

Memoria Anual 2014



CARTA DEL PRESIDENTE

Estimados Accionistas:

El 2014 se presentó como un año con múltiples desafíos, desde los más diversos puntos de vista. En términos económicos es importante reconocer que estamos con un país que ha bajado su ritmo de crecimiento de la economía a sólo 1,9 %, el menor en los últimos cinco años, mientras que la tasa anual de inflación alcanzó un 4,6%.

A pesar de lo anterior, en términos de resultados, se han logrado ventas totales por MM\$110.514, un 25% superior a los MM\$88.198 del año anterior, donde las ventas inmobiliarias representaron el 78% del total, las que al incluir el proyecto Ciudad del Sol, nos dejan muy cerca de las MUF4.000-. Respecto del EBITDA, éste alcanzó los MM\$22.377, aumentando un 13% en comparación al del año anterior y por último, el resultado de la controladora de MM\$10.423, superior a nuestra meta para el año, consolida un sostenido aumento en esta materia.

También debemos destacar en este recuento, el aumento en la participación en Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A., donde pasamos de poseer un 60,7% a un 68,3%, filial que además, durante el segundo semestre y con el fin de mejorar el entendimiento y control de las unidades de negocio de la compañía, pasó a depender directamente de Inmobiliaria Manquehue S.A.

Además de los factores económicos, hemos seguido lidiando con los mayores costos que se han presentado en la industria de la construcción en general y de la cual Constructora Manquehue no ha sido la excepción. Sin embargo, tomamos este desafío con optimismo, como la oportunidad que tenemos de seguir mejorando nuestra gestión, de seguir avanzando en los procedimientos y controles de proceso que hemos ido desarrollando en éstos últimos años y que nos han permitido sortear con éxito los vaivenes que se nos han presentado.

Finalmente, si el contexto político y económico se mantiene en términos razonables, debiéramos tener un año 2015 con un nivel de actividad similar al año 2014 y considerando un plan de inversiones atractivo para los próximos cinco años, sumado al esfuerzo y dedicación del gran equipo humano que pertenece a Manquehue, estoy seguro nos permitirán seguir por ésta senda.



Canio Corbo Lioi

Presidente Inmobiliaria Manquehue S.A.

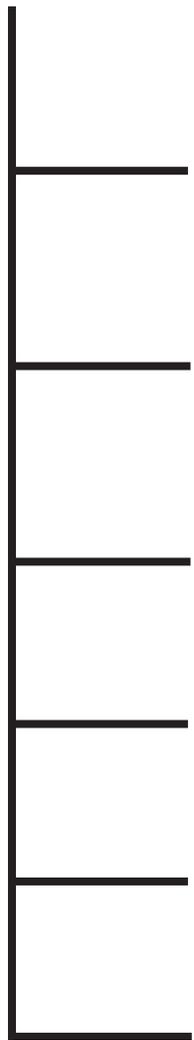
INDICE

	Pág.
DIRECTORIO Y ADMINISTRACIÓN	
Directorio.....	3
Ejecutivos Principales.....	4
Estructura de la Empresa	5
Remuneración de la Administración.....	7
Dotación.....	8
ACTIVIDADES Y NEGOCIOS	
Comentario Anual.....	10
Actividades y Negocios de la Sociedad.....	11
Reseña Histórica.....	12
Características Generales de la Industria.....	14
Tendencias de la Industria.....	20
Descripción y Estructura de Negocios.....	23
La Competencia.....	25
Participación Relativa y Evolución.....	25
Políticas de Inversión y Financiamiento.....	26
IDENTIFICACION DE LA EMPRESA.....	28
PROPIEDAD Y CONTROL.....	29

INFORMACION SOBRE EMPRESAS FILIALES Y COLIGADAS	32
HECHOS RELEVANTES.....	38
POLÍTICA DE DIVIDENDOS.....	39
ANÁLISIS RAZONADOS.....	40
ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS.....	56
ESTADOS FINANCIEROS DE FILIALES.....	177
DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD.....	196

