Informáticos (licencias software)	1.622.656	1.508.714
Otros Activos Intangibles Identificables	-	457
Amortización Acumulada y Deterioro del Valor, Activos Intangibles Identificables	2.874.254	2.990.657

14.2 El detalle de vidas útiles aplicadas al rubro de activos Intangibles, es el siguiente:

VIDAS ÚTILES ESTIMADAS O TASAS DE AMORTIZACIÓN UTILIZADAS	AÑOS DE VIDA MÍNIMA	AÑOS DE VIDA MÁXIMA
Opciones de compra de terreno	6	8
Proyecto desarrollo control de gestión	2	3
Programas Informáticos (licencias software)	3	10
Servidumbres	36	40
Derechos de agua	36	40
Otros Activos Intangibles Identificables	38	38

14.3 El movimiento de activos intangibles al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018									
MOVIMIENTOS AÑO 2018	MARCA ALMAGRO (a) M\$	SOFTWARE ALMAGRO (a) M\$	BASE DE DATOS ALMAGRO (a) M\$	OPCIONES DE COMPRA DE TERRENO M\$	PROGRAMAS INFORMÁTICOS (LICENCIAS SOFTWARE) M\$	SERVIDUMBRES M\$	DERECHOS DE AGUA M\$	OTROS ACTIVOS INTANGIBLES IDENTIFICABLES M\$	ACTIVOS INTANGIBLES NETOS M\$
Saldo inicial al 01.01.2018	39.163.115	-	-	22.751.538	699.447	41.773	187.422	563	62.843.858
Adiciones	-	-	-	3.852.873	-	-	-	-	3.852.873
Desapropiaciones	-	-	-	(8.436.461)	-	-	-	-	(8.436.461)
Amortización	-	-	-	-	(185.587)	-	-	-	(185.587)
Otros incrementos (disminuciones)	-	-	-	2.479.242	277.694	-	-	-	2.756.936
Total cambios	-	-	-	(2.104.346)	92.107	-	-	-	(2.012.239)
Saldo final Activos Intangibles al 31.12.2018	39.163.115	-	-	20.647.192	791.554	41.773	187.422	563	60.831.619
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017									
MOVIMIENTOS AÑO 2017	MARCA ALMAGRO (a) M\$	SOFTWARE ALMAGRO (a) M\$	BASE DE DATOS ALMAGRO (a) M\$	OPCIONES DE COMPRA DE TERRENO M\$	PROGRAMAS INFORMÁTICOS (LICENCIAS SOFTWARE) M\$	SERVIDUMBRES M\$	DERECHOS DE AGUA M\$	OTROS ACTIVOS INTANGIBLES IDENTIFICABLES M\$	ACTIVOS INTANGIBLES NETOS M\$
Saldo inicial al 01.01.2017	39.163.115	34.564	4.003	18.239.362	903.151	41.773	187.422	563	58.573.953
Adiciones	-	-	-	4.162.569	-	-	-	-	4.162.569
Amortización	-	(34.564)	(4.003)	-	(201.498)	-	-	-	(240.065)
Otros incrementos (disminuciones)	-	-	-	349.607	(2.206)	-	-	-	347.401
Total cambios	-	(34.564)	(4.003)	4.512.176	(203.704)	-	-	-	4.269.905
Saldo final Activos Intangibles al 31.12.2017	39.163.115	-	-	22.751.538	699.447	41.773	187.422	563	62.843.858

(a) De acuerdo con estimaciones y proyecciones de flujos de caja de las unidades generadoras de efectivo, a la que se le atribuye la plusvalía comprada, se puede concluir que su valor es recuperable al cierre del ejercicio.

15. Plusvalía

Plusvalía Comprada – El saldo de la Plusvalía al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

RUT	SOCIEDAD	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
88.452.300-1	Almagro S.A.	12.900.421	12.900.421
Total		12.900.421	12.900.421

Como se señala en nota 5.1 a los estados financieros consolidados, la Sociedad anualmente evalúa si la plusvalía comprada e intangible adquiridos en la combinación de negocio han sufrido algún deterioro. Para realizar la evaluación, la Sociedad, determina los montos recuperables de las unidades generadoras de efectivo sobre la base de cálculos de sus valores en uso, considerando los flujos futuros de efectivo que son generados por los activos asociados a la plusvalía.

Los criterios principales utilizados para la evaluación del deterioro son:

- Crecimiento en las ventas y márgenes operacionales.
- Gastos de administración y ventas en función del crecimiento en las ventas.
- Inversiones en propiedades de inversión.
- Las tasas de descuento aplicadas en la evaluación de diciembre 2018 fluctúan entre 8,9% a 9,7%.

16. Propiedades, plantas y equipos

16.1 El detalle del rubro al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

CLASES DE PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS, NETO	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Terrenos	13.104	740.646
Edificaciones	5.125.113	11.207.350
Maquinarias y equipos	2.573.720	2.975.112
Herramientas y equipos livianos	121.492	191.974
Muebles de oficina	276.832	284.236
Maquinaria de oficina	699.614	761.415
Plantaciones	3.102.918	2.085.451
Otras propiedades, planta y equipo	257	720
Total	11.913.050	18.246.904

CLASES DE PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS, BRUTO	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Terrenos	13.104	740.646
Edificaciones	7.240.671	14.843.412
Maquinarias y equipos	8.042.363	8.562.544
Herramientas y equipos livianos	995.076	999.760
Muebles de oficina	1.317.190	1.302.245
Maquinaria de oficina	3.515.673	3.370.979
Plantaciones	3.365.612	2.204.063
Otras propiedades, planta y equipo	2.782	2.782
Total	24.492.471	32.026.431

DEPRECIACIÓN ACUMULADA	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Edificaciones	2.115.558	3.636.062
Maquinarias y equipos	5.468.643	5.587.432
Herramientas y equipos livianos	873.584	807.786
Muebles de oficina	1.040.358	1.018.009
Maquinaria de oficina	2.816.059	2.609.564
Plantaciones	262.694	118.612
Otras propiedades, planta y equipo	2.525	2.062
Total	12.579.421	13.779.527

16.2 El detalle de vidas útiles aplicadas al rubro de propiedades, plantas y equipos es el siguiente:

ACTIVOS	VIDA ÚTIL O TASA DE DEPRECIACIÓN (AÑOS)	
	MÍNIMA	MÁXIMA
Edificaciones	15	60
Maquinarias y equipos	2	20
Activos en Leasing	5	20
Herramientas y equipos livianos	3	8
Muebles de oficina	3	10
Maquinaria de oficina	3	10
Plantaciones	20	20
Otros	3	10

16.3 El movimiento de propiedades, plantas y equipos al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

MOVIMIENTOS AÑO 2018	TERRENOS	EDIFICACIONES	MAQUINARIAS Y EQUIPOS	HERRAMIENTAS Y EQUIPOS LIVIANOS	MUEBLES DE OFICINA	MAQUINARIA DE OFICINA	PLANTACIONES	OTRAS PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS, NETO	PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS, NETO
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01.01.2018	740.646	11.207.350	2.975.112	191.974	284.236	761.415	2.085.451	720	18.246.904
Adiciones	-	335.666	264.763	-	15.040	150.512	-	-	765.981
Desapropiaciones	(727.542)	(6.071.545)	(27.096)	-	-	(620)	-	-	(6.826.803)
Gasto por depreciación	-	(346.358)	(632.401)	(70.482)	(22.418)	(208.942)	(144.081)	(463)	(1.425.145)
Otros incrementos (decrementos)	-	-	(6.658)	-	(26)	(2.751)	1.161.548	-	1.152.113
Total cambios	(727.542)	(6.082.237)	(401.392)	(70.482)	(7.404)	(61.801)	1.017.467	(463)	(6.333.854)
Saldo al 31.12.2018	13.104	5.125.113	2.573.720	121.492	276.832	699.614	3.102.918	257	11.913.050

MOVIMIENTOS AÑO 2017	TERRENOS	EDIFICACIONES	MAQUINARIAS Y EQUIPOS	HERRAMIENTAS Y EQUIPOS LIVIANOS	MUEBLES DE OFICINA	MAQUINARIA DE OFICINA	PLANTACIONES	OTRAS PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS, NETO	PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS, NETO
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01.01.2017	891.766	11.635.767	3.158.171	269.515	293.993	549.551	1.054.853	8.844	17.862.460
Adiciones	-	-	901.438	-	10.558	420.439	-	-	1.332.435
Desapropiaciones	(151.120)	(47.895)	(400.263)	-	-	(754)	-	-	(600.032)
Gasto por depreciación	-	(380.522)	(684.234)	(77.541)	(27.946)	(205.227)	(86.921)	(464)	(1.462.855)
Otros incrementos (decrementos)	-	-	-	-	7.631	(2.594)	1.117.519	(7.660)	1.114.896
Total cambios	(151.120)	(428.417)	(183.059)	(77.541)	(9.757)	211.864	1.030.598	(8.124)	384.444
Saldo al 31.12.2017	740.646	11.207.350	2.975.112	191.974	284.236	761.415	2.085.451	720	18.246.904

16.4 Información adicional sobre propiedades, plantas y equipos

En el siguiente cuadro se detalla información adicional sobre propiedades, planta y equipos al 31 de diciembre de 2018 y 2017:

INFORMACIÓN ADICIONAL A REVELAR SOBRE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Propiedades, planta, y equipos completamente depreciados todavía en uso (valor bruto)	7.151.669	6.939.690

17. Impuestos diferidos

El origen de los impuestos diferidos registrados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

17.1 Activos por impuestos diferidos

ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones	4.947.628	3.999.592
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones incobrables	1.109.780	1.149.579
Activos por impuestos diferido relativos a provisión vacaciones	459.106	411.350
Activos por impuestos diferido relativo a corrección monetaria de existencias	13.328.046	12.719.331
Activos por impuestos diferido relativos a pérdidas fiscales	14.457.726	14.670.485
Activos por impuestos diferido relativos a otros	817.561	1.049.711
Total Activo por impuestos diferidos antes de compensación	35.119.847	34.000.048
Compensación impuestos diferidos	(2.540.211)	(3.434.482)
Total Activos por impuestos diferidos	32.579.636	30.565.566

La recuperación de los saldos de activos por impuestos diferidos, requieren de la obtención de utilidades tributarias suficientes en el futuro, la Sociedad estima con proyecciones futuras de utilidades que éstas cubrirán el recupero de estos activos.

Adicionalmente la sociedad podría recuperar los saldos por impuestos diferidos mediante una reorganización empresarial, tal como lo permite la normativa tributaria chilena vigente.

17.2 Pasivos por impuestos diferidos

PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Pasivos por impuestos diferido relativos a amortizaciones	227.896	178.854
Pasivos por impuestos diferido relativos a activos en leasing	4.800	577.720
Pasivos por impuestos diferido relativos a capitalización de intereses	1.990.628	2.049.801
Pasivos por impuestos diferido relativos Combinación de Negocios	10.601.217	10.608.631
Pasivos por impuestos diferido otros	-	101.288
Total Pasivos por impuestos diferidos antes de compensación	12.824.541	13.516.294
Compensación impuestos diferidos	(2.540.211)	(3.434.482)
Total Pasivos por impuestos diferidos	10.284.330	10.081.812

17.3 Movimientos de activos y pasivos por impuestos diferidos del estado de situación financiera son los siguientes:

MOVIMIENTOS EN ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Activos por impuestos diferidos, saldo inicial	34.000.048	37.350.569
Incremento (decremento) en Activos por impuestos diferidos	1.179.250	(69.215)
Incremento (decremento) Activos por impuestos diferidos relativos a pérdidas fiscales	(59.451)	(3.281.306)
Cambios en Activos por impuestos diferidos, total	1.119.799	(3.350.521)
Total Activos por impuestos diferidos antes de compensación	35.119.847	34.000.048
Compensación impuestos diferidos	(2.540.211)	(3.434.482)
Activos por impuestos diferidos, Saldo final	32.579.636	30.565.566

MOVIMIENTOS EN PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Pasivos por impuestos diferidos, Saldo inicial	13.516.294	15.255.339
Incremento (decremento) en Pasivos por impuestos diferidos	(691.753)	(1.739.045)
Cambios en Pasivos por impuestos diferidos, Total	(691.753)	(1.739.045)
Total Pasivos por impuestos diferidos antes de compensación	12.824.541	13.516.294
Compensación impuestos diferidos	(2.540.211)	(3.434.482)
Pasivos por impuestos diferidos, Saldo final	10.284.330	10.081.812

17.4 Efectos por impuestos diferidos de componentes de otros resultados:

GASTO (INGRESO) POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS POR PARTES CORRIENTE Y DIFERIDA (PRESENTACIÓN)	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Gasto por impuestos corrientes	(13.022.907)	(14.527.917)
Beneficio por absorción de pérdida (PPUA)	145.251	1.176.177
Ajustes al impuesto corriente del periodo anterior	208.070	(385.665)
Otros gastos por impuesto corriente	-	90.111
Gasto por impuestos corrientes, Neto, Total	(12.669.586)	(13.647.294)
Ingreso diferido (gasto) por impuestos relativos a la creación y reversión de diferencias temporarias	1.811.552	(1.611.476)
Gasto por impuestos diferidos, Neto, Total	1.811.552	(1.611.476)
Ingreso (Gasto) por impuesto a las ganancias	(10.858.034)	(15.258.770)

17.5 Compensación de partidas y conciliación de tasa efectiva con tasa legal de impuesto

Los impuestos diferidos 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 activos 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.

	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
CONCILIACIÓN DEL GASTO POR IMPUESTOS UTILIZANDO LA TASA LEGAL CON EL GASTO POR IMPUESTOS UTILIZANDO LA TASA EFECTIVA		
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal	(12.847.064)	(14.301.513)
Efecto impositivo de ingresos ordinarios no imponibles	(10.863)	(25.496)
Efecto impositivo de gastos no deducibles impositivamente	(17.283)	(15.264)
Efecto impositivo de una nueva evaluación de activos por impuestos diferidos no reconocidos	-	(82.995)
Efecto impositivo de impuesto provisto en exceso en periodos anteriores	208.051	(470.199)
Otro incremento (decremento) en cargo por impuestos legales	2.790.952	(922.357)
Efecto impositivo por cambio en la tasa impositiva	(981.827)	559.054
Ajustes al gasto por impuestos utilizando la tasa legal, Total	1.989.030	(957.257)
Ingreso (Gasto) por impuestos utilizando la tasa efectiva	(10.858.034)	(15.258.770)

18. Otros pasivos financieros corrientes y no corrientes

El detalle de este rubro al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

18.1 Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses

	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES		
Préstamos bancarios	409.834.854	370.311.074
Factoring	28.456.101	15.148.512
Instrumentos derivados	-	12.691.956
Total	438.290.955	398.151.542

18.2 Desglose de monedas y vencimientos

El detalle del desglose de monedas y vencimientos para los cierres al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

DETALLE AL 31.12.2018												
PAÍS	NOMBRE INSTITUCIÓN FINANCIERA	MONEDA	TIPO DE AMORTIZACIÓN	TASA EFECTIVA	TASA NOMINAL	GARANTÍA	CORRIENTE			TOTAL CORRIENTE AL 31.12.2018 M\$	NO CORRIENTE	
							VENCIMIENTO				TOTAL NO CORRIENTE AL 31.12.2018 M\$	
							HASTA 1 MES M\$	MÁS DE 1 A 3 MESES M\$	MÁS DE 3 A 12 MESES M\$			VENCIMIENTO 1 A 5 AÑOS M\$
Chile	BANCO CONSORCIO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,320 %	3,320 %	Hipotecaria			1.014.917	1.014.917		
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,660 %	4,660 %	Hipotecaria			875.870	875.870		
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,660 %	4,660 %	Hipotecaria			6.904.930	6.904.930		
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,660 %	4,660 %	Hipotecaria			2.630.785	2.630.785		
Chile	BANCO CONSORCIO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,335 %	2,510 %	Hipotecaria			690.346	690.346		
Chile	BANCO CONSORCIO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,335 %	2,510 %	Hipotecaria			690.346	690.346		
Chile	BANCO CONSORCIO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,335 %	2,510 %	Hipotecaria			690.346	690.346		
Chile	BANCO CONSORCIO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,335 %	2,510 %	Hipotecaria			690.346	690.346		
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,335 %	2,510 %	Hipotecaria			467.171	467.171		
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,972 %	3,972 %	Hipotecaria			2.334.041	2.334.041		
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,361 %	4,361 %	Hipotecaria		3.354.928		3.354.928		
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,972 %	3,972 %	Hipotecaria			8.334.781	8.334.781		
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,972 %	3,972 %	Hipotecaria			22.528.077	22.528.077		
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,361 %	4,361 %	Hipotecaria		1.900.389		1.900.389		
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,972 %	3,972 %	Hipotecaria			13.201.621	13.201.621		
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,826 %	3,826 %	Hipotecaria			5.489.395	5.489.395		
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,361 %	4,361 %	Hipotecaria		4.095.591		4.095.591		
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,972 %	3,972 %	Hipotecaria			16.644.286	16.644.286		
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,380 %	4,380 %	Hipotecaria	2.080.999			2.080.999		
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,370 %	2,370 %	Hipotecaria			2.682.298	2.682.298		
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,840 %	3,840 %	Hipotecaria	8.119.576			8.119.576		
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,028 %	4,200 %	Hipotecaria			1.749.757	1.749.757		
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,380 %	4,380 %	Hipotecaria	11.038.304			11.038.304		
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,380 %	4,380 %	Hipotecaria	412.451			412.451		
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,380 %	4,380 %	Hipotecaria	4.944.360			4.944.360		
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,380 %	4,380 %	Hipotecaria	5.464.717			5.464.717		
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,350 %	1,350 %	Hipotecaria	1.011.507			1.011.507		
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,440 %	4,440 %	Hipotecaria			308.963	308.963		
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,840 %	3,840 %	Hipotecaria	5.404.538			5.404.538		
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,440 %	4,440 %	Hipotecaria			2.504.475	2.504.475		
Chile	CHILE	US\$	Sujeta a liberación de garantías	3,660 %	3,660 %	Hipotecaria	3.545.164			3.545.164		
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,540 %	1,540 %	Hipotecaria	88.264			88.264		
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,540 %	1,540 %	Hipotecaria	163.452			163.452		
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,621 %	1,810 %	Hipotecaria			3.540.040	3.540.040		
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,621 %	1,810 %	Hipotecaria			2.765.310	2.765.310		
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,720 %	3,720 %	Hipotecaria	4.151.685			4.151.685		
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,137 %	4,320 %	Hipotecaria			5.525.992	5.525.992		
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,210 %	1,210 %	Hipotecaria		454.853		454.853		
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,263 %	2,860 %	Hipotecaria			276.205	276.205		
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,015 %	1,200 %	Hipotecaria		484.288		484.288		
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,427 %	1,620 %	Hipotecaria			344.220	344.220		
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,706 %	2,890 %	Hipotecaria			510.827	510.827		
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,265 %	1,450 %	Hipotecaria	416.385			416.385		
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,899 %	1,090 %	Hipotecaria		381.940		381.940		
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,265 %	1,440 %	Hipotecaria	414.645			414.645		
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,209 %	2,410 %	Hipotecaria		731.741		731.741		
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,200 %	4,200 %	Hipotecaria		295.658		295.658		
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,200 %	4,200 %	Hipotecaria		1.749.954		1.749.954		

DETALLE AL 31.12.2018

PAÍS	NOMBRE INSTITUCIÓN FINANCIERA	MONEDA	TIPO DE AMORTIZACIÓN	TASA EFECTIVA	TASA NOMINAL	GARANTÍA	CORRIENTE			NO CORRIENTE			
							VENCIMIENTO			TOTAL CORRIENTE AL 31.12.2018	VENCIMIENTO 1 A 5 AÑOS	TOTAL NO CORRIENTE AL 31.12.2018	
							HASTA 1 MES	MÁS DE 1 A 3 MESES	MÁS DE 3 A 12 MESES				M\$
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,200 %	4,200 %	Hipotecaria		414.355		414.355			
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,468 %	4,200 %	Hipotecaria		519.023		519.023			
Chile	ITAU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,590 %	1,590 %	Hipotecaria			2.782.024	2.782.024			
Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,864 %	3,864 %	Hipotecaria		1.927.132		1.927.132			
Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,924 %	3,924 %	Hipotecaria	4.088.360			4.088.360			
Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,900 %	4,900 %	Hipotecaria			24.401.472	24.401.472			
Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,900 %	4,900 %	Hipotecaria			2.748.400	2.748.400			
Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,850 %	4,104 %	Hipotecaria	11.224.393			11.224.393			
Chile	ITAU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,900 %	3,090 %	Hipotecaria			2.668.755	2.668.755			
Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,056 %	4,236 %	Hipotecaria		1.324.248		1.324.248			
Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,924 %	3,924 %	Hipotecaria	5.850.441			5.850.441			
Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,924 %	3,924 %	Hipotecaria	807.126			807.126			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,850 %	2,850 %	Hipotecaria			552.756	552.756			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,090 %	3,090 %	Hipotecaria			552.452	552.452			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,748 %	1,950 %	Hipotecaria	553.317			553.317			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,470 %	1,470 %	Hipotecaria	546.043			546.043			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,761 %	2,940 %	Hipotecaria			552.531	552.531			
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,320 %	4,320 %	Hipotecaria		432.276		432.276			
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,500 %	4,500 %	Hipotecaria	614.582			614.582			
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,330 %	4,330 %	Hipotecaria		3.710.878		3.710.878			
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	3,620 %	3,620 %	Hipotecaria	5.647.026			5.647.026			
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	3,620 %	3,620 %	Hipotecaria	5.807.213			5.807.213			
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	4,092 %	3,690 %	Hipotecaria	4.331.605			4.331.605			
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	3,530 %	3,530 %	Hipotecaria		536.859		536.859			
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	3,530 %	3,530 %	Hipotecaria		532.086		532.086			
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	3,510 %	3,510 %	Hipotecaria	2.185.627			2.185.627			
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	1,920 %	1,920 %	Hipotecaria			4.033.444	4.033.444			
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	4,092 %	3,690 %	Hipotecaria	5.770.674			5.770.674			
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,000 %	3,000 %	Hipotecaria			6.726.246	6.726.246			
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,330 %	4,330 %	Hipotecaria		888.728		888.728			
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,330 %	4,330 %	Hipotecaria		3.776.068		3.776.068			
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,330 %	4,330 %	Hipotecaria		16.712.750		16.712.750			
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,040 %	4,040 %	Hipotecaria	2.059.824			2.059.824			
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	3,530 %	3,530 %	Hipotecaria		536.418		536.418			
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	3,530 %	3,530 %	Hipotecaria		1.344.997		1.344.997			
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,180 %	4,180 %	Hipotecaria	2.665.365			2.665.365			
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	3,530 %	3,530 %	Hipotecaria		825.403		825.403			
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	3,530 %	3,530 %	Hipotecaria		169.481		169.481			
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	3,530 %	3,530 %	Hipotecaria		2.891.010		2.891.010			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,128 %	4,128 %	Hipotecaria	3.281.407			3.281.407			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,128 %	4,128 %	Hipotecaria	2.439.271			2.439.271			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,128 %	4,128 %	Hipotecaria	6.075.738			6.075.738			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,128 %	4,128 %	Hipotecaria	3.432.857			3.432.857			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,128 %	4,128 %	Hipotecaria	3.777.054			3.777.054			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,128 %	4,128 %	Hipotecaria	5.723.443			5.723.443			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,128 %	4,128 %	Hipotecaria	2.624.006			2.624.006			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,128 %	4,128 %	Hipotecaria	5.317.981			5.317.981			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,128 %	4,128 %	Hipotecaria	3.187.699			3.187.699			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,128 %	4,128 %	Hipotecaria	6.018.234			6.018.234			

DETALLE AL 31.12.2018

PAÍS	NOMBRE INSTITUCIÓN FINANCIERA	MONEDA	TIPO DE AMORTIZACIÓN	TASA EFECTIVA	TASA NOMINAL	GARANTÍA	CORRIENTE			NO CORRIENTE			
							VENCIMIENTO			TOTAL CORRIENTE AL 31.12.2018	VENCIMIENTO 1 A 5 AÑOS	TOTAL NO CORRIENTE AL 31.12.2018	
							HASTA 1 MES	MÁS DE 1 A 3 MESES	MÁS DE 3 A 12 MESES				M\$
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,128 %	4,128 %	Hipotecaria	3.902.952			3.902.952			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,015 %	4,188 %	Hipotecaria	3.304.835			3.304.835			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,128 %	4,128 %	Hipotecaria	3.936.109			3.936.109			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,128 %	4,128 %	Hipotecaria	477.937			477.937			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,128 %	4,128 %	Hipotecaria	3.688.903			3.688.903			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,128 %	4,128 %	Hipotecaria	1.194.887			1.194.887			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,128 %	4,128 %	Hipotecaria	1.325.058			1.325.058			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,128 %	4,128 %	Hipotecaria	6.672.429			6.672.429			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,015 %	4,188 %	Hipotecaria			1.889.866	1.889.866			
Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,050 %	4,050 %	Hipotecaria	6.228.987			6.228.987			
Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,022 %	4,220 %	Hipotecaria		5.435.796		5.435.796			
Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,590 %	3,590 %	Hipotecaria	1.934.246			1.934.246			
Chile	SCOTIABANK-BBVA	US\$	Sujeta a liberación de garantías	2,913 %	2,913 %	Hipotecaria			6.960.435	6.960.435			
Chile	SCOTIABANK-BBVA	US\$	Sujeta a liberación de garantías	3,392 %	3,392 %	Hipotecaria	6.795.334			6.795.334			
Chile	SCOTIABANK-BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,390 %	1,390 %	Hipotecaria	1.187.441			1.187.441			
Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,440 %	4,440 %	Hipotecaria		300.337		300.337			
Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,050 %	4,050 %	Hipotecaria	5.626.159			5.626.159			
Chile	SCOTIABANK-BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,689 %	1,080 %	Hipotecaria			2.769.645	2.769.645			
Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,050 %	4,050 %	Hipotecaria	2.910.514			2.910.514			
Chile	SCOTIABANK-BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,390 %	1,390 %	Hipotecaria	2.188.442			2.188.442			
Chile	SCOTIABANK-BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,390 %	1,390 %	Hipotecaria	1.414.730			1.414.730			
TOTAL PRÉSTAMOS BANCARIOS							194.074.296	55.727.187	160.033.371	409.834.854	-	-	-
Chile	BCI Factoring	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,560 %	1,560 %	Prenda			2.615.681	2.615.681			
Chile	BCI Factoring	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,560 %	1,560 %	Prenda			537.392	537.392			
Chile	BCI Factoring	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,320 %	1,320 %	Hipotecaria	1.404.087			1.404.087			
Chile	BCI Factoring	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,200 %	4,200 %	Hipotecaria	8.064.802			8.064.802			
Chile	BCI Factoring	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,560 %	1,560 %	Prenda			178.306	178.306			
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,840 %	3,840 %	Hipotecaria	2.841.919			2.841.919			
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,840 %	3,840 %	Hipotecaria		7.254.038		7.254.038			
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,960 %	3,960 %	Hipotecaria		3.969.821		3.969.821			
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,840 %	3,840 %	Hipotecaria	1.590.055			1.590.055			
TOTAL FACTORING							13.900.863	11.402.165	3.153.073	28.456.101	-	-	-
TOTALES							207.975.159	67.129.352	163.186.444	438.290.955	-	-	-

DETALLE AL 31.12.2017

PAÍS	NOMBRE INSTITUCIÓN FINANCIERA	MONEDA	TIPO DE AMORTIZACIÓN	TASA EFECTIVA	TASA NOMINAL	GARANTÍA	CORRIENTE			NO CORRIENTE			
							VENCIMIENTO			TOTAL	VENCIMIENTO		TOTAL NO
							HASTA 1 MES	MÁS DE 1 A 3 MESES	MÁS DE 3 A 12 MESES	CORRIENTE AL 31.12.2017	1 A 5 AÑOS	MÁS 5 AÑOS	CORRIENTE AL 31.12.2017
M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$						
Chile	BANCO CONSORCIO	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,600 %	2,600 %	Hipotecaria	998.399	-	-	998.399	-	-	-
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,080 %	4,080 %	Hipotecaria	-	-	874.423	874.423	-	-	-
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,080 %	4,080 %	Hipotecaria	-	-	6.893.525	6.893.525	-	-	-
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,080 %	4,080 %	Hipotecaria	-	-	2.626.440	2.626.440	-	-	-
Chile	BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,670 %	1,670 %	Hipotecaria	-	-	1.889.619	1.889.619	-	-	-
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,110 %	4,110 %	Hipotecaria	-	8.853.878	-	8.853.878	-	-	-
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,110 %	4,110 %	Hipotecaria	-	-	5.556.351	5.556.351	-	-	-
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,110 %	4,110 %	Hipotecaria	-	2.874.401	-	2.874.401	-	-	-
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,000 %	4,000 %	Hipotecaria	-	-	2.361.771	2.361.771	-	-	-
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,856 %	3,856 %	Hipotecaria	-	-	2.332.614	2.332.614	-	-	-
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,856 %	3,856 %	Hipotecaria	-	-	3.415.587	3.415.587	-	-	-
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,856 %	3,856 %	Hipotecaria	-	-	8.329.688	8.329.688	-	-	-
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,856 %	3,856 %	Hipotecaria	-	-	22.514.312	22.514.312	-	-	-
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,000 %	4,000 %	Hipotecaria	-	-	3.936.909	3.936.909	-	-	-
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,856 %	3,856 %	Hipotecaria	-	-	13.193.554	13.193.554	-	-	-
Chile	BCI	US\$	Sujeta a liberación de garantías	2,675 %	2,675 %	Hipotecaria	-	-	2.587.375	2.587.375	-	-	-
Chile	BCI	US\$	Sujeta a liberación de garantías	2,675 %	2,675 %	Hipotecaria	-	-	2.697.890	2.697.890	-	-	-
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,000 %	4,000 %	Hipotecaria	-	-	4.133.172	4.133.172	-	-	-
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,856 %	3,856 %	Hipotecaria	-	-	16.634.116	16.634.116	-	-	-
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,560 %	4,560 %	Hipotecaria	-	-	2.080.545	2.080.545	-	-	-
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,128 %	4,128 %	Hipotecaria	-	-	8.127.048	8.127.048	-	-	-
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,320 %	4,320 %	Hipotecaria	-	-	2.681.556	2.681.556	-	-	-
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,560 %	4,560 %	Hipotecaria	-	-	11.035.896	11.035.896	-	-	-
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,960 %	3,960 %	Hipotecaria	5.350.650	-	-	5.350.650	-	-	-
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,560 %	4,560 %	Hipotecaria	-	-	412.361	412.361	-	-	-
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,560 %	4,560 %	Hipotecaria	-	-	4.943.282	4.943.282	-	-	-
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,660 %	1,660 %	Hipotecaria	-	-	538.854	538.854	-	-	-
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,660 %	1,660 %	Hipotecaria	-	-	619.682	619.682	-	-	-
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,660 %	1,660 %	Hipotecaria	-	-	331.561	331.561	-	-	-
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,660 %	1,660 %	Hipotecaria	-	-	612.113	612.113	-	-	-
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,960 %	3,960 %	Hipotecaria	412.916	-	-	412.916	-	-	-
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,960 %	3,960 %	Hipotecaria	607.268	-	-	607.268	-	-	-
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,960 %	3,960 %	Hipotecaria	537.593	-	-	537.593	-	-	-
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,960 %	3,960 %	Hipotecaria	665.539	-	-	665.539	-	-	-
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,960 %	3,960 %	Hipotecaria	744.202	-	-	744.202	-	-	-
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,960 %	3,960 %	Hipotecaria	639.844	-	-	639.844	-	-	-
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,960 %	3,960 %	Hipotecaria	1.140.308	-	-	1.140.308	-	-	-
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,960 %	3,960 %	Hipotecaria	1.298.955	-	-	1.298.955	-	-	-
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,720 %	3,720 %	Hipotecaria	310.368	-	-	310.368	-	-	-
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,840 %	3,840 %	Hipotecaria	-	3.458.832	-	3.458.832	-	-	-
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,720 %	3,720 %	Hipotecaria	5.348.454	-	-	5.348.454	-	-	-
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,040 %	2,040 %	Hipotecaria	-	-	986.394	986.394	-	-	-
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,490 %	2,490 %	Hipotecaria	2.442.780	-	-	2.442.780	-	-	-
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,180 %	2,180 %	Hipotecaria	86.277	-	-	86.277	-	-	-
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,180 %	2,180 %	Hipotecaria	159.771	-	-	159.771	-	-	-
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,720 %	3,720 %	Hipotecaria	-	4.111.568	-	4.111.568	-	-	-
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,110 %	2,110 %	Hipotecaria	-	443.048	-	443.048	-	-	-
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,920 %	1,920 %	Hipotecaria	-	-	402.208	402.208	-	-	-

DETALLE AL 31.12.2017

PAÍS	NOMBRE INSTITUCIÓN FINANCIERA	MONEDA	TIPO DE AMORTIZACIÓN	TASA EFECTIVA	TASA NOMINAL	GARANTÍA	CORRIENTE			NO CORRIENTE			
							VENCIMIENTO			TOTAL	VENCIMIENTO		TOTAL NO
							HASTA 1 MES	MÁS DE 1 A 3 MESES	MÁS DE 3 A 12 MESES	CORRIENTE AL 31.12.2017	1 A 5 AÑOS	MÁS 5 AÑOS	CORRIENTE AL 31.12.2017
M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$						
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,960%	3,960%	Hipotecaria	-	-	295.225	295.225	-	-	-
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,080%	4,080%	Hipotecaria	-	-	1.748.182	1.748.182	-	-	-
Chile	ITAU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,960%	1,960%	Hipotecaria	-	-	2.683.316	2.683.316	-	-	-
Chile	ITAU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,800%	1,800%	Hipotecaria	-	-	1.890.689	1.890.689	-	-	-
Chile	ITAU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,040%	2,040%	Hipotecaria	-	-	24.301.717	24.301.717	-	-	-
Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,200%	4,200%	Hipotecaria	-	-	4.090.884	4.090.884	-	-	-
Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,852%	3,852%	Hipotecaria	2.687.293	-	-	2.687.293	-	-	-
Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,200%	4,200%	Hipotecaria	-	-	5.854.053	5.854.053	-	-	-
Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,200%	4,200%	Hipotecaria	-	-	807.625	807.625	-	-	-
Chile	ESTADO	PESOS	Semestral	5,501%	5,916%	Hipotecaria	-	-	1.568.744	1.568.744	-	-	-
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,890%	1,890%	Hipotecaria	-	-	539.199	539.199	-	-	-
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,220%	2,220%	Hipotecaria	-	-	536.558	536.558	-	-	-
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,280%	4,280%	Hipotecaria	-	-	431.997	431.997	-	-	-
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,270%	4,270%	Hipotecaria	-	-	613.975	613.975	-	-	-
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,230%	4,230%	Hipotecaria	-	-	537.196	537.196	-	-	-
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,860%	1,860%	Hipotecaria	-	-	1.966.093	1.966.093	-	-	-
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,910%	1,910%	Hipotecaria	-	-	3.650.884	3.650.884	-	-	-
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,960%	3,960%	Hipotecaria	5.291.520	-	-	5.291.520	-	-	-
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,960%	3,960%	Hipotecaria	5.441.623	-	-	5.441.623	-	-	-
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,990%	3,990%	Hipotecaria	3.763.102	-	-	3.763.102	-	-	-
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,750%	3,750%	Hipotecaria	4.036.097	-	-	4.036.097	-	-	-
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	2,160%	2,160%	Hipotecaria	476.041	-	-	476.041	-	-	-
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	2,160%	2,160%	Hipotecaria	471.809	-	-	471.809	-	-	-
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	2,180%	2,180%	Hipotecaria	5.201.775	-	-	5.201.775	-	-	-
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,900%	3,900%	Hipotecaria	2.684.787	-	-	2.684.787	-	-	-
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,910%	1,910%	Hipotecaria	-	-	16.442.552	16.442.552	-	-	-
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,910%	1,910%	Hipotecaria	-	-	2.249.034	2.249.034	-	-	-
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,910%	1,910%	Hipotecaria	-	-	3.715.608	3.715.608	-	-	-
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	2,160%	2,160%	Hipotecaria	475.650	-	-	475.650	-	-	-
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	2,160%	2,160%	Hipotecaria	1.192.629	-	-	1.192.629	-	-	-
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	2,880%	2,880%	Hipotecaria	-	-	1.931.261	1.931.261	-	-	-
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	2,880%	2,880%	Hipotecaria	-	-	7.838.065	7.838.065	-	-	-
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,160%	4,160%	Hipotecaria	-	-	2.672.440	2.672.440	-	-	-
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	2,160%	2,160%	Hipotecaria	731.897	-	-	731.897	-	-	-
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	2,160%	2,160%	Hipotecaria	150.281	-	-	150.281	-	-	-
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	2,160%	2,160%	Hipotecaria	2.563.503	-	-	2.563.503	-	-	-
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,920%	3,920%	Hipotecaria	3.280.786	-	-	3.280.786	-	-	-
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,920%	3,920%	Hipotecaria	2.438.809	-	-	2.438.809	-	-	-
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,920%	3,920%	Hipotecaria	6.074.588	-	-	6.074.588	-	-	-
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,920%	3,920%	Hipotecaria	3.432.207	-	-	3.432.207	-	-	-
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,920%	3,920%	Hipotecaria	3.776.338	-	-	3.776.338	-	-	-
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,920%	3,920%	Hipotecaria	5.722.360	-	-	5.722.360	-	-	-
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,920%	3,920%	Hipotecaria	2.623.508	-	-	2.623.508	-	-	-
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,080%	4,080%	Hipotecaria	-	-	5.459.291	5.459.291	-	-	-
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,920%	3,920%	Hipotecaria	3.187.096	-	-	3.187.096	-	-	-
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,920%	3,920%	Hipotecaria	6.017.095	-	-	6.017.095	-	-	-
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,920%	3,920%	Hipotecaria	3.902.214	-	-	3.902.214	-	-	-
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,920%	3,920%	Hipotecaria	3.935.363	-	-				

DETALLE AL 31.12.2017												
NOMBRE PAÍS INSTITUCIÓN FINANCIERA	MONEDA	TIPO DE AMORTIZACIÓN	TASA EFECTIVA	TASA NOMINAL	GARANTÍA	CORRIENTE			TOTAL CORRIENTE AL 31.12.2017 M\$	NO CORRIENTE		
						VENCIMIENTO				VENCIMIENTO 1 A 5 AÑOS M\$	MÁS 5 AÑOS M\$	TOTAL NO CORRIENTE AL 31.12.2017 M\$
						HASTA 1 MES M\$	MÁS DE 1 A 3 MESES M\$	MÁS DE 3 A 12 MESES M\$				
Chile SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,920%	3,920%	Hipotecaria	3.688.204	-	-	3.688.204	-	-	-
Chile SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,920%	3,920%	Hipotecaria	1.194.661	-	-	1.194.661	-	-	-
Chile SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,920%	3,920%	Hipotecaria	1.324.807	-	-	1.324.807	-	-	-
Chile SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,284%	4,284%	Hipotecaria	-	-	6.715.642	6.715.642	-	-	-
Chile SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,768%	3,768%	Hipotecaria	6.346.261	-	-	6.346.261	-	-	-
Chile SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,128%	4,128%	Hipotecaria	-	301.100	-	301.100	-	-	-
Chile SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,188%	4,188%	Hipotecaria	1.199.551	-	-	1.199.551	-	-	-
Chile SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,188%	4,188%	Hipotecaria	2.210.761	-	-	2.210.761	-	-	-
Chile SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,188%	4,188%	Hipotecaria	282.361	-	-	282.361	-	-	-
Chile SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,188%	4,188%	Hipotecaria	1.429.158	-	-	1.429.158	-	-	-
Chile SECURITY	PESOS	Semestral	5,501%	5,916%	Hipotecaria	-	-	523.865	523.865	-	-	-
TOTAL PRÉSTAMOS BANCARIOS						118.455.306	20.042.827	231.812.941	370.311.074	-	-	-
Chile BCI Factoring	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,640%	2,640%	Prenda	-	-	2.556.094	2.556.094	-	-	-
Chile BCI Factoring	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,640%	2,640%	Prenda	-	-	490.404	490.404	-	-	-
Chile BCI Factoring	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,640%	2,640%	Prenda	-	-	434.850	434.850	-	-	-
Chile CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,684%	3,684%	Hipotecaria	3.481.478	-	-	3.481.478	-	-	-
Chile CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,780%	3,780%	Hipotecaria	-	3.407.888	-	3.407.888	-	-	-
Chile CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,684%	3,684%	Hipotecaria	796.826	-	-	796.826	-	-	-
Chile CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,684%	3,684%	Hipotecaria	1.450.628	-	-	1.450.628	-	-	-
Chile CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,684%	3,684%	Hipotecaria	2.530.344	-	-	2.530.344	-	-	-
TOTAL FACTORING						8.259.276	3.407.888	3.481.348	15.148.512	-	-	-
Chile ESTADO	PESOS	Semestral	5,501%	5,501%	Seguro de Tasa	-	-	8.577.395	8.577.395	-	-	-
Chile ESTADO	US\$	Al Vencimiento	2,160%	2,160%	Seguro de Tasa	20.635	-	-	20.635	-	-	-
Chile ESTADO	US\$	Al Vencimiento	2,160%	2,160%	Seguro de Tasa	51.740	-	-	51.740	-	-	-
Chile ESTADO	US\$	Al Vencimiento	2,880%	2,880%	Seguro de Tasa	-	-	133.424	133.424	-	-	-
Chile ESTADO	US\$	Al Vencimiento	2,880%	2,880%	Seguro de Tasa	-	-	541.506	541.506	-	-	-
Chile ESTADO	US\$	Al Vencimiento	2,160%	2,160%	Seguro de Tasa	20.652	-	-	20.652	-	-	-
Chile ESTADO	US\$	Al Vencimiento	2,160%	2,160%	Seguro de Tasa	20.468	-	-	20.468	-	-	-
Chile ESTADO	US\$	Al Vencimiento	2,180%	2,180%	Seguro de Tasa	165.669	-	-	165.669	-	-	-
Chile BBVA	UF	Al Vencimiento	0,000%	0,000%	Tipo de Cambio	-	-	7.543	7.543	-	-	-
Chile ESTADO	US\$	Al Vencimiento	2,160%	2,160%	Seguro de Tasa	111.212	-	-	111.212	-	-	-
Chile ESTADO	US\$	Al Vencimiento	2,160%	2,160%	Seguro de Tasa	31.751	-	-	31.751	-	-	-
Chile ESTADO	US\$	Al Vencimiento	2,160%	2,160%	Seguro de Tasa	6.520	-	-	6.520	-	-	-
Chile BCI	PESOS	Al Vencimiento	3,900%	3,900%	Seguro de Tasa	-	-	143.537	143.537	-	-	-
Chile SECURITY	PESOS	Semestral	5,501%	5,501%	Seguro de Tasa	-	-	2.859.904	2.859.904	-	-	-
TOTAL INSTRUMENTOS DERIVADOS						428.647	-	12.263.309	12.691.956	-	-	-
TOTALES						127.143.229	23.450.715	247.557.598	398.151.542	-	-	-

Para los "Otros pasivos financieros", la tasa nominal es igual a la tasa efectiva, debido principalmente a que no existen gastos operacionales asociados a estos pasivos financieros.