Directorio

CANIO CORBO LIOI
Presidente
Ingeniero Civil Industrial PUC
Rut N° 3.712.353-6



JOSE ANTONIO RABAT VILAPLANA
Vice - Presidente
Ingeniero Comercial PUC
Rut N° 4.770.732-3

ELIZABETH LEHMANN COSOI
Directora
Ingeniero Comercial PUC
Rut N° 11.625.647-9

CARLOS ALBERTO RABAT VILAPLANA
Director
Ingeniero Civil PUC
Rut N° 6.555.191-8

JOSE LUIS RABAT VILAPLANA
Director
Abogado PUC
Rut N° 6.371.724-K

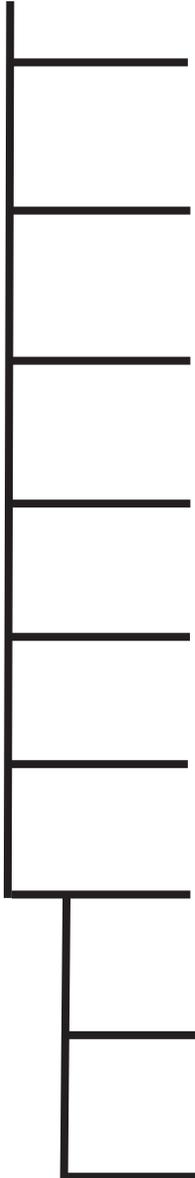
PELAYO RABAT VILAPLANA
Director
Abogado U. Diego Portales
Rut N° 8.574.779-7

JORGE LAMA FERNANDEZ
Director
Ingeniero Comercial, PUC
Rut N° 6.370.939-5

Ejecutivos Principales

FABIAN WULF WERNER

Gerente General
Ingeniero Civil Industrial, PUC
Rut N° 9.258.214-0



MARIA REBECA BASCUÑÁN JIMÉNEZ

Gerente Legal
Abogado, PUC
Rut N° 5.548.482-1

MARTÍN SWETT TOBAR

Gerente de Administración y Finanzas
Ingeniero Comercial, UAI
Rut N°11.978.378-K

CRISTIAN COMINETTI ZARATE

Gerente Piedra Roja
Ingeniero Civil Químico, PUC
Rut N° 8.677.301-5

FRANCISCO DIAZ-VALDES OLAVARRIETA

Gerente Constructora
Ingeniero Civil, PUC
Rut N° 9.805.138-8

JUAN ENRIQUE NESTLER GEBAUER

Gerente Comercial
Ingeniero Civil PUC
Rut N° 10.329.630-7

CLAUDIA SEPÚLVEDA OSTERGAARD

Gerente de Estudios
Ingeniero Civil Industrial, U. de Chile
Rut N° 9.746.252-6

PABLO GONZÁLEZ PÉREZ

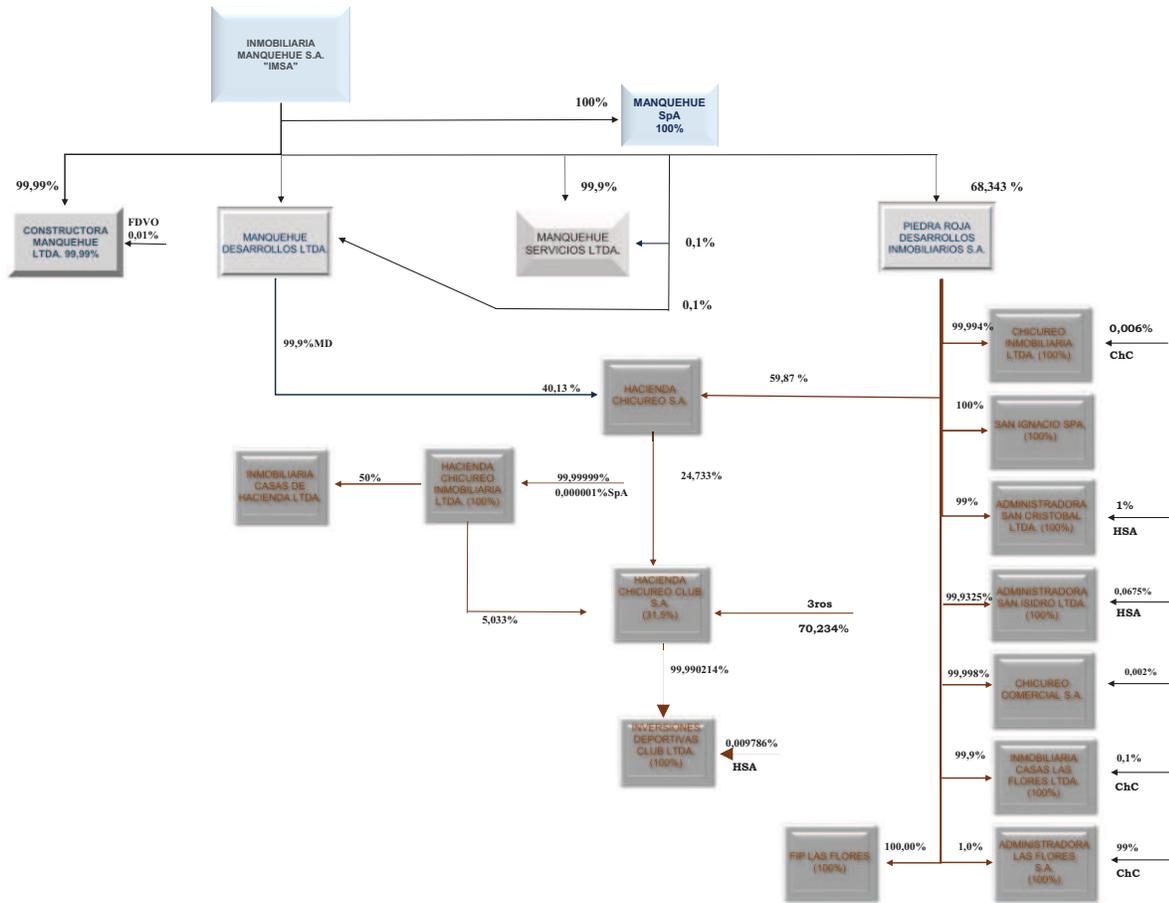
Gerente Inmobiliario
Ingeniero Civil PUC
Rut N° 13.561.634-6

FRANCISCO KLEIN BRONFMAN

Gerente de Proyectos
Ingeniero Civil PUC
Rut N° 8.778.223-9

MARCELO CABRERA REYES

Gerente de Proyectos
Ingeniero Comercial, USACH
Rut N° 12.284.188-K



REMUNERACIÓN DE LA ADMINISTRACION

Remuneraciones Gerentes y Principales Ejecutivos

La Remuneración total de los gerentes y los principales ejecutivos de Inmobiliaria Manquehue S.A., alcanzó a M\$ 1.101.974.- por concepto de remuneraciones fijas y variables.

Para el conjunto de gerentes y los principales ejecutivos de Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales, la remuneración total alcanzó la suma de M\$ 1.620.718.-, compuesta por remuneraciones fijas y variables. Las cifras señaladas comprenden los totales pagados a todos los ejecutivos durante el año 2014, por lo que incluyen los valores de aquellos que dejaron la compañía durante el período.

No existen compensaciones ni opciones de compra de acciones de Inmobiliaria Manquehue S.A., para Directores y Gerentes.