A continuación, se presenta un detalle de los préstamos bancarios calculados en función de los flujos futuros (no descontados) que la sociedad deberá desembolsar.

DETALLE DE CRÉDITOS BANCARIOS AL 31.12.2018					PLAZO M\$						
RUT	EMPRESA	INSTITUCIÓN FINANCIERA	MONEDA CURSE	TASA CARATULA	0 Y 30 DÍAS	MÁS DE 30 Y 180 DÍAS	MÁS DE 180 Y 360 DÍAS	1 Y 3 AÑOS	MÁS DE 3 Y 5 AÑOS	MÁS DE 5 AÑOS	TOTAL M\$
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	3,97%	-	2.376.402	-	-	-	-	2.376.402
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	4,36%	-	3.381.682	-	-	-	-	3.381.682
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	3,97%	-	22.936.951	-	-	-	-	22.936.951
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	3,97%	-	8.486.053	-	-	-	-	8.486.053
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BICE	PESOS	4,38%	2.086.817	-	-	-	-	-	2.086.817
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	4,44%	-	314.851	-	-	-	-	314.851
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	4,44%	-	2.554.403	-	-	-	-	2.554.403
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	3,84%	5.416.443	-	-	-	-	-	5.416.443
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	3,84%	-	7.363.759	-	-	-	-	7.363.759
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	3,96%	-	4.034.864	-	-	-	-	4.034.864
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	3,84%	2.856.194	-	-	-	-	-	2.856.194
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	US\$	3,66%	3.545.876	-	-	-	-	-	3.545.876
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	1,35%	1.011.621	-	-	-	-	-	1.011.621
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ITAU-CORPBANCA	PESOS	4,90%	-	-	25.547.432	-	-	-	25.547.432
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ITAU-CORPBANCA	PESOS	3,92%	4.097.998	-	-	-	-	-	4.097.998
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ITAU-CORPBANCA	PESOS	3,86%	-	1.936.102	-	-	-	-	1.936.102
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ITAU-CORPBANCA	PESOS	4,90%	-	-	2.877.472	-	-	-	2.877.472
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ITAU-CORPBANCA	PESOS	4,10%	11.260.204	-	-	-	-	-	11.260.204
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ITAU-CORPBANCA	UF	1,59%	-	2.800.409	-	-	-	-	2.800.409
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	4,33%	-	3.745.642	-	-	-	-	3.745.642
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	US\$	3,53%	-	533.938	-	-	-	-	533.938
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	US\$	3,53%	-	538.728	-	-	-	-	538.728
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	US\$	1,92%	-	-	4.072.873	-	-	-	4.072.873
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	US\$	3,51%	2.191.505	-	-	-	-	-	2.191.505
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	US\$	3,62%	5.819.283	-	-	-	-	-	5.819.283
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	US\$	3,62%	5.658.763	-	-	-	-	-	5.658.763
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	US\$	3,69%	4.334.659	-	-	-	-	-	4.334.659
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	US\$	3,69%	5.774.742	-	-	-	-	-	5.774.742
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	4,13%	2.442.063	-	-	-	-	-	2.442.063
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	4,13%	3.285.164	-	-	-	-	-	3.285.164
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	4,13%	3.436.787	-	-	-	-	-	3.436.787
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	4,13%	6.082.694	-	-	-	-	-	6.082.694
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	4,13%	3.781.378	-	-	-	-	-	3.781.378
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	4,13%	5.729.996	-	-	-	-	-	5.729.996
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	4,13%	2.627.010	-	-	-	-	-	2.627.010
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	4,05%	6.241.377	-	-	-	-	-	6.241.377
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	3,59%	1.937.663	-	-	-	-	-	1.937.663
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	4,22%	-	5.480.296	-	-	-	-	5.480.296
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SCOTIABANK-BBVA	US\$	3,39%	6.804.158	-	-	-	-	-	6.804.158
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SCOTIABANK-BBVA	US\$	2,91%	-	7.027.821	-	-	-	-	7.027.821
86.356.400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	1,54%	88.328	-	-	-	-	-	88.328
86.356.400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	1,54%	163.569	-	-	-	-	-	163.569
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	PESOS	4,50%	616.716	-	-	-	-	-	616.716
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	PESOS	4,32%	-	434.441	-	-	-	-	434.441
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	2,85%	-	559.172	-	-	-	-	559.172
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,47%	546.376	-	-	-	-	-	546.376
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	3,09%	-	559.834	-	-	-	-	559.834
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,95%	554.003	-	-	-	-	-	554.003
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	2,94%	-	559.285	-	-	-	-	559.285
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	BICE	UF	2,37%	-	2.707.132	-	-	-	-	2.707.132

DETALLE DE CRÉDITOS BANCARIOS AL 31.12.2018					PLAZO M\$						
RUT	EMPRESA	INSTITUCIÓN FINANCIERA	MONEDA CURSE	TASA CARATULA	0 Y 30 DÍAS	MÁS DE 30 Y 180 DÍAS	PLAZO M\$				TOTAL M\$
							MÁS DE 180 Y 360 DÍAS	1 Y 3 AÑOS	MÁS DE 3 Y 5 AÑOS	MÁS DE 5 AÑOS	
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	BICE	PESOS	3,84%	8.137.458	-	-	-	-	-	8.137.458
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	BICE	PESOS	4,20%	-	1.773.379	-	-	-	-	1.773.379
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	SANTANDER	PESOS	4,13%	5.324.070	-	-	-	-	-	5.324.070
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	ITAU-CORPBANCA	UF	3,09%	-	-	2.712.901	-	-	-	2.712.901
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	ITAU-CORPBANCA	PESOS	4,24%	-	1.336.859	-	-	-	-	1.336.859
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	CHILE	PESOS	3,84%	1.598.042	0	-	-	-	-	1.598.042
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	PESOS	4,20%	-	1.761.547	-	-	-	-	1.761.547
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	PESOS	4,20%	-	298.628	-	-	-	-	298.628
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	PESOS	4,20%	-	417.828	-	-	-	-	417.828
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	PESOS	4,20%	-	523.678	-	-	-	-	523.678
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	1,21%	-	455.965	-	-	-	-	455.965
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	2,86%	-	279.600	-	-	-	-	279.600
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	1,20%	-	485.125	-	-	-	-	485.125
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	1,62%	-	346.151	-	-	-	-	346.151
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	2,89%	-	517.254	-	-	-	-	517.254
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	1,45%	416.435	-	-	-	-	-	416.435
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	1,09%	-	382.458	-	-	-	-	382.458
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	1,44%	414.926	-	-	-	-	-	414.926
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	2,41%	-	733.841	-	-	-	-	733.841
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	SANTANDER	PESOS	4,13%	478.485	-	-	-	-	-	478.485
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BANCO CONSORCIO	PESOS	4,66%	-	890.056	-	-	-	-	890.056
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BANCO CONSORCIO	PESOS	4,66%	-	7.016.768	-	-	-	-	7.016.768
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BANCO CONSORCIO	PESOS	4,66%	-	2.673.396	-	-	-	-	2.673.396
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BANCO CONSORCIO	UF	3,32%	-	1.031.384	-	-	-	-	1.031.384
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	1,56%	-	-	2.678.118	-	-	-	2.678.118
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	1,56%	-	-	550.220	-	-	-	550.220
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	1,32%	1.409.800	-	-	-	-	-	1.409.800
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	4,36%	-	1.915.577	-	-	-	-	1.915.577
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	3,83%	-	5.561.112	-	-	-	-	5.561.112
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	3,97%	-	13.441.224	-	-	-	-	13.441.224
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BICE	PESOS	4,38%	11.069.166	-	-	-	-	-	11.069.166
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CHILE	UF	1,81%	-	3.560.444	-	-	-	-	3.560.444
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CHILE	UF	1,81%	-	2.781.249	-	-	-	-	2.781.249
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CHILE	PESOS	3,72%	4.161.820	-	-	-	-	-	4.161.820
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CHILE	PESOS	4,32%	-	5.614.373	-	-	-	-	5.614.373
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ITAU-CORPBANCA	PESOS	3,92%	809.029	-	-	-	-	-	809.029
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ITAU-CORPBANCA	PESOS	3,92%	5.864.233	-	-	-	-	-	5.864.233
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	4,33%	-	16.869.317	-	-	-	-	16.869.317
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	4,04%	2.060.515	-	-	-	-	-	2.060.515
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	4,33%	-	3.811.443	-	-	-	-	3.811.443
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	4,33%	-	897.055	-	-	-	-	897.055
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	UF	3,00%	-	6.812.946	-	-	-	-	6.812.946
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	US\$	3,53%	-	1.349.679	-	-	-	-	1.349.679
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	US\$	3,53%	-	538.285	-	-	-	-	538.285
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	4,13%	6.025.124	-	-	-	-	-	6.025.124
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	4,13%	3.191.348	-	-	-	-	-	3.191.348
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	4,13%	3.907.421	-	-	-	-	-	3.907.421
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	4,13%	3.940.615	-	-	-	-	-	3.940.615
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	4,19%	-	3.349.329	-	-	-	-	3.349.329
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	4,05%	5.637.349	-	-	-	-	-	5.637.349
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	4,44%	-	302.775	-	-	-	-	302.775

DETALLE DE CRÉDITOS BANCARIOS AL 31.12.2018					PLAZO M\$						
RUT	EMPRESA	INSTITUCIÓN FINANCIERA	MONEDA CURSE	TASA CARATULA	0 Y 30 DÍAS	MÁS DE 30 Y 180 DÍAS	MÁS DE 180 Y 360 DÍAS	1 Y 3 AÑOS	MÁS DE 3 Y 5 AÑOS	MÁS DE 5 AÑOS	TOTAL M\$
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BCI	PESOS	3,97%	-	16.946.372	-	-	-	-	16.946.372
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BCI	PESOS	4,36%	-	4.128.239	-	-	-	-	4.128.239
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BCI	PESOS	4,20%	8.170.440	-	-	-	-	-	8.170.440
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BICE	PESOS	4,38%	413.604	-	-	-	-	-	413.604
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BICE	PESOS	4,38%	4.958.184	-	-	-	-	-	4.958.184
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BICE	PESOS	4,38%	5.481.331	-	-	-	-	-	5.481.331
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	PESOS	4,18%	2.673.099	-	-	-	-	-	2.673.099
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	US\$	3,53%	-	2.901.073	-	-	-	-	2.901.073
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	US\$	3,53%	-	170.071	-	-	-	-	170.071
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	US\$	3,53%	-	828.276	-	-	-	-	828.276
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	4,13%	1.196.255	-	-	-	-	-	1.196.255
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	4,13%	1.326.575	-	-	-	-	-	1.326.575
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	4,13%	3.693.126	-	-	-	-	-	3.693.126
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	4,13%	6.680.068	-	-	-	-	-	6.680.068
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	4,19%	-	1.915.309	-	-	-	-	1.915.309
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	4,05%	2.916.303	-	-	-	-	-	2.916.303
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK-BBVA	UF	1,08%	-	-	2.786.433	-	-	-	2.786.433
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK-BBVA	UF	1,39%	2.190.211	-	-	-	-	-	2.190.211
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK-BBVA	UF	1,39%	1.415.873	-	-	-	-	-	1.415.873
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	BANCO CONSORCIO	UF	2,51%	-	-	706.298	-	-	-	706.298
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	BANCO CONSORCIO	UF	2,51%	-	-	706.298	-	-	-	706.298
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	BANCO CONSORCIO	UF	2,51%	-	-	706.298	-	-	-	706.298
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	BANCO CONSORCIO	UF	2,51%	-	-	706.298	-	-	-	706.298
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	BANCO CONSORCIO	UF	2,51%	-	-	477.966	-	-	-	477.966
TOTALES					205.140.693	193.129.997	44.528.607	-	-	-	442.799.297

DETALLE DE CRÉDITOS BANCARIOS AL 31.12.2017					PLAZO M\$						
RUT	EMPRESA	INSTITUCIÓN FINANCIERA	MONEDA CURSE	TASA CARATULA	0 Y 30 DÍAS	PLAZO M\$					TOTAL M\$
						MÁS DE 30 Y 180 DÍAS	MÁS DE 180 Y 360 DÍAS	1 Y 3 AÑOS	MÁS DE 3 Y 5 AÑOS	MÁS DE 5 AÑOS	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	4,11%	-	8.897.106	-	-	-	-	8.897.106
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	UF	1,67%	-	-	1.907.371	-	-	-	1.907.371
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	3,86%	-	2.374.714	-	-	-	-	2.374.714
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	3,86%	-	3.477.232	-	-	-	-	3.477.232
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	4,00%	-	2.395.733	-	-	-	-	2.395.733
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	3,86%	-	22.920.653	-	-	-	-	22.920.653
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	3,86%	-	8.480.024	-	-	-	-	8.480.024
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	UF	2,64%	-	-	450.201	-	-	-	450.201
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BICE	PESOS	4,56%	-	2.126.898	-	-	-	-	2.126.898
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	3,72%	310.877	-0	-	-	-	-	310.877
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	3,84%	-	3.483.120	-	-	-	-	3.483.120
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	3,72%	5.362.732	-	-	-	-	-	5.362.732
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	3,68%	3.512.210	-	-	-	-	-	3.512.210
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	3,78%	-	3.460.805	-	-	-	-	3.460.805
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	2,49%	2.443.452	-	-	-	-	-	2.443.452
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	2,04%	-	-	996.913	-	-	-	996.913
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ITAU-CORPBANCA	PESOS	4,20%	-	4.173.879	-	-	-	-	4.173.879
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ITAU-CORPBANCA	PESOS	3,85%	2.691.572	-	-	-	-	-	2.691.572
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ITAU-CORPBANCA	UF	2,04%	-	24.517.198	-	-	-	-	24.517.198
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ITAU-CORPBANCA	UF	1,96%	-	2.706.076	-	-	-	-	2.706.076
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ITAU-CORPBANCA	UF	1,80%	-	1.906.822	-	-	-	-	1.906.822
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	3,99%	3.766.376	-	-	-	-	-	3.766.376
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	3,96%	5.452.799	-	-	-	-	-	5.452.799
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	3,96%	5.302.388	-	-	-	-	-	5.302.388
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	3,75%	4.037.348	-	-	-	-	-	4.037.348
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	UF	1,91%	-	-	3.701.566	-	-	-	3.701.566
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	UF	1,86%	-	-	1.987.363	-	-	-	1.987.363
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	US\$	2,16%	472.627	-	-	-	-	-	472.627
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	US\$	2,16%	476.867	-	-	-	-	-	476.867
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	US\$	2,18%	-	5.211.506	-	-	-	-	5.211.506
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,92%	2.441.726	-	-	-	-	-	2.441.726
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,92%	3.284.710	-	-	-	-	-	3.284.710
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,92%	3.436.312	-	-	-	-	-	3.436.312
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,92%	6.081.854	-	-	-	-	-	6.081.854
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,92%	3.780.856	-	-	-	-	-	3.780.856
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,92%	5.729.205	-	-	-	-	-	5.729.205
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,92%	2.626.647	-	-	-	-	-	2.626.647
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SCOTIABANK	PESOS	3,77%	6.357.466	-	-	-	-	-	6.357.466
86.356.400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	2,18%	86.405	-	-	-	-	-	86.405
86.356.400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	2,18%	160.008	-	-	-	-	-	160.008
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	PESOS	4,27%	-	622.798	-	-	-	-	622.798
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	PESOS	4,28%	-	438.945	-	-	-	-	438.945
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	PESOS	4,23%	-	544.085	-	-	-	-	544.085
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,89%	-	-	546.008	-	-	-	546.008
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	2,22%	-	541.912	-	-	-	-	541.912
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	BICE	PESOS	4,32%	-	-	2.785.983	-	-	-	2.785.983
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	BICE	PESOS	4,13%	-	-	8.314.710	-	-	-	8.314.710
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	SANTANDER	PESOS	4,08%	-	5.525.482	-	-	-	-	5.525.482
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	ESTADO	PESOS	3,90%	2.690.272	-	-	-	-	-	2.690.272
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	CHILE	PESOS	3,68%	1.465.946	-	-	-	-	-	1.465.946
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	PESOS	4,08%	-	1.778.212	-	-	-	-	1.778.212

DETALLE DE CRÉDITOS BANCARIOS AL 31.12.2017					PLAZO M\$							
RUT	EMPRESA	INSTITUCIÓN FINANCIERA	MONEDA CURSE	TASA CARATULA	0 Y 30 DÍAS	MÁS DE 30 Y 180 DÍAS	PLAZO M\$					TOTAL M\$
							MÁS DE 180 Y 360 DÍAS	1 Y 3 AÑOS	MÁS DE 3 Y 5 AÑOS	MÁS DE 5 AÑOS		
76.912.61--4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	PESOS	3,96%	-	298.282	-	-	-	-	298.282	
76.912.61--4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	2,11%	-	445.321	-	-	-	-	445.321	
76.912.61--4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	1,92%	-	405.831	-	-	-	-	405.831	
96.659-3--	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOEN S.A.	SANTANDER	PESOS	3,92%	478.418	-	-	-	-	-	478.418	
96.757-3--3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BANCO CONSORCIO	PESOS	4,08%	-	887.337	-	-	-	-	887.337	
96.757-3--3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BANCO CONSORCIO	PESOS	4,08%	-	6.995.329	-	-	-	-	6.995.329	
96.757-3--3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BANCO CONSORCIO	PESOS	4,08%	-	2.665.227	-	-	-	-	2.665.227	
96.757-3--3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BANCO CONSORCIO	UF	2,60%	999.111	-	-	-	-	-	999.111	
96.757-3--3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BBVA	PESOS	4,11%	-	5.583.479	-	-	-	-	5.583.479	
96.757-3--3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	2,64%	-	-	2.631.977	-	-	-	2.631.977	
96.757-3--3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	2,64%	-	-	540.740	-	-	-	540.740	
96.757-3--3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	4,00%	-	3.993.521	-	-	-	-	3.993.521	
96.757-3--3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	3,86%	-	13.431.673	-	-	-	-	13.431.673	
96.757-3--3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	US\$	2,67%	-	2.723.938	-	-	-	-	2.723.938	
96.757-3--3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	US\$	2,67%	-	2.612.356	-	-	-	-	2.612.356	
96.757-3--3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BICE	PESOS	4,56%	-	11.281.767	-	-	-	-	11.281.767	
96.757-3--3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CHILE	PESOS	3,72%	-	4.125.081	-	-	-	-	4.125.081	
96.757-3--3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CHILE	PESOS	3,68%	805.405	-	-	-	-	-	805.405	
96.757-3--3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ITAU-CORPBANCA	PESOS	4,20%	-	824.010	-	-	-	-	824.010	
96.757-3--3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ITAU-CORPBANCA	PESOS	4,20%	-	5.972.820	-	-	-	-	5.972.820	
96.757-3--3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	UF	1,91%	-	-	16.670.810	-	-	-	16.670.810	
96.757-3--3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	UF	1,91%	-	-	3.766.592	-	-	-	3.766.592	
96.757-3--3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	UF	1,91%	-	-	2.279.895	-	-	-	2.279.895	
96.757-3--3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	US\$	2,16%	1.194.697	-	-	-	-	-	1.194.697	
96.757-3--3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	US\$	2,16%	476.474	-	-	-	-	-	476.474	
96.757-3--3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	US\$	2,88%	-	1.954.699	-	-	-	-	1.954.699	
96.757-3--3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	US\$	2,88%	-	7.933.186	-	-	-	-	7.933.186	
96.757-3--3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,92%	6.024.292	-	-	-	-	-	6.024.292	
96.757-3--3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,92%	3.190.908	-	-	-	-	-	3.190.908	
96.757-3--3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,92%	3.906.881	-	-	-	-	-	3.906.881	
96.757-3--3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,92%	3.940.071	-	-	-	-	-	3.940.071	
96.757-3--3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SCOTIABANK	PESOS	4,13%	-	302.576	-	-	-	-	302.576	
96.757-3--3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SCOTIABANK	PESOS	4,19%	1.202.565	-	-	-	-	-	1.202.565	
96.791.15--K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BBVA	PESOS	4,11%	-	2.888.435	-	-	-	-	2.888.435	
96.791.15--K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BCI	PESOS	3,86%	-	16.934.331	-	-	-	-	16.934.331	
96.791.15--K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BCI	PESOS	4,00%	-	4.192.607	-	-	-	-	4.192.607	
96.791.15--K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BICE	PESOS	4,56%	-	421.548	-	-	-	-	421.548	
96.791.15--K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BICE	PESOS	4,56%	-	5.053.414	-	-	-	-	5.053.414	
96.791.15--K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BICE	PESOS	3,96%	5.365.849	-	-	-	-	-	5.365.849	
96.791.15--K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	CHILE	PESOS	3,68%	2.557.582	-	-	-	-	-	2.557.582	
96.791.15--K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	PESOS	4,16%	-	2.719.234	-	-	-	-	2.719.234	
96.791.15--K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	US\$	2,16%	2.567.946	-	-	-	-	-	2.567.946	
96.791.15--K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	US\$	2,16%	150.542	-	-	-	-	-	150.542	
96.791.15--K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	US\$	2,16%	733.166	-	-	-	-	-	733.166	
96.791.15--K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	3,92%	1.196.090	-	-	-	-	-	1.196.090	
96.791.15--K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	3,92%	1.326.392	-	-	-	-	-	1.326.392	
96.791.15--K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	3,92%	3.692.616	-	-	-	-	-	3.692.616	
96.791.15--K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	4,28%	-	6.946.331	-	-	-	-	6.946.331	
96.791.15--K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK	PESOS	4,19%	2.216.316	-	-	-	-	-	2.216.316	
96.791.15--K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK	PESOS	4,19%	283.080	-	-	-	-	-	283.080	
96.791.15--K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK	PESOS	4,19%	1.432.749	-	-	-	-	-	1.432.749	

DETALLE DE CRÉDITOS BANCARIOS AL 31.12.2017					PLAZO M\$						
RUT	EMPRESA	INSTITUCIÓN FINANCIERA	MONEDA CURSE	TASA CARATULA	0 Y 30 DÍAS	MÁS DE 30 Y 180 DÍAS	MÁS DE 180 Y 360 DÍAS	1 Y 3 AÑOS	MÁS DE 3 Y 5 AÑOS	MÁS DE 5 AÑOS	TOTAL M\$
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	3,96%	607.802	-	-	-	-	-	607.802
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	3,96%	538.065	-	-	-	-	-	538.065
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	3,96%	1.300.096	-	-	-	-	-	1.300.096
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	3,96%	666.636	-	-	-	-	-	666.636
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	3,96%	745.429	-	-	-	-	-	745.429
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	3,96%	1.141.309	-	-	-	-	-	1.141.309
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	3,96%	413.278	-	-	-	-	-	413.278
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	PESOS	3,96%	640.406	-	-	-	-	-	640.406
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	1,66%	-	333.811	-	-	-	-	333.811
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	1,66%	-	616.267	-	-	-	-	616.267
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	1,66%	-	542.512	-	-	-	-	542.512
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	1,66%	-	623.889	-	-	-	-	623.889
94.840.000-6	SOCOVESA S.A.	ESTADO	PESOS	5,50%	-	1.600.142	-	-	-	-	1.600.142
94.840.000-6	SOCOVESA S.A.	SECURITY	PESOS	5,50%	-	533.381	-	-	-	-	533.381
TOTALES					121.764.826	214.479.204	53.526.460	-	-	-	389.770.490

18.3 Obligaciones por arrendamiento financiero

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no existen saldos por obligaciones por arrendamiento financiero.

18.4 Operaciones de factoring y confirming

a) Saldos vigentes de operaciones de factoring y confirming

A continuación, se detallan las operaciones de factoring vigentes y sus condiciones al cierre de cada período.

SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018												
EMPRESA	INSTITUCIÓN FINANCIERA	LÍNEA	MONEDA	TIPO DE AMORTIZACIÓN	FECHA DE INGRESO	FECHA DE VENCIMIENTO	TASA NOMINAL	TASA EFECTIVA	UNIDADES DE NEGOCIO		CONSOLIDADO M\$	TIPO
									DESARROLLO INMOBILIARIO M\$	INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN M\$		
INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI Factoring	Pagarés por cobrar	UF	Al vencimiento	13-07-18	08-07-19	1,56%	1,56%	2.615.681		2.615.681	Con Responsabilidad
INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI Factoring	Pagarés por cobrar	UF	Al vencimiento	13-07-18	08-07-19	1,56%	1,56%	537.392		537.392	Con Responsabilidad
ALMAGRO S.A.	BCI Factoring	Pagarés por cobrar	UF	Al vencimiento	13-07-18	04-02-19	1,56%	1,56%	178.306		178.306	Con Responsabilidad
INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI Factoring	Hipotecaria	UF	Al vencimiento	23-10-18	21-01-19	1,32%	1,32%	1.404.087		1.404.087	Con Responsabilidad
INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BCI Factoring	Hipotecaria	PESOS	Al vencimiento	22-10-18	21-01-19	4,20%	4,20%	8.064.802		8.064.802	Con Responsabilidad
ALMAGRO S.A.	Chile	Hipotecaria	PESOS	Al vencimiento	20-12-18	18-01-19	3,84%	3,84%	2.841.919		2.841.919	Con Responsabilidad
ALMAGRO S.A.	Chile	Hipotecaria	PESOS	Al vencimiento	26-11-18	22-02-19	3,84%	3,84%	7.254.038		7.254.038	Con Responsabilidad
ALMAGRO S.A.	Chile	Hipotecaria	PESOS	Al vencimiento	29-11-18	27-02-19	3,96%	3,96%	3.969.821		3.969.821	Con Responsabilidad
INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	Hipotecaria	PESOS	Al vencimiento	20-12-18	18-01-19	3,84%	3,84%	1.590.055		1.590.055	Con Responsabilidad
									28.456.101	-	28.456.101	

SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017												
EMPRESA	INSTITUCIÓN FINANCIERA	LÍNEA	MONEDA	TIPO DE AMORTIZACIÓN	FECHA DE INGRESO	FECHA DE VENCIMIENTO	TASA NOMINAL	TASA EFECTIVA	UNIDADES DE NEGOCIO		CONSOLIDADO M\$	TIPO
									DESARROLLO INMOBILIARIO M\$	INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN M\$		
INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI Factoring	Pagarés por cobrar	UF	Al vencimiento	14-07-17	13-07-18	2,64%	2,64%	2.556.094	-	2.556.094	Con Responsabilidad
INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI Factoring	Pagarés por cobrar	UF	Al vencimiento	14-07-17	13-07-18	2,64%	2,64%	490.404	-	490.404	Con Responsabilidad
ALMAGRO S.A.	BCI Factoring	Pagarés por cobrar	UF	Al vencimiento	14-12-17	13-07-18	2,64%	2,64%	434.850	-	434.850	Con Responsabilidad
INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	Hipotecaria	PESOS	Al vencimiento	23-10-17	18-01-18	3,68%	3,68%	796.826	-	796.826	Con Responsabilidad
ALMAGRO S.A.	Chile	Hipotecaria	PESOS	Al vencimiento	25-10-17	18-01-18	3,68%	3,68%	3.481.478	-	3.481.478	Con Responsabilidad
ALMAGRO S.A.	Chile	Hipotecaria	PESOS	Al vencimiento	28-11-17	26-02-18	3,78%	3,78%	3.407.888	-	3.407.888	Con Responsabilidad
INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	Hipotecaria	PESOS	Al vencimiento	25-10-17	18-01-18	3,68%	3,68%	1.450.628	-	1.450.628	Con Responsabilidad
INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	Hipotecaria	PESOS	Al vencimiento	23-10-17	18-01-18	3,68%	3,68%	2.530.344	-	2.530.344	Con Responsabilidad
									15.148.512	-	15.148.512	

Para los años terminados al 31 de diciembre 2018 y 2017, no existen saldos vigentes de operaciones de confirming.

b) Operaciones acumuladas de factoring y confirming

El monto acumulado de operaciones de factoring cursadas durante los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

PARA EL PERÍODO 2018			
M\$		UF	
DESARROLLO INMOBILIARIO	INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN	DESARROLLO INMOBILIARIO	INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN
40.308.815	-	173.830,13	-

PARA EL PERÍODO 2017			
M\$		UF	
DESARROLLO INMOBILIARIO	INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN	DESARROLLO INMOBILIARIO	INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN
11.636.153	-	725.209,10	-

Para los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no se realizaron operaciones de confirming.

19. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

19.1 El detalle de este rubro al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	UNIDADES DE NEGOCIO		CONSOLIDADO M\$
	DESARROLLO INMOBILIARIO M\$	INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN M\$	
Anticipos y depósitos de clientes	70.017.720	-	70.017.720
Reconocimiento cierre de proyectos	11.578.738	-	11.578.738
Dividendos por pagar	10.880.847	-	10.880.847
Retenciones	10.533.190	13.349	10.546.539
Otras cuentas por pagar	10.135.576	85.810	10.221.386
Proveedores (19.2) (19.3)	5.819.346	1.539.271	7.358.617
Retenciones a subcontratistas	3.046.433	-	3.046.433
Obligaciones por compras de terrenos	2.366.753	-	2.366.753
Documentos por pagar	369.177	337.573	706.750
Total	124.747.780	1.976.003	126.723.783

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	UNIDADES DE NEGOCIO		CONSOLIDADO M\$
	DESARROLLO INMOBILIARIO M\$	INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN M\$	
Anticipos y depósitos de clientes	66.586.869	8	66.586.877
Reconocimiento cierre de proyectos	8.912.862	-	8.912.862
Dividendos por pagar	12.961.301	-	12.961.301
Retenciones	9.260.083	15.379	9.275.462
Otras cuentas por pagar	9.260.329	1.576.962	10.837.291
Proveedores (19.2) (19.3)	6.167.051	1.744.297	7.911.348
Retenciones a subcontratistas	2.641.774	-	2.641.774
Obligaciones por compras de terrenos	2.575.192	-	2.575.192
Documentos por pagar	601.564	390.234	991.798
Total	118.967.025	3.726.880	122.693.905

19.2 El detalle de los saldos vigentes del ítem "Proveedores" del rubro "Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar", según plazos de vencimientos al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

MONTOS SEGÚN PLAZO DE PAGO	31.12.2018				31.12.2017			
	MATERIALES Y EQUIPOS M\$	SERVICIOS M\$	OTROS M\$	TOTAL M\$	MATERIALES Y EQUIPOS M\$	SERVICIOS M\$	OTROS M\$	TOTAL M\$
Hasta 30 Días	3.630.578	1.164.859	565.167	5.360.604	3.260.218	1.356.035	431.281	5.047.534
31 a 60 Días	23.566	1.284	4.958	29.808	333.205	40.696	20.767	394.668
61 a 90 Días				-	-	-	2.174	2.174
91 a 120 Días				-	-	-	2.174	2.174
121 a 365 Días				-	-	-	13.044	13.044
Total M\$	3.654.144	1.166.143	570.125	5.390.412	3.593.423	1.396.731	469.440	5.459.594
Período promedio de pago (días)	50	20	45	38	50	20	45	38

19.3 El detalle de la morosidad del ítem "Proveedores" del rubro "Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar" al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

MONTOS SEGÚN PLAZO DE PAGO	31.12.2018				31.12.2017			
	MATERIALES Y EQUIPOS M\$	SERVICIOS M\$	OTROS M\$	TOTAL M\$	MATERIALES Y EQUIPOS M\$	SERVICIOS M\$	OTROS M\$	TOTAL M\$
Hasta 30 Días	25.688	4.087	51.465	81.240	56.592	8.654	586.499	651.745
31 a 60 Días	30.365	4.349	3.813	38.527	3.626	1.159	4.757	9.542
61 a 90 Días	3.495	529	724	4.748	20.864	4.233	101.055	126.152
91 a 120 Días	11.234	2.988	455	14.677	4.736	3.164	33.160	41.060
121 a 365 Días	51.679	42.303	22.709	116.691	50.341	19.886	74.636	144.863
366 y más	387.028	718.822	606.472	1.712.322	466.068	901.682	110.642	1.478.392
Total M\$	509.489	773.078	685.638	1.968.205	602.227	938.778	910.749	2.451.754

19.4 El detalle del rubro "Otras Cuentas por Pagar, no Corrientes" al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

OTRAS CUENTAS POR PAGAR, NO CORRIENTES	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Obligaciones por compras de terrenos	-	3.223.418
Otras cuentas por pagar	1.476.315	1.476.315
Total	1.476.315	4.699.733

20. Otras provisiones

20.1 Provisiones

El detalle de las provisiones corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

PROVISIONES	31.12.2018		31.12.2017	
	CORRIENTE M\$	NO CORRIENTE M\$	CORRIENTE M\$	NO CORRIENTE M\$
Provisión garantía post-venta	3.228.462	1.812.060	2.898.020	1.612.034
Total	3.228.462	1.812.060	2.898.020	1.612.034

Información adicional

• **Provisión garantía post-venta:** corresponde a la garantía por eventuales desperfectos en la construcción de departamentos y casas, conforme a la Ley General de Urbanismo y Construcción. Adicionalmente incluye la garantía por eventuales desperfectos estipulada contractualmente en la construcción de obras de infraestructura.