Indemnizaciones por años de servicio

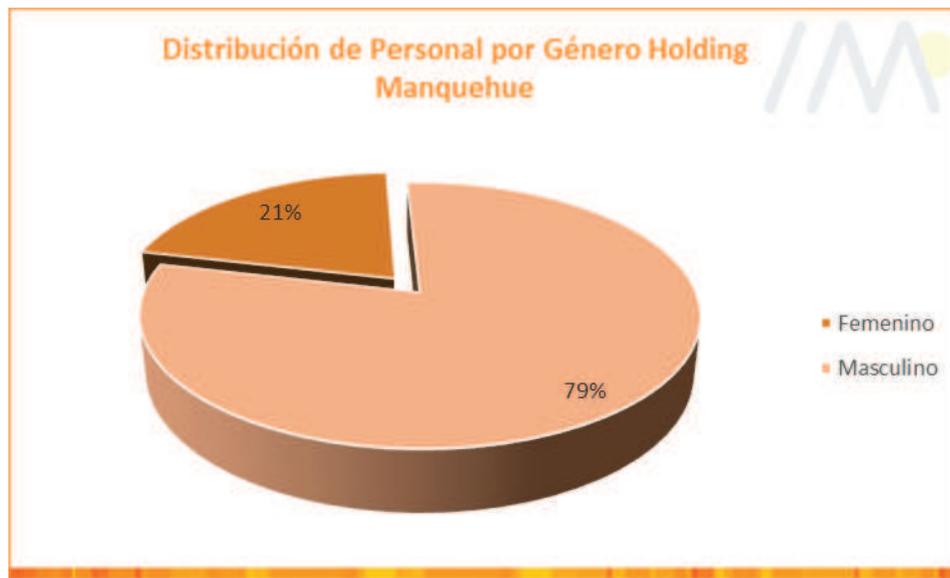
La indemnización por años de servicio percibida por los gerentes y principales ejecutivos de inmobiliaria Manquehue S.A., y filiales alcanzó a M\$ 94.864.-

DOTACIÓN INMOBILIARIA MANQUEHUE

Dotación	2013			2014		
	Matriz	Filiales Inmobiliarias	Constructora	Matriz	Filiales Inmobiliarias	Constructora
Gerentes	9	1	2	8	1	2
Profesional y Técnico	29	2	46	31	2	61
Empleados	89	48	53	90	62	55
Obras	-	-	1.759	-	-	1.600
Total	127	51	1.860	129	65	1.718
Total Final			2.038			1.912

Distribución de Personal por Género

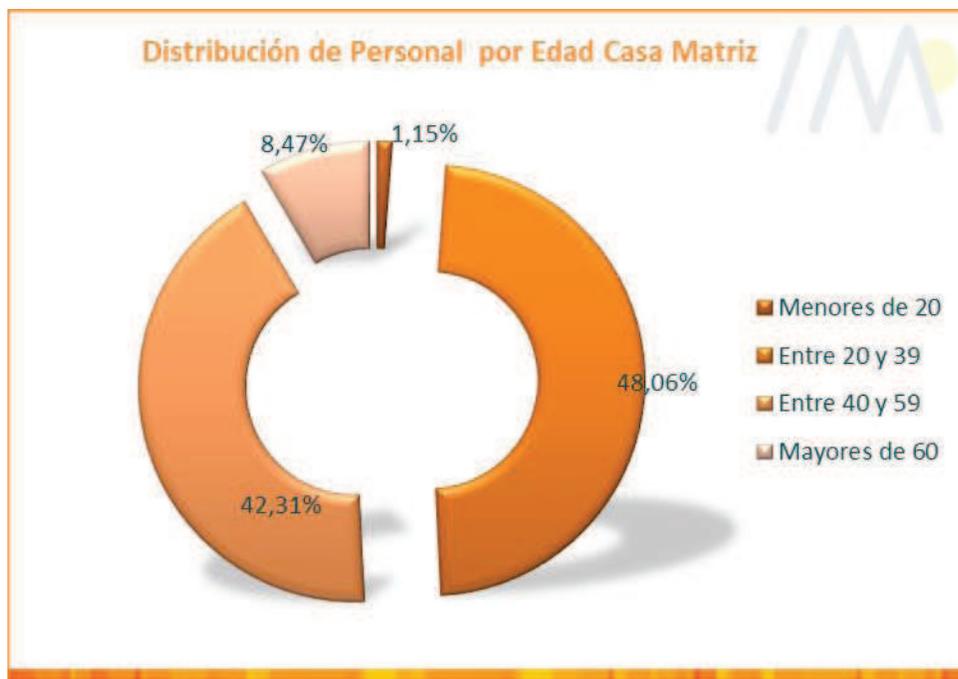
Del total de colaboradores, 392 corresponden a mujeres y 1.517 a hombre, es decir, la empleabilidad femenina representó el 21%.



*Para efectos comparativos, la dotación incluye MBI

Distribución de Personal por Edad

La distribución de edades del personal de la Compañía indica que el 48,06% de la dotación corresponde a colaboradores que tienen entre 20 y 39 años, lo que equivale a 919 personas.



ACTIVIDADES Y NEGOCIOS

1. COMENTARIO ANUAL

Si bien el año 2014 estuvo marcado por un menor crecimiento económico y una importante incertidumbre entre los distintos agentes económicos, viéndose reflejado en los negativos índices IPEC de expectativas económicas de los consumidores e IMCE de confianza empresarial, a nivel del mercado inmobiliario ello no terminó de verse reflejado totalmente en los niveles de promesas ni de ventas a clientes. Así, a nivel de promesas se produce un incremento del 12,3% en montos transados respecto al año 2013¹, y a nivel de ventas se produce un incremento del 20% en montos transados respecto al año 2013².

Más impacto ha producido en los últimos dos años las alzas sostenidas en los costos de la construcción, principalmente en lo relativo a la mano de obra, que representa un porcentaje mayoritario de los costos de la misma. Cabe señalar que si bien lo anterior ha impactado en los márgenes brutos de los proyectos, parte importante de las alzas de los costos han logrado ser transferidas a los precios de las viviendas, los cuales han mantenido una tendencia creciente durante el año.

Dentro de este escenario, destacamos la incorporación al mercado de 4 nuevos proyectos durante el año 2014, tres en Piedra Roja (Chicureo), donde Manquehue concentra una parte importante de su actividad, y un desarrollo en la comuna de Machalí, VI región, ampliando la base de mercado atendida en la zona. En el caso de Piedra Roja, se destaca la incorporación del primer proyecto de departamentos en el sector del Club de Golf Hacienda Chicureo.

Otro aspecto relevante de la gestión del año 2014 es el aumento de participación de Inmobiliaria Manquehue en su filial Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A., desde un 60% a un 68% aproximadamente. Lo anterior, es relevante dado el carácter estratégico de los activos involucrados.

En los próximos años, si a las tradicionales presiones de costos, entre ellas la del valor del suelo, consideramos que los precios de las viviendas se verán adicionalmente afectados por un alza debido a la aplicación del IVA, se configura un escenario en el que se debe buscar productividad y eficiencia. En este sentido Inmobiliaria Manquehue ha estado trabajando en forma planificada para enfrentar en forma ordenada y sistemática los nuevos desarrollos por emprender así como aquellos que al irse desarrollando en etapas requieren de una visión de mediano plazo.

Así, en lo inmediato para el año 2015 proyectamos un período con bastante movimiento en el ámbito inmobiliario debido a que el mercado debiera adelantar sus decisiones de compra producto del impacto que se prevé tendrá en los precios de las viviendas la incorporación del IVA a partir del año 2017.- Lo anterior, ya se vio reflejado en el aumento de los permisos de edificación registrado el año 2014, particularmente en el segmento de los departamentos.