20.2 Movimiento de las provisiones corrientes y no corrientes

CLASE DE PROVISIONES	31.12.2018			
	CORRIENTE		NO CORRIENTE	
	GARANTÍA POST-VENTA M\$	GARANTÍA POST-VENTA M\$	DÉFICIT ASOCIADAS M\$	TOTAL NO CORRIENTE M\$
Saldo inicial al 01.01.2018	2.898.020	1.612.034	-	1.612.034
Incremento (decremento) en provisiones existentes	330.442	200.026	-	200.026
Total	3.228.462	1.812.060	-	1.812.060

CLASE DE PROVISIONES	31.12.2017			
	CORRIENTE		NO CORRIENTE	
	GARANTÍA POST-VENTA M\$	GARANTÍA POST-VENTA M\$	DÉFICIT ASOCIADAS M\$	TOTAL NO CORRIENTE M\$
Saldo inicial al 01.01.2017	2.850.097	1.881.368	561.663	2.443.031
Incremento (decremento) en provisiones existentes	47.923	(269.334)	(561.663)	(830.997)
Total	2.898.020	1.612.034	-	1.612.034

21. Patrimonio neto

21.1 Capital suscrito y pagado

CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Capital emitido	127.688.597	127.688.597

21.2 Número de acciones suscritas y pagadas

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el capital de la Sociedad está representado por 1.223.935.691 acciones suscritas y pagadas sin valor nominal.

21.3 Dividendos

EFECTO EN PATRIMONIO NETO	31.12.2018 M\$
Dividendo mínimo al 31.12.2017	12.619.297
Dividendo efectivamente pagado en 2018	(17.747.067)
Dividendo mínimo al 31.12.2018	(10.873.269)
Efecto en patrimonio neto	(16.001.039)

EFECTO EN PATRIMONIO NETO	31.12.2017 M\$
Dividendo mínimo al 31.12.2016	10.582.032
Dividendo efectivamente pagado en 2017	(14.197.654)
Dividendo mínimo al 31.12.2017	(12.619.297)
Efecto en patrimonio neto	(16.234.919)

21.4 Otras partidas del patrimonio

El detalle de otras partidas del patrimonio es el siguiente:

OTRAS PARTIDAS DEL PATRIMONIO	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Primas de emisión		
Sobrepeso ventas de acciones propias (a)	49.597.096	49.597.096
Otras reservas		
Reservas por diferencias de cambio por conversión, inversiones en el exterior (b)	36.135	(173.398)
Otras reservas varias		
Reconocimiento de efectos por unificación de intereses (c)	(3.183.243)	(3.183.243)
Otras reservas (d)	3.761.008	3.761.008
Subtotal otras reservas varias	577.765	577.765
Total otras reservas	613.900	404.367

Información adicional

(a) Sobrepeso en venta de acciones propias: corresponde al mayor valor obtenido en la colocación de acciones de pago de Socovesa S.A..

(b) Reservas por diferencias de cambio por conversión: corresponde al ajuste por diferencias de conversión de una coligada indirecta que tiene una moneda funcional (dólar) diferente de la moneda de presentación de estos estados financieros consolidados.

(c) Reconocimiento de efectos por unificación de intereses: corresponde a los efectos por unificación de intereses año 2005 y 2007 de Empresas Socovesa, y a una reorganización del grupo en 2017 con un efecto de M\$ (5.838.991).

(d) Otras reservas: Corresponde principalmente, a la revalorización del patrimonio por el año 2009 por M\$ 3.005.976; y al efecto inicial de IFRS de la coligada indirecta Inversiones los Andes S.A. por M\$ 426.592.-.

21.5 Gestión del capital

La gestión del capital se refiere a la administración del patrimonio de la Compañía.

El objetivo de la Sociedad y sus Filiales, en relación con la gestión del capital, es resguardar la capacidad del mismo para asegurar el normal funcionamiento de sus operaciones y la continuidad del negocio en el largo plazo, procurando al mismo tiempo maximizar el rendimiento para sus accionistas.

Para cumplir con estos objetivos, la Compañía monitorea permanentemente el retorno que obtiene en cada una de sus áreas de negocio.

La empresa tiene como objetivo mantener un leverage adecuado, buscando con ello no asumir riesgos por sobre lo que se estima prudente. Este leverage es considerado a nivel consolidado.

22. Ingresos de actividades ordinarias

22.1 Ingresos de actividades ordinarias

El detalle de los Ingresos de actividades ordinarias para los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018			AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017		
	DESARROLLO INMOBILIARIO M\$	INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN M\$	CONSOLIDADO M\$	DESARROLLO INMOBILIARIO M\$	INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN M\$	CONSOLIDADO M\$
Ventas de inmuebles	301.305.862	-	301.305.862	369.850.271	-	369.850.271
Casas	127.842.471	-	127.842.471	100.024.064	-	100.024.064
Departamentos	170.224.054	-	170.224.054	212.188.333	-	212.188.333
Oficinas y/o locales comerciales	3.239.337	-	3.239.337	57.637.874	-	57.637.874
Ventas de inmuebles recibidos en parte de pago	13.282.118	-	13.282.118	11.182.466	-	11.182.466
Casas	1.808.600	-	1.808.600	2.904.939	-	2.904.939
Departamentos	11.473.518	-	11.473.518	8.277.527	-	8.277.527
Venta de terrenos	7.350.433	-	7.350.433	9.458.856	-	9.458.856
Otras ventas y servicios	4.004.069	-	4.004.069	2.963.673	-	2.963.673
Ventas y servicios varios	1.644.596	-	1.644.596	1.026.787	-	1.026.787
Ventas Agrícola	1.039.050	-	1.039.050	631.800	-	631.800
Venta de servicios (SELAR)	780.985	-	780.985	708.527	-	708.527
Ingresos por arriendos	539.438	-	539.438	596.559	-	596.559
Total	325.942.482	-	325.942.482	393.455.266	-	393.455.266

22.2 Otros ingresos, por función

El detalle de los Otros ingresos por función para los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

OTROS INGRESOS, POR FUNCIÓN	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Utilidad en venta de activos (1)	12.999.243	272.381
Reverso provisiones (2)	1.543.378	900.796
Otros ingresos	249.829	39.733
Remisión de acreedores	244.075	215.646
Asesorías y servicios prestados	169.004	590.362
Indemnizaciones recibidas (3)	24.527	1.214.135
Pago y dación en pago acuerdo CS (4)	0	3.884.250
Total	15.230.056	7.117.303

(1) En 2018 el principal efecto corresponde a la venta de dos Edificios Corporativos con una utilidad de M\$ 12.895.822.-

(2) En 2018 el principal efecto corresponde al reverso de una provisión por contingencias tributarias por un monto de M\$ 1.367.180.- (ver nota 27.1.a.5.1).

(3) En 2017 el saldo incluye los beneficios obtenidos en los juicios que la Sociedad mantenía por la construcción del Estadio de Temuco y el Proyecto Angostura - Alstom (ver Nota 27.1.a.2.1).

(4) En 2017 el efecto corresponde al beneficio obtenido en el proceso de Cesión de Crédito y Finiquito con las empresas: Asesorías HCM Ltda., Inmobiliaria CGP Ltda. y Empresa de Maquinarias CYPCO Ltda.

23. Composición de resultado relevantes

El detalle de los Resultados Relevantes para los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

23.1 Gastos de administración

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Remuneraciones de administración	24.257.191	25.280.760
Gastos de comercialización	8.348.844	8.365.130
Gastos generales	6.730.502	4.823.348
Gastos de mantención stock	3.505.862	4.391.522
Honorarios de administración	3.146.339	3.378.389
Contribuciones	2.904.555	2.462.355
Depreciaciones	484.375	431.696
Amortización intangibles	185.587	240.065
Donaciones	58.157	78.423
Total	49.621.412	49.451.688

23.2 Gastos por depreciación

GASTOS POR DEPRECIACIÓN	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
En costo de explotación	940.770	1.031.159
En gastos de administración	484.375	431.696
Depreciación de propiedades de inversión (en costo)	86.436	95.186
Total	1.511.581	1.558.041

23.3 Otros gastos, por función

OTROS GASTOS, POR FUNCIÓN	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Pérdida de activos incobrables	185.942	1.584.020
Otros gastos fuera de explotación	78.318	239.285
Multas e intereses	48.942	854.828
Pérdida en venta de activo fijo	4.597	97.787
Total	317.799	2.775.920

23.4 Ingresos financieros

INGRESOS FINANCIEROS	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Reajustes e intereses por activos financieros	535.831	485.672
Otros	84.464	169.031
Reajustes e intereses empresas relacionadas	4.688	1.364.219
Total	624.983	2.018.922

23.5 Costos financieros

COSTOS FINANCIEROS	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Reajustes e intereses créditos bancarios	9.133.278	10.457.796
Otros gastos bancarios (a)	726.434	806.407
Intereses por factoring	534.924	312.227
Reajustes e intereses con empresas relacionadas	232.540	78.081
Total	10.627.176	11.654.511

a) Corresponde a los costos asociados a mantención de cuentas corrientes, impuestos y gastos de constitución de garantías de préstamos, cuentas vistas y otros costos menores.

23.6 Diferencias de cambios

DIFERENCIAS DE CAMBIO	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Pasivos	1.909	180
Activos	(722)	(35.138)
Total	1.187	(34.958)

23.7 Resultados por unidades de reajustes

RESULTADOS POR UNIDADES DE REAJUSTES	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Reajustes de otros activos	3.205.277	935.837
Reajustes de impuestos	944.117	564.578
Reajustes de otros pasivos	(2.993.869)	(588.569)
Total	1.155.525	911.846

24. Composición y movimientos de las propiedades de inversión

Las propiedades de inversión corresponden principalmente a terrenos, urbanizaciones y en menor medida a bienes inmuebles. Los bienes inmuebles se deprecian linealmente en la vida útil estimada del bien (entre 20 y 50 años de vida útil).

A la fecha no existen indicios de deterioro del valor de estos activos. El Grupo de Empresas Socovesa realiza tasaciones de las principales propiedades de inversión, para determinar su valor razonable.

A juicio de la administración el rango de precios dentro del cual se encuentra el valor razonable de las propiedades de inversión, es su costo de adquisición más las urbanizaciones, que en su conjunto generan valor agregado y/o plusvalía. Por lo anterior, se estima que el valor razonable de las propiedades de inversión es superior a su costo.

La composición y movimientos de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es la siguiente:

COMPOSICIÓN PROPIEDADES DE INVERSIÓN	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Terrenos	139.158.714	110.596.184
Urbanizaciones	62.818.399	57.806.182
Bienes inmuebles	2.915.935	3.114.380
Propiedades de inversión, saldo Final	204.893.048	171.516.746

MOVIMIENTOS DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Saldo Inicial	171.516.746	153.905.155
Adiciones, Propiedades de Inversión	95.121.317	46.654.871
Transferencias de (a) Inventarios	(58.889.060)	(24.805.528)
Ventas de Propiedades de Inversión	(4.633.149)	(5.001.601)
Otro incremento (decremento), Propiedades de Inversión (1)	1.777.194	763.849
Cambios en Propiedades de Inversión, total	33.376.302	17.611.591
Propiedades de inversión, Saldo Final	204.893.048	171.516.746

(1) Corresponde principalmente a las urbanizaciones asociadas a los terrenos clasificados en propiedades de inversión.

El detalle de los ingresos y costos por rentas de las Propiedades de Inversión al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

INGRESOS Y COSTOS DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Ingresos por rentas de Propiedades de Inversión	460.354	411.497
Depreciación de Propiedades de Inversión	(86.436)	(95.186)
Resultado de la renta de Propiedades de Inversión	373.918	316.311

A continuación, se muestra el efecto acumulado reconocido en resultado operacional por la venta de propiedades de inversión.

PROPIEDADES DE INVERSIÓN VENDIDAS	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Precio de ventas	6.943.114	9.137.774
Valor libro de la propiedad	(4.633.149)	(5.001.601)
Resultado de la venta	2.309.965	4.136.173

El detalle de las propiedades de inversión por comunas para los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

COMUNA	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
RENCA	34.693.286	8.438.571
LAMPA	20.768.424	21.187.169
PUERTO MONTT	16.205.348	16.179.996
COLINA	14.959.962	11.665.571
SAN BERNARDO	12.611.400	11.921.637
TEMUCO	10.929.578	9.965.726
CONCEPCIÓN	9.606.599	10.319.040
SANTIAGO	9.316.792	3.910.472
INDEPENDENCIA	9.215.701	-
MAIPU	7.906.778	5.298.214
BUIN	7.736.557	7.736.557
LAS CONDES	7.468.596	8.896.656
ÑUÑO A	5.542.067	11.115.488
VALDIVIA	3.975.078	4.130.625
HUECHURABA	3.497.390	4.370.991
LOS ANGELES	3.433.249	2.052.263
RANCAGUA	3.239.831	3.239.831
LA CISTERNA	3.212.143	-
MACUL	2.775.647	3.858.606
MACHALI	2.601.133	2.601.133
CHILLAN	2.558.061	2.215.135
PROVIDENCIA	2.522.033	2.797.737
OSORNO	2.395.221	2.493.703
TALCA	2.004.312	2.208.421
LO BARNECHEA	1.500.557	5.621.862
PUNTA ARENAS	1.224.705	2.405.545
LA FLORIDA	825.969	-
GRANEROS	611.597	611.597
PUCÓN	578.712	970.227
ANTOFAGASTA	281.231	4.498.343
LA UNION	265.551	263.008
MAULE	207.559	207.559
FRUTILLAR	175.017	175.017
LAUTARO	46.964	46.964
SAN MIGUEL	-	113.082
Total	204.893.048	171.516.746

25. Participaciones no controladoras

SOCIEDADES FILIALES (SUBSIDIARIAS)	31.12.2018				
	PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA %	PATRIMONIO M\$	RESULTADOS M\$	PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS	
				PATRIMONIO M\$	RESULTADOS M\$
Sociedad Comercializadora Metropolitana Dos Ltda.	0,010000%	(250.285)	(151)	(25)	-
Inmobiliaria El Montijo S.A.	66,670000%	6.411.662	903.029	4.274.655	602.049
Consorcio Inmobiliario Macul S.A.	50,000000%	3.439.709	(147.313)	1.719.855	(73.657)
Inmobiliaria Los Condores S.A.	33,330000%	11.225.043	(205.651)	3.741.307	(68.543)
Inmobiliaria y Constructora Rio Noya S.A.	0,100000%	(342.652)	6.074	(343)	6
Inmobiliaria Almagro Ombu S.A.	50,000000%	60.506	7.987	30.253	3.994
Inmobiliaria Socovesa Bullrock S.A.	30,000000%	202.336	1.256	60.701	377
Inmobiliaria Nueva Santa Maria S.A.	10,000000%	129.717	151.748	12.972	15.175
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	0,001000%	70.590.447	(761.996)	706	(8)
Constructora Socovesa Santiago S.A.	0,000100%	1.427.173	1.491.026	1	1
Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	0,001860%	74.530.075	7.132.773	1.386	133
Constructora Socovesa Sur S.A.	0,025000%	(537.173)	(601.193)	(134)	(150)
Socovesa Inmobiliaria y Construcciones S.A.	(1) 0,000010%	17.081.611	906.490	2	-
Inmobiliaria Pilares S.A.	0,000053%	36.729.070	4.411.451	19	2
Total				9.841.355	479.379

SOCIEDADES FILIALES (SUBSIDIARIAS)	31.12.2017				
	PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA %	PATRIMONIO M\$	RESULTADOS M\$	PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS	
				PATRIMONIO M\$	RESULTADOS M\$
Sociedad Comercializadora Metropolitana Dos Ltda.	0,010000%	(250.133)	352	(25)	-
Inmobiliaria El Montijo S.A.	66,670000%	5.162.821	(404.421)	3.442.053	(269.628)
Consorcio Inmobiliario Macul S.A.	50,000000%	3.227.848	1.197.250	1.613.924	598.625
Inmobiliaria Los Condores S.A.	33,330000%	11.430.696	(380.383)	3.809.851	(126.782)
Inmobiliaria El Montijo Dos S.A.	(1) 66,670000%	666.564	5.896	444.398	3.931
Inmobiliaria y Constructora Rio Noya S.A.	0,100000%	(348.725)	2.984	(349)	3
Inmobiliaria Almagro Ombu S.A.	50,000000%	54.914	(79.712)	27.457	(39.856)
Inmobiliaria Socovesa Bullrock S.A.	30,000000%	201.458	(22.319)	60.437	(6.696)
Inmobiliaria Nueva Santa Maria S.A.	10,000000%	3.589.188	6.099.460	358.919	609.946
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	0,001000%	71.184.615	(917.188)	712	(9)
Constructora Socovesa Santiago S.A.	0,000100%	(63.852)	742.407	-	1
Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	0,001860%	74.926.580	7.699.208	1.394	143
Constructora Socovesa Sur S.A.	0,025000%	64.020	108.025	16	27
Socovesa Ingenieria y Construcciones S.A.	(1) 0,000002%	9.213.571	36.086	1	-
Inmobiliaria Pilares S.A.	0,000053%	33.641.055	7.176.631	18	4
Total				9.758.806	769.709

Ver nota 2.5 a los estados financieros consolidados.

26. Información por segmentos

La Sociedad Matriz ha estructurado la segmentación de sus negocios en dos áreas; el Negocio Desarrollo Inmobiliario y Negocio Ingeniería y Construcción, esta información es consistente con los informes internos proporcionados a los responsables de tomar las decisiones operativas relevantes.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la información segmentada por unidad de negocio del Estado de Situación Financiera se presenta a continuación:

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31.12.2018	UNIDADES DE NEGOCIO			
	DESARROLLO INMOBILIARIO M\$	INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN M\$	ELIMINACIONES M\$	CONSOLIDADO M\$
ACTIVOS				
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes al efectivo	9.314.672	19.838	-	9.334.510
Otros activos financieros, corrientes	4.677.175	-	-	4.677.175
Otros activos no financieros, corrientes	954.112	-	-	954.112
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	171.025.229	1.292.052	-	172.317.281
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	50.463.385	32.655.190	(83.030.455)	88.120
Inventarios, corrientes	267.573.699	-	-	267.573.699
Activos biológicos, corrientes	579.796	-	-	579.796
Activos por impuestos corrientes, corrientes	27.345.573	566	-	27.346.139
Total de Activos corrientes	531.933.641	33.967.646	(83.030.455)	482.870.832
Activos no corrientes				
Otros activos financieros, no corrientes	2.906.194	-	-	2.906.194
Derechos por cobrar, no corrientes	1.929.317	3.370.158	-	5.299.475
Inventarios, no corrientes	128.533.034	-	-	128.533.034
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	48.459.759	-	(46.433.486)	2.026.273
Activos intangibles distintos de la plusvalía	60.831.619	-	-	60.831.619
Plusvalía	12.900.421	-	-	12.900.421
Propiedades, planta y equipos	11.898.761	14.289	-	11.913.050
Activos por impuestos corrientes, no corrientes	85.513	6.603.400	-	6.688.913
Propiedades de inversión	204.893.048	-	-	204.893.048
Activos por impuestos diferidos	26.242.624	6.337.012	-	32.579.636
Total de Activos no corrientes	498.680.290	16.324.859	(46.433.486)	468.571.663
Total de activos	1.030.613.931	50.292.505	(129.463.941)	951.442.495

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31.12.2018	UNIDADES DE NEGOCIO			
	DESARROLLO INMOBILIARIO M\$	INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN M\$	ELIMINACIONES M\$	CONSOLIDADO M\$
PATRIMONIO Y PASIVOS				
Pasivos				
Pasivos corrientes				
Otros pasivos financieros, corrientes	438.290.955	-	-	438.290.955
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	124.985.824	1.976.003	-	126.961.827
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	67.566.011	35.933.209	(83.030.455)	20.468.765
Otras provisiones, corrientes	3.201.664	26.798	-	3.228.462
Pasivos por Impuestos corrientes, corrientes	1.740.008	-	-	1.740.008
Otros pasivos no financieros, corrientes	17.020	-	-	17.020
Total de Pasivos Corrientes	635.801.482	37.936.010	(83.030.455)	590.707.037
Pasivos no corrientes				
Otras cuentas por pagar, no corrientes	-	1.476.315	-	1.476.315
Otras provisiones, no corrientes	1.812.060	-	-	1.812.060
Pasivo por impuestos diferidos	10.284.330	-	-	10.284.330
Total de Pasivos no corrientes	12.096.390	1.476.315	-	13.572.705
Total de pasivos	647.897.872	39.412.325	(83.030.455)	604.279.742
Patrimonio				
Capital emitido	127.688.597	45.550.000	(45.550.000)	127.688.597
Primas de emisión	49.597.096	-	-	49.597.096
Ganancias (pérdidas) acumuladas	194.974.770	(29.476.385)	(6.076.580)	159.421.805
Otras reservas	613.900	(5.181.174)	5.181.174	613.900
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	372.874.363	10.892.441	(46.445.406)	337.321.398
Participaciones no controladoras	9.841.696	(12.261)	11.920	9.841.355
Patrimonio total	382.716.059	10.880.180	(46.433.486)	347.162.753
Total de patrimonio y pasivos	1.030.613.931	50.292.505	(129.463.941)	951.442.495

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31.12.2017	UNIDADES DE NEGOCIO			
	DESARROLLO INMOBILIARIO M\$	INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN M\$	ELIMINACIONES M\$	CONSOLIDADO M\$
ACTIVOS				
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes al efectivo	11.126.260	2.642.292	(14.904)	13.753.648
Otros activos financieros, corrientes	1.670.659	-	-	1.670.659
Otros activos no financieros, corrientes	1.388.986	264	-	1.389.250
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	146.255.916	3.055.289	-	149.311.205
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	11.348.863	4.453.929	(15.726.752)	76.040
Inventarios, corrientes	241.802.694	-	-	241.802.694
Activos biológicos, corrientes	345.229	-	-	345.229
Activos por impuestos corrientes, corrientes	28.388.823	42.025	-	28.430.848
Total de Activos corrientes	442.327.430	10.193.799	(15.741.656)	436.779.573
Activos no corrientes				
Otros activos financieros, no corrientes	2.908.605	-	-	2.908.605
Derechos por cobrar, no corrientes	3.340.045	2.452.435	-	5.792.480
Inventarios, no corrientes	119.679.187	-	-	119.679.187
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	49.198.339	-	(47.089.195)	2.109.144
Activos intangibles distintos de la plusvalía	62.843.858	-	-	62.843.858
Plusvalía	12.900.421	-	-	12.900.421
Propiedades, planta y equipos	18.160.842	86.062	-	18.246.904
Activos por impuestos corrientes, no corrientes	1.715.514	6.419.575	-	8.135.089
Propiedades de inversión	171.516.746	-	-	171.516.746
Activos biológicos, no corrientes	1.199.107	-	-	1.199.107
Activos por impuestos diferidos	24.096.744	6.468.822	-	30.565.566
Total de Activos no corrientes	467.559.408	15.426.894	(47.089.195)	435.897.107
Total de activos	909.886.838	25.620.693	(62.830.851)	872.676.680

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31.12.2017	UNIDADES DE NEGOCIO			
	DESARROLLO INMOBILIARIO M\$	INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN M\$	ELIMINACIONES M\$	CONSOLIDADO M\$
PATRIMONIO Y PASIVOS				
Pasivos				
Pasivos corrientes				
Otros pasivos financieros, corrientes	398.151.542	-	-	398.151.542
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	118.981.927	3.726.880	(14.902)	122.693.905
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	7.837.816	11.196.458	(15.726.754)	3.307.520
Otras provisiones, corrientes	2.871.222	26.798	-	2.898.020
Pasivos por Impuestos corrientes, corrientes	2.589.065	-	-	2.589.065
Otros pasivos no financieros, corrientes	15.570	-	-	15.570
Total de Pasivos Corrientes	530.447.142	14.950.136	(15.741.656)	529.655.622
Pasivos no corrientes				
Otras cuentas por pagar, no corrientes	3.223.418	1.476.315	-	4.699.733
Otras provisiones, no corrientes	1.612.034	-	-	1.612.034
Pasivo por impuestos diferidos	10.081.812	-	-	10.081.812
Total de Pasivos no corrientes	14.917.264	1.476.315	-	16.393.579
Total de pasivos	545.364.406	16.426.451	(15.741.656)	546.049.201
Patrimonio				
Capital emitido	127.688.597	45.550.000	(45.550.000)	127.688.597
Primas de emisión	49.597.096	-	-	49.597.096
Ganancias (pérdidas) acumuladas	177.073.217	(31.155.255)	(6.739.349)	139.178.613
Otras reservas	404.367	(5.181.174)	5.181.174	404.367
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	354.763.277	9.213.571	(47.108.175)	316.868.673
Participaciones no controladoras	9.759.155	(19.329)	18.980	9.758.806
Patrimonio total	364.522.432	9.194.242	(47.089.195)	326.627.479
Total de patrimonio y pasivos	909.886.838	25.620.693	(62.830.851)	872.676.680

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la información segmentada por unidad de negocio del Estado de Resultados Integrales se presenta a continuación:

ESTADOS DE RESULTADOS 31.12.2018	UNIDADES DE NEGOCIO		
	DESARROLLO INMOBILIARIO M\$	INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN M\$	CONSOLIDADO M\$
Estados de Resultados			
Ingresos de actividades ordinarias (a)	325.942.482	-	325.942.482
Costos de ventas	(234.840.858)	48.720	(234.792.138)
Ganancia bruta	91.101.624	48.720	91.150.344
Otros ingresos, por función	13.808.845	1.421.211	15.230.056
Gasto de administración	(49.229.106)	(392.306)	(49.621.412)
Otros gastos, por función	(317.774)	(25)	(317.799)
Ingresos financieros	42.314	582.669	624.983
Costos financieros	(9.704.726)	(922.450)	(10.627.176)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	(14.064)	-	(14.064)
Diferencias de cambio	1.187	-	1.187
Resultados por unidades de reajuste	842.263	313.262	1.155.525
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	46.530.563	1.051.081	47.581.644
(Gasto) Ingreso por Impuesto a las ganancias	(10.858.034)	-	(10.858.034)
Ganancia (pérdida) prodecentes de operaciones continuadas	35.672.529	1.051.081	36.723.610
Ganancia (Pérdida)	35.672.529	1.051.081	36.723.610
Ganancia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	35.193.278	1.050.953	36.244.231
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	479.251	128	479.379
Ganancia (pérdida)	35.672.529	1.051.081	36.723.610

ESTADOS DE RESULTADOS 31.12.2017	UNIDADES DE NEGOCIO		
	DESARROLLO INMOBILIARIO M\$	INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN M\$	CONSOLIDADO M\$
Estado de Resultados			
Ingresos de actividades ordinarias (a)	393.455.266	-	393.455.266
Costos de ventas	(284.096.127)	(33.744)	(284.129.871)
Ganancia bruta	109.359.139	(33.744)	109.325.395
Otros ingresos, por función	1.253.128	5.864.175	7.117.303
Gasto de administración	(48.845.112)	(606.576)	(49.451.688)
Otros gastos, por función	(540.203)	(2.235.717)	(2.775.920)
Ingresos financieros	717.249	1.301.673	2.018.922
Costos financieros	(11.203.274)	(451.237)	(11.654.511)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	627.972	-	627.972
Diferencias de cambio	594	(35.552)	(34.958)
Resultados por unidades de reajuste	795.967	115.879	911.846
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	52.165.460	3.918.901	56.084.361
(Gasto) Ingreso por Impuesto a las ganancias	(11.374.669)	(3.884.101)	(15.258.770)
Ganancia (pérdida) prodecentes de operaciones continuadas	40.790.791	34.800	40.825.591
Ganancia (Pérdida)	40.790.791	34.800	40.825.591
Ganancia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	40.019.796	36.086	40.055.882
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	770.995	(1.286)	769.709
Ganancia (pérdida)	40.790.791	34.800	40.825.591

a) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el detalle los ingresos provenientes de actividades ordinarias desagregadas por unidad de negocio es el siguiente:

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018			AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017		
	DESARROLLO INMOBILIARIO M\$	INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN M\$	CONSOLIDADO M\$	DESARROLLO INMOBILIARIO M\$	INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN M\$	CONSOLIDADO M\$
Ventas de inmuebles	301.305.862	-	301.305.862	369.850.271	-	369.850.271
Casas	127.842.471	-	127.842.471	100.024.064	-	100.024.064
Departamentos	170.224.054	-	170.224.054	212.188.333	-	212.188.333
Oficinas y/o locales comerciales	3.239.337	-	3.239.337	57.637.874	-	57.637.874
Ventas de inmuebles recibidos en parte de pago	13.282.118	-	13.282.118	11.182.466	-	11.182.466
Casas	1.808.600	-	1.808.600	2.904.939	-	2.904.939
Departamentos	11.473.518	-	11.473.518	8.277.527	-	8.277.527
Venta de terrenos	7.350.433	-	7.350.433	9.458.856	-	9.458.856
Otras ventas y servicios	4.004.069	-	4.004.069	2.963.673	-	2.963.673
Ventas y servicios varios	1.644.596	-	1.644.596	1.026.787	-	1.026.787
Ventas Agrícola	1.039.050	-	1.039.050	631.800	-	631.800
Venta de servicios (SELAR)	780.985	-	780.985	708.527	-	708.527
Ingresos por arriendos	539.438	-	539.438	596.559	-	596.559
Total	325.942.482	-	325.942.482	393.455.266	-	393.455.266

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la información segmentada por unidad de negocio del Estado de Flujo de Efectivo se presenta a continuación:

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO AL 31.12.2018	UNIDADES DE NEGOCIO			
	DESARROLLO INMOBILIARIO M\$	INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN M\$	ELIMINACIONES M\$	CONSOLIDADO M\$
Estado de Flujo de Efectivo Directo				
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	352.040.990	9.862	(674.227)	351.376.625
Clases de pagos				
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(280.818.977)	(548.069)	689.131	(280.677.915)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(87.495.193)	(22)	-	(87.495.215)
Otros pagos por actividades de operación	(13.113.726)	984.308	-	(12.129.418)
Dividendos pagados	(18.478.315)	-	-	(18.478.315)
Intereses pagados	(26.056.156)	-	-	(26.056.156)
Intereses recibidos	335.907	629	-	336.536
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	428.313	-	-	428.313
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(73.157.157)	446.708	14.904	(72.695.545)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión				
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos	259.880	-	-	259.880
Compras de propiedades, plantas y equipos	(675.693)	-	-	(675.693)
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	8.436.461	-	-	8.436.461
Compras de activos intangibles	(3.852.873)	-	-	(3.852.873)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(706.216)	-	-	(706.216)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	3.461.559	-	-	3.461.559
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación				
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	109.643.595	-	-	109.643.595
Total importes procedentes de préstamos	109.643.595	-	-	109.643.595
Préstamos de entidades relacionadas	21.752.551	(3.069.162)	-	18.683.389
Pagos de préstamos	(63.512.136)	-	-	(63.512.136)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	67.884.010	(3.069.162)	-	64.814.848
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(1.811.588)	(2.622.454)	14.904	(4.419.138)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(1.811.588)	(2.622.454)	14.904	(4.419.138)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	11.126.260	2.642.292	(14.904)	13.753.648
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	9.314.672	19.838	-	9.334.510

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO AL 31.12.2017	UNIDADES DE NEGOCIO			
	DESARROLLO INMOBILIARIO M\$	INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN M\$	ELIMINACIONES M\$	CONSOLIDADO M\$
Estado de Flujo de Efectivo Directo				
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	368.784.492	166.029	(155.211)	368.795.310
Clases de pagos				
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(229.737.609)	(748.592)	141.351	(230.344.850)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(77.067.155)	-	-	(77.067.155)
Otros pagos por actividades de operación	(6.213.938)	1.993.024	-	(4.220.914)
Dividendos pagados	(14.197.894)	-	-	(14.197.894)
Dividendos recibidos	190.502	-	-	190.502
Intereses pagados	(22.388.656)	-	-	(22.388.656)
Intereses recibidos	464.389	105.736	-	570.125
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(6.691.112)	(1.065)	-	(6.692.177)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	13.143.019	1.515.132	(13.860)	14.644.291
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión				
Flujos de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras	(655.500)	-	-	(655.500)
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos	333.900	235.427	-	569.327
Compras de propiedades, plantas y equipos	(1.522.425)	-	-	(1.522.425)
Compras de activos intangibles	(4.162.569)	-	-	(4.162.569)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(457.431)	-	-	(457.431)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(6.464.025)	235.427	-	(6.228.598)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación				
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	109.551.405	-	-	109.551.405
Total importes procedentes de préstamos	109.551.405	-	-	109.551.405
Préstamos de entidades relacionadas	5.332.588	774.300	-	6.106.888
Pagos de préstamos	(122.700.120)	-	-	(122.700.120)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(7.816.127)	774.300	-	(7.041.827)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(1.137.133)	2.524.859	(13.860)	1.373.866
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(1.137.133)	2.524.859	(13.860)	1.373.866
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	12.263.393	117.433	(1.044)	12.379.782
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	11.126.260	2.642.292	(14.904)	13.753.648

27. Contingencias, juicios y otros

27.1 Juicios y acciones legales

a. Juicios

a.1 Juicios laborales y reclamaciones administrativas al 31 de diciembre de 2018.

Socovesa S.A. y filiales son parte en demandas laborales y reclamaciones administrativas relacionadas con el giro normal de sus operaciones, estimándose que ninguna de ellas tendrá un efecto material en los resultados de la Sociedad.

a.2 Juicios civiles al 31 de diciembre de 2018.

a.2.1. Estadio Temuco.

Caso cerrado con resultado favorable a la empresa por UF 99.857,80.-, a pagar por la Ilustre Municipalidad de Temuco en 3 cuotas anuales considerando un interés de un 2,25% anual sobre unidades de Fomento. La primera cuota fue debidamente pagada con fecha 29 de marzo de 2018.

a.2.2. Hospital Cañete.

Nuestra filial Socovesa Inmobiliaria y Construcciones S.A. es parte demandante contra el Servicio de Salud de Arauco en causa seguida ante el Juzgado de Letras de Lebu desde septiembre de 2014.

Con fecha 13 de julio de 2018 fue notificado el fallo de primera instancia, el cual rechazó completamente la demanda de nuestra filial, razón por la cual dentro de los plazos legales se interpusieron recursos de casación y apelación ante la I. Corte de Apelaciones de Concepción.

Se estima que la vista de la causa en segunda instancia se producirá durante el primer semestre de 2019.

a.2.3. Sernac cláusulas abusivas.

Nuestras filiales Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A. e Inmobiliaria Socovesa Sur S.A. han sido demandadas por el Sernac para que sean declaradas nulas algunas cláusulas estimadas abusivas por tal entidad, contenidas en los actos y contratos suscritos con clientes durante el proceso inmobiliario.

La cuantía de la causa es indeterminada, estimándose en esta etapa que una eventual sentencia desfavorable no tendrá un efecto material en los resultados de la Sociedad.

Con fecha 20 de noviembre de 2018 fue notificado el fallo de primera instancia, el cual acogió parcialmente la demanda del Sernac, aún cuando no estableció ningún efecto pecuniario para nuestra filial en términos de multas o indemnizaciones. Dentro de los plazos legales, el Sernac interpuso recursos de casación y apelación ante la I. Corte de Apelaciones de Santiago, recursos a los cuales nuestras filiales adhirieron oportunamente.

Se estima que la vista de la causa en segunda instancia se producirá durante el primer semestre de 2019.

a.2.4. Proyecto Los Conquistadores – Valdivia.

Caso cerrado en parte mediante transacciones extrajudiciales y en parte mediante fallos favorables a la empresa, habiéndose asumido pagos por un monto total de \$110.000.000.-

a.2.5. Edificio Antillas

Nuestra coligada Consorcio Inmobiliario Macul ha sido demandada por situaciones de postventa en uno de los edificios construidos por ella a través de Constructora Siena S.A.. La demanda fue objeto de una transacción extrajudicial mediante la cual se le puso término, mediando un pago de \$55.000.000.-

a.2.6 Torres A y B Vicuña Mackenna, Santiago

Nuestra filial Inmobiliaria Pilares ha sido demandada por situaciones de postventa en parte de las unidades y bienes comunes del proyecto “Vicuña Mackenna Torres A y B”. La demanda se encuentra actualmente en etapa de notificación, estimándose que se contará con un fallo de primera instancia durante el primer semestre de 2020.

a.2.7 Mirador del Valle I y II, La Serena

Nuestra filial Inmobiliaria Socovesa Santiago ha sido demandada por situaciones de postventa en parte de las viviendas construidas en el proyecto Mirador del Valle. La demanda se encuentra actualmente en etapa de discusión, estimándose que se contará con un fallo de primera instancia durante el primer semestre de 2020.

a.2.8 Casa Proyecto Lautaro, Maipú

Nuestra filial Inmobiliaria Socovesa Santiago ha sido demandada por situaciones de postventa en una de las viviendas construidas en el proyecto Lautaro. La demanda se encuentra actualmente en etapa de prueba, estimándose que se contará con un fallo de primera instancia durante el segundo semestre de 2019.

a.2.9 Subcontrato pinturas Diatronc, proyecto Conde del Maule II

Nuestra filial Constructora Socovesa Santiago ha sido demandada por un supuesto incumplimiento de subcontrato de pintura del Proyecto Conde del Maule II. La demanda se encuentra actualmente en etapa de notificación, estimándose que se contará con un fallo de primera instancia durante el primer semestre de 2020.

a.2.10 Ruidos molestos departamento edificio Candelaria Goyenechea

Nuestra filial Almagro S.A. ha sido demandada por supuestos ruidos molestos en uno de los departamentos vendidos en el Proyecto Candelaria Goyenechea. La demanda se encuentra actualmente en etapa de conciliación, estimándose que se llegará a un acuerdo técnico durante el primer semestre de 2019.

a.2.11 Otras causas.