¹ Fuente GFK Adimark

² Fuente Real Data (Datos del Conservador de Bienes Raíces)

2. ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DE LA SOCIEDAD

Inmobiliaria Manquehue S.A. nace en 1978 con el desarrollo del prestigioso barrio Santa María de Manquehue, emplazado en la comuna de Vitacura, ciudad de Santiago.

Actualmente su actividad inmobiliaria, se centra fundamentalmente en el desarrollo de macroproyectos residenciales en la Región Metropolitana.

La empresa está presente en todo el proceso de creación de valor del negocio inmobiliario, esto es, en la identificación de oportunidades de negocios, desarrollo de proyectos, construcción, venta y posventa de sus viviendas.

Los siguientes pilares fundamentales destacan en la estrategia general de negocios de la compañía:

- Focalización en macroproyectos de largo plazo: el desarrollo de proyectos a gran escala permite transferir entre etapas los beneficios de las inversiones realizadas desde un comienzo, generando con ello plusvalías en los saldos de terrenos por desarrollar.
- Dentro de la estrategia señalada, el Desarrollo Inmobiliario “Piedra Roja” constituye una pieza estratégica esencial, donde Manquehue desarrolla exitosos proyectos residenciales.
- Desarrollo de proyectos que sean referentes en sus respectivos segmentos socioeconómicos y constituyan barrios integrales con equipamientos, áreas verdes, y conectividad, entre otros.
- Diversificación socioeconómica, abordando los distintos mercados a través de una oferta de viviendas entre las UF 1.500 y UF 40.000.-
- Diversificación geográfica en la Región Metropolitana.
- Integración al participar en todos los niveles de la cadena de valor inmobiliaria, incluida la construcción.
- Estrategia de marca a través de un adecuado balance entre la marca del proyecto o “barrio” y la marca “Inmobiliaria Manquehue” o marca soporte.

3. RESEÑA HISTORICA

Inmobiliaria Manquehue surge a principios de la década de los 80 con la decisión y visión de la familia Rabat de desarrollar el destacado proyecto inmobiliario “Santa María de Manquehue” en los terrenos ocupados en ese entonces por las viñas existentes en el lugar. Dicho barrio, se constituyó en un referente de calidad, imponiendo en el mercado un nuevo estándar de desarrollo urbano, que se transformó en el sello de los primeros años de operación de la compañía, enfocada en urbanizaciones y venta de sitios unifamiliares. Dicha orientación inicial mantuvo su continuidad desde el año 1991 con la incorporación del proyecto “El Golf de Manquehue”, ubicado en el Valle Los Trapenses, comuna de Lo Barnechea, desarrollado en más de 250 hectáreas.

Posteriormente, el año 1993 se adquiere un predio de más de 3.000 hectáreas ubicado entre las comunas de Colina y Lo Barnechea, con el objeto de desarrollar un proyecto inmobiliario integral de largo plazo. Los terrenos ubicados en Colina, en el sector de Chicureo comienzan su desarrollo el año 2000 bajo la denominación de “Piedra Roja”, marcando un hito en la evolución de la empresa, al constituirse en el mayor proyecto urbano desarrollado en Chile. En la actualidad una serie de proyectos de Manquehue se desarrollan en la zona.

Junto con lo anterior, en el año 1996 Inmobiliaria Manquehue da inicio a lo que hoy constituye el foco del negocio de la Compañía, esto es, la construcción y venta de casas en barrios que conforman macroproyectos inmobiliarios. Lo anterior, con el desarrollo del destacado proyecto “El Carmen de Huechuraba”. Posteriormente, decide avanzar en la diversificación socioeconómica abarcando mercados con precios de venta desde las UF 1.500.- En este caso, los proyectos “Ciudad del Sol”, en Puente Alto, y “Valle Lo Campino”, en Quilicura, marcaron hitos en sus respectivos segmentos, siendo los primeros desarrollos en esos mercados en incorporar la urbanización subterránea.