Socovesa S.A. y filiales son parte en otras demandas civiles de menor cuantía, relacionadas con el giro normal de sus operaciones, estimándose que ellas no tendrán un efecto material en los resultados de la Sociedad.

a.3. Juicios arbitrales al 31 de diciembre de 2018.

No existen causas arbitrales que informar.

a.4. Otras acciones legales al 31 de diciembre de 2018.

No existen otras acciones legales que informar.

a.5. Contingencias tributarias al 31 de diciembre de 2018.

a.5.1. IVA Obras de urbanización costanera del estrecho Punta Arenas.

Nuestra filial Socovesa Inmobiliaria y Construcciones S.A. ha reclamado una liquidación efectuada por el Servicio de Impuestos Internos de Punta Arenas respecto del aprovechamiento de crédito especial IVA en la ejecución de obras de urbanización del proyecto del Servicio de Vivienda y Urbanismo “Mejoramiento Costanera del Estrecho”.

La liquidación reclamada es por un monto de M\$ 631.044.- más reajustes, intereses y multas. Tanto el Tribunal Tributario de primera instancia como la Corte de Apelaciones competente fallaron en contra de los intereses de la empresa, en virtud de lo cual se efectuó una provisión contable por la suma de M\$ 1.367.180.- en el rubro “Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes”. Sin embargo, con fecha 28 de noviembre de 2018, la Corte Suprema revirtió las resoluciones de los tribunales inferiores y dio la razón a nuestra filial, razón por la cual las liquidaciones quedaron sin efecto y se procedió a revertir la provisión contable efectuada en su oportunidad.

a.5.2. Gastos rechazados 2014, 2015 y 2016 – Socovesa S.A.

Nuestra matriz Socovesa S.A. fue citada por el SII para acreditar la procedencia de ciertos gastos incurridos por la empresa durante el ejercicio 2014 por un monto de M\$ 434.177.-, ejercicio 2015 por un monto de M\$ 756.204.- y ejercicio 2016 por un monto de M\$ 628.554.- Al tratarse de gastos oportunamente aprobados por el Comité de Directores, Directorio y Junta de Accionistas, la Administración ha decidido defender su procedencia ante las instancias administrativas y judiciales pertinentes.

Durante el último trimestre de 2018 se llevaron a cabo gestiones de conciliación con el SII, las cuales dieron como resultado un acuerdo entre las partes en virtud del cual el SII aceptó como gastos una parte de los montos discutidos, rechazándose la diferencia. En virtud de ello, se dejaron sin efecto las liquidaciones practicadas y se autorizó la devolución por los excedentes correspondientes.

a.5.3 Gastos rechazados 2013 - Inmobiliaria Los Cóndores S.A.

Nuestra filial Inmobiliaria Los Cóndores S.A. ha sido citada por el SII para acreditar la procedencia de ciertos gastos incurridos por la empresa durante el ejercicio 2013, la liquidación reclamada es por un monto de M\$ 920.863. Al tratarse de gastos oportunamente aprobados por el Directorio y Junta de Accionistas de la filial, la Administración ha decidido defender su procedencia ante las instancias administrativas y judiciales pertinentes.

Hemos revisado nuestra estimación preliminar, considerando que se contará con un pronunciamiento de primera instancia durante el segundo semestre de 2019.

a.6. Conclusión.

El impacto final de estas contingencias en la situación financiera de la compañía depende de la resolución de cada uno de estos eventos.

b. Comfort Letter y garantías emitidas por Socovesa S.A.

A la fecha no existen comfort letter vigentes ni Garantías emitidas por Socovesa S.A.

c. Compromisos

Existen promesas de compra de opciones por terreno vigentes de nuestra filial Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A. con Compañía de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A. por un monto total de UF 340.175 (ver nota 3.2 y 14 a los estados financieros consolidados).

27.2 Sanciones administrativas

Para los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 informados, ni la Sociedad ni sus administradores han sido sancionados por la Comisión para el Mercado Financiero u otras autoridades administrativas.

28. Garantías comprometidas con terceros, otros activos y pasivos contingentes y otros compromisos:**(a) Garantías a favor de terceros**

Al 31 de diciembre de 2018, existen garantías recibidas de terceros según el siguiente detalle:

CAUCIONES	
SUBCONTRATISTA	MONTO M\$
Boletas y pólizas de garantía	137.967
Cheques en garantía	20.950
Total	158.917

(a) Garantías a favor de terceros

ACREEDOR DE LA GARANTÍA	DEUDOR	RELACIÓN	TIPO DE GARANTÍA	ACTIVOS COMPROMETIDOS TIPO	VALOR CONTABLE 31.12.2018 M\$
Banco Chile	Almagro S.A.	Filial	Hipotecaria	Francisco Cook 777 - 789	709.268
Banco Chile	Almagro S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	4.461.137
Banco Chile	Almagro S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	11.513.018
Banco Chile	Almagro S.A.	Filial	Hipotecaria	Casas Estratégicas	366.928
Banco Chile	Almagro S.A.	Filial	Hipotecaria	Casas Estratégicas	115.147
Banco Chile	Almagro S.A.	Filial	Hipotecaria	Casas Estratégicas	132.112
Banco Chile	Almagro S.A.	Filial	Hipotecaria	Marchant Pereira	8.623.930
Banco Chile	Almagro S.A.	Filial	Hipotecaria	Hipotecaria	2.841.919
Banco Chile	Almagro S.A.	Filial	Hipotecaria	Hipotecaria	7.254.038
Banco Chile	Almagro S.A.	Filial	Hipotecaria	Hipotecaria	3.969.821
Bci	Almagro S.A.	Filial	Hipotecaria	Colón 4947	12.396.749
Bci	Almagro S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	396.286
Bci	Almagro S.A.	Filial	Hipotecaria	Carrera II	5.185.235
Bci	Almagro S.A.	Filial	Hipotecaria	Carrera III	1.613.453
Bice	Almagro S.A.	Filial	Hipotecaria	Santa Elena	1.883.515
Bice	Almagro S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	3.710.934
Estado	Almagro S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	572.315
Estado	Almagro S.A.	Filial	Hipotecaria	Indico	4.465.531
Estado	Almagro S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	4.782.437
Estado	Almagro S.A.	Filial	Hipotecaria	Pedro De Valdivia	7.600.743
Estado	Almagro S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	402.902
Itau Corpbanca	Almagro S.A.	Filial	Hipotecaria	Portoalegre	9.985.604
Itau Corpbanca	Almagro S.A.	Filial	Hipotecaria	Portofino 4360	3.883.799
Itau Corpbanca	Almagro S.A.	Filial	Hipotecaria	Plaza Ñuñoa	12.641.589
Itau Corpbanca	Almagro S.A.	Filial	Hipotecaria	Fray Camilo Henriquez	2.644.800
Itau Corpbanca	Almagro S.A.	Filial	Hipotecaria	General Mackenna I	15.893.029
Itau Corpbanca	Almagro S.A.	Filial	Hipotecaria	General Mackenna II	3.137.125
Itau Corpbanca	Almagro S.A.	Filial	Hipotecaria	Casas Estratégicas	659.153
Itau Corpbanca	Almagro S.A.	Filial	Hipotecaria	Seminario	5.215.916
Santander	Almagro S.A.	Filial	Hipotecaria	Zamora 4464	9.698.968
Santander	Almagro S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	3.407.502
Santander	Almagro S.A.	Filial	Hipotecaria	Federico Lathrop	3.312.498
Santander	Almagro S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	371.746
Santander	Almagro S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	409.435
Santander	Almagro S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	396.010
Santander	Almagro S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	373.792
Scotiabank - BBVA	Almagro S.A.	Filial	Hipotecaria	Vista Parque B	12.196.704
Scotiabank - BBVA	Almagro S.A.	Filial	Hipotecaria	Padre Hurtado 1777	9.289.671
Scotiabank - BBVA	Almagro S.A.	Filial	Hipotecaria	Carrera IV	2.271.063
Banco Chile	Consorcio Inmobiliario Macul S.A.	Filial	Hipotecaria	Las Palmas IV	745.462
Banco Chile	Consorcio Inmobiliario Macul S.A.	Filial	Hipotecaria	Lote 2	733.553
Banco Chile	Consorcio Inmobiliario Macul S.A.	Filial	Hipotecaria	Las Palmas III	1.213.308
Banco Chile	Consorcio Inmobiliario Macul S.A.	Filial	Hipotecaria	Urbanizacion	12.315

ACREEDOR DE LA GARANTÍA	DEUDOR	RELACIÓN	TIPO DE GARANTÍA	ACTIVOS COMPROMETIDOS TIPO	VALOR CONTABLE 31.12.2018 M\$
Bci	Inmobiliaria Almar Ltda.	Filial	Hipotecaria	Los Olivos II	12.633.732
Bci	Inmobiliaria Almar Ltda.	Filial	Hipotecaria	Los Olivos III	5.616.144
Itau Corpbanca	Inmobiliaria Arcilla Roja S.A.	Filial	Hipotecaria	Las Lilas	11.232.618
Estado	Inmobiliaria El Montijo S.A.	Filial	Hipotecaria	Lote 11-A1	1.799.936
Itau Corpbanca	Inmobiliaria El Montijo S.A.	Filial	Hipotecaria	El Magnolio	5.147.884
Estado	Inmobiliaria Las Encinas De Peñalolen S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	9.137.122
Estado	Inmobiliaria Las Encinas De Peñalolen S.A.	Filial	Hipotecaria	Las Pataguas I	5.748.653
Estado	Inmobiliaria Las Encinas De Peñalolen S.A.	Filial	Hipotecaria	Las Pataguas II	3.838.013
Santander	Inmobiliaria Las Encinas De Peñalolen S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	246.934
Bci	Inmobiliaria Linderos S.A.	Filial	Hipotecaria	Linderos	9.883.848
Santander	Inmobiliaria Los Bravos S.A.	Filial	Hipotecaria	Los Bravos	11.933.437
Santander	Inmobiliaria Los Bravos S.A.	Filial	Hipotecaria	Alto Los Bravos VI	6.630.565
Santander	Inmobiliaria Los Bravos S.A.	Filial	Hipotecaria	Los Bravos VII	7.438.794
Santander	Inmobiliaria Los Bravos S.A.	Filial	Hipotecaria	Alto Los Bravos II	3.264.479
Santander	Inmobiliaria Los Bravos S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	572.459
Santander	Inmobiliaria Los Bravos S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	755.992
Santander	Inmobiliaria Los Bravos S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	1.054.088
Banco Consorcio	Inmobiliaria Los Condores S.A.	Filial	Hipotecaria	Cerro Negro III	1.628.559
Banco Consorcio	Inmobiliaria Los Condores S.A.	Filial	Hipotecaria	Lote 2A - B1 - B2 - B3	3.125.216
Bci	Inmobiliaria Misiones S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	615.627
Banco Chile	Inmobiliaria Pilares S.A.	Filial	Hipotecaria	Hipotecaria	1.590.055
Banco Chile	Inmobiliaria Socovesa Pilares S.A.	Filial	Hipotecaria	Vicuña Mackenna Macul	5.923.006
Bci	Inmobiliaria Socovesa Pilares S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	2.816.038
Bice	Inmobiliaria Socovesa Pilares S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	8.910.724
Itau Corpbanca	Inmobiliaria Socovesa Pilares S.A.	Filial	Hipotecaria	Vicuña Mackenna - 7770	3.130.592
Santander	Inmobiliaria Socovesa Pilares S.A.	Filial	Hipotecaria	Dieciocho	8.115.699
Santander	Inmobiliaria Socovesa Pilares S.A.	Filial	Hipotecaria	Freire - Santa Clara	2.957.065
Santander	Inmobiliaria Socovesa Pilares S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	1.770.358
Banco Consorcio	Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	Filial	Hipotecaria	Singular	15.593.995
Banco Consorcio	Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	Filial	Hipotecaria	Singular B	6.386.663
Banco Consorcio	Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	1.782.156
Banco Consorcio	Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	2.721.433
Bci	Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	Filial	Hipotecaria	Casa Quinta III	2.832.330
Bci	Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	Filial	Hipotecaria	Casa Quinta IV	476.337
Bci Factoring	Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	Filial	Hipotecaria	Hipotecaria	1.404.087
Bice	Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	5.364.441
Bice	Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	Filial	Hipotecaria	Plaza Graneros II	5.905.915
Bice	Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	494.392
Estado	Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	2.232.140
Estado	Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	1.257.772
Estado	Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	1.664.974
Itau Corpbanca	Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	3.187.019

ACREEDOR DE LA GARANTÍA	DEUDOR	RELACIÓN	TIPO DE GARANTÍA	ACTIVOS COMPROMETIDOS TIPO	VALOR CONTABLE 31.12.2018 M\$
Scotiabank - BBVA	Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	Filial	Hipotecaria	Punta Castaños	6.591.642
Scotiabank - BBVA	Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	Filial	Hipotecaria	Punta Maitenes	2.586.029
Scotiabank - BBVA	Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	Filial	Hipotecaria	Punta Maitenes II	358.824
Scotiabank - BBVA	Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	996.944
Scotiabank - BBVA	Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	1.020.651
Banco Chile	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Mirador De La Frontera	5.833.522
Banco Chile	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Mirador De La Frontera V	5.031.970
Banco Chile	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Mirador De La Frontera VI	2.006.459
Banco Chile	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	548.587
Banco Chile	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	3.102.309
Banco Chile	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Costa Pucon III	4.535.008
Banco Chile	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Costa Pucon IV	2.981.874
Banco Chile	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Costa Pucon V	1.203.109
Banco Chile	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	216.998
Bci	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Portal San Pedro IV	2.746.517
Bci	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	554.183
Bci	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	92.152
Bci	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Costa Pucon II - Equipamiento	17.177
Bci	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Costa Pucon III	13.418
Bci	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	410.789
Bci	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	548.550
Bci	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	170.731
Bci	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	147.909
Bci	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	139.373
Bci	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Condominio Tierra Noble	3.909.794
Bci	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Condominio Parque Francia	1.371.012
Bci	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Condominio Tierra Noble II	182.127
Bci	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	86.308
Bci	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	122.447
Bci	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	491.719
Bci	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	855.918
Bci	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	77.046
Bci Factoring	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Hipotecaria	8.064.802
Bice	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	56.207
Bice	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Torobayo	344.325
Bice	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	419.772
Estado	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	1.881.854
Estado	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	247.320
Estado	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Brisas De Mirasur	4.351.508

ACREEDOR DE LA GARANTÍA	DEUDOR	RELACIÓN	TIPO DE GARANTÍA	ACTIVOS COMPROMETIDOS TIPO	VALOR CONTABLE 31.12.2018 M\$
Estado	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Brisas De Mirasur II	3.758.788
Estado	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	491.388
Estado	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	2.008.899
Estado	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	233.025
Estado	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	381.811
Estado	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	159.482
Estado	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	145.492
Estado	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	156.684
Estado	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	406.044
Estado	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	53.781
Estado	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	978.227
Estado	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	36.603
Estado	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	664.699
Estado	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	19.520
Estado	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	87.888
Estado	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	35.501
Estado	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	122.412
Internacional	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	519.150
Internacional	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	259.752
Itau Corpbanca	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Lientur	1.062.689
Itau Corpbanca	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	607.450
Itau Corpbanca	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	193.457
Itau Corpbanca	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	410.096
Santander	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	172.121
Santander	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	240.567
Santander	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	12.680
Santander	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Estancia Las Rastras I	1.641.405
Santander	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	592.692
Santander	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	598.371
Santander	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Alto Castaño II	3.115.445
Santander	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Alto Castaño III	2.266.487
Santander	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Alto Castaño IV	687.381
Santander	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	474.439
Santander	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	4.594.831
Santander	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Jardin De La Patagonia 6	2.198.344
Santander	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	1.868.630
Scotiabank - BBVA	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	47.867
Scotiabank - BBVA	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Portal Del Libertador Vi	3.475.881
Scotiabank - BBVA	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	1.025.117
Scotiabank - BBVA	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Aires De Chiguayante	4.831.318
Scotiabank - BBVA	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Wilke	868.350
Scotiabank - BBVA	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Alto Maderos III	2.069.970

ACREEDOR DE LA GARANTÍA	DEUDOR	RELACIÓN	TIPO DE GARANTÍA	ACTIVOS COMPROMETIDOS TIPO	VALOR CONTABLE 31.12.2018 M\$
Scotiabank - Bbva	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	460.872
Santander	Soc. Comercializadora Metropolitana S.A.	Filial	Hipotecaria	Plaza La Florida	3.700.184
Santander	Soc. Comercializadora Metropolitana S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	1.228.855
Santander	Soc. Comercializadora Metropolitana S.A.	Filial	Hipotecaria	Edificio M3	2.839.773
Scotiabank - Bbva	Soc. Comercializadora Metropolitana S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	2.097.453
Banco Chile	Socovesa Desarrollos Comerciales S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	2.500.796
Bci	Socovesa Inmobiliaria Y Construcciones S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	5.599.825
Estado	Socovesa Inmobiliaria Y Construcciones S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	2.775.296
Itau Corpbanca	Socovesa Inmobiliaria Y Construcciones S.A.	Filial	Hipotecaria	Futuras Etapas	2.799.968
Bci Factoring	Almagro S.A.	Filial	Prenda (Factoring)	Pagarés por cobrar	178.306
Bci Factoring	Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	Filial	Prenda (Factoring)	Pagarés por cobrar	2.615.682
Bci Factoring	Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	Filial	Prenda (Factoring)	Pagarés por cobrar	537.392
Total Garantías Al 31.12.2018					505.537.771

29. Medio ambiente

Los principales desembolsos acumulados en proyectos para mejorar el medio ambiente efectuado por la Sociedad a través de su filial Servicios Sanitarios Larapinta S.A. al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se detallan a continuación:

MEDIO AMBIENTE	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Plantas elevadoras de aguas servidas	106.237	106.237
Plantas de tratamientos de aguas servidas	2.136.886	2.136.886
Emisarios de descarga de aguas servidas	95.491	95.491
Total	2.338.614	2.338.614

Estos montos se clasifican dentro del rubro Propiedades, Plantas y Equipos.

30. Costos por préstamos

DETALLE	31.12.2018	31.12.2017
Tasa de interes real promedio mensual utilizada para determinar el importe de los costos por préstamos susceptibles de capitalización	0,1449%	0,2657%
Importe de los costos por préstamos capitalizados M\$	6.705.978	5.737.308
Total de costos financieros M\$	17.333.154	17.391.819
Porcentaje de activación de intereses sobre el total de costos financieros	38,69%	32,99%

Política de préstamos que devengan intereses:

Los costos por préstamos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos que cumplan las condiciones para su calificación, son capitalizados, formando parte del costo de dichos activos.

Política de capitalización de costos por intereses:

Se capitalizan aquellos intereses reales pagados o devengados provenientes de deudas que financian exclusivamente activos calificados, según lo estipulado en NIC 23.

31. Gestión del riesgo financiero

31.1 Políticas de Gestión de Riesgos

La estrategia de Gestión del Riesgo está orientada a resguardar los principios de estabilidad y sustentabilidad del grupo, eliminando o mitigando las variables de incertidumbre que la afectan o puedan afectar. Para estos efectos, el directorio ha aprobado un documento denominado "Políticas y objetivos de gestión de riesgos" y ha implementado una matriz de riesgo para el grupo de filiales que forman parte de Empresas Socovesa.

Gestionar integralmente los riesgos supone identificar, medir, analizar y controlar los distintos riesgos a los que están expuestas las distintas áreas de desarrollo del grupo, así como estimar el impacto y la probabilidad de ocurrencia de éstos en cada filial y en la posición consolidada de las mismas, y su seguimiento y control en el tiempo. En este proceso, interviene tanto la alta gerencia de Empresas Socovesa como las áreas tomadoras de riesgo.

La función de gestión y control de riesgos se distribuye entre las filiales operativas y las unidades corporativas, siendo todas ellas las responsables de asegurar el cumplimiento de las políticas y estrategias globales.

Las unidades tomadoras de riesgo, a la vez que proponen y gestionan los perfiles de riesgos dentro de su autonomía, asumen la gestión del riesgo operacional, el control interno de los riesgos y la validación interna de los modelos de medición y asunción de nuevos riesgos, siempre respetando el marco corporativo definido por el directorio y la alta administración.

Las áreas de Procesos Corporativos, Fiscalía y Contraloría combinan la visión por tipos de riesgos con una visión global de los mismos, debiendo controlar que las unidades tomadoras de riesgo cumplan con el marco corporativo y utilicen herramientas y procedimientos adecuados para controlar los riesgos. El aporte que entrega el área de Procesos Corporativos es a través del levantamiento de los procesos, incorporando en ellos los mecanismos de control definidos por las áreas tomadoras de riesgo. La Fiscalía aporta el marco legal y las políticas de cumplimiento definidas por el directorio. La Contraloría por su parte, valida la ejecución y efectividad de los controles para cada uno de los riesgos identificados.

Consecuentemente con esta estructura, las áreas de Procesos Corporativos, Fiscalía y Contraloría, en conjunto, aportan una razonable seguridad en cuanto a la integración, control y gestión de todos los riesgos del grupo.

El riesgo financiero al que está expuesta la empresa es materia de un análisis periódico por parte del directorio y la administración de Empresas Socovesa.

31.2 Factores de Riesgo

La Matriz de riesgo levantada por el directorio esta segmentada de acuerdo con la tipología del riesgo. En base a ello, la matriz considera los siguientes tipos de riesgo: Riesgo de Cumplimiento, Riesgo Financiero, Riesgo Estratégico y Riesgo Operativo.

Bajo esta clasificación se consideran los riesgos de carácter estratégico debido a factores externos e internos de la Sociedad tales como el ciclo económico, competencia, oferta y condiciones de financiamiento hipotecario del sector público, requerimiento de capital y condiciones de financiamiento, regulación en materia de desarrollos inmobiliarios y construcción, disponibilidad de terrenos, tipo de cambio y precios de commodities, riesgos provenientes de la gestión de proyectos, fallas en equipos y mantención, etc.

Sin perjuicio de lo anterior, para efectos de esta descripción se ha preferido exponer los riesgos en función del origen del que proceden; es decir, si son externos o internos.

Los principales factores de riesgo externos que enfrenta la compañía son:

Riesgo de ciclo económico

El riesgo de Ciclo Económico incluye variables económicas como tasa de interés y condiciones de financiamiento, inflación, tasa de desempleo y expectativas económicas. El sector de la construcción se caracteriza por ser procíclico ante los shocks económicos, sobre-reaccionando en períodos de crecimiento y cayendo más que el producto en períodos de crisis. El Banco Central reacciona frente a las fluctuaciones de los ciclos económicos haciendo fluctuar las tasas de interés y los consumidores cambiando sus hábitos de consumo frente al cambio de las expectativas económicas y todas las variables que con él se mueven. La empresa tiene un asesor externo en esta materia, que expone periódicamente sobre los posibles cambios de la economía global y nacional, lo que le permite a la empresa reaccionar frente a los cambios de tendencia de los ciclos económicos. Por otro lado, el ciclo político ha permeado crecientemente a la economía, en lo concreto el gobierno anterior afectó en forma relevante variables como, expectativas de las familias, de empresarios, el clima de negocios y las decisiones de consumo e inversión. De hecho, la importante merma en el ritmo de crecimiento que se registró en años anteriores está explicada en un porcentaje relevante por factores político-institucionales. Discusiones sobre una reforma constitucional, en un extremo, o las polémicas reformas tributaria y laboral, en lo más concreto, fueron y siguen siendo fuente de mucho ruido e incertidumbre, con impacto real en las decisiones de empresas y consumidores. El gobierno actual ha generado optimismo que se ve reflejado en el Índice Mensual de Confianza Empresarial y en los índices de Crecimiento del PIB, lo que hemos comprobado internamente en el mejor desempeño de nuestras promesas de compraventa durante el año 2018, que superaron ampliamente lo presupuestado.

El negocio Inmobiliario depende en gran medida de las fluctuaciones de las tasas de interés de largo plazo y de las expectativas político-económicas del consumidor acerca de sus ingresos futuros y su capacidad de servir la deuda hipotecaria. Incrementos en las tasas de interés y el resultante aumento en el costo de crédito, junto con el empeoramiento de las expectativas económicas, podrían eventualmente disminuir la demanda por viviendas mayoritariamente en los segmentos socioeconómicos medios y altos. La compañía ha buscado diversificar su negocio en términos de mercados geográficos y productos, abordando distintos segmentos socioeconómicos como forma de administrar este riesgo. No obstante, el efecto de un cambio en las expectativas económicas afecta principalmente las ventas en verde futuras, pues las ya realizadas están respaldadas con promesas de compraventa.

En lo que respecta al "Riesgo de Ciclo Económico", se espera que el dinamismo de la economía en el 2019 se desacelere levemente, aunque se mantenga cercana a un crecimiento de un 3,5%, muy por sobre el promedio visto durante los últimos años. En materia inmobiliaria la demanda va retornando a niveles de tendencia de largo plazo.

El crecimiento real del año 2018 fue de un 15%. El presupuesto de promesas de viviendas de Empresas Socovesa para el año 2019 considera un crecimiento de 3% en UF respecto al real del año anterior. Esta alza viene asociada a un aumento de la oferta, que es factible dado el sano equilibrio inmobiliario en el que se encuentra la empresa, que ha sabido manejar adecuadamente sus stocks de viviendas, lo que hace disminuir este tipo de riesgo. Lo anterior se basa en la expectativa de que se mantengan relativamente bajas las tasas de interés de corto y largo plazo relevantes para el financiamiento de las obras de construcción y créditos hipotecarios respectivamente. Adicionalmente, la compañía se mantiene siempre cautelosa respecto a los índices de empleo, factor muy relevante en la demanda inmobiliaria. Por otro lado, se está monitoreando permanentemente la tasa de desistimientos de las promesas de compraventa no escrituradas, la cual a la fecha se mantiene en niveles sanos.

Competencia

La industria inmobiliaria en Chile está altamente fragmentada existiendo un gran número de empresas dedicadas al desarrollo y construcción de viviendas. Esto podría generar situaciones en que compañías de menor solvencia financiera, ante un escenario de menor actividad, resuelvan disminuir sus precios afectando la rentabilidad del sector.

Este riesgo se ha mitigado con la participación de fondos de inversión y otros actores del mundo financiero que participan como inversionistas en desarrollos específicos o en fondos que participan de varios proyectos, con lo que muchos proyectos en la industria cuentan con una base de capital adecuada para sortear períodos de menor demanda inmobiliaria. Si bien en el pasado reciente este riesgo se materializó, observándose en el mercado una mayor tendencia a realizar descuentos, mecanismo necesario para absorber la mayor oferta que se generó durante el 2015, pensamos que en un escenario de mayor crecimiento económico el riesgo de sobrestock está más acotado. A Empresas Socovesa el ser socia tanto de la Cámara Chilena de la Construcción como de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios A.G. (ADI), le permite debatir temas con un número importante de otros actores de la industria, logrando con ello tener buena información y estar bien preparada para enfrentar distintos escenarios competitivos. También mitigamos este riesgo mediante la inversión en nuestras marcas y el desarrollo de valor agregado para nuestros productos inmobiliarios, activos que en la medida que el país se desarrolla están teniendo cada vez mayor relevancia.

Riesgos Inherentes al financiamiento hipotecario del sector privado y subsidios del sector público

Si bien en las viviendas sobre UF 2.000 la posibilidad de comprar una vivienda es influenciada en parte importante por las tasas de interés de financiamiento hipotecario y por el porcentaje de financiamiento al cual se puede acceder, en el segmento bajo las UF 2.000, y especialmente en la vivienda social, es el financiamiento otorgado por el sector público el que incide en la demanda.

Las ventas de la compañía en el segmento de viviendas sociales dependen del financiamiento hipotecario y de la política de subsidios proveniente de organismos gubernamentales, principalmente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Cambios en la política de construcción de viviendas sociales y la entrega de subsidios habitacionales por parte del Estado, podrían afectar los resultados de Empresas Socovesa.

Cambios en las tasas de interés de financiamiento hipotecario y en el porcentaje del precio que las instituciones financieras otorguen a los clientes de la compañía, pueden afectar relevantemente la capacidad de compra de dichos clientes.

En relación con estos riesgos, no se esperan cambios relevantes en las tasas de interés de créditos hipotecarios, aunque es dable esperar que las tasas tengan una tendencia al alza, pero acotada. Respecto al porcentaje del precio que financian las instituciones financieras, hoy se puede conseguir créditos hipotecarios hasta un 80% del precio, logrando un 90% en los mejores clientes, lo que corresponde a la política observada en los últimos años producto de la nueva norma de la SBIF que desincentiva los créditos hipotecarios con pie menor al 20%. Durante el 2019 se espera un otorgamiento de subsidios inferior al de los años anteriores. Empresas Socovesa ha tenido en el pasado un muy buen desempeño en su adjudicación, lo que indica que se han tenido productos adecuados y el conocimiento técnico necesario para asesorar a aquellos que optan a este beneficio.

Riesgo político y de regulación en materia de desarrollo inmobiliario y construcción

Cambios en la estabilidad política pueden afectar negativamente los resultados de la empresa.

Las actividades de Empresas Socovesa están sujetas a una estricta regulación, y dependen del otorgamiento de permisos y licencias de construcción, uso de suelos y regulaciones ambientales.

La industria está sujeta a modificaciones a la actual regulación en cuanto a obtención de permisos, planos reguladores, leyes tributarias, exigencias ambientales, etc. Cambios de este tipo pueden afectar la factibilidad y rentabilidad de los proyectos de la compañía.

Respecto a estos riesgos, en general los gobiernos de turno y los cambios que periódicamente propician algunos alcaldes generan incertidumbre producto de posibles modificaciones de los planes reguladores y otras variables que afectan a la industria de la construcción. Ejemplo de esto es el debate que se generó en torno a los llamados "guetos verticales", debate en el cual nuestro Gerente General Corporativo, Mauricio Varela, ha tenido una participación activa y que a la larga ha resultado en que tanto nuestra empresa como gran parte de la industria tome conciencia de la responsabilidad social que le compete a los distintos actores de la industria inmobiliaria en el desarrollo de la ciudad. Respecto a las modificaciones en los planes reguladores, se pone especial cuidado en comprar los terrenos para construcciones en altura con un anteproyecto municipal aprobado, lo que permite tener un tiempo adecuado para la aprobación del permiso de construcción definitivo.

Otros cambios que han impactado en el pasado reciente a las empresas inmobiliarias y constructoras fueron la reforma tributaria que hizo a las inmobiliarias sujetos de IVA, y la reforma laboral que facultó a trabajadores de obras o faena transitoria a negociar colectivamente.

Recientemente se aprobó una ley que fija aportes y mitigaciones viales a todos los proyectos inmobiliarios. La nueva normativa establece dos instrumentos:

- Las mitigaciones, que son obras concretas y medidas de gestión de tránsito en el entorno próximo al proyecto. Las deberán ejecutar los proyectos "de impacto relevante" (se definirá ese concepto en el reglamento), como

ampliaciones de calles, semáforos, ingresos, y peatonalizaciones, entre otros, que serán definidas en informes de mitigación vial (IMIV).

- El otro instrumento son los aportes al espacio público que cumplirán los proyectos por densificación, es decir, aquellos que se construyan en un terreno ya urbanizado (no en nuevos loteos). En este caso, los desarrolladores entregan recursos hasta por el 44% del avalúo fiscal del terreno con el objeto de financiar un plan comunal o intercomunal (en caso de ciudades metropolitanas) de obras, y se invierte un 70% en proyectos de movilidad.

Es relevante señalar que esta modificación empezará a operar 18 meses después de la publicación del decreto que apruebe el Reglamento, lo que tuvo lugar el 22 de Febrero de 2018, por lo que dicho reglamento empezará a regir a partir del 22 de Agosto de 2019.

Una vez sea aprobado el reglamento de la ley, se podrá estimar con mayor precisión el impacto que esta ley de aportes y mitigaciones viales tendrá en los costos de los proyectos que desarrolla la compañía.

Disponibilidad de terrenos

Empresas Socovesa mantiene existencias de terrenos que estima son suficientes para cubrir sus necesidades de desarrollo para los próximos 3 a 5 años aproximadamente. Si bien la compañía considera que sus políticas y procedimientos de compra de terrenos son efectivos, no se puede asegurar que podrá adquirir terrenos adecuados a precios rentables en el futuro. Hasta la fecha este riesgo no ha pasado de ser una mera hipótesis, por lo que no existe ningún impacto en los resultados actuales o futuros. Empresas Socovesa espera invertir durante el año 2019 MUF 3.590 aproximadamente en terrenos. Como una forma de mitigar este riesgo, se ha decidido crear en Empresas Socovesa una nueva área con competencia corporativa: el área de Inversiones. Esta área se especializará en la evaluación y compra de terrenos para todas las filiales del grupo con presencia en Santiago, función que hasta ahora administraba cada filial en forma independiente.

Riesgos de Siniestros

La empresa tiene por práctica evaluar la toma de seguros para sus activos sujetos a riesgo, entre ellos los edificios institucionales, los proyectos inmobiliarios de edificios), las salas de venta y los departamentos pilotos con sus contenidos; la flota de vehículos, maquinarias y equipos. Adicionalmente, la compañía cuenta con seguros de responsabilidad civil, y seguro de vida de sus trabajadores. Para los desarrollos de casas, se cuenta con un seguro de responsabilidad civil primera capa, cuyo objetivo principal es cubrir las eventuales demandas producto de accidentes de trabajadores.

Los proyectos que construye la compañía son en sí fuente de riesgo, por lo que se aseguran con pólizas ad hoc al riesgo que se pretende cubrir. Así pues, existen seguros contratados de "Todo Riesgo Construcción", que cubre los riesgos desde el momento en que se demuelen las casas sobre las que se construirá un edificio o casas, hasta el momento en que la propiedad es recepcionada municipalmente; "Seguro de Incendio" que cubre hasta el momento en que la vivienda es transferida al futuro propietario; etc. Estos seguros están pensados para cubrir todos los riesgos asociados a la industria de la construcción, por lo que se considera que Empresas Socovesa está razonablemente cubierta. Para cubrir bien estos riesgos, se cuenta con la asesoría de Corredores de Seguros que han sido elegidos después de un estricto proceso de selección, en el que se ha tomado en cuenta su experiencia en la industria.

Riesgos propios de la Industria de la construcción.

La actividad de la construcción está expuesta a una serie de riesgos que son importantes de administrar mediante un trabajo preventivo, como lo son los accidentes laborales, las enfermedades profesionales, la relación con la comunidad y vecinos, etc. También es fuente de riesgo la relación laboral propia de la construcción, la cual en gran medida se formaliza a través de subcontratistas, en la que la empresa tiene una responsabilidad subsidiaria.

La empresa cuenta con seguros vigentes que cubren parte de estos riesgos, a través de las pólizas de "Todo Riesgo Construcción" y "Responsabilidad Civil", las que se activan en la medida que exista una demanda contra nuestras empresas.

Los principales factores de riesgo internos que enfrenta Empresas Socovesa son:

Estacionalidad de las escrituraciones

Empresas Socovesa a lo largo de su historia ha tenido una marcada estacionalidad en su ciclo de escrituración, concentrándose ésta en el último trimestre. Esta situación tiene el riesgo de que, si por algún motivo se retrasa la recepción municipal de algunos proyectos, éstos no puedan ser escriturados y consiguientemente, no se logre el reconocimiento de las utilidades durante el año que estaba presupuestado. Esta situación no sólo afecta el reconocimiento de los ingresos de la compañía, sino también, el atraso en las recuperaciones de dichas ventas y el efecto que esto tiene sobre el nivel de endeudamiento y costo financiero.

Tanto los ingresos como el nivel de endeudamiento son variables que los analistas financieros toman en cuenta a la hora de evaluar la situación financiera de la empresa, por lo que la situación arriba comentada tiene un alto impacto si es que el análisis de la empresa es superficial y no toma en cuenta las externalidades anteriormente descritas. Sin perjuicio de lo anterior, la empresa está constantemente trabajando para neutralizar este riesgo, intentando hacer una programación de las obras que logre atenuar la estacionalidad que se ha dado históricamente, trabajo que se ve plasmado en los presupuestos del 2019, en el que la escrituración de proyectos se ve distribuida durante todo el año. Adicionalmente, la empresa ha informado respecto a su plan de modernización de su estructura organizacional que se inició con la centralización del área de Operaciones Comerciales el año 2018. Antes esta función dependía de cada filial del grupo, y a partir del año pasado se fusionó para pasar a depender de Finanzas Corporativas. Este cambio ha conseguido mejorar el desempeño de este proceso y por lo tanto disminuir este riesgo.

Riesgo de ciclo de negocio

El largo ciclo de negocio, que puede llegar a ser de hasta 14 meses en la construcción de los proyectos de casas y de hasta 30 meses en los proyectos de departamentos, al que habría que agregar el tiempo que va desde la compra de los terrenos sobre los que se construye y el tiempo transcurrido hasta la venta de la última propiedad, puede generar un desfase relevante entre las decisiones de inversión y la materialización de la venta de los proyectos, lo que podría generar desbalances entre la oferta y demanda real. El manejo de este riesgo es una de las variables más importantes de administrar en este negocio, la que requiere saber leer las condiciones actuales del mercado y prever a tiempo las condiciones futuras.

Riesgo financiero

Son aquellos riesgos ligados a la imposibilidad de realizar transacciones o al incumplimiento de obligaciones procedentes de las actividades por falta de fondos, como también las variaciones de tasas de interés, tipos de cambios, quiebra de la contraparte u otras variables financieras de mercado que puedan afectar patrimonialmente a Empresas Socovesa.

Riesgo de crédito: La empresa se ve expuesta a este riesgo derivado de la posibilidad de que una contraparte falle en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales y produzca una pérdida económica o financiera. El riesgo de crédito está dado en gran medida por la composición de las cuentas por cobrar. Desde la perspectiva inmobiliaria, salvo casos excepcionales, se escritura y hace entrega de la propiedad una vez que el cliente ha pagado el 100% del valor de ella, quedando por cobrar a los bancos y al Estado el monto asociado a los créditos hipotecarios, libretas de ahorro y subsidios. El riesgo, por lo tanto, es casi nulo.

Actualmente, la compañía está expuesta a este riesgo en un proyecto terminado del área de Ingeniería y Construcción, en el que hemos recurrido a instancias legales o arbitrajes para exigir aquello que estimamos en justicia se nos debe.

Riesgo de liquidez: Este riesgo viene motivado por las distintas necesidades de fondos para hacer frente a los compromisos de inversiones y gastos del negocio, vencimientos de deuda, etc.

Los fondos necesarios para hacer frente a estas salidas de flujo de efectivo se obtienen de los recursos propios generados por la actividad ordinaria de Empresas Socovesa y por la contratación de líneas de crédito que aseguren fondos suficientes para soportar las necesidades previstas para un período, manteniendo siempre líneas aprobadas por los bancos para enfrentar contingencias o inversiones imprevistas. La naturaleza del negocio de Empresas Socovesa requiere fuertes inversiones de capital para solventar la compra de terrenos y el desarrollo y construcción de viviendas. El monto y el momento de realización de dichas inversiones dependen de las condiciones de mercado. El ciclo económico, en gran medida, es el que gatilla la aparición de este riesgo; sin embargo, si por alguna razón el “riesgo de ciclo económico” no fue controlado a tiempo, este “riesgo de liquidez”- que actuará a través de los bancos- obligará a la empresa a detener sus nuevas inversiones.

Para atenuar este riesgo la compañía efectúa proyecciones de flujo de caja de corto, mediano y largo plazo, además de un análisis mensual de la situación financiera de cada filial. Se observan constantemente las expectativas del mercado de deuda, analizando la conveniencia de tomar nuevos financiamientos y/o reestructurar deudas. En este sentido, existen políticas definidas en base a parámetros que son controlados permanentemente. Actualmente no se ve que este riesgo pueda presentarse. Durante los últimos años Empresas Socovesa disminuyó sus pasivos financieros producto de una moderación de su ciclo de inversión en desarrollos inmobiliarios. El plan de inversiones para el año 2019 implica aumentar los pasivos financieros, manteniendo controlados los equilibrios inmobiliarios. Lo anterior es posible gracias a los buenos resultados obtenidos entre los ejercicios 2014 - 2018, manteniéndose así controlada la probabilidad de ocurrencia del riesgo de liquidez.

Riesgo de Tipo de Cambio: Este riesgo viene dado principalmente por los pagos que se deben realizar en monedas distintas al peso, por obligaciones contraídas en la construcción de viviendas, y por la deuda contratada en moneda distinta a la moneda funcional de la Sociedad. Empresas Socovesa no está afectada a un riesgo por efecto de la

variación en el tipo de cambio, puesto que la mayor parte de las transacciones son en pesos y unidades de fomento (UF). La empresa tiene como política cubrir cualquier riesgo de tipo de cambio en aquellas operaciones hechas en moneda extranjera mediante la toma de instrumentos derivados; no obstante, el efecto que variaciones relevantes en el tipo de cambio real tenga en el precio de los commodities y en los equilibrios macroeconómicos, hace necesario monitorear permanentemente estas y otras variables que pudiesen afectar el ciclo económico.

Riesgo de Tasa de Interés: Se refiere a las variaciones de las tasas de interés que afectan el valor de los flujos futuros referenciados a tasas de interés variable, y a las variaciones en el valor razonable de los activos y pasivos referenciados a tasa de interés fija que son contabilizados a valor razonable. Para cumplir con los objetivos y de acuerdo con las estimaciones de Empresas Socovesa, se realizan operaciones para contratar derivados de cobertura con la finalidad de mitigar estos riesgos.

El objetivo de la gestión de este riesgo es alcanzar un equilibrio en la estructura de deuda, disminuir los impactos en los costos producidos por fluctuaciones de tasas de interés y, de esta forma, poder reducir la volatilidad en los resultados de la compañía. Para esto, se opera en base a un modelo desarrollado por un asesor externo que permite, frente a las diversas circunstancias del mercado, enfrentar este riesgo con un estudio profundo de las variables que lo explican y poder, a partir de ahí, tomar las decisiones relevantes.

Según las políticas de financiamiento y liquidez definidas, las operaciones de factoring y confirming se deben enmarcar dentro de los siguientes lineamientos: a) los operaciones de factoring y confirming se ocupan como una alternativa de financiamiento de menor costo, pues no están afectas al impuesto de timbre y estampilla; b) se trabaja sólo con factoring bancarios y a través de los ejecutivos de la banca inmobiliaria, formando parte estas operaciones de las líneas de créditos aprobadas por los comités de crédito de cada banco; c) Los activos que se ceden corresponden a cuentas por cobrar de instituciones con reconocida solvencia crediticia (SII - impuestos por cobrar; Empresas Sanitarias – pagarés de aguas por aportes reembolsables; Bancos – deuda hipotecaria de clientes); d) todas las operaciones de factoring son con responsabilidad.

Clasificación de riesgo

Empresas Socovesa requiere anualmente de dos clasificaciones de riesgo hechas por empresas especialistas en esta materia. Dichas clasificaciones son requeridas y analizadas por distintos actores del ámbito financiero, especialmente las instituciones financieras, quienes toman en cuenta dichas clasificaciones - riesgo asociado a la empresa – para establecer el costo financiero que le exigirán a la compañía. Dadas las circunstancias anteriormente descritas respecto de la estacionalidad de las escrituraciones, la empresa enfrenta el riesgo de ser clasificada por debajo de su clasificación actual, lo que la obligaría a hacer esfuerzos adicionales para explicar y fundamentar, tanto a las clasificadoras de riesgo como a las instituciones financieras, respecto de la situación real de la empresa.

CLASIFICADORA DE RIESGO	SOLVENCIA	ACCIONES	LÍNEAS EFECTOS DE COMERCIO	PERSPECTIVA	FECHA
Feller-Rate	BBB+	1a Clase N3	N2/BBB+	Estable	abr-18
ICR	BBB+	1a Clase N4	N2/BBB+	Estable	abr-18

La empresa todos los años y en varias oportunidades realiza reuniones tanto con las clasificadoras de riesgo como con las instituciones financieras en las que se les explica los resultados, la situación actual de la compañía y sus proyecciones futuras. Se espera que dichas reuniones atenúen este riesgo y mantengan las favorables apreciaciones que el mercado financiero tiene con Empresas Socovesa.

Riesgo de post venta

La empresa debe responder por la calidad de la construcción de los productos que vende según lo estipulado en la legislación vigente. El servicio de post venta en sí no podría ser clasificado como de alto riesgo, pues junto con hacer las provisiones correspondientes, la empresa cuenta con áreas de Calidad y Post Venta especializadas tanto en el control de calidad de todas las viviendas que construye como en entregar un servicio de primera calidad frente a los inconvenientes que tengan los clientes de alguna de las filiales. Lo que sí reviste un riesgo mayor, es la eventualidad que dichos reclamos se canalicen a través de medios distintos a los que dispone la compañía para estos fines, pues podría ser perjudicial el exponer a la empresa a medios de comunicación masivos. Una forma de mitigar este riesgo es contar con equipos idóneos y con una clara orientación al cliente, de manera que cualquier defecto de construcción sea solucionado a la brevedad, frente en el que Empresas Socovesa ha puesto énfasis los últimos años potenciando el área de Calidad y Postventa.

Riesgo laboral

Corresponde al riesgo asociado a los Recursos Humanos de Empresas Socovesa. Considera muchos riesgos dentro de los que se incluyen: el riesgo de no contar con el personal idóneo para desempeñar las funciones propias de la industria en la que participa; el riesgo de demandas laborales producto tanto de accidentes como del menoscabo - por responsabilidad de la empresa - de algún derecho de sus trabajadores. Asimismo, existe el riesgo de ser víctimas de fraudes o algún otro delito cometido por los trabajadores de la compañía.

Frente a estos riesgos la empresa ha tomado los resguardos creando un Comité Laboral que sesiona con periodicidad y que vela por que nuestras empresas se ajusten a la normativa laboral vigente, a la Ley 20.393 de Responsabilidad Penal, etc.

31.3 Medición del Riesgo

La alta administración y las unidades operativas tomadoras de riesgo realizan periódicamente análisis y mediciones de su exposición a las distintas variables de riesgo de acuerdo con lo expuesto en los párrafos anteriores.

Para efectos de medir su exposición se emplean metodologías ampliamente utilizadas en el mercado para realizar análisis de sensibilidad sobre cada variable de riesgo, de manera que la administración pueda manejar la exposición de las distintas sociedades que conforman Empresas Socovesa a las distintas variables y su impacto económico.

31.4 Instrumentos Financieros

Jerarquía del valor razonable

Los instrumentos financieros contabilizados a valor razonable en los presentes estados financieros consolidados, han sido valorizados utilizando las metodologías previstas en la normativa contable IFRS, las cuales se clasifican de acuerdo a los siguientes niveles de jerarquía:

Nivel 1: Corresponde a precios o valores (sin ajustes) cotizados en mercados activos para instrumentos idénticos.

Nivel 2: Corresponde a precios observables para activos y pasivos similares, distintos de los precios cotizados del nivel 1, que se pueden obtener de forma directa (precio) o indirecta (derivados de un precio).

Nivel 3: Corresponde a precios obtenidos a través de la aplicación de técnicas de valorización para las cuales los inputs relevantes no están basados en información observable de mercado.

Instrumentos financieros

A continuación, se presenta el detalle de los activos y pasivos financieros clasificados por categoría y criterio de valorización, al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

1) Activos Financieros

DESCRIPCIÓN ACTIVOS FINANCIEROS	VALORIZACIÓN ACTIVOS FINANCIEROS	CORRIENTE		NO CORRIENTE		TOTAL		NIVEL VALOR JUSTO
		31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$	
Fondos mutuos	Valor razonable	5.134.582	4.718.799	-	-	5.134.582	4.718.799	Nivel 1
Deposito a Plazo	Valor razonable	-	536.080	-	-	-	536.080	Nivel 1
Efectivo y Equivalentes al Efectivo		5.134.582	5.254.879	-	-	5.134.582	5.254.879	
Pagarés	Valor razonable	407.185	776.842	2.901.663	2.904.074	3.308.848	3.680.916	Nivel 2
Instrumentos Derivados	Valor razonable	3.610.613	370.068	-	-	3.610.613	370.068	Nivel 2
Depósito a Plazo	Valor razonable	659.377	523.749	-	-	659.377	523.749	Nivel 1
Otros Activos Financieros		4.677.175	1.670.659	2.901.663	2.904.074	7.578.838	4.574.733	
Total activos financieros		9.811.757	6.925.538	2.901.663	2.904.074	12.713.420	9.829.612	

2) Pasivos Financieros

DESCRIPCIÓN ACTIVOS FINANCIEROS	VALORIZACIÓN ACTIVOS FINANCIEROS	CORRIENTE		NO CORRIENTE		TOTAL		NIVEL VALOR JUSTO
		31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$	
Instrumentos Derivados	Valor razonable	-	12.691.956	-	-	-	12.691.956	Nivel 2
Otros pasivos financieros		-	12.691.956	-	-	-	12.691.956	
Total pasivos financieros		-	12.691.956	-	-	-	12.691.956	

32. Ganancia por accion y utilidad líquida distribuible

a. Ganancia por acción

	31.12.2018 \$/ACCIÓN	31.12.2017 \$/ACCIÓN
Ganancia (Pérdida) por acción	29,6129	32,7271

b. Utilidad líquida distribuible

Con relación a lo dispuesto en las Circulares de la CMF N° 1945, de fecha 29 de marzo de 2009, y N° 1983, de fecha 31 de julio de 2010, y en sesión ordinaria del Directorio de la Sociedad se ha acordado que la determinación de la utilidad distribuible de la Sociedad a sus accionistas considerará los resultados del ejercicio que aparecen consignados en la cuenta contable IFRS denominada "Ganancia (Pérdida) atribuible a los propietarios de la Controladora", menos las variaciones significativas en el valor razonable de activos y pasivos netas de impuestos diferidos que no estén realizadas y se hayan generado con ocasión de valuaciones de activos y/o pasivos a valor razonable.

33. Contratos de construcción

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no existen ingresos por contratos de construcción en el área de Ingeniería y Construcción.

Los importes adeudados y/o por cobrar asociados a contratos de construcción al 31 de diciembre de 2018 y 2017, son los siguientes:

DETALLE	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Anticipos recibidos por contratos de construcción presentados en Deudores comerciales (Nota 9)	-	-
Anticipos recibidos por contratos de construcción presentados en Cuentas Comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 19)	-	-
Total Anticipos recibidos por contratos de construcción	-	-
Retenciones en contratos de construcción (Nota 9)	106.727	106.727
Facturas por emitir por contratos de construcción según metodología del grado de avance (Nota 9)		
Costos acumulados por contratos de construcción en curso	-	-
Margenes acumulados por contratos de construcción en curso	-	-
Cientes contratos sumaalzada con terceros no facturados (Nota 9)	2.036.240	2.036.240
Cientes contratos sumaalzada con terceros (Nota 9)	869.393	869.393
Retención contratos sumaalzada con terceros (Nota 9)	106.727	106.727
Total Importe bruto adeudados por clientes comerciales por contratos de construcción (Nota 9)	3.012.360	3.012.360

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no existen contratos de construcción en ejecución vigentes.

34. Hechos posteriores

Entre el 1° de enero y el 13 de marzo de 2019, fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, no existen hechos posteriores que afecten significativamente a la presentación de los mismos.

Hechos relevantes

Periodo desde el 01 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018

1. Junta de Accionistas

Con fecha 17 de abril de 2018 se celebró la Junta Ordinaria de Accionistas en la que se tomaron los siguientes acuerdos relevantes:

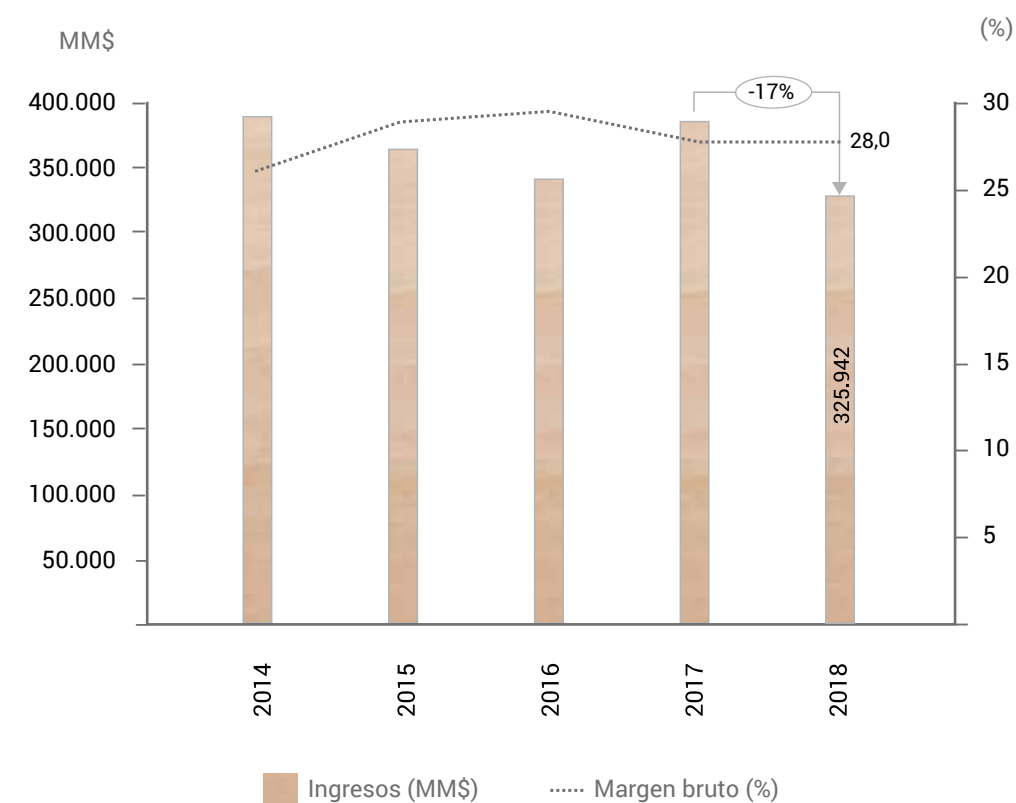
- Se aprobó la Memoria y los Estados Financieros auditados correspondientes al año comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2017.
- Se aprobó el reparto del dividendo definitivo N° 31, ascendente a \$14,5 por acción.
- Se aprobó el regimen de remuneraciones al Directorio para el periodo mayo 2018 - abril 2019.
- Se aprobó el regimen de remuneraciones de los miembros de Comité de Directores para el periodo mayo 2018- abril 2019, así como su presupuesto de gastos.
- Se designó como Auditores Externos para el ejercicio 2018 a la firma de auditoría a la firma EY Chile Ltda.
- Se fijó al Diario Electrónico El Mostrador como periódico en que se publicarán los avisos de citación a Juntas de Accionistas.

Al 13 de marzo de 2019 no existen otros hechos relevantes o esenciales que informar.

10.3 Análisis razonado

I. Aspectos destacados del ejercicio 2018

- Empresas Socovesa registró ingresos 17% inferiores a los del año 2017. El margen bruto total se mantuvo en relación al del año 2017, alcanzando 28.0%.



- Por su parte, el margen bruto puro de las filiales de viviendas, medido como porcentaje de los ingresos de venta de viviendas y terrenos, excluyendo los ingresos por venta de viviendas en parte de pago y otros ingresos inmobiliarios, cerró por sobre lo presupuestado.

Margen bruto puro y presupuesto 2018 (considera el margen bruto total / ingresos de venta de viviendas y terrenos)¹

PERIODO	SOCOVESA	ALMAGRO	PILARES	TOTAL FILIALES VIVIENDAS
Presupuesto 2018	25,3%	30,9%	27,7%	28,7%
12M 2018	26,8%	33,0%	27,2%	29,3%
12M 2017	28,8%	33,2%	28,0%	30,6%
12M 2016	26,7%	33,8%	30,1%	30,3%
12M 2015	27,3%	33,3%	30,0%	30,1%
12M 2014	26,1%	30,0%	28,2%	27,6%

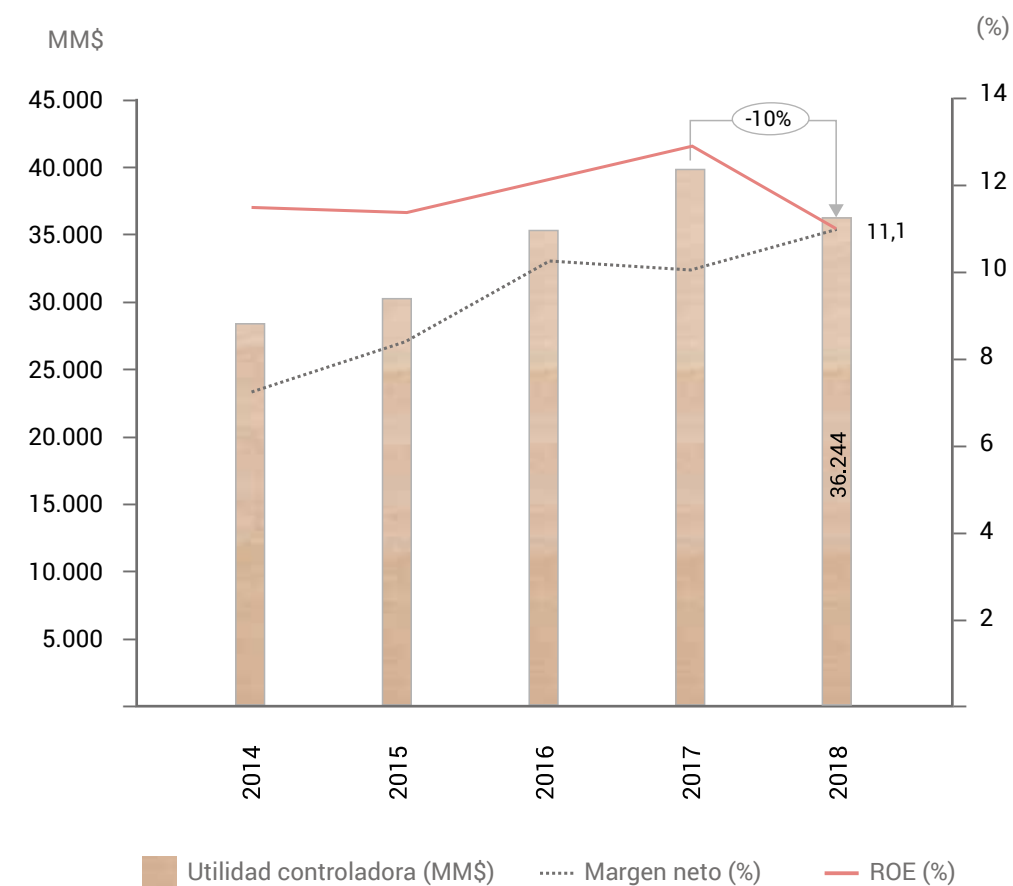
- Los gastos de administración se mantuvieron en el mismo nivel respecto al año 2017, alcanzando a MM\$49.621.
- El Ebitda a diciembre de 2018 alcanzó MM\$63.040, equivalente a una disminución de 16% respecto al registrado el año 2017. El ratio Ebitda/Ventas (margen Ebitda) se mantuvo en los niveles de 19%.



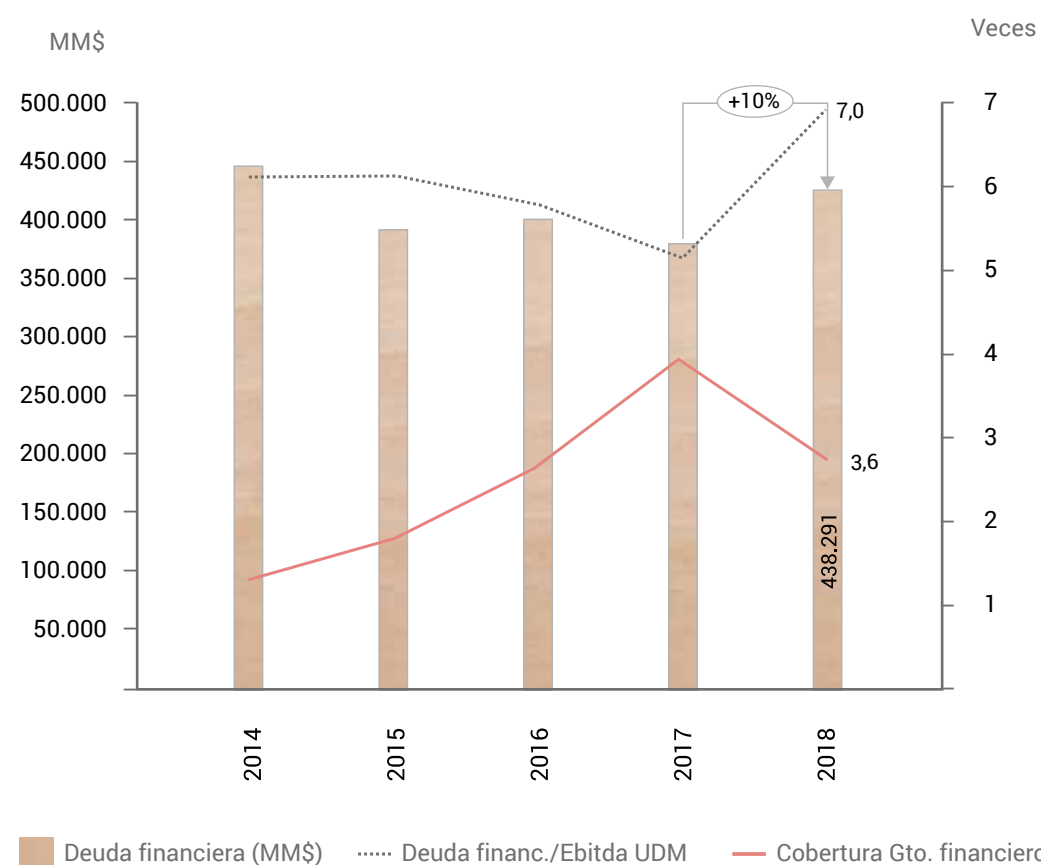
- Los gastos financieros totales, es decir gastos financieros en resultado más gastos financieros activados en el periodo, se mantuvieron en términos nominales respecto a diciembre de 2017, dado que los niveles de deuda promedio y tasas no sufrieron mayor variación entre un periodo y otro.

¹Excluye los ingresos por venta de viviendas en parte de pago y otros ingresos inmobiliarios.

- Con todo, la utilidad de la compañía alcanzó a MM\$36.244, cifra que es un 10% inferior a la registrada el año 2017. El margen neto de la compañía aumentó, alcanzando niveles de 11,1%, y el ROE disminuyó a 11,1% entre un periodo y otro.



- Al cierre del ejercicio 2018, la deuda financiera aumentó 10% respecto a diciembre de 2017, alcanzando MM\$438.291. El ratio deuda financiera/Ebitda aumentó, alcanzando a 7.0 veces y la cobertura de gastos financieros registró una disminución de 0.6 puntos porcentuales, llegando a 3.6 veces. Ambos cambios se producen principalmente por la disminución del Ebitda consolidado.



• En el área inmobiliaria, los cierres de negocio de viviendas nuevas, medidos en UF, aumentaron un 15% respecto a igual periodo del año anterior. Este mayor volumen de ventas se descompone en un 14% de crecimiento en unidades vendidas y un 1% de mayor precio promedio.

• El saldo vendido por facturar a diciembre de 2018 alcanzó los MUF 9.505². De esta cifra, MUF 6.735 debieran escriturarse el año 2019, lo cual implica que el 53% del presupuesto para ese año se encuentra con promesas comprometidas (lo que se compara con el 51% registrado en diciembre del año 2017).

FACTURACIÓN 2019	SALDO VENDIDO POR FACTURAR AÑO 2019	FACTURACIÓN PRESUPUESTO 2019	% CUMPLIMIENTO 2019
Socovesa	MUF 3.127	MUF 6.010	52%
Almagro	MUF 2.601	MUF 5.240	50%
Pilares	MUF 1.007	MUF 1.450	69%
SDC	MUF 0	MUF 0	na
TOTAL	MUF 6.735	MUF 12.700	53%

Notas:

- › Cifras de facturación incluyen venta de viviendas nuevas, venta de inmuebles en parte de pago y venta de terrenos.
- › La facturación comprometida de cada año está sujeta a desistimientos.

² Incluye venta de viviendas nuevas, venta de terrenos y venta de oficinas.

• Durante el año 2018 se lanzaron nuevos proyectos o etapas de proyectos con una venta potencial de MUF 12.122.

	UNIDADES	PRECIO PROMEDIO	VENTA POTENCIAL
12M 2018	3.600	UF 3.367	UF 12.122.478
12M 2017	3.505	UF 3.641	UF 12.760.142

• En noviembre de 2018, el saldo del terreno de El Montijo, que hasta esa fecha todavía estaba fuera de balance, pasó a ser reconocido prácticamente en un 100% dentro de los Estados Financieros de la compañía. Lo anterior implicó la disminución del intangible asociado a las opciones que este terreno todavía tenía vigente (“Opciones de compra de terreno”) y un aumento de las propiedades de inversión en un monto equivalente a MM\$27.575 (cifra que registra el 100% del terreno, aunque la compañía posee el 33.33% de participación en Inmobiliaria El Montijo).

• En el ejercicio 2018, el área de ingeniería y construcción no registró ingresos de explotación.

• Con fecha 13 de julio de 2018, la filial Socovesa Inmobiliaria y Construcciones S.A., antes Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A., fue notificada del fallo desfavorable respecto de la causa Hospital Cañete. Dentro del plazo legal, el fallo fue casado y apelado por los abogados de la filial, estimándose que la Corte de Apelaciones competente verá la causa dentro del primer semestre de 2019.

• Socovesa Inmobiliaria y Construcciones S.A. tenía un reclamo por una liquidación efectuada por el Servicio de Impuestos Internos de Punta Arenas respecto del aprovechamiento de crédito especial IVA en la ejecución de obras de urbanización del proyecto del Servicio de Vivienda y Urbanismo “Mejoramiento Costanera del Estrecho”. La liquidación reclamada es por un monto de MM\$ 631 más reajustes, intereses y multas. Con fecha 28 de noviembre de 2018, la Corte Suprema revirtió las resoluciones de los tribunales inferiores, que habían fallado en contra de los intereses de la empresa, y dio la razón a nuestra filial, razón por la cual las liquidaciones quedaron sin efecto y se procedió a reversar la provisión contable efectuada en su oportunidad por MM\$1.367

• Enmarcado en el proceso de modernización organizacional lanzado el año 2018, el Directorio y la Administración decidieron que, en un horizonte de aproximadamente 5 años, a contar del 01 de enero de 2019, tanto la matriz como todas sus filiales, con excepción de la filial Socovesa Sur, tendrán sus oficinas en un mismo edificio corporativo ubicado en la ciudad de Santiago. En ese contexto, se concretó la venta de los edificios donde opera actualmente la Sociedad en la ciudad de Santiago, ubicados respectivamente en Eliodoro Yáñez 2962 y Padre Mariano 277, ambos de la comuna de Providencia, generando una utilidad después de impuestos, de MUF 355 aproximadamente. Esta operación considera que Socovesa S.A. arrendará ambos edificios a partir del 01 de enero de 2019 y por un período de hasta 8 años, mientras desarrolla el edificio corporativo que permitirá que todas las filiales que operan en la Región Metropolitana estén en un mismo lugar.

II. Análisis de resultados Empresas Socovesa

BALANCE (miles de \$)	CONSOLIDADO		
	12M 18	12M 17	% VAR.
Activos corrientes	482.870.832	436.779.573	11%
Activos no corrientes	468.571.663	435.897.107	7%
TOTAL ACTIVOS	951.442.495	872.676.680	9%
Pasivos corrientes	590.707.037	529.655.622	12%
Pasivos no corrientes	13.572.705	16.393.579	-17%
TOTAL PASIVOS	604.279.742	546.049.201	11%
Patrimonio atribuible a participaciones controladoras	337.321.398	316.868.673	6%
Patrimonio atribuible a minoritarios	9.841.355	9.758.806	1%
TOTAL PATRIMONIO	347.162.753	326.627.479	6%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	951.442.495	872.676.680	9%

Activos

El Balance de la compañía, desde la perspectiva de los activos, es explicado principalmente por cuatro cuentas contables: "Inventarios", "Inventarios, no corrientes", "Propiedades de Inversión" y "Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar". Analizar cómo se movieron estas cuentas durante el periodo en cuestión, es fundamental para poder entender los Estados Financieros de Empresas Socovesa.

Las cuentas de activos a nivel consolidado aumentaron un 9%, alza que viene explicada por un aumento de 11% de los activos corrientes y de 7% de los activos clasificados como no corrientes.

INVENTARIOS CORRIENTE (Miles de \$)	CONSOLIDADO		
	12M 18	12M 17	% VAR.
Terrenos	-	273.418	-100%
Viviendas terminadas	75.597.389	85.331.345	-11%
Viviendas recibidas en parte de pago	13.421.411	11.748.094	14%
Otros inventarios	612.793	1.120.446	-45%
Obras en ejecución	177.942.106	143.329.391	24%
Total	267.573.699	241.802.694	11%

INVENTARIOS, NO CORRIENTE (Miles de \$)	12M 18	12M 17	% VAR.
Terrenos	61.131.849	48.733.389	25%
Viviendas terminadas	1.858.992	599.400	210%
Otros inventarios	549.723	627.959	-12%
Obras en ejecución	64.992.470	69.718.439	-7%
Total	128.533.034	119.679.187	7%

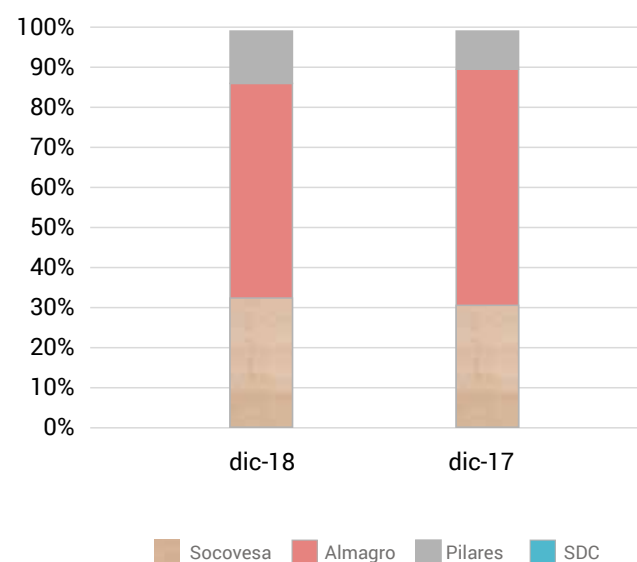
INVENTARIOS TOTALES (Miles de \$)	12M 18	12M 17	% VAR.
Terrenos	61.131.849	49.006.807	25%
Viviendas terminadas	77.456.381	85.930.745	-10%
Viviendas recibidas en parte de pago	13.421.411	11.748.094	14%
Otros inventarios	1.162.516	1.748.405	-34%
Obras en ejecución	242.934.576	213.047.830	14%
Total inventarios, corr. y no corr.	396.106.733	361.481.881	10%

El total de la cuenta Inventarios equivale a MM\$396.107. La parte del Inventario inmobiliario que está a la venta – equivalente a MM\$320.391 valorizado a costo – corresponde a las viviendas terminadas y las obras en ejecución³.

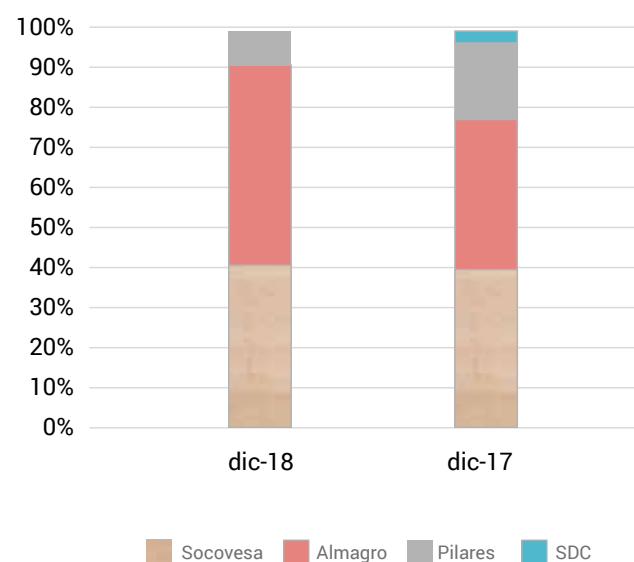
Las obras en ejecución de la compañía aumentan 14% respecto de diciembre 2017, cifra explicada por las filiales inmobiliarias Socovesa Sur, Pilares y Socovesa Santiago. Durante el periodo en cuestión, las viviendas terminadas cayeron un 10%, concentrándose la baja en Socovesa y Pilares.

³ Excluye las viviendas recibidas en partes de pago, por no haber sido desarrolladas por la compañía, los terrenos, ya que éstos si bien tienen un proyecto inmobiliario asociado, aún no ha comenzado su construcción, y los otros inventarios.

Composición de las obras en ejecución por filial



Composición del stock contable por filial



Es relevante destacar que estos terrenos están contabilizados a valor histórico de compra.

COMPOSICIÓN DE TERRENOS (Miles de \$)

	CONSOLIDADO		
	12M 18	12M 17	% VAR.
Terrenos Inventario Corriente y No Corriente	61.131.849	49.006.807	25%
Terrenos Propiedades de Inversión	139.158.714	110.596.184	26%
Urbanizaciones	62.818.399	57.806.182	9%
Total terrenos	263.108.962	217.409.173	21%

La compañía presenta al 31 de diciembre de 2018 un banco de tierra que asciende a MUF 9.255, incluyendo el terreno off balance (ubicado en la comuna de San Bernardo). El detalle por comuna de los terrenos registrados como propiedades de inversión se presenta en la Nota 24 de los Estados Financieros.

Es relevante recordar que a nivel contable, las viviendas que han sido recepcionadas y que, a pesar de tener una promesa asociada, no alcanzan a ser escrituradas al cierre del ejercicio contable en cuestión, quedan en la cuenta "Viviendas Terminadas". Sin embargo, estas unidades no tienen el mismo riesgo comercial que aquellas que efectivamente están terminadas y están disponibles para la venta (no tienen una promesa firmada). Al 31 de diciembre de 2018, un 42% del stock terminado (valorizado a precio de venta), presenta una promesa de compraventa firmada.

Con relación al banco de terrenos, la tierra que posee la compañía hoy se registra en tres cuentas de activos, por lo tanto, para entender la forma en que se movió el banco de terrenos en el periodo en cuestión, se debe consolidar la subcuenta "Terrenos" y "Urbanizaciones" de las cuentas contables "Inventarios Corrientes", "Inventarios, No Corrientes" y "Propiedades de Inversión". Este reordenamiento o consolidación de cuentas se muestra en la tabla adjunta, "Composición de Terrenos", la cual muestra que el total de los terrenos de la compañía aumentaron 21% entre un año y otro. Lo anterior se explica por la mayor intensidad en compra de tierra que tuvo la compañía durante este ejercicio, así como también por la incorporación al balance de prácticamente toda la tierra del terreno El Montijo que hasta noviembre de 2018 se encontraba fuera de balance (MM\$ 27.575).

A DICIEMBRE 2018 (M\$)					
	TERRENOS PROPIEDADES DE INVERSIÓN	TERRENOS EN INVENTARIO CORRIENTE Y NO CORRIENTE	TOTAL TERRENOS ON BALANCE	TERRENOS OFF BALANCE (100%)	TOTAL TERRENOS
Socovesa	89.098.824	9.734.002	98.832.826	54.832.377	153.665.203
Almagro	18.005.166	41.068.015	59.073.181		59.073.181
Pilares	22.318.642	10.329.832	32.648.474		32.648.474
SDC	1.999.525	-	1.999.525		1.999.525
Linderos	7.736.557	-	7.736.557		7.736.557
M\$	139.158.714	61.131.849	200.290.563	54.832.377	255.122.940
MUF	5.048	2.218	7.266	1.989	9.255

Nota:

• Los terrenos Off Balance del cuadro se presentan consolidados al 100%. El VPP de la compañía correspondiente a estos terrenos alcanza a MUF 1.316, equivalente al 67% del terreno Los Cóndores (San Bernardo) y a un saldo muy menor del terreno El Montijo.

En cuanto a los "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar", existe un aumento de 15% respecto a diciembre de 2017 impulsado por la subcuenta "Documentos por Cobrar" que registra el monto de la venta de los edificios corporativos de Eliodoro Yañez y Padre Mariano por MM\$20.327, operación que se concretó en diciembre de 2018.

DEUDORES COMERCIALES, CORRIENTE (Miles de \$)	CONSOLIDADO		
	12M 18	12M 17	% VAR
Cientes ventas viviendas	97.020.189	100.212.538	-3%
Documentos por cobrar	67.173.994	36.585.425	84%
Cientes contratos sumaalzada con terceros no facturados	559.925	559.925	0%
Cientes otras ventas Inmobiliarias - Terrenos	5.579.543	7.062.623	-21%
Otras cuentas por cobrar neto corriente	2.936.748	4.569.053	-36%
Cientes ventas varias	789.881	880.789	-10%
Fondo a rendir	565.516	813.585	-30%
Anticipo de proveedores	522.333	732.645	-29%
Retención contratos sumaalzada con terceros	-	697.513	-100%
Cuentas corrientes del personal	236.852	231.766	2%
Provisión de pérdidas por deterioro de deudores	(3.067.700)	(3.034.657)	1%
Total	172.317.281	149.311.205	15%
Derechos por cobrar, no corriente			
Cientes contratos sumaalzada con terceros	2.452.435	2.452.435	0%
Total	174.769.716	151.763.640	15%

Pasivos y patrimonio

La compañía financia sus necesidades de capital de trabajo del área inmobiliaria a través de líneas de crédito revolving, que se componen de créditos de corto y mediano plazo de libre disposición otorgados a sus filiales inmobiliarias. De esta manera, en general el financiamiento no está atado a un proyecto en particular, permitiendo una mayor flexibilidad operacional y una optimización del costo financiero. Al respecto, la compañía ha utilizado métodos de financiamiento alternativos a la deuda financiera descrita, ya sea a través de asociaciones con privados, dueños de terrenos o de estructuras de opciones de compra y aparcamiento de terrenos con inversionistas financieros, entre otras.

El fundamento que está detrás de la forma de financiamiento que ha utilizado Empresas Socovesa a lo largo de su trayectoria, responde a la lógica de que activos de corto plazo, como son las viviendas terminadas y las obras en ejecución, son financiados con deuda de corto plazo y activos de largo plazo, como son los terrenos, son financiados con capital. Es decir, la suma de los activos inmobiliarios (excluyendo a los terrenos) más las cuentas por cobrar debe ser similar a la deuda financiera y los terrenos deben ser menores o iguales al patrimonio, ecuación que la compañía cumple sistemáticamente.

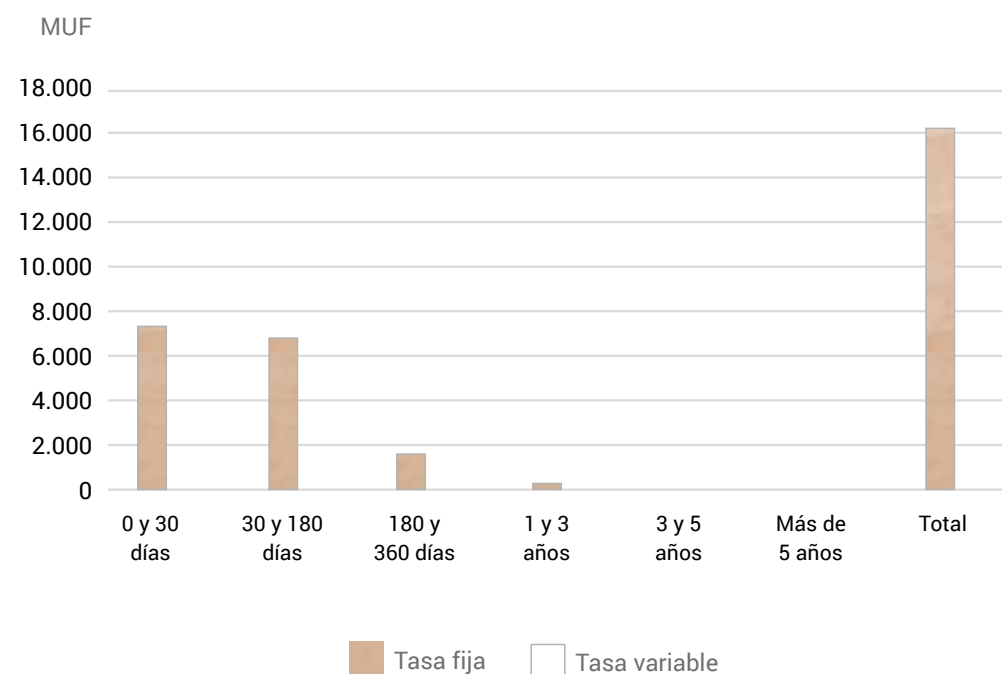
Si se analizan las cuentas de Pasivos, se puede apreciar que éstos aumentan un 11% en relación con lo registrado en diciembre de 2017. Este aumento se explica principalmente por una mayor deuda financiera al cierre del año 2018 que responde tanto a la mayor actividad que tuvo la compañía en términos de obras como a la mayor inversión en tierra ocurrida durante este ejercicio.

DEUDA FINANCIERA NETA (Miles de \$)	12M 18	12M 17	% VAR.
Pasivos financieros corrientes	438.290.955	398.151.542	10%
Pasivos financieros no corrientes	-	-	
Deuda financiera bruta	438.290.955	398.151.542	10%
Caja y equivalente al efectivo	9.334.510	13.753.648	-32%
Deuda financiera neta	428.956.445	384.397.894	12%
<hr/>			
Deuda financiera bruta (on balance -- M\$)	438.290.955	398.151.542	10%
Ebitda UDM (M\$)	63.039.943	74.614.356	-16%
Deuda/Ebitda UDM (veces)	7,0x	5,3x	

La razón Deuda Financiera/Ebitda aumentó desde 5.3 veces registrada en diciembre de 2017 a 7.0 veces en el periodo actual, producto del aumento de 10% de la deuda financiera bruta y la disminución de 16% del Ebitda consolidado.

Al cierre de diciembre de 2018, el 100% de los pasivos financieros de la compañía estaban pactados a tasa fija. Los plazos de vencimiento de la deuda, que se detallan en el gráfico "Apertura de la Deuda Financiera de Empresas Socovesa por Plazo de Vencimiento y Tipo de Tasa", muestran que ésta se concentra en vencimientos menores a 360 días, por lo que si bien está pactada a tasas fijas, en la práctica, existe una exposición de la compañía a cambios de las tasas de interés de corto plazo.

Apertura deuda financiera de Empresas Socovesa por plazo de vencimiento y tipo de tasa



Asimismo, al cierre de diciembre, la subcuenta "Cuentas por pagar a entidades relacionadas" se multiplicó por 5 producto del financiamiento de la adquisición del terreno El Montijo por parte de Inmobiliaria El Montijo S.A.

Respecto al Patrimonio total de la compañía, éste aumentó un 6% si se compara con el monto reflejado en los Estados Financieros de diciembre 2017, producto del incremento de 6% de la cuenta "Patrimonio atribuible a participaciones controladoras" y de 1% de la cuenta "Patrimonio atribuible a no controladoras".

Estado de resultado

ESTADO DE RESULTADOS (Miles de \$)	CONSOLIDADO		
	12M 18	12M 17	% VAR.
Ingresos de actividades ordinarias	325.942.482	393.455.266	-17%
Costos de ventas	(234.792.138)	(284.129.871)	-17%
Ganancia bruta	91.150.344	109.325.395	-17%
<i>Margen bruto</i>	28,0%	27,8%	0,2 pts
Gastos de administración	(49.621.412)	(49.451.688)	0%
Resultado operacional	41.528.932	59.873.707	-31%
Resultado no operacional	6.052.712	(3.789.346)	-260%
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	47.581.644	56.084.361	-15%
(Gasto) Ingreso por impuesto a las ganancias	(10.858.034)	(15.258.770)	-29%
Ganancia (pérdida)	36.723.610	40.825.591	-10%
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	36.244.231	40.055.882	-10%
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	479.379	769.709	-38%
<i>Margen Neto</i>	11,1%	10,2%	0,9 pts
Ebitda	63.039.943	74.614.356	-16%
<i>Margen Ebitda</i>	19,3%	19,0%	0,4 pts

Ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos ordinarios de la compañía alcanzaron un total de MM\$325.942, lo que corresponde a una caída de 17% con respecto al año 2017, producto de las menores promesas generadas el 2016 y 2017 que fueron escrituradas durante este año. Sin embargo, al considerar esta cifra respecto al presupuesto, se muestra un alza de 7% para el periodo, dando cuenta de que el año del 2018 se tuvo un desempeño mejor a lo esperado.

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS (Miles de \$)	12M 18	12M 17	% VAR
Ventas de inmuebles	301.305.862	369.850.271	-19%
Ventas de inmuebles recibidos en parte de pago	13.282.118	11.182.466	19%
Venta de terrenos	7.350.433	9.458.856	-22%
Otras ventas y servicios	4.004.069	2.963.673	35%
Total ingresos	325.942.482	393.455.266	-17%

La venta de inmuebles (escrituración de viviendas nuevas) registró una variación negativa de 19% entre el periodo enero-diciembre de 2018 versus igual periodo de 2017, ya que el aumento del nivel de casas facturadas se vio más que compensado por la disminución de 20% de los departamentos y de 94% de las oficina escrituradas durante el periodo en cuestión.

INGRESOS NEGOCIO INMOBILIARIO (Miles de \$)	12M 18	12M 17	% VAR
Ventas de inmuebles	301.305.862	369.850.271	-19%
Casas	127.842.471	100.024.064	28%
Departamentos	170.224.054	212.188.333	-20%
Oficinas y/o locales comerciales	3.239.337	57.637.874	-94%
Ventas de inmuebles recibidos en parte de pago	13.282.118	11.182.466	19%
Venta de terrenos	7.350.433	9.458.856	-22%
Otras ventas y servicios	4.004.069	2.963.673	35%
Ventas y servicios varios	1.644.596	1.026.787	60%
Ventas Agrícola	1.039.050	631.800	64%
Venta de servicios (SELAR)	780.985	708.527	10%
Ingresos por arriendos	539.438	596.559	-10%
Total Inmobiliario	325.942.482	393.455.266	-17%

En el consolidado, la venta de tierra alcanzó MM\$7.350, equivalente a una disminución de 22% respecto a lo registrado el año 2017.

Por su parte, el negocio de ingeniería y construcción no generó ingresos durante el ejercicio 2018.

En relación con el mix de escrituración, la marca Socovesa aumentó su participación relativa en los ingresos totales de la compañía pasando de un 34% en diciembre de 2017 a un 46% en igual periodo del año 2018. Asimismo, SDC baja su participación ya que el proyecto Nueva Santa María fue prácticamente escriturado en su totalidad el año 2017.

	% SOBRE EL INGRESO TOTAL				
	SOCOVESA	ALMAGRO	PILARES	SDC	TOTAL
12M 2018	46%	40%	13%	1%	100%
12M 2017	34%	37%	14%	15%	100%

El cuadro presentado a continuación, muestra un comparativo de los ingresos consolidados por tipo de inmueble y tramo de precios para el periodo enero-diciembre 2017 y 2018.

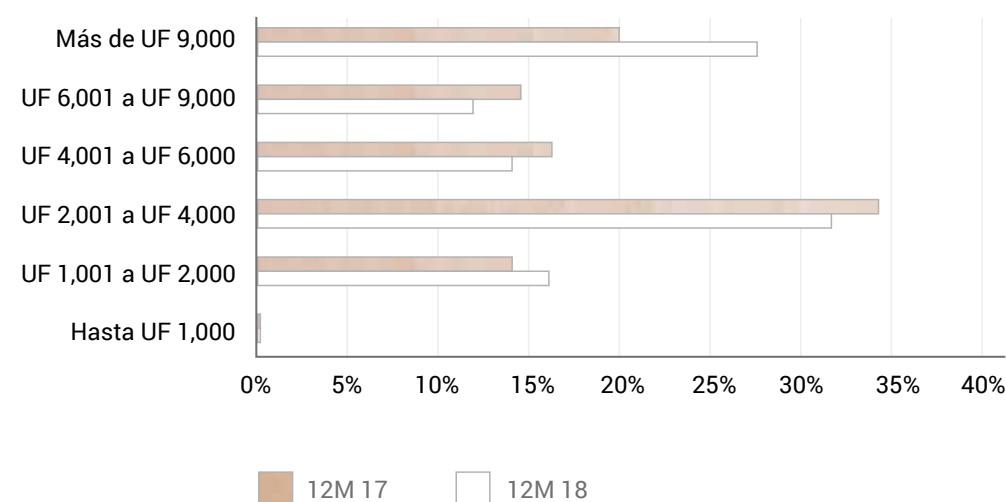
MONTOS Y UNIDADES FACTURADAS

INMUEBLE	TRAMO DE PRECIO	12M 18		12M 17	
		TOTAL FACTURADO M\$	UNIDADES FACTURADAS	TOTAL FACTURADO M\$	UNIDADES FACTURADAS
Casas	Hasta UF 1.000	-	-	-	-
	UF 1.001 a UF 2.000	36.619.713	895	22.956.549	584
	UF 2.001 a UF 4.000	36.223.424	477	26.719.022	359
	UF 4.001 a UF 6.000	18.146.024	142	11.697.955	95
	UF 6.001 a UF 9.000	11.316.906	60	10.372.182	52
	Más de UF 9.000	25.536.404	66	28.278.356	81
Departamentos	Hasta UF 1.000	765.260	-	998.114	-
	UF 1.001 a UF 2.000	9.844.138	207	21.972.482	484
	UF 2.001 a UF 4.000	57.465.723	762	80.016.081	1.079
	UF 4.001 a UF 6.000	23.344.877	172	39.607.714	306
	UF 6.001 a UF 9.000	21.980.178	106	35.149.139	182
	Más de UF 9.000	56.823.878	142	34.444.803	102
Oficinas	Hasta UF 1.000	565.725	-	10.657.600	1
	UF 1.001 a UF 2.000	-	-	-	-
	UF 2.001 a UF 4.000	-	-	-	-
	UF 4.001 a UF 6.000	-	-	5.215.346	38
	UF 6.001 a UF 9.000	167.206	1	5.216.668	25
	Más de UF 9.000	2.506.405	9	30.815.360	96
Otros	Terrenos	7.350.433	-	9.458.856	-
	Locales Comerciales	-	-	5.732.900	25
Total		308.656.295	3.039	379.309.127	3.509

Notas:

- Incluye sólo venta de inmuebles nuevos y terrenos.
- En las cifras facturadas de los departamentos, se incluye la facturación de estacionamientos y bodegas, sin embargo, no se consideran dentro del conteo de unidades.

Al tomar solo lo facturado en casas y departamentos durante el año 2018 y compararlo con lo facturado el 2017, sin incluir oficinas ni terrenos, se puede apreciar que existe una mayor proporción de ingresos en los tramos entre las UF 1.000 - UF 2.000, siendo éstas en gran proporción viviendas con subsidio, y más viviendas con precios promedios por sobre las UF 9.000, particularmente en los departamentos, lo que responde a la facturación del proyecto Los Olivos II, Nansen Cook y Las Malvas, todos ellos de Almagro.



Costos de ventas

En términos absolutos, los costos de ventas del año 2018 disminuyeron un 17% respecto al mismo periodo del año anterior, alcanzando los MM\$234.792.

Es importante recordar que, por normativa IFRS, dentro del costo de venta del periodo en cuestión hay costos financieros que fueron activados durante la construcción de las viviendas y que pasan a resultado en la medida que las viviendas son facturadas. Durante el año 2018, el costo financiero descargado en costo de venta ascendía a MM\$6.918 (Nota 11, "Inventarios", de la FECU).

Ganancia bruta

En el consolidado, la cifra de ganancia bruta disminuyó 17% respecto al año 2017 producto de los menores ingresos reconocidos este año y de una caída equivalente de los costos de ventas. Dado lo anterior, el margen bruto (medido como porcentaje de las ventas) se mantuvo en los niveles del año 2017, alcanzando a 28,0%.

Tal como fue señalando en su oportunidad, la entrada de la facturación del 4to trimestre, equivalente al 62% de lo escriturado en el año, generó que aquellos costos que había presentado un mayor impacto relativo sobre los ingresos los trimestres anteriores, se normalizaran logrando nivelar el margen bruto total de las filiales.

En cuanto al margen bruto total de la marca Socovesa, éste alcanzó a 25,8%, nivel inferior al registrado en igual periodo del año 2017. Sin embargo, las filiales presentan comportamientos disímiles: mientras Socovesa Santiago escrituró una proporción alta de viviendas de subsidio y puso su foco en la disminución de viviendas terminadas, impactando negativamente su margen bruto, Socovesa Sur mantuvo sus márgenes en niveles de 27,4% producto de un renovado porfolio de proyectos.

Almagro por su parte, vio disminuir su margen por la escrituración de proyectos ubicados en las ciudades de Antofagasta e Iquique que presentaron un menor margen que el resto de los proyectos de la cartera (cerca del 20% de lo escriturado en el año corresponde a proyectos en esas ciudades) y por una mayor proporción de ventas de viviendas en parte de pago, las cuales prácticamente no registran margen.

Pilares por su parte, disminuyó su margen bruto producto de la escrituración del proyecto cuyas promesas se hicieron los años 2016-2017 y que venían con márgenes inferiores a los del portafolio actual. Sin embargo, los nuevos proyectos presentan márgenes esperados en los niveles del 29%.

Márgenes brutos totales por filial Enero-diciembre de cada año

	SOCOVESA	ALMAGRO	PILARES	SDC	NEG. INMOB.	CONSOLIDADO
12M 18	25,8%	30,3%	27,1%	39,0%	27,9%	28,0%
12M 17	27,6%	31,5%	27,9%	18,8%	27,8%	27,8%
12M 16	26,3%	33,1%	30,0%	-	29,8%	29,8%
12M 15	26,9%	32,2%	30,0%	-	29,3%	29,2%
12M 14	25,7%	29,2%	28,2%	25,4%	27,0%	26,0%
12M 13	22,7%	26,7%	23,1%	28,9%	24,1%	22,6%
12M 12	27,0%	28,4%	19,3%	9,6%	27,0%	19,4%
12M 11	22,3%	31,2%	17,8%	-	25,4%	19,6%
12M 10	17,0%	29,1%	15,8%	-	21,8%	18,5%

Gastos de administración

Los gastos de administración en términos nominales no presentaron cambios respecto a diciembre de 2017. En términos reales, estos disminuyen un 2% respecto a los registrados el mismo periodo del año 2017.

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	12M 18			12M 17		
	M\$	M\$	% VAR	MUF	MUF	% VAR
Remuneraciones de administración	24.257.191	25.280.760	-4%	880	943	-7%
Gastos de comercialización	8.348.844	8.365.130	0%	303	312	-3%
Gastos generales	6.730.502	4.823.348	40%	244	180	36%
Gastos de mantención stock	3.505.862	4.391.522	-20%	127	164	-22%
Contribuciones	2.904.555	2.462.355	18%	105	92	15%
Honorarios de administración	3.146.339	3.378.389	-7%	114	126	-9%
Depreciaciones	484.375	431.696	12%	18	16	9%
Amortización intangibles	185.587	240.065	-23%	7	9	-25%
Donaciones	58.157	78.423	-26%	2,1	2,9	-28%
Total	49.621.412	49.451.688	0%	1.800	1.845	-2%
GAV/Ingresos	15%	13%		15%	13%	

Es relevante considerar que el monto real gastado por la compañía como gastos de administración no ha presentado una variación relevante en los últimos años. El promedio de gastos de administración de los últimos 5 años se ha mantenido en tornos a MUF 1.772.

	DIC-14	DIC-15	DIC-16	DIC-17	DIC-18	PROMEDIO
Ingresos (MUF)	16.029	14.185	13.039	14.682	11.824	13.952
Promesas (MUF)	12.248	13.105	10.448	11.264	13.008	12.015
GA (MUF)	1.734	1.795	1.684	1.845	1.800	1.772
% GA/ Promesas	14%	14%	16%	16%	14%	15%
% GA/ Ingresos	11%	13%	13%	13%	15%	13%
CAGR GA						1%

Nota:
• GA = Gastos de Administración

Ebitda

El Ebitda consolidado presenta una caída de 16% entre un periodo y otro, pasando de MM\$74.614 a MM\$63.040, sin embargo, el margen Ebitda se mantiene en 19%. Lo anterior es resultado del menor nivel de facturación registrada este año respecto al año 2017 y la mantención de los gastos de administración.

Durante el ejercicio 2018, se concretó la venta de los edificios corporativos ubicados en la ciudad de Santiago, generando una utilidad no operacional equivalente a MM\$12.896, la cual se registró en la cuenta "Otros Ingresos" y por tanto, corresponde agregárselo al Ebitda del negocio inmobiliario.

EBITDA (Miles de \$)	CONSOLIDADO		
	12M 18	12M 17	% VAR.
Ganancia bruta	91.150.344	109.325.395	-17%
Costo financiero descargado	6.918.021	12.942.543	-47%
Depreciación	1.511.581	1.558.041	-3%
Amortización de intangibles	185.587	240.065	-23%
Gasto de administración	(49.621.412)	(49.451.688)	0%
Utilidad por venta edificios corporativos	12.895.822	-	-
Ebitda (miles de \$)	63.039.943	74.614.356	-16%
Margen Ebitda	19%	19%	0,4 ptos

Gastos Financieros

El gasto financiero de la empresa tiene un tratamiento particular, ya que las normas contables requieren activar la parte del gasto financiero que está destinado a financiar las obras en ejecución. De esta forma, el gasto financiero incurrido en el periodo en cuestión queda reflejado una parte en el resultado del periodo (gasto financiero en resultado) y la otra, se activa en la cuenta "Obras en ejecución" (gasto financiero activado).

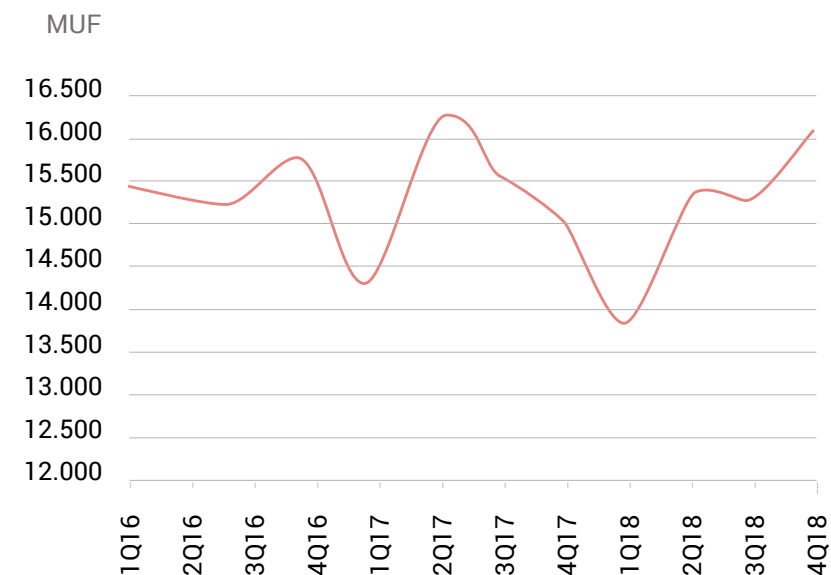
El gasto financiero se empieza a activar junto con el inicio del proyecto. Dicho gasto se llevará a resultado a través del costo de venta de las viviendas (gasto financiero en costo de venta) cuando éstas sean escrituradas.

Es importante destacar que el costo financiero total de la compañía incorpora el efecto del reajuste de los créditos en UF, es decir, incluye el resultado por unidades de reajustes de los pasivos financieros.

COSTO FINANCIERO (Miles de \$)	CONSOLIDADO		
	12M 18	12M 17	% VAR.
Costo financiero en resultado	10.627.176	11.654.511	-9%
Costo financiero activado	6.705.978	5.737.308	17%
Costo financiero total	17.333.154	17.391.819	0%
% de activación	39%	33%	
Cobertura de Gto. Financiero (Ebitda / Cto. Financiero total)	3,6x	4,3x	

A diciembre de 2018, el costo financiero total no presentó variación respecto al año 2017, (Nota 30, "Costos por Préstamos", de la FECU) ya que no hubo un cambio significativo en las tasas de interés de los créditos contratado y la deuda promedio.

Evolución deuda financiera total



	ENE-DIC 2018	ENE-DIC 2017
Tasa Nominal Promedio	4,18%	4,22%

Nota:
 › Tasa nominal promedio del periodo e incluye intereses más reajustes del pasivo financiero

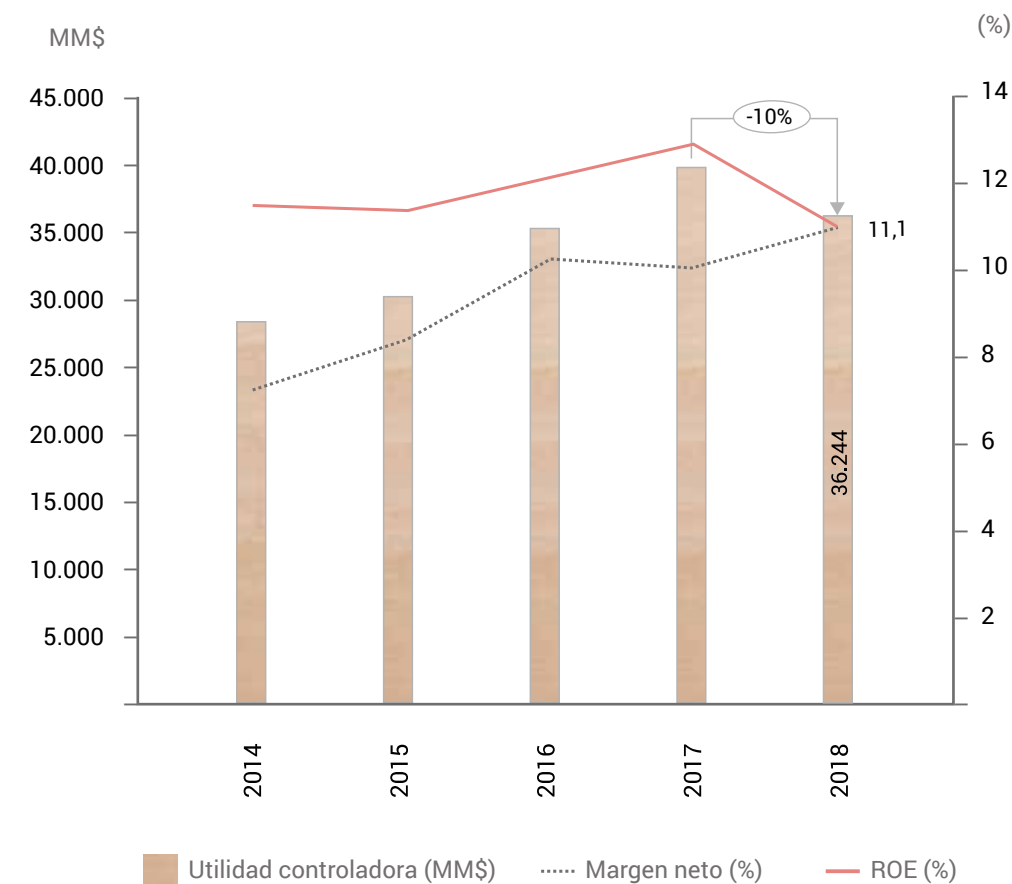
Es así como el indicador de cobertura de gasto financiero disminuyó en relación con el alcanzado a diciembre de 2018, llegando a 3.6 veces. Esto se produjo por la caída de los ingresos que generó consecuentemente, la caída del Ebitda.

Ganancia (Pérdida)

Con todo, la ganancia registrada el año 2018 alcanzó a MM\$36.724, cifra inferior en 10% a la obtenida en el mismo periodo de 2017.

Por su parte, la ganancia atribuible a los propietarios de la controladora presentó una caída de igual magnitud respecto a la presentada el 2017 (-10%), pasando de MM\$40.056 a MM\$36.244.

El margen neto de la compañía presentó un aumento equivalente a 0.9 puntos porcentuales, alcanzando a 11.1%, sin embargo, el ROE cayó 1.9 puntos porcentuales ubicándose en niveles de 11.1%.



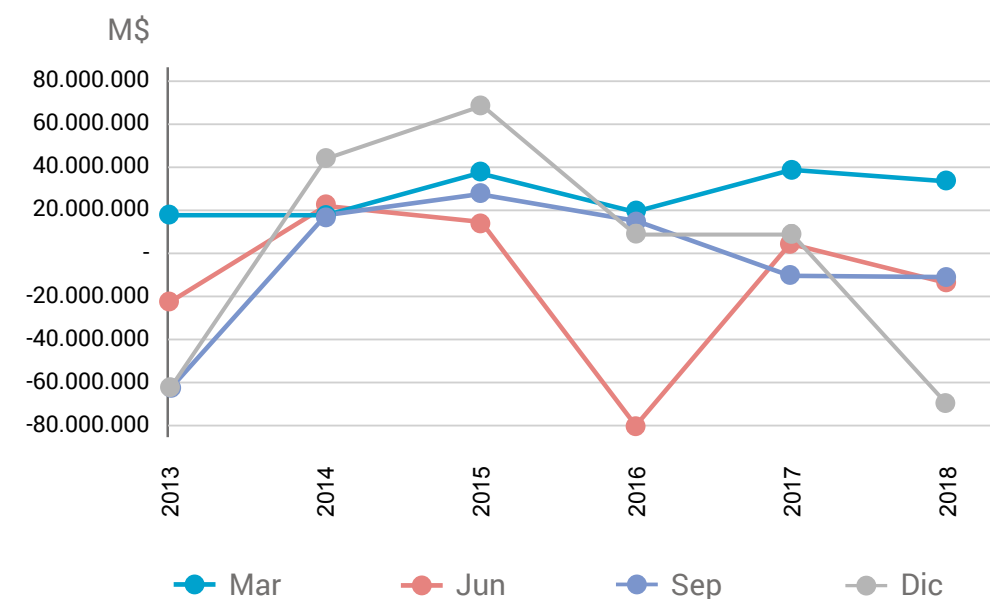
⁴ ROE se calcula con la utilidad de los últimos doce meses (UDM): Utilidad Controladora UDM / Patrimonio Controladora Promedio

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO (Miles de \$)	CONSOLIDADO		
	12M 18	12M 17	% VAR
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	351.376.625	368.795.310	-5%
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(280.677.915)	(230.344.850)	22%
Pagos a y por cuenta de los empleados	(87.495.215)	(77.067.155)	14%
Otros pagos por actividades de operación	(12.129.418)	(4.220.914)	187%
Dividendos pagados	(18.478.315)	(14.197.894)	30%
Dividendos recibidos	-	190.502	-100%
Intereses pagados	(26.056.156)	(22.388.656)	16%
Intereses recibidos	336.536	570.125	-41%
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	428.313	(6.692.177)	na
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(72.695.545)	14.644.291	na
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Flujos de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras	-	(655.500)	-100%
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos	259.880	569.327	-54%
Compras de propiedades, plantas y equipos	(675.693)	(1.522.425)	-56%
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	8.436.461	-	-
Compras de activos intangibles	(3.852.873)	(4.162.569)	-7%
Otras entradas (salidas) de efectivo *	(706.216)	(457.431)	54%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	3.461.559	(6.228.598)	na
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Total importes procedentes de préstamos	109.643.595	109.551.405	0%
Préstamos de entidades relacionadas	18.683.389	6.106.888	206%
Pagos de préstamos	(63.512.136)	(122.700.120)	-48%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	64.814.848	(7.041.827)	na
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(4.419.138)	1.373.866	na
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(4.419.138)	1.373.866	na
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	13.753.648	12.379.782	11%
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	9.334.510	13.753.648	-32%

Al 31 de diciembre de 2018, el flujo de efectivo muestra un efecto neto de (MM\$4.419).

En el consolidado, el flujo operacional de la compañía presentó una disminución, registrando un flujo negativo de (MM\$72.695). Lo anterior se produjo por un mayor pago a proveedores, empleados y otros pagos, equivalente a un 22%, lo cual responde al incremento en el nivel de actividad de la compañía que no alcanzó a ser contrarrestado por los cobros procedentes de ventas de bienes y servicios. Asimismo, la compañía registró mayores intereses pagados (+16%) y dividendos pagados (+30%).

Evolución flujo operacional Empresas Socovesa Evolución trimestral 2013-2018



En cuanto al flujo de efectivo por actividades de inversión, éste presentó una disminución, sobre un flujo que por definición es negativo, producto del aumento de la cuenta "Importes procedentes de ventas de activos intangibles". Lo anterior responde a las opciones de compra de los terrenos off balance.

Respecto a las actividades de financiamiento, se observa un aumento neto de los préstamos por MM\$64.815.

Indicadores Financieros

INDICADORES FINANCIEROS	FÓRMULA	12M 18	12M 17	12M 16
Liquidez				
Liquidez corriente	Activo corriente / Pasivo corriente	0,8x	0,8x	0,9x
Razón ácida	(Activo corriente - inventario + terrenos corriente) / Pasivo corriente	0,4x	0,4x	0,3x
Endeudamiento				
Leverage	Total pasivos / Total patrimonio	1,7x	1,7x	1,9x
Leverage financiero	Deuda financiera / Total patrimonio	1,3x	1,2x	1,4x
% Deuda corto plazo	Pasivos corriente / Total pasivos	97,8%	97,0%	97,2%
% Deuda largo plazo	Pasivos no corriente / Total pasivos	2,2%	3,0%	2,8%
Cobertura de Gto. financiero	Ebitda / Costos financieros totales	3,6x	4,3x	3,2x
Actividad				
Rotación de Inventario	Costo de venta UDM / (Inventarios corriente - terrenos)	0,9x	1,2x	0,8x
Permanencia de inventarios	Días periodo / Rotación de inventario	416 días	310 días	471 días
Rentabilidad				
Rentabilidad del patrimonio (ROE)	Ganancia atribuible controladores UDM / Patrimonio controladores promedio	11,1%	13,0%	12,3%
Rentabilidad del activo (ROA)	Ebitda UDM / Total activos	6,6%	8,6%	8,0%
Margen Neto	Ganancia atribuible controladores / Ingresos por ventas	11,1%	10,2%	10,3%
Margen Ebitda	Ebitda / Ingresos por ventas	19,3%	19,0%	20,0%
Utilidad por acción	Utilidad ejercicio / N° acciones	\$ 29,6	\$ 32,7	\$ 28,8

Los indicadores de liquidez no presentaron variaciones respecto a los presentados en diciembre de 2017.

Por su parte, los indicadores de endeudamiento tampoco tuvieron grandes cambios respecto a los presentados en los Estados Financieros de diciembre de 2017, a excepción de la cobertura de gasto financiero⁵, la cual disminuyó llegando a 3.6 veces en diciembre de 2018. Lo anterior se debe a que los gastos financieros entre diciembre 2017 y 2018 no presentaron cambios, pero el Ebitda consolidado cayó en el mismo periodo (-16%).

Tal como fue explicado en el punto de deuda financiera, gran parte de la deuda corresponde a líneas de créditos revolving de corto plazo, por lo que la deuda de corto plazo que se mantiene al cierre del 2018, es similar a la del cierre del año anterior.

Por su parte, el ROE cayó respecto a los indicadores presentados en los periodos anteriores, alcanzando 11.1%. Lo anterior responde a una disminución de 10% de la utilidad de la controladora con respecto al 2017 y a un aumento de 6% del patrimonio promedio registrando en ambos periodos.

El ROA disminuye en comparación con el nivel registrado en diciembre de 2017 producto de una disminución del Ebitda (-16%) y el aumento del nivel de activos totales de la compañía entre un año y otro (+9%).

A su vez, el margen neto mejora pasado de 10.2% registrado en diciembre de 2017 a 11.1% alcanzado este año. Lo anterior se explica por la disminución menor de la utilidad de la controladora (-10%) que la de los ingresos por actividades ordinarias entre un periodo y el otro (-17%).

Finalmente, la utilidad por acción de la compañía pasó de \$32.7 por acción registrada en diciembre de 2017 a \$29.6 por acción en diciembre de 2018.

III. Cifras de gestión y CMF

Desde la perspectiva comercial, durante el ejercicio 2018 las filiales inmobiliarias registraron promesas netas de desistimientos y descontado el IVA de la venta por MUF 13.008, equivalentes a un 15% por sobre los cierres logrados en igual periodo del año 2017 y un 7% por sobre el presupuesto del periodo.

	PROMESAS NETAS			PRECIO PROMEDIO			UNIDADES NETAS		
	12M 18	12M 17	% Var	12M 18	12M 17	% Var	12M 18	12M 17	% Var
Socovesa	MUF 5.925	MUF 5.032	18%	UF 2.907	UF 2.654	10%	2.038	1.896	7%
Almagro	MUF 4.593	MUF 4.538	1%	UF 5.429	UF 5.855	-7%	846	775	9%
Pilares	MUF 2.490	MUF 1.695	47%	UF 2.418	UF 2.221	9%	1.030	763	35%
Sub Total Filiales Inmobiliarias	MUF 13.008	MUF 11.264	15%	UF 3.323	UF 3.280	1%	3.914	3.434	14%
SDC	-	MUF 2.256	-100%				-	184	-100%
Total Desarrollo Inmobiliario	MUF 13.008	MUF 13.520	-4%				3.914	3.618	8%

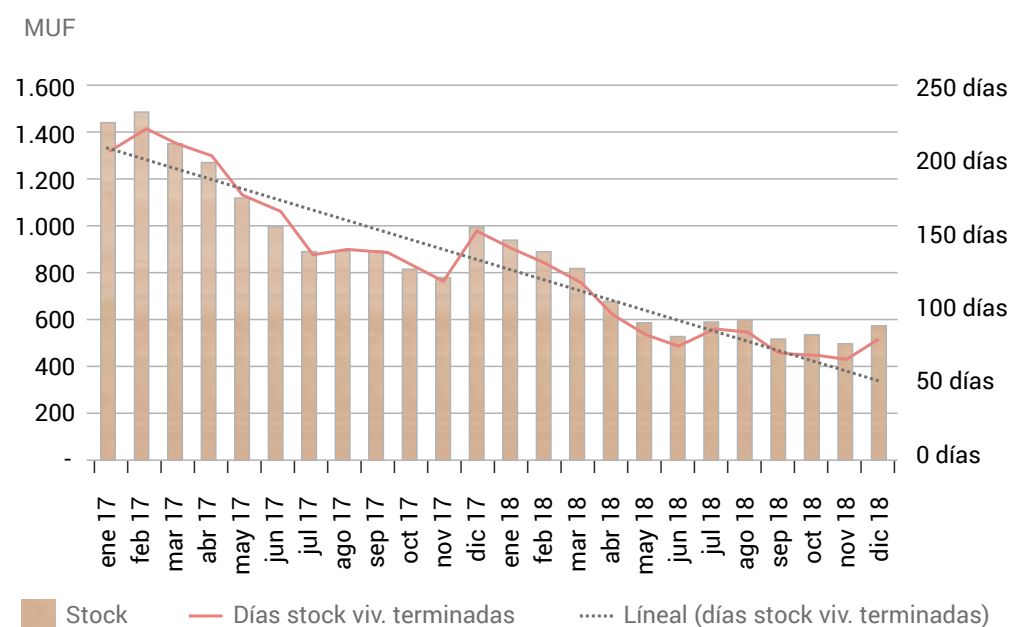
⁵ Considera los gastos financieros en resultado y los activados en el periodo.

Las filiales Socovesa tuvieron un año con mayor dinamismo que el 2017 y que lo que consideraba el presupuesto. Es así como las promesas netas alcanzaron a MUF 5.925, equivalente a un alza de 18% respecto al 2017 y de 8% con relación al presupuesto. Es destacable que lo anterior se produjo tanto en Socovesa Santiago como en Socovesa Sur (10% de crecimiento contra el presupuesto la primera y 6% la segunda), dando cuenta de las mejores expectativas del mercado para este año.

Socovesa Santiago mantuvo su foco en gestionar sus activos en forma más rentable y con menor riesgo. De esta manera, la filial logró una disminución del nivel de viviendas terminadas, lo que le ha permitido renovar el porfolio hacia proyectos con mayores rentabilidades y disminuir el costo financiero y otros gastos asociados a la mantención de stock. A diciembre de 2018, Socovesa Santiago registraba viviendas terminadas por MUF 577, cifra que es 42% menor a la registrada en diciembre de 2017⁶.

Evolución stock viviendas terminadas

Socovesa Santiago



Almagro, por su parte, prácticamente mantuvo el nivel de promesas netas con respecto al año 2017, registrando un aumento de 9% de las unidades prometadas pero una disminución de 7% del precio promedio de las mismas.

Pilares registró un alza de 47% en sus promesas netas respecto al periodo 2017, producto tanto de un aumento en las unidades prometadas (+35%) como de los precios promedio (9%). Asimismo, las cifras alcanzadas representan un alza de 41% respecto al presupuesto del periodo. Lo anterior tiene su fundamento tanto en el buen desempeño comercial de Pilares durante este ejercicio, como en la venta del edificio Vicuña Mackenna a un fondo de inversión por un monto equivalente a MUF 498. Si se limpia el efecto de la venta del proyecto al fondo de inversión, la filial registra promesas netas por MUF 1.992, equivalentes a un 18% por sobre lo prometado el año 2017 y un 13% por sobre el presupuesto.

Es relevante recordar que el último proyecto que tenía SDC, Nueva Santa María, fue vendido prácticamente en un 100% el año 2017, por lo que la filial a la fecha de este informe no presenta proyectos en ejecución que puedan ser comercializados.

De las UF netas prometadas durante el 2018, un 36% corresponden a casas y un 64% a departamentos. Respecto a la tasa de desistimientos total, ésta alcanzó un ratio de 6%, por sobre el registrado en el mismo periodo 2017, sin embargo, en niveles que son considerados sanos para la industria.

INMUEBLES	12M 18				12M 17			
	MONTO BRUTO PROMESADO EN M\$	UNIDADES BRUTAS PROMESADAS	MONTO DE PROMESAS DESISTIDAS EN M\$	UNIDADES DE PROMESAS DESISTIDAS	MONTO BRUTO PROMESADO EN M\$	UNIDADES BRUTAS PROMESADAS	MONTO DE PROMESAS DESISTIDAS EN M\$	UNIDADES DE PROMESAS DESISTIDAS
Casas	140.669.051	1.753	10.206.058	129	123.504.221	1.735	6.493.572	84
Departamentos	240.853.849	2.404	12.732.055	114	196.977.887	1.899	12.119.230	116
Oficinas	-	-	-	-	60.456.819	184	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	381.522.900	4.157	22.938.113	243	380.938.926	3.818	18.612.802	200
Tasa de Desistimientos								
Casas			7,3%				5,3%	
Departamentos			5,3%				6,2%	
Tasa de Desistimientos			6,0%				4,9%	

Cabe destacar que mensualmente la compañía informa a través de su página web⁷ sus promesas netas de desistimientos, por lo que los cierres de negocios informados al mercado ya incorporan las tasas de desistimientos antes señaladas.w

El cuadro que se presenta a continuación muestra el stock de viviendas terminadas que se encontraban disponibles contablemente a la venta al 31 de diciembre de cada periodo, valorizado a su precio estimado de venta.

⁶ Cifras de stock de gestión, no contables.

⁷ www.empresassocovesa.cl/inversionistas/

Asimismo, el cuadro presenta en la columna de stock potencial, las unidades que serán terminadas y estarán disponibles a la venta durante los próximos 12 meses. El stock potencial no resta las ventas de los próximos 12 meses ni incluye el stock disponible al cierre del ejercicio.

INMUEBLES	A DICIEMBRE 2018				A DICIEMBRE 2017	
	STOCK DISPONIBLE M\$	UNIDADES STOCK DISPONIBLE	STOCK POTENCIAL EN PRÓXIMOS 12 MESES M\$ *	UNIDADES STOCK POTENCIAL PRÓXIMOS 12 MESES	STOCK DISPONIBLE M\$	UNIDADES STOCK DISPONIBLE
Casas	42.766.032	440	102.817.225	1.252	41.908.436	426
Departamentos	68.147.366	576	242.622.172	2.249	77.949.927	717
Oficinas	-	-	-	-	3.146.009	10
Otros	-	-	983.825	6	-	-
Total	110.913.397	1016	346.423.221	3.507	123.004.372	1.153

Notas:

- El stock disponible no descuenta las promesas suscritas que están asociadas a algunas unidades que se mantienen en el inventario. La cifra de stock disponible de gestión, valorizadas a su precio estimado de venta, al 31 de diciembre de 2018 es de MUF 2.597.
- Oferta Potencial corresponde a viviendas terminadas e incluye las recepciones de los próximos 12 meses, sin incluir el stock disponible del periodo en cuestión. No incorpora las promesas actuales o futuras de los próximos 12 meses.
- En "Otros" se clasifican los Locales Comerciales de los edificios que comercializa Almagro y SDC; y estacionamientos del Edificio Nueva Santa María.

Las viviendas terminadas de departamentos disminuyen entre un periodo y otro (lo que se puede apreciar en la baja del número de unidades disponibles), mientras que las de casas aumenta marginalmente. Es relevante recordar que estas viviendas quedan en la cuenta "Viviendas Terminadas" hasta que son escrituradas, y por tanto, si bien están recepcionadas y contabilizadas como tal, pueden no estar disponibles para la venta.

Si se compara la oferta de la compañía al cierre de diciembre de 2018 y de 2017, ésta ha disminuido un 9%, pasando de MUF 16.811 a MUF 15.238, lo que se traduce en 14 meses para agotar la oferta⁸, cifra inferior a la alcanzada en septiembre de 2017 y dentro de parámetros de gestión apropiados de acuerdo con lo definido por la compañía.

MESES PARA AGOTAR OFERTA (UF OFERTA / UF VENDIDAS PROM. 6M)	MAO DIC 2018	MAO DIC 2017
Casas	8 meses	12 meses
Departamentos	17 meses	20 meses
Oficinas		
Otros		
Total	14 meses	17 meses

Nota:

- Estas cifras consideran las UF disponibles a la venta al 31 de diciembre de cada año (viviendas terminadas y en construcción) y el promedio mensual móvil de las promesas en UF realizadas en los últimos seis meses en cuestión.
- El indicador de la clasificación "Otros" considera los locales comerciales que comercializa Almagro en alguno de sus proyectos que en la mayoría de los casos presentan ventas discretas a lo largo del año, por lo que el promedio semestral de ventas puede ser cercano a 0 para algunos periodos.

Los indicadores de meses para agotar stock y velocidad de venta conforme a lo requerido por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) son:

MESES PARA AGOTAR STOCK (Unid stock/unid ventas)	A DIC 2018	A DIC 2017	VELOCIDAD DE VENTA (Ventas M\$/Stock disp. M\$)	A DIC 2018	A DIC 2017
Casas	1,9	2,2	Casas	0,4	0,3
Departamentos	2,4	3,0	Departamentos	0,4	0,3
Oficinas	-	0,2	Oficinas	-	5,5
Otros	-	-	Otros	-	-
Total	2,1	2,4	Total	0,4	0,4

Nota:

- Cifras consideran promedio móvil mensual de los últimos 3 meses para las unidades e ingresos facturados.

Es relevante considerar que esta forma de calcular los meses para agotar stock y las velocidades de venta no se ajustan a la manera en que la industria lo hace, ya que esta última considera las unidades y montos prometidos y no los facturados, por lo que las cifras antes expuestas no pueden ser comparadas con los indicadores de la CChC, Collect, Toc Toc o cualquier otra fuente que esté referida a la industria y que use las promesas como indicador de ventas.

Al considerar el indicador "meses para agotar stock" calculado de acuerdo con la fórmula de la CMF, las cifras mostradas se calculan dividiendo las unidades terminadas totales disponibles para la venta al 31 de diciembre de cada año y las unidades facturadas expresadas como promedio móvil mensual de los últimos tres meses.

Específicamente, el cálculo para el año 2018 y 2017 considera los siguientes datos:

INMUEBLE	12M 18		12M 17		% VARIACIÓN	
	STOCK (UNIDADES)	UNIDS. FACTURADAS (PROM. MÓVIL 3M)	STOCK (UNIDADES)	UNIDS. FACTURADAS (PROM. MÓVIL 3M)	STOCK (UNIDADES)	UNIDS. FACTURADAS (PROM. MÓVIL 3M)
Casas	440	232	426	190	3%	22%
Departamentos	576	239	717	236	-20%	1%
Oficinas	-	3	10	53	-100%	-94%
Otros	-	-	-	-		
Total	1.016	474	1.153	479	-12%	-1%

⁸ Calculado con el promedio móvil de las ventas de los últimos 6 meses.

Las cifras presentadas en dichos cuadros muestran que los meses para agotar stock de las casas disminuyen entre un periodo y otro, producto de un aumento menor de las unidades de stock disponibles (+3%) versus el aumento de las unidades facturadas medidas como promedio móvil de los últimos tres meses (+22%). Por su parte, los meses para agotar stock de departamentos también caen, ya que las unidades facturadas mensuales promedio aumentan levemente (+1%) y las unidades en stock disminuyen en forma relevante (-20%).

Para el caso del indicador de "velocidad de venta", las cifras mostradas se calculan dividiendo la facturación expresada como promedio móvil mensual de los últimos tres meses y las viviendas terminadas expresadas a valor comercial, disponible al 31 de diciembre de cada año.

Las cifras usadas para calcular estos indicadores (expresadas en M\$) son:

INMUEBLE	12M 18		12M 17		% VARIACIÓN	
	FACTURACIÓN (PROM. MÓVIL 3M) M\$	STOCK DISPONIBLE M\$	FACTURACIÓN (PROM. MÓVIL 3M) M\$	STOCK DISPONIBLE M\$	FACTURACIÓN (PROM. MÓVIL 3M) M\$	STOCK DISPONIBLE M\$
Casas	17.217.512	42.766.032	12.455.770	41.908.436	38%	2%
Departamentos	30.365.554	68.147.366	21.886.902	77.949.927	39%	-13%
Oficinas	1.079.779	-	17.301.658	3.146.009	-94%	-100%
Otros	-	-	-	-		
Total	48.662.845	110.913.397	51.644.329	123.004.372	-6%	-10%

Para las casas el índice aumenta, ya que la facturación promedio mensual de los últimos 3 meses aumenta un 38% mientras que el stock disponible sube solo un 2% respecto a lo registrado en el periodo enero-diciembre de 2017. En el caso de departamentos, el índice también crece ya que disminuye el stock disponible en 13% y aumenta la facturación promedio mensual de los últimos 3 meses en 39%.

Por su parte, a diciembre de 2018 el saldo de proyectos por ejecutar aumentó un 23% con relación al mismo periodo del 2017, impulsado por las filiales de casas que aumentaron 91% y las de departamentos que suben un 12%.

BACKLOG (SALDOS POR EJECUTAR) DE OBRAS YA INICIADAS	DIC 2018 M\$	DIC 2017 M\$	% VAR
Casas	37.488.262	19.647.669	91%
Departamentos	116.610.742	104.546.193	12%
Oficinas	-	-	-
Otros	268.447	1.198.912	-78%
Total	154.367.452	125.392.775	23%

Nota:

- El backlog de locales comerciales no se puede separar del backlog de los proyectos inmobiliarios por lo que las cifras se muestran dentro de la clasificación "Departamentos" y no en "Otros".
- En "Otros" quedan clasificada la inversión en urbanizaciones de los mega proyectos.

Por su parte, los lanzamientos del 2018 disminuyeron un 5% con respecto al año 2017, principalmente por una disminución de los nuevos proyectos/etapas de casas. La nueva oferta lanzada durante el año se concentró en los proyectos de departamentos, llegando al 75% del total de UF puestas en el mercado durante este año.

Lanzamientos nuevos proyectos/etapas Filiales inmobiliarias Empresas Socovesa

	UNIDADES			VENTA POTENCIAL		
	CASAS	DEPTOS.	TOTAL	CASAS	DEPTOS.	TOTAL
12M 2018	996	2.604	3.600	UF 3.036.373	UF 9.086.105	UF 12.122.478
12M 2017	1.701	1.804	3.505	UF 4.508.728	UF 8.251.414	UF 12.760.142
% VAR	-41%	44%	3%	-33%	10%	-5%

En relación al presupuesto de lanzamientos, estas cifras representan una caída de 27% (en términos de UF) que se explican por proyectos de Socovesa Sur, Almagro y Pilares que no lograron ser lanzados el 2018 debido a atrasos en los permisos de edificación, terrenos que no lograron ser comprados y, en el caso de Socovesa Sur, subsidios no adjudicados. Lo anterior no implica que muchos de estos proyectos no se lanzarán, si no que su inicio de venta queda postergado para el año 2019.

Respecto a los metros cuadrados de permisos, se aprecia que éstos disminuyen un 23% entre un periodo y otro, explicado por una baja en los permisos de departamentos no iniciados.

PERMISOS EN METROS CUADRADOS	DIC 2018 m ²	DIC 2017 m ²	% VAR
Casas	3.897	-	-
Departamentos	67.235	92.846	-28%
Oficinas	-	-	-
Otros	-	-	-
Total	71.131	92.846	-23%

Nota:

- Los m² de locales comerciales no se puede separar de los m² de los proyectos inmobiliarios por lo que las cifras se muestran dentro de la clasificación "Departamentos" y no en "Otros".

IV. Análisis de las diferencias que puedan existir entre los valores libro y valores económicos y/o de mercado de los principales activos.

Dado que en gran medida el objeto del negocio inmobiliario consiste en comprar tierras y en valorizarlas mediante su urbanización y la construcción de viviendas y/o equipamiento, la administración no considera razonable el reconocer anticipadamente el valor que va adquiriendo la tierra comprada mientras se están ejecutando los proyectos, sino que hacerlo una vez que estos proyectos se hagan realidad. Solamente en ese momento se podrá saber si la empresa hizo rentablemente los desarrollos. Dado lo anterior, la administración cree que la postura conservadora es que el valor razonable de las propiedades de inversión es su costo de adquisición en unidades de fomento más las urbanizaciones.

V. Análisis de las variaciones más importantes ocurridas durante el período, en los mercados que participa, en la competencia que enfrenta y en su participación relativa.

Según información del Banco Central de Chile, la industria de la construcción representa aproximadamente un 7% del Producto Interno Bruto del país. Esta industria está estrechamente vinculada a las fluctuaciones económicas del país, tendiendo a ser pro cíclica, es decir, en periodos de expansión económica la industria crece más que el promedio, mientras que en periodos de contracción, retrocede más que el promedio.

La industria de la construcción consta de dos áreas principales de negocio:

• Desarrollo Inmobiliario

El negocio inmobiliario consiste en el desarrollo de proyectos de vivienda con y sin subsidio, proyectos de oficina, loteos industriales y proyectos comerciales, que se llevan a cabo por etapas: análisis de proyectos, compra de terrenos, diseño arquitectónico y urbano, aprobación gubernamental, construcción de la obra, comercialización y venta, y finalmente, entrega de servicios de post venta. Empresas Socovesa participa a través de sus filiales inmobiliarias en las etapas antes mencionadas, principalmente en los proyectos de vivienda con y sin subsidio.

Este negocio presenta una oferta altamente fragmentada. En esta industria, caracterizada por altos requerimientos de capital asociados a la compra y desarrollo de proyectos, la permanencia en el tiempo de las compañías inmobiliarias viene determinada por su tamaño y solidez financiera. Así mismo, esta industria está caracterizada por el predominio de actores locales; compañías que conocen los intereses, gustos y necesidades del consumidor que están atendiendo y que buscan satisfacerlas a través de proyectos específicos para ese segmento.

Entre los principales competidores de Socovesa S.A. en el negocio inmobiliario, se encuentran las empresas Paz, Aconcagua, Imagina, Brotec-Icafal, Inmobiliaria Manquehue, Sinergia, PY, Fundamenta, Euro, Moller y Pérez-Cotapos, entre otras.

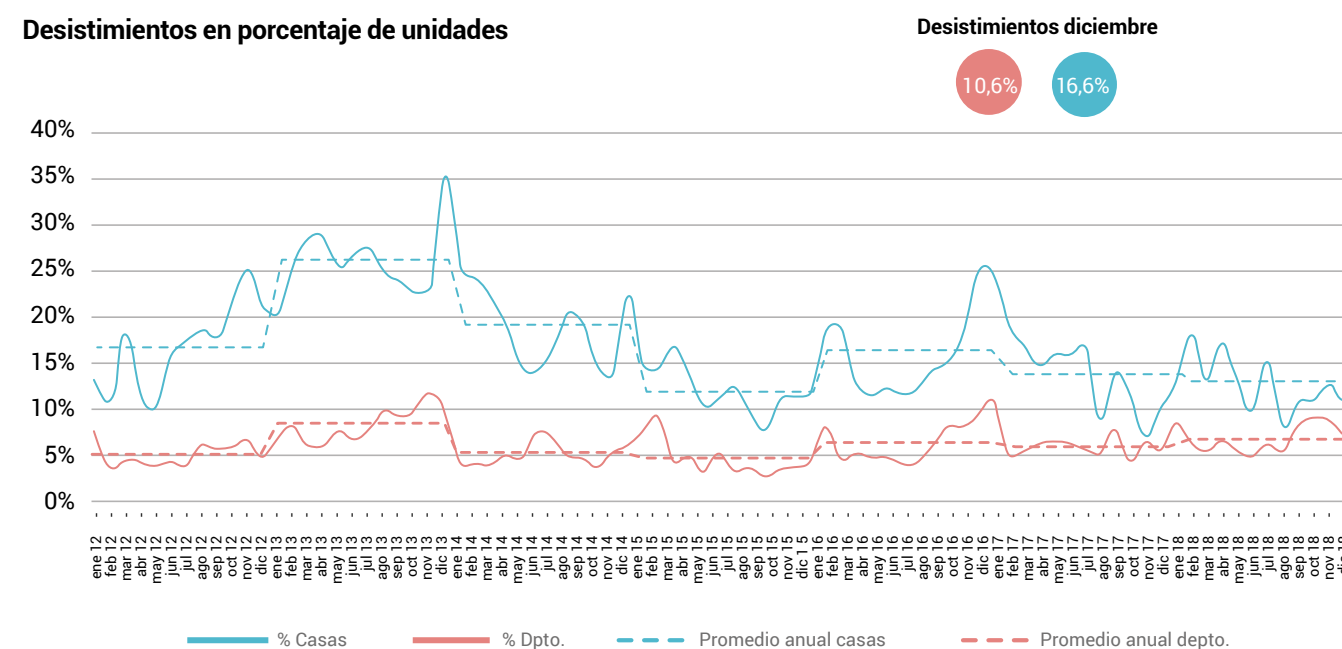
Si se consideran las cifras que entrega TocToc, el análisis de la industria a diciembre de 2018 muestra que las ventas netas de viviendas, medida en unidades, registraron incrementos de 13.8% con respecto al mismo periodo del año 2017, compuesto por un aumento de la venta de casas de 11.4% y de 14.5% del mercado de departamentos. Estas mismas cifras en UF, presentan un crecimiento en las ventas netas de casas de 17.7% y de 11.9% en departamentos. Ambos efectos combinados generaron un aumento de 13.3% en las ventas totales de la Región Metropolitana.

Las tasas de desistimientos presentadas por TocToc muestran que, en términos de unidades, éstas alcanzaron niveles de 10.6% en el caso de los departamentos y de 16.6% en las casas.

Resumen mercado

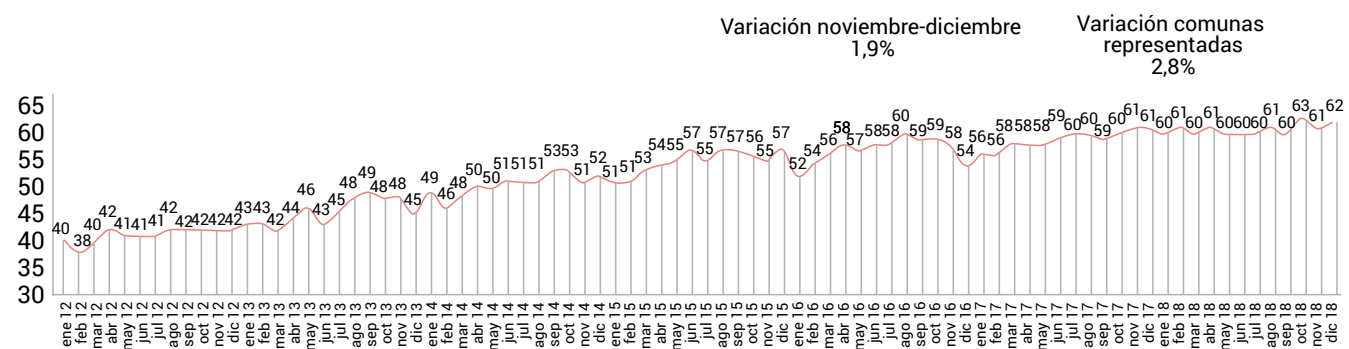
Desistimiento en unidades

Desistimientos en porcentaje de unidades



En relación con los precios, el último informe muestra una tendencia al alza en los valores promedio de los departamentos de la Región Metropolitana al compararlos con los del año 2012, sin embargo, en el margen, éstos se han tendido a mantener.

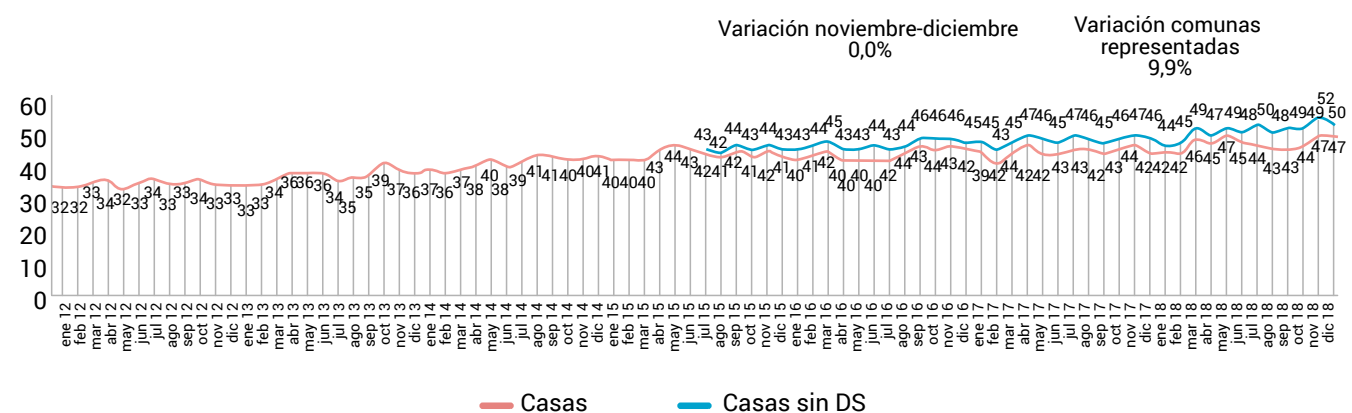
UF/m² por comuna
Mercado RM Departamentos



UF/M2	PROMEDIO (OCTUBRE-NOVIEMBRE-DICIEMBRE)								ÚLTIMOS 6 MESES					
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	VAR%	JUL-18	AGO-18	SEPT-18	OCT-18	NOV-18	DIC-18
Maipú	26	28	33	38	42	42	49	17,2%	49	50	48	47	49	51
Macul	32	35	42	45	47	49	56	14,7%	53	54	55	55	55	59
Independencia	29	32	38	43	46	46	53	14,4%	51	53	53	53	52	54
Santiago	38	43	49	52	55	59	65	10,4%	63	62	62	66	64	65
Las Condes	59	66	76	81	83	84	91	8,6%	88	86	90	93	91	89
San Miguel	34	36	37	46	43	47	51	7,4%	51	50	49	51	50	51
Quinta Normal	28	28	27	33	37	36	39	7,2%	40	40	40	38	39	40
Estación Central	32	35	39	44	45	46	49	6,4%	48	50	49	49	49	49
La Florida	31	33	40	43	46	47	49	6,0%	51	50	49	49	49	50
Lo Barnechea	63	72	79	81	85	82	87	5,5%	83	85	84	86	86	89
Ñuñoa	45	54	60	66	66	70	74	5,2%	71	73	73	75	73	74
Peñalolén	35	44	51	57	52	54	57	5,0%	58	60	58	59	56	57
Vitacura	61	71	86	84	82	91	94	3,6%	90	100	95	95	93	93
Providencia	55	65	78	83	84	86	88	3,3%	88	89	89	89	88	88
Total General	42	47	53	56	57	61	62	1,9%	60	61	60	63	61	62

Para el caso de las casas, la UF/m² también ha aumentado en los últimos años, registrando el último periodo un alza de 8.5% en la Región Metropolitana.

UF/m² por comuna
Mercado RM Casas



COMUNA	PROMEDIO (OCTUBRE-NOVIEMBRE-DICIEMBRE)								ÚLTIMOS 6 MESES					
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	VAR%	JUL-18	AGO-18	SEPT-18	OCT-18	NOV-18	DIC-18
La Florida	34	44	45	45	45	48	56	18%	52	54	52	55	57	56
San Bernardo	28	28	31	33	33	31	35	13%	32	34	33	35	36	34
Puente Alto	27	29	33	36	37	37	41	10%	38	39	39	40	41	41
Maipú	26	28	36	41	46	44	48	9%	42	43	45	48	48	47
Buín	29	31	34	35	35	35	37	4%	35	37	34	37	37	36
Lo Barnechea	62	62	80	81	82	88	91	3%	90	87	88	96	87	92
Colina	43	48	50	51	53	52	53	3%	48	49	49	54	55	51
Piedra Roja	52	56	60	62	63	62	68	9%	67	64	65	66	71	67
Chamisero	46	51	55	58	61	58	61	6%	60	60	64	63	61	61
Sta.Filomena-Sta.Elena	36	41	45	47	48	50	52	4%	53	53	53	52	54	49
Colina-Centro	32	35	31	32	37	33	37	10%	32	34	33	34	34	37
Lampa	27	29	29	30	31	33	34	2%	32	32	34	34	34	35
Padre Hurtado	31	32	35	32	33	40	39	-2%	38	41	40	38	40	41
Pudahuel	31	35	38	39	44	49	47	-3%	46	47	47	47	48	47
Total General	34	37	40	41	44	43	47	8,5%	44	43	43	45	47	47

Por el lado de la oferta de departamentos, medida en unidades, las cifras presentaron un alza de 5.9% con respecto a diciembre de 2017, alcanzando las 52.815 unidades ofertadas. Si se analiza la oferta de casas, medida en unidades, las cifras en diciembre de 2018 muestran una disminución de 3.1% respecto a igual periodo del año 2017, alcanzando las 9.968 unidades.

Asimismo, al analizar el calendario de entrega de la oferta disponible, se pueden apreciar diferentes realidades para los departamentos y para las casas. Los departamentos tienen oferta con entrega inmediata equivalente al 27%, versus las casas cuyo porcentaje alcanza a 42%. Lo anterior da cuenta, entre otras cosas, de la velocidad de venta que ha tenido cada tipo de producto.

En términos de meses para agotar la oferta, en diciembre de 2018 los departamentos registraron 19.3 meses y las casas 12.6 meses.

COMUNA	MAO DICIEMBRE-18
Lo Barnechea	33,9
Vitacura	30,9
Las Condes	29,5
Providencia	21,8
La Florida	21,0
Santiago	19,7
Peñalolén	19,5
Ñuñoa	19,3
Macul	19,3
DEPARTAMENTOS	19,3
San Miguel	17,9
Independencia	16,5
Quinta Normal	16,0
Estación Central	15,3

COMUNA	MAO DICIEMBRE-18
Lo Barnechea	20,0
San Bernardo	18,4
Puente Alto	17,1
Colina	14,8
La Florida	13,6
CASAS	12,6
Padre Hurtado	12,1
Buín	11,0
Lampa	8,2
Pudahuel	5,5
Maipú	3,5

Finalmente, en términos de permisos de edificación en la Región Metropolitana, las cifras muestran una leve alza en relación con lo registrado al cierre del ejercicio 2017 para el caso de los departamentos y casas.

**Permisos de edificación aprobados
a diciembre de 2018
Departamentos**

COMUNA	PROYECTOS	VIVIENDAS	PROM VIVIENDAS X PERMISOS
Ñuñoa	31	7.020	226
Estación Central	21	6.776	323
Santiago	37	7.328	198
Peñalolén	11	4.535	412
La Florida	15	4.075	272
La Cisterna	11	2.975	270
San Miguel	14	2.913	208
Independencia	5	1.941	388
Huechuraba	3	1.612	537
Quinta Normal	4	1.155	289
Vitacura	9	1.088	121
Puente Alto	2	1.082	541
Las Condes	13	921	71
Lo Barnechea	12	726	61
Pudahuel	4	722	181
Renca	4	580	145
Providencia	15	569	38
San Joaquín	2	541	271
La Reina	7	482	69
Macul	2	311	156
Recoleta	2	295	148
Maipú	2	284	142
La Pintana	2	253	127
Colina	2	180	90
San Bernardo	1	90	90
Maipú	1	39	39
TOTAL	232	48.493	208

4Q 2017 = 38.361 2Q 2018 = 42.339 4Q 2018 = 48.493
1Q 2018 = 38.773 3Q 2018 = 42.794

Fuente: Toc Toc, Info Inmobiliario cierre 4Q 2018.

**Permisos de edificación aprobados
a diciembre de 2018
Casas**

COMUNA	PROYECTOS	VIVIENDAS	PROM VIVIENDAS X PERMISOS
Padre Hurtado	11	1.555	141
Colina	11	1.185	108
Quilicura	2	900	450
Lampa	5	619	124
Puente Alto	4	597	149
Maipú	2	432	216
Buín	2	412	206
San Bernardo	3	306	202
Huechuraba	2	297	149
La Florida	4	53	13
Las Condes	6	47	8
Quinta Normal	2	44	22
Lo Barnechea	3	38	13
Macul	1	30	30
La Reina	2	22	11
Vitacura	2	19	10
El Bosque	1	16	16
Santiago	2	12	6
Ñuñoa	1	8	8
La Cisterna	1	5	5
Providencia	1	5	5
TOTAL	68	6.602	85

4Q 2017 = 5.952 2Q 2018 = 6.056
1Q 2018 = 5.449 3Q 2018 = 6.564

4Q 2018 = 6.602
5

VI. Gestión de riesgo

• Políticas de gestión de riesgos

La estrategia de Gestión del Riesgo está orientada a resguardar los principios de estabilidad y sustentabilidad del grupo, eliminando o mitigando las variables de incertidumbre que la afectan o puedan afectar. Para estos efectos, el directorio ha aprobado un documento denominado "Políticas y objetivos de gestión de riesgos" y ha implementado una matriz de riesgo para el grupo de filiales que forman parte de Empresas Socovesa.

Gestionar integralmente los riesgos supone identificar, medir, analizar y controlar los distintos riesgos a los que están expuestas las distintas áreas de desarrollo del grupo, así como estimar el impacto y la probabilidad de ocurrencia de éstos en cada filial y en la posición consolidada de las mismas, y su seguimiento y control en el tiempo. En este proceso, interviene tanto la alta gerencia de Empresas Socovesa como las áreas tomadoras de riesgo.

La función de gestión y control de riesgos se distribuye entre las filiales operativas y las unidades corporativas, siendo todas ellas las responsables de asegurar el cumplimiento de las políticas y estrategias globales.

Las unidades tomadoras de riesgo, a la vez que proponen y gestionan los perfiles de riesgos dentro de su autonomía, asumen la gestión del riesgo operacional, el control interno de los riesgos y la validación interna de los modelos de medición y asunción de nuevos riesgos, siempre respetando el marco corporativo definido por el directorio y la alta administración.

Las áreas de Procesos Corporativos, Fiscalía y Contraloría combinan la visión por tipos de riesgos con una visión global de los mismos, debiendo controlar que las unidades tomadoras de riesgo cumplan con el marco corporativo y utilicen herramientas y procedimientos adecuados para controlar los riesgos. El aporte que entrega el área de Procesos Corporativos es a través del levantamiento de los procesos, incorporando en ellos los mecanismos de control definidos por las áreas tomadoras de riesgo. La Fiscalía aporta el marco legal y las políticas de cumplimiento definidas por el directorio. La Contraloría por su parte, valida la ejecución y efectividad de los controles para cada uno de los riesgos identificados.

Consecuentemente con esta estructura, las áreas de Procesos Corporativos, Fiscalía y Contraloría, en conjunto, aportan una razonable seguridad en cuanto a la integración, control y gestión de todos los riesgos del grupo.

El riesgo financiero al que está expuesta la empresa es materia de un análisis periódico por parte del directorio y la administración de Empresas Socovesa.

• Factores de riesgo

La Matriz de riesgo levantada por el directorio esta segmentada de acuerdo con la tipología del riesgo. En base a ello, la matriz considera los siguientes tipos de riesgo: Riesgo de Cumplimiento, Riesgo Financiero, Riesgo Estratégico y Riesgo Operativo.

Bajo esta clasificación se consideran los riesgos de carácter estratégico debido a factores externos e internos de la Sociedad tales como el ciclo económico, competencia, oferta y condiciones de financiamiento hipotecario del sector público, requerimiento de capital y condiciones de financiamiento, regulación en materia de desarrollos inmobiliarios y construcción, disponibilidad de terrenos, tipo de cambio y precios de commodities, riesgos provenientes de la gestión de proyectos, fallas en equipos y mantención, etc.

Sin perjuicio de lo anterior, para efectos de esta descripción se ha preferido exponer los riesgos en función del origen del que proceden; es decir, si son externos o internos.

Los principales factores de riesgo externos que enfrenta la compañía son:

- Riesgo de Ciclo Económico

El riesgo de Ciclo Económico incluye variables económicas como tasa de interés y condiciones de financiamiento, inflación, tasa de desempleo y expectativas económicas. El sector de la construcción se caracteriza por ser pro-cíclico ante los shocks económicos, sobre-reaccionando en períodos de crecimiento y cayendo más que el producto en períodos de crisis. El Banco Central reacciona frente a las fluctuaciones de los ciclos económicos haciendo fluctuar las tasas de interés y los consumidores cambiando sus hábitos de consumo frente al cambio de las expectativas económicas y todas las variables que con él se mueven. La empresa tiene un asesor externo en esta materia, que expone periódicamente sobre los posibles cambios de la economía global y nacional, lo que le permite a la empresa reaccionar frente a los cambios de tendencia de los ciclos económicos. Por otro lado, el ciclo político ha permeado crecientemente a la economía, en lo concreto el gobierno anterior afectó en forma relevante variables como, expectativas de las familias, de empresarios, el clima de negocios y las decisiones de consumo e inversión. De hecho, la importante merma en el ritmo de crecimiento que se registró en años anteriores está explicada en un porcentaje relevante por factores político-institucionales. Discusiones sobre una reforma constitucional, en un extremo, o las polémicas reformas tributaria y laboral, en lo más concreto, fueron y siguen siendo fuente de mucho ruido e incertidumbre, con impacto real en las decisiones de empresas y consumidores. El gobierno actual ha generado optimismo que se ve reflejado en el Índice Mensual de Confianza Empresarial y en los índices de Crecimiento del PIB, lo que hemos comprobado internamente en el mejor desempeño de nuestras promesas de compraventa durante el año 2018, que superaron lo presupuestado.

El negocio Inmobiliario depende en gran medida de las fluctuaciones de las tasas de interés de largo plazo y de las expectativas político-económicas del consumidor acerca de sus ingresos futuros y su capacidad de servir la deuda hipotecaria. Incrementos en las tasas de interés y el resultante aumento en el costo de crédito, junto con el empeoramiento de las expectativas económicas, podrían eventualmente disminuir la demanda por viviendas mayoritariamente en los segmentos socioeconómicos medios y altos. La compañía ha buscado diversificar su negocio en términos de mercados geográficos y productos, abordando distintos segmentos socioeconómicos

como forma de administrar este riesgo. No obstante, el efecto de un cambio en las expectativas económicas afecta principalmente las ventas en verde futuras, pues las ya realizadas están respaldadas con promesas de compraventa.

En lo que respecta al "Riesgo de Ciclo Económico", se espera que el dinamismo de la economía en el 2019 se desacelere levemente, aunque se mantenga cercana a un crecimiento de un 3,5%, muy por sobre el promedio visto durante los últimos años. En materia inmobiliaria la demanda va retornando a niveles de tendencia de largo plazo. El crecimiento de las ventas (promesas) de Empresas Socovesa en el año 2018 fue de un 15%. Para el año 2019, el presupuesto de promesas de viviendas de Empresas Socovesa considera un crecimiento de 1% en UF respecto al real del año anterior. Este comportamiento esperado para las ventas en el 2019 se basa en la mayor base de comparación. Durante el 2019 se proyecta ir aumentando paulatinamente la oferta, lo que es factible dado el sano equilibrio inmobiliario en el que se encuentra la empresa, que ha sabido manejar adecuadamente sus stocks de viviendas, lo que hace disminuir este tipo de riesgo. Lo anterior se basa en la expectativa de que se mantengan relativamente bajas las tasas de interés de corto y largo plazo relevantes para el financiamiento de las obras de construcción y créditos hipotecarios respectivamente. Adicionalmente, la compañía se mantiene siempre cautelosa respecto a los índices de empleo, factor muy relevante en la demanda inmobiliaria. Por otro lado, se está monitoreando permanentemente la tasa de desistimientos de las promesas de compraventa no escrituradas, la cual a la fecha se mantiene en niveles sanos.

- Competencia

La industria inmobiliaria en Chile está altamente fragmentada existiendo un gran número de empresas dedicadas al desarrollo y construcción de viviendas. Esto podría generar situaciones en que compañías de menor solvencia financiera, ante un escenario de menor actividad, resuelvan disminuir sus precios afectando la rentabilidad del sector.

Este riesgo se ha mitigado con la participación de fondos de inversión y otros actores del mundo financiero que participan como inversionistas en desarrollos específicos o en fondos que participan de varios proyectos, con lo que muchos proyectos en la industria cuentan con una base de capital adecuada para sortear períodos de menor demanda inmobiliaria. Si bien en el pasado reciente este riesgo se materializó, observándose en el mercado una mayor tendencia a realizar descuentos, mecanismo necesario para absorber la mayor oferta que se generó durante el 2015, pensamos que en un escenario de mayor crecimiento económico el riesgo de sobrestock está más acotado. A Empresas Socovesa el ser socia tanto de la Cámara Chilena de la Construcción como de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios A.G. (ADI), le permite debatir temas con un número importante de otros actores de la industria, logrando con ello tener buena información y estar bien preparada para enfrentar distintos escenarios competitivos. También mitigamos este riesgo mediante la inversión en nuestras marcas y el desarrollo de valor agregado para nuestros productos inmobiliarios, activos que en la medida que el país se desarrolla están teniendo cada vez mayor relevancia.

- Riesgos Inherentes al Financiamiento Hipotecario del Sector Privado y Subsidios del Sector Público

Si bien en las viviendas sobre UF 2.000 la posibilidad de comprar una vivienda es influenciada en parte importante por las tasas de interés de financiamiento hipotecario y por el porcentaje de financiamiento al cual se puede acceder, en el segmento bajo las UF 2.000, y especialmente en la vivienda social, es el financiamiento otorgado por el sector público el que incide en la demanda.

Las ventas de la compañía en el segmento de viviendas sociales dependen del financiamiento hipotecario y de la política de subsidios proveniente de organismos gubernamentales, principalmente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Cambios en la política de construcción de viviendas sociales y la entrega de subsidios habitacionales por parte del Estado, podrían afectar los resultados de Empresas Socovesa.

Cambios en las tasas de interés de financiamiento hipotecario y en el porcentaje del precio que las instituciones financieras otorguen a los clientes de la compañía, pueden afectar relevantemente la capacidad de compra de dichos clientes.

En relación con estos riesgos, no se esperan cambios relevantes en las tasas de interés de créditos hipotecarios, aunque es dable esperar que las tasas tengan una tendencia al alza, pero acotada. Respecto al porcentaje del precio que financian las instituciones financieras, hoy se puede conseguir créditos hipotecarios hasta un 80% del precio, logrando un 90% en los mejores clientes, lo que corresponde a la política observada en los últimos años producto de la nueva norma de la SBIF que desincentiva los créditos hipotecarios con pie menor al 20%. Durante el 2019 se espera un otorgamiento de subsidios similar al año anterior. Empresas Socovesa ha tenido en el pasado un muy buen desempeño en su adjudicación, lo que indica que se han tenido productos adecuados y el conocimiento técnico necesario para asesorar a aquellos que optan a este beneficio.

- Riesgo Político y de Regulación en Materia de Desarrollo Inmobiliario y Construcción

Cambios en la estabilidad política pueden afectar negativamente los resultados de la empresa.

Las actividades de Empresas Socovesa están sujetas a una estricta regulación, y dependen del otorgamiento de permisos y licencias de construcción, uso de suelos y regulaciones ambientales.

La industria está sujeta a modificaciones a la actual regulación en cuanto a obtención de permisos, planos reguladores, leyes tributarias, exigencias ambientales, etc. Cambios de este tipo pueden afectar la factibilidad y rentabilidad de los proyectos de la compañía.

Respecto a estos riesgos, en general los gobiernos de turno y los cambios que periódicamente propician algunos alcaldes generan incertidumbre producto de posibles modificaciones de los planes reguladores y otras variables que afectan a la industria de la construcción. Ejemplo de esto es el debate que se generó en torno a los llamados "guetos verticales", debate en el cual nuestro Gerente General Corporativo, Mauricio Varela, ha tenido una participación activa y que a la larga ha resultado en que tanto nuestra empresa como gran parte de la industria tome conciencia de la responsabilidad social que le compete a los distintos actores de la industria inmobiliaria en el desarrollo de la ciudad. Respecto a las modificaciones en los planes reguladores, se pone especial cuidado en comprar los terrenos

para construcciones en altura con un anteproyecto municipal aprobado, lo que permite tener un tiempo adecuado para la aprobación del permiso de construcción definitivo.

Ha sido relevante también durante el año 2018 el rol de la Contraloría General de la República la que a través de diversos dictámenes está cuestionando el accionar de las direcciones de obras de muchas municipalidades. La Compañía está monitoreando este tema y evaluando las implicancias que este conflicto pueda tener en la industria y en los proyectos que la empresa desarrolla.

Otros cambios que han impactado en el pasado reciente a las empresas inmobiliarias y constructoras fueron la reforma tributaria que hizo a las inmobiliarias sujetos de IVA, y la reforma laboral que facultó a trabajadores de obras o faena transitoria a negociar colectivamente.

Recientemente se aprobó una ley que fija aportes y mitigaciones viales a todos los proyectos inmobiliarios. La nueva normativa establece dos instrumentos:

- Las mitigaciones, que son obras concretas y medidas de gestión de tránsito en el entorno próximo al proyecto. Las deberán ejecutar los proyectos "de impacto relevante" (se definirá ese concepto en el reglamento), como ampliaciones de calles, semáforos, ingresos, y peatonalizaciones, entre otros, que serán definidas en informes de mitigación vial (IMIV).
- El otro instrumento son los aportes al espacio público que cumplirán los proyectos por densificación, es decir, aquellos que se construyan en un terreno ya urbanizado (no en nuevos loteos). En este caso, los desarrolladores entregan recursos hasta por el 44% del avalúo fiscal del terreno con el objeto de financiar un plan comunal o intercomunal (en caso de ciudades metropolitanas) de obras, y se invierte un 70% en proyectos de movilidad.

Una vez sea aprobado el reglamento de la ley, se podrá estimar con mayor precisión el impacto que esta ley de aportes y mitigaciones viales tendrá en los costos de los proyectos que desarrolla la compañía.

- Disponibilidad de Terrenos

Empresas Socovesa mantiene existencias de terrenos que estima son suficientes para cubrir sus necesidades de desarrollo para los próximos 3 a 5 años aproximadamente. Si bien la compañía considera que sus políticas y procedimientos de compra de terrenos son efectivos, no se puede asegurar que podrá adquirir terrenos adecuados a precios rentables en el futuro. Hasta la fecha este riesgo no ha pasado de ser una mera hipótesis, por lo que no existe ningún impacto en los resultados actuales o futuros. Empresas Socovesa espera invertir durante el año 2019 MUF 3.590 aproximadamente en terrenos. Como una forma de mitigar este riesgo, se ha decidido crear en Empresas Socovesa una nueva área con competencia corporativa: el área de Inversiones. Esta área se especializará en la evaluación y compra de terrenos para todas las filiales del grupo con presencia en Santiago, función que hasta ahora administraba cada filial en forma independiente.

- Riesgos de Siniestros

La empresa tiene por práctica evaluar la toma de seguros para sus activos sujetos a riesgo, entre ellos los edificios institucionales, los proyectos inmobiliarios de edificios), las salas de venta y los departamentos pilotos con sus contenidos; la flota de vehículos, maquinarias y equipos. Adicionalmente, la compañía cuenta con seguros de responsabilidad civil, y seguro de vida de sus trabajadores. Para los desarrollos de casas, se cuenta con un seguro de responsabilidad civil primera capa, cuyo objetivo principal es cubrir las eventuales demandas producto de accidentes de trabajadores.

Los proyectos que construye la compañía son en sí fuente de riesgo, por lo que se aseguran con pólizas ad hoc al riesgo que se pretende cubrir. Así pues, existen seguros contratados de "Todo Riesgo Construcción", que cubre los riesgos desde el momento en que se demuelen las casas sobre las que se construirá un edificio o casas, hasta el momento en que la propiedad es recepcionada municipalmente; "Seguro de Incendio" que cubre hasta el momento en que la vivienda es transferida al futuro propietario; etc. Estos seguros están pensados para cubrir todos los riesgos asociados a la industria de la construcción, por lo que se considera que Empresas Socovesa está razonablemente cubierta. Para cubrir bien estos riesgos, se cuenta con la asesoría de Corredores de Seguros que han sido elegidos después de un estricto proceso de selección, en el que se ha tomado en cuenta su experiencia en la industria.

- Riesgos propios de la Industria de la Construcción.

La actividad de la construcción está expuesta a una serie de riesgos que son importantes de administrar mediante un trabajo preventivo, como lo son los accidentes laborales, las enfermedades profesionales, la relación con la comunidad y vecinos, etc. También es fuente de riesgo la relación laboral propia de la construcción, la cual en gran medida se formaliza a través de subcontratistas, en la que la empresa tiene una responsabilidad subsidiaria.

La empresa cuenta con seguros vigentes que cubren parte de estos riesgos, a través de las pólizas de "Todo Riesgo Construcción" y "Responsabilidad Civil", las que se activan en la medida que exista una demanda contra nuestras empresas.

Los principales factores de riesgo internos que enfrenta Empresas Socovesa son:

- Estacionalidad de las Escrituraciones

Empresas Socovesa a lo largo de su historia ha tenido una marcada estacionalidad en su ciclo de escrituración, concentrándose ésta en el último trimestre. Esta situación tiene el riesgo de que, si por algún motivo se retrasa la recepción municipal de algunos proyectos, éstos no puedan ser escriturados y consiguientemente, no se logre el reconocimiento de las utilidades durante el año que estaba presupuestado. Esta situación no sólo afecta el reconocimiento de los ingresos de la compañía, sino también, el atraso en las recuperaciones de dichas ventas y el efecto que esto tiene sobre el nivel de endeudamiento y costo financiero.

Tanto los ingresos como el nivel de endeudamiento son variables que los analistas financieros toman en cuenta a la hora de evaluar la situación financiera de la empresa, por lo que la situación arriba comentada tiene un alto impacto si es que el análisis de la empresa es superficial y no toma en cuenta las externalidades anteriormente descritas. Sin perjuicio de lo anterior, la empresa está constantemente trabajando para neutralizar este riesgo, intentando hacer

una programación de las obras que logre atenuar la estacionalidad que se ha dado históricamente, trabajo que se ve plasmado en los presupuestos del 2019, en el que la escrituración de proyectos se ve mejor distribuida durante todo el año. Adicionalmente, la empresa ha informado respecto a su plan de modernización de su estructura organizacional que se inició con la centralización del área de Operaciones Comerciales el año 2018. Antes esta función dependía de cada filial del grupo, y a partir del año pasado se fusionó para pasar a depender de Finanzas Corporativas. Este cambio ha conseguido mejorar el desempeño de este proceso y por lo tanto disminuir este riesgo.

- Riesgo de Ciclo de Negocio

El largo ciclo de negocio, que puede llegar a ser de hasta 14 meses en la construcción de los proyectos de casas y de hasta 30 meses en los proyectos de departamentos, al que habría que agregar el tiempo que va desde la compra de los terrenos sobre los que se construye y el tiempo transcurrido hasta la venta de la última propiedad, puede generar un desfase relevante entre las decisiones de inversión y la materialización de la venta de los proyectos, lo que podría generar desbalances entre la oferta y demanda real. El manejo de este riesgo es una de las variables más importantes de administrar en este negocio, la que requiere saber leer las condiciones actuales del mercado y prever a tiempo las condiciones futuras.

- Riesgo Financiero

Son aquellos riesgos ligados a la imposibilidad de realizar transacciones o al incumplimiento de obligaciones procedentes de las actividades por falta de fondos, como también las variaciones de tasas de interés, tipos de cambios, quiebra de la contraparte u otras variables financieras de mercado que puedan afectar patrimonialmente a Empresas Socovesa.

Riesgo de Crédito: La empresa se ve expuesta a este riesgo derivado de la posibilidad de que una contraparte falle en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales y produzca una pérdida económica o financiera. El riesgo de crédito está dado en gran medida por la composición de las cuentas por cobrar. Desde la perspectiva inmobiliaria, salvo casos excepcionales, se escritura y hace entrega de la propiedad una vez que el cliente ha pagado el 100% del valor de ella, quedando por cobrar a los bancos y al Estado el monto asociado a los créditos hipotecarios, libretas de ahorro y subsidios. El riesgo, por lo tanto, es casi nulo.

Actualmente, la compañía está expuesta a este riesgo en un proyecto terminado del área de Ingeniería y Construcción, en el que hemos recurrido a instancias legales o arbitrajes para exigir aquello que estimamos en justicia se nos debe.

Riesgo de Liquidez: Este riesgo viene motivado por las distintas necesidades de fondos para hacer frente a los compromisos de inversiones y gastos del negocio, vencimientos de deuda, etc.

Los fondos necesarios para hacer frente a estas salidas de flujo de efectivo se obtienen de los recursos propios generados por la actividad ordinaria de Empresas Socovesa y por la contratación de líneas de crédito que aseguren fondos suficientes para soportar las necesidades previstas para un período, manteniendo siempre líneas aprobadas por los bancos para enfrentar contingencias o inversiones imprevistas. La naturaleza del negocio de Empresas Socovesa requiere fuertes inversiones de capital para solventar la compra de terrenos y el desarrollo y construcción de viviendas. El monto y el momento de realización de dichas inversiones dependen de las condiciones de mercado. El ciclo económico, en gran medida, es el que gatilla la aparición de este riesgo; sin embargo, si por alguna razón

el “riesgo de ciclo económico” no fue controlado a tiempo, este “riesgo de liquidez”- que actuará a través de los bancos- obligará a la empresa a detener sus nuevas inversiones.

Para atenuar este riesgo la compañía efectúa proyecciones de flujo de caja de corto, mediano y largo plazo, además de un análisis mensual de la situación financiera de cada filial. Se observan constantemente las expectativas del mercado de deuda, analizando la conveniencia de tomar nuevos financiamientos y/o reestructurar deudas. En este sentido, existen políticas definidas en base a parámetros que son controlados permanentemente. Actualmente no se ve que este riesgo pueda presentarse. Durante los últimos años Empresas Socovesa disminuyó sus pasivos financieros producto de una moderación de su ciclo de inversión en desarrollos inmobiliarios. El plan de inversiones para el año 2019 implica aumentar los pasivos financieros, manteniendo controlados los equilibrios inmobiliarios. Lo anterior es posible gracias a los buenos resultados obtenidos entre los ejercicios 2014 - 2018, manteniéndose así controlada la probabilidad de ocurrencia del riesgo de liquidez.

Riesgo de Tipo de Cambio: Este riesgo viene dado principalmente por los pagos que se deben realizar en monedas distintas al peso, por obligaciones contraídas en la construcción de viviendas, y por la deuda contratada en moneda distinta a la moneda funcional de la Sociedad. Empresas Socovesa no está afectada a un riesgo por efecto de la variación en el tipo de cambio, puesto que la mayor parte de las transacciones son en pesos y unidades de fomento (UF). La empresa tiene como política cubrir cualquier riesgo de tipo de cambio en aquellas operaciones hechas en moneda extranjera mediante la toma de instrumentos derivados; no obstante, el efecto que variaciones relevantes en el tipo de cambio real tenga en el precio de los commodities y en los equilibrios macroeconómicos, hace necesario monitorear permanentemente estas y otras variables que pudiesen afectar el ciclo económico.

Riesgo de Tasa de Interés: Se refiere a las variaciones de las tasas de interés que afectan el valor de los flujos futuros referenciados a tasas de interés variable, y a las variaciones en el valor razonable de los activos y pasivos referenciados a tasa de interés fija que son contabilizados a valor razonable. Para cumplir con los objetivos y de acuerdo con las estimaciones de Empresas Socovesa, se realizan operaciones para contratar derivados de cobertura con la finalidad de mitigar estos riesgos.

El objetivo de la gestión de este riesgo es alcanzar un equilibrio en la estructura de deuda, disminuir los impactos en los costos producidos por fluctuaciones de tasas de interés y, de esta forma, poder reducir la volatilidad en los resultados de la compañía. Para esto, se opera en base a un modelo desarrollado por un asesor externo que permite, frente a las diversas circunstancias del mercado, enfrentar este riesgo con un estudio profundo de las variables que lo explican y poder, a partir de ahí, tomar las decisiones relevantes.

Según las políticas de financiamiento y liquidez definidas, las operaciones de factoring y confirming se deben enmarcar dentro de los siguientes lineamientos: a) los operaciones de factoring y confirming se ocupan como una alternativa de financiamiento de menor costo, pues no están afectas al impuesto de timbre y estampilla; b) se trabaja sólo con factoring bancarios y a través de los ejecutivos de la banca inmobiliaria, formando parte estas operaciones de las líneas de créditos aprobadas por los comités de crédito de cada banco; c) Los activos que se ceden corresponden a cuentas por cobrar de instituciones con reconocida solvencia crediticia (SII - impuestos por cobrar; Empresas Sanitarias – pagarés de aguas por aportes reembolsables; Bancos – deuda hipotecaria de clientes); d) todas las operaciones de factoring son con responsabilidad.

- Clasificación de Riesgo

Empresas Socovesa requiere anualmente de dos clasificaciones de riesgo hechas por empresas especialistas en esta materia. Dichas clasificaciones son requeridas y analizadas por distintos actores del ámbito financiero, especialmente las instituciones financieras, quienes toman en cuenta dichas clasificaciones - riesgo asociado a la empresa – para establecer el costo financiero que le exigirán a la compañía. Dadas las circunstancias anteriormente descritas respecto de la estacionalidad de las escrituraciones, la empresa enfrenta el riesgo de ser clasificada por debajo de su clasificación actual, lo que la obligaría a hacer esfuerzos adicionales para explicar y fundamentar, tanto a las clasificadoras de riesgo como a las instituciones financieras, respecto de la situación real de la empresa.

CLASIFICADORA DE RIESGO	SOLVENCIA	ACCIONES	LÍNEAS EFECTOS DE COMERCIO	PERSPECTIVA	FECHA
Feller-Rate	BBB+	1a Clase N3	N2/BBB+	Estable	abr-18
ICR	BBB+	1a Clase N4	N2/BBB+	Estable	abr-18

La empresa todos los años y en varias oportunidades realiza reuniones tanto con las clasificadoras de riesgo como con las instituciones financieras en las que se les explica los resultados, la situación actual de la compañía y sus proyecciones futuras. Se espera que dichas reuniones atenúen este riesgo y mantengan las favorables apreciaciones que el mercado financiero tiene con Empresas Socovesa.

- Riesgo de Post Venta

La empresa debe responder por la calidad de la construcción de los productos que vende según lo estipulado en la legislación vigente. El servicio de post venta en sí no podría ser clasificado como de alto riesgo, pues junto con hacer las provisiones correspondientes, la empresa cuenta con áreas de Calidad y Post Venta especializadas tanto en el control de calidad de todas las viviendas que construye como en entregar un servicio de primera calidad frente a los inconvenientes que tengan los clientes de alguna de las filiales. Lo que sí reviste un riesgo mayor, es la eventualidad que dichos reclamos se canalicen a través de medios distintos a los que dispone la compañía para estos fines, pues podría ser perjudicial el exponer a la empresa a medios de comunicación masivos. Una forma de mitigar este riesgo es contar con equipos idóneos y con una clara orientación al cliente, de manera que cualquier defecto de construcción sea solucionado a la brevedad, frente en el que Empresas Socovesa ha puesto énfasis los últimos años potenciando el área de Calidad y Postventa.

- Riesgo Laboral

Corresponde al riesgo asociado a los Recursos Humanos de Empresas Socovesa. Considera muchos riesgos dentro de los que se incluyen: el riesgo de no contar con el personal idóneo para desempeñar las funciones propias de la industria en la que participa; el riesgo de demandas laborales producto tanto de accidentes como del menoscabo - por responsabilidad de la empresa - de algún derecho de sus trabajadores. Asimismo, existe el riesgo de ser víctimas de fraudes o algún otro delito cometido por los trabajadores de la compañía.

Frente a estos riesgos la empresa ha tomado los resguardos creando un Comité Laboral que sesiona con periodicidad y que vela por que nuestras empresas se ajusten a la normativa laboral vigente, a la Ley 20.393 de Responsabilidad Penal, etc.

Anexo N°1: cálculo indicadores financieros

		12M 18	12M 17	12M 16
Liquidez Corriente	Activos Corrientes	M\$ 482.870.832	M\$ 436.779.573	M\$ 466.577.363
	Pasivos Corrientes	M\$ 590.707.037	M\$ 529.655.622	M\$ 545.727.758
		0,8x	0,8x	0,9x
Razón Ácida	Activos Corrientes	M\$ 482.870.832	M\$ 436.779.573	M\$ 466.577.363
	Inventario Corriente	M\$ 267.573.699	M\$ 241.802.694	M\$ 319.581.953
	Terrenos Corrientes	M\$ 0	M\$ 273.418	M\$ 8.388.313
	Pasivos Corrientes	M\$ 590.707.037	M\$ 529.655.622	M\$ 545.727.758
		0,4x	0,4x	0,3x
Leverage	Total Pasivos	M\$ 604.279.742	M\$ 546.049.201	M\$ 561.616.354
	Total Patrimonio	M\$ 347.162.753	M\$ 326.627.479	M\$ 302.632.208
		1,7x	1,7x	1,9x
Leverage Financiero	Deuda Financiera Corrientes	M\$ 438.290.955	M\$ 398.151.542	M\$ 414.438.121
	Deuda Financiera No Corrientes	M\$ 0	M\$ 0	M\$ 2.075.796
	Total Patrimonio	M\$ 347.162.753	M\$ 326.627.479	M\$ 302.632.208
		1,3x	1,2x	1,4x
% Deuda Corto Plazo	Pasivos Corrientes	M\$ 590.707.037	M\$ 529.655.622	M\$ 545.727.758
	Total Pasivos	M\$ 604.279.742	M\$ 546.049.201	M\$ 561.616.354
		97,8%	97,0%	97,2%
% Deuda Largo Plazo	Pasivos No Corrientes	M\$ 13.572.705	M\$ 16.393.579	M\$ 15.888.596
	Total Pasivos	M\$ 604.279.742	M\$ 546.049.201	M\$ 561.616.354
		2,2%	3,0%	2,8%
Cobertura Gto Financiero	Ebitda	M\$ 63.039.943	M\$ 74.614.356	M\$ 68.720.293
	Costos Financieros Totales	M\$ 17.333.154	M\$ 17.391.819	M\$ 21.607.159
		3,6x	4,3x	3,2x
Rotación de Inventario	Costo de Venta	M\$ 234.792.138	M\$ 284.129.871	M\$ 241.253.584
	Inventario Corriente	M\$ 267.573.699	M\$ 241.802.694	M\$ 319.581.953
	Terrenos Corriente	M\$ 0	M\$ 273.418	M\$ 8.388.313
		0,9x	1,2x	0,8x
Permanencia Inventarios	Días Periodo	365	365	365
	Rotación de Inventario	0,88	1,18	0,78
		416 días	310 días	471 días
ROE	Ganancia atribuible a controladora	M\$ 36.244.231	M\$ 40.055.882	M\$ 35.273.440
	Patrimonio atribuible a la Controladora Promedio	M\$ 327.095.036	M\$ 307.972.929	M\$ 287.929.078
		11,1%	13,0%	12,3%
ROA	Ebitda	M\$ 63.039.943	M\$ 74.614.356	M\$ 68.720.293
	Total Activos	M\$ 951.442.495	M\$ 872.676.680	M\$ 864.248.562
		6,6%	8,6%	8,0%
Margen Neto	Ganancia atribuible a Controladora	M\$ 36.244.231	M\$ 40.055.882	M\$ 35.273.440
	Ingresos por Ventas	M\$ 325.942.482	M\$ 393.455.266	M\$ 343.541.393
		11,1%	10,2%	10,3%
Margen Ebitda	Ebitda	M\$ 63.039.943	M\$ 74.614.356	M\$ 68.720.293
	Ingresos por Ventas	M\$ 325.942.482	M\$ 393.455.266	M\$ 343.541.393
		19,3%	19,0%	20,0%
Utilidad por Acción	Ganancia atribuible a Controladora	M\$ 36.244.231	M\$ 40.055.882	M\$ 35.273.440
	Número de Acciones	1.223.935.691	1.223.935.691	1.223.935.691
		\$ 29,6	\$ 32,7	\$ 28,8
Enterprice Value	Precio Acción	392	400	190
	N° Acciones	1.223.935.691	1.223.935.691	1.223.935.691
	Interés Minoritario	9.841.355	9.758.806	3.555.024
	Pasivos Financieros Corrientes	438.290.955	398.151.542	414.438.121
	Caja	9.334.510	13.753.648	12.379.782
		480.221.588.672	489.968.433.100	232.955.470.449
Deuda/EBITDA	Deuda Financiera Corrientes	M\$ 438.290.955	M\$ 398.151.542	M\$ 414.438.121
	Deuda Financiera No Corrientes	M\$ 0	M\$ 0	M\$ 2.075.796
	Ebitda UDM	M\$ 63.039.943	M\$ 74.614.356	M\$ 68.720.293
		7,0	5,3	6,1

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

10.4 Estados financieros de filiales

Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017
(Expresado en miles de pesos - M\$)




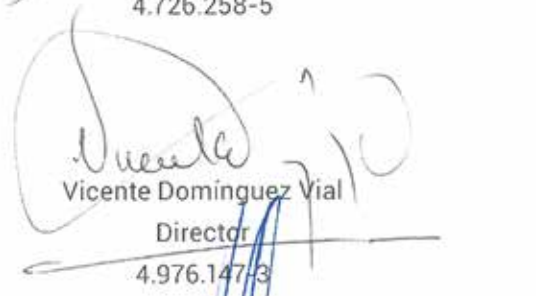



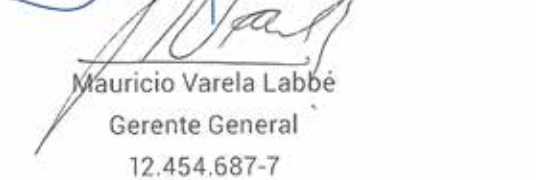
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A. Y FILIALES		CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.		INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A. Y FILIALES		ALMAGRO S.A. Y FILIALES		INMOBILIARIA PILARES S.A.		SOCOVESA DESARROLLO COMERCIALES S.A. Y FILIALES		INMOBILIARIA LINDEROS S.A. Y FILIAL		SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A. Y FILIALES	
	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Activos																
Activos corrientes	104.294.587	105.355.418	18.606.200	19.403.699	101.075.128	93.150.469	312.095.238	236.086.553	64.303.539	50.796.408	1.241.321	31.998.490	1.389.636	1.135.316	34.099.627	10.193.799
Activos no corrientes	176.959.548	129.280.005	4.332.549	3.767.316	71.533.503	71.559.901	93.897.831	118.168.348	17.376.998	25.625.356	2.161.162	2.503.642	13.863.400	13.926.862	36.881.012	15.426.894
Total de activos	281.254.135	234.635.423	22.938.749	23.171.015	172.608.631	164.710.370	405.993.069	354.254.901	81.680.537	76.421.764	3.402.483	34.502.132	15.253.036	15.062.178	70.980.639	25.620.693
Patrimonio y pasivos																
Pasivos																
Pasivos corrientes	200.177.093	152.624.870	21.511.576	23.234.867	97.528.127	87.129.980	288.541.158	230.179.007	44.664.538	42.512.401	141.491	30.306.887	19.660.379	19.018.716	52.434.974	14.950.136
Pasivos no corrientes	458.040	1.362.300	-	-	550.563	2.653.794	516.528	551.050	286.929	268.308	-	-	-	-	1.476.315	1.476.315
Total de pasivos	200.635.133	153.987.170	21.511.576	23.234.867	98.078.690	89.783.774	289.057.686	230.730.057	44.951.467	42.780.709	141.491	30.306.887	19.660.379	19.018.716	53.911.289	16.426.451
Patrimonio																
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	70.590.447	71.184.615	1.427.173	(63.852)	74.530.075	74.926.580	115.545.526	122.724.136	36.729.070	33.641.055	3.157.066	3.748.432	(4.407.343)	(3.956.538)	17.081.611	9.213.571
Participaciones no controladoras	10.028.555	9.463.638	-	-	(134)	16	1.389.857	800.708	-	-	103.926	446.813	-	-	(12.261)	(19.329)
Patrimonio total	80.619.002	80.648.253	1.427.173	(63.852)	74.529.941	74.926.596	116.935.383	123.524.844	36.729.070	33.641.055	3.260.992	4.195.245	(4.407.343)	(3.956.538)	17.069.350	9.194.242
Total de patrimonio y pasivos	281.254.135	234.635.423	22.938.749	23.171.015	172.608.631	164.710.370	405.993.069	354.254.901	81.680.537	76.421.764	3.402.483	34.502.132	15.253.036	15.062.178	70.980.639	25.620.693
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Estado de Resultados por Función																
Ganancia bruta	14.426.570	14.274.172	3.050.682	1.881.969	20.704.412	20.195.292	40.181.868	46.494.281	11.220.752	14.911.448	1.382.533	10.781.889	311.688	129.259	84.855	(33.744)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	(1.226.102)	(1.575.256)	1.932.764	981.877	8.897.203	9.749.644	31.573.544	31.974.698	5.642.135	9.480.477	707.191	7.466.320	(646.370)	(774.502)	906.589	3.918.901
Gasto (Ingreso) por Impuesto a las ganancias	955.582	1.117.852	(441.739)	(239.470)	(1.764.580)	(2.050.409)	(7.774.584)	(7.261.636)	(1.230.684)	(2.303.846)	(245.816)	(2.013.573)	195.565	224.075	-	(3.884.101)
Ganancia (Pérdida)	(270.520)	(457.404)	1.491.025	742.407	7.132.623	7.699.235	23.798.960	24.713.062	4.411.451	7.176.631	461.375	5.452.747	(450.805)	(550.427)	906.589	34.800
Ganacia (pérdida), atribuible a:																
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	(761.996)	(917.188)	1.491.025	742.407	7.132.773	7.699.208	23.182.190	23.689.720	4.411.451	7.176.631	441.829	4.889.353	(450.805)	(550.427)	906.490	36.086
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	491.476	459.784	-	-	(150)	27	616.770	1.023.342	-	-	19.546	563.394	-	-	99	(1.286)
Ganancia (pérdida)	(270.520)	(457.404)	1.491.025	742.407	7.132.623	7.699.235	23.798.960	24.713.062	4.411.451	7.176.631	461.375	5.452.747	(450.805)	(550.427)	906.589	34.800
Estado de Resultados Integrales																
Ganancia (pérdida)	(270.520)	(457.404)	1.491.025	742.407	7.132.623	7.699.235	23.798.960	24.713.062	4.411.451	7.176.631	461.375	5.452.747	(450.805)	(550.427)	906.589	34.800
Otro resultado integral	209.534	(192.040)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado integral total	(60.986)	(649.444)	1.491.025	742.407	7.132.623	7.699.235	23.798.960	24.713.062	4.411.451	7.176.631	461.375	5.452.747	(450.805)	(550.427)	906.589	34.800
Resultado integral atribuible a:																
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	(552.463)	(1.109.209)	1.491.025	742.407	7.132.773	7.699.208	23.182.190	23.689.720	4.411.451	7.176.631	441.829	4.889.353	(450.805)	(550.427)	906.490	36.086
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	491.477	459.765	-	-	(150)	27	616.770	1.023.342	-	-	19.546	563.394	-	-	99	(1.286)
Resultado integral total	(60.986)	(649.444)	1.491.025	742.407	7.132.623	7.699.235	23.798.960	24.713.062	4.411.451	7.176.631	461.375	5.452.747	(450.805)	(550.427)	906.589	34.800

	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A. Y FILIALES		CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.		INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A. Y FILIALES		ALMAGRO S.A. Y FILIALES		INMOBILIARIA PILARES S.A.		SOCOVESA DESARROLLO COMERCIALES S.A. Y FILIALES		INMOBILIARIA LINDEROS S.A. Y FILIAL		SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A. Y FILIALES	
	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO																
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(36.786.848)	755.190	115.174	4.069.490	(8.178.514)	(7.170.662)	(30.512.422)	(9.255.301)	9.139.625	(355.824)	20.597.281	28.302.980	149.308	(59.645)	(176.292)	1.515.132
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	4.689.677	(4.191.235)	(80.118)	(814.563)	(345.798)	(9.802)	1.243.703	(782.062)	(20.761)	(6.771)	2.557	(10.138)	-	(646.047)	(2.080.795)	235.427
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	32.228.228	2.508.675	262.144	181.956	9.628.645	6.909.618	30.485.955	9.811.424	(8.969.853)	112.484	(21.439.981)	(28.008.122)	(239.847)	749.899	(307.664)	774.300
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	131.057	(927.370)	297.200	3.436.883	1.104.333	(270.846)	1.217.236	(225.939)	149.011	(250.111)	(840.143)	284.720	(90.539)	44.207	(2.564.751)	2.524.859
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo																
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	131.057	(927.370)	297.200	3.436.883	1.104.333	(270.846)	1.217.236	(225.939)	149.011	(250.111)	(840.143)	284.720	(90.539)	44.207	(2.564.751)	2.524.859
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	3.219.266	4.146.636	3.494.562	57.679	518.291	789.137	1.377.749	1.603.688	480.763	730.874	1.006.508	721.788	100.263	56.056	2.642.292	117.433
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	3.350.323	3.219.266	3.791.762	3.494.562	1.622.624	518.291	2.594.985	1.377.749	629.774	480.763	166.365	1.006.508	9.724	100.263	77.541	2.642.292
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO																
Capital emitido	35.342.892	35.342.892	4.064.808	4.064.808	74.204.120	74.204.120	32.813.626	32.813.626	15.354.197	15.354.197	1.000	1.000	111	111	45.550.000	45.550.000
Otras reservas	169.108	(40.425)	36.837	36.837	(4.666.986)	(4.666.986)	877.072	877.072	15.094	15.094	-	-	3	3	(5.181.174)	(5.181.174)
Ganancias (pérdidas) acumulada	35.078.447	35.882.148	(2.674.472)	(4.165.497)	4.992.941	5.389.446	81.854.828	89.033.438	21.359.779	18.271.764	3.156.066	3.747.432	(4.407.457)	(3.956.652)	(23.287.215)	(31.155.255)
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	70.590.447	71.184.615	1.427.173	(63.852)	74.530.075	74.926.580	115.545.526	122.724.136	36.729.070	33.641.055	3.157.066	3.748.432	(4.407.343)	(3.956.538)	17.081.611	9.213.571
Participaciones no controladoras	10.028.555	9.463.638	-	-	(134)	16	1.389.857	800.708	-	-	103.926	446.813	-	-	(12.261)	(19.329)
Patrimonio total	80.619.002	80.648.253	1.427.173	(63.852)	74.529.941	74.926.596	116.935.383	123.524.844	36.729.070	33.641.055	3.260.992	4.195.245	(4.407.343)	(3.956.538)	17.069.350	9.194.242

Declaración de responsabilidad



Los directores de Socovesa S.A. y el Representante Legal de dicha empresa, firmantes de esta declaración, se hacen responsables bajo juramento de la veracidad de toda la información proporcionada en la presente Memoria Anual, en cumplimiento de la Norma de Carácter General N. 30 emitida por la Comisión para el Mercado Financiero.

 Javier Gras Rudloff Presidente 7.232.243-6	 Justino Negrón-Bornand Vicepresidente 4.726.258-5
 Fernando Barros Tocornal Director 6.379.075-3	 Vicente Domínguez Vial Director 4.976.147-3
 Nicolás Gellona Anunátegui Director 6.372.987-6	 Rodrigo Gras Rudloff Director 10.004.833-7
 José Tomás Izquierdo Silva Director 7.015.896-5	 Mauricio Varela Labbé Gerente General 12.454.687-7