Adicionalmente, y con el objeto de ampliar el área geográfica de desarrollo, desde el año 2005 Manquehue incluye en la cartera de proyectos un desarrollo en la VI Región, comuna de Machalí, denominado “Polo de Machalí”, sumándole el año 2009 un segundo frente, denominado “Haras de Machalí”, para finalmente incorporar un tercer proyecto durante el año 2014 bajo el nombre de “Campo de Machalí. En conjunto los tres proyectos abarcan el mercado de casas entre las UF 2.000 y UF 6.000 en la zona.

Por otro lado, el año 2005 se inicia el desarrollo de edificios en el sector de Santa María de Manquehue con los proyectos “Terrazas del Cóndor”, y “Cumbres del Cóndor”, lanzado el año 2011.- Más recientemente también se ha incorporado un desarrollo de departamentos Premium en Piedra Roja, en el sector del Club de Golf Hacienda Chicureo.

EVOLUCIÓN COMPAÑÍA

Desarrollo Santa María de Manquehue (Vitacura). Primer barrio con Urbanización Subterránea.	1978	
	1991	Lanzamiento del proyecto "El Golf de Manquehue" en La Dehesa.
Adquisición del Fundo de 3.000 háts entre Colina (sector Chicureo) y Lo Barnechea, donde años más tarde se desarrollará Piedra Roja	1993	
	1995	Lanzamiento del proyecto de segunda vivienda "Santa María del Mar" en Santo Domingo.
Lanzamiento del primer Proyecto de Casas desarrollado por Manquehue "El Carmen de Huechuraba"	1996	
	1998	Se da inicio al proyecto de casas "Valle Lo Campino", que marca un hito en Quilicura, ampliando el ámbito de operación de la compañía.
Inicia sus ventas el proyecto de casas "Ciudad del Sol" en Puente Alto, proyecto con mayores ventas en la comuna. Aumenta diversificación por GSE.	2001	
	2002	Se inicia el desarrollo de los proyectos "Piedra Roja" y "Hacienda Chicureo", que convertirán a Chicureo en la extensión natural del sector oriente de la capital.
Lanzamiento de los proyectos "Las Flores" en Piedra Roja, "Terrazas del Cóndor" en Vitacura (departamentos), y "El Polo de Machalí" en la VI Región.	2005	
	2006	Comienzo de nuevo desarrollo de casas en Piedra Roja, proyecto "Los Portones", ampliando la oferta por GSE en la zona.
Inscripción de Inmobiliaria Manquehue S.A. en la SVS.Lanzamiento del proyecto de departamentos para segmento medio "Parque Viña Manquehue".	2008	
	2009	Incorporación de Moreka S.A. a la compañía a través de un Aumento de Capital.Inicio de ventas del proyecto "Alba de Lo Campino". (Quilicura)
Lanzamiento de los Proyectos: Casas de Hacienda II, La Fuente y Los Candiles en Piedra Roja, Estancia Liray en Colina y Haras de Machalí en Machalí VI región.	2010	
	2011	Lanzamiento de los Proyectos : Casas de Los Bosques en Piedra Roja, y Cumbres del Cóndor en Vitacura (Departamentos)
Lanzamiento de los Proyectos: Los Maderos y Montepiedra en Piedra Roja.	2012	
	2014	Lanzamiento de los Proyectos : Aguas Claras, Vista Los Bosques y Edificios de Hacienda en Piedra Roja, y Campo de Machalí en Machalí VI región.

4. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA INDUSTRIA

EL MERCADO INMOBILIARIO

La industria inmobiliaria en Chile de la oferta pública de viviendas se sustenta en la existencia de un mercado de capitales maduro que ofrece financiamiento de largo plazo para la adquisición de viviendas a todos los segmentos socioeconómicos.

Del gráfico presentado a continuación, se aprecia el importante aumento en el stock de operaciones de financiamiento hipotecario y su creciente relevancia, alcanzando el año 2014 en torno al 21% del PIB nacional.

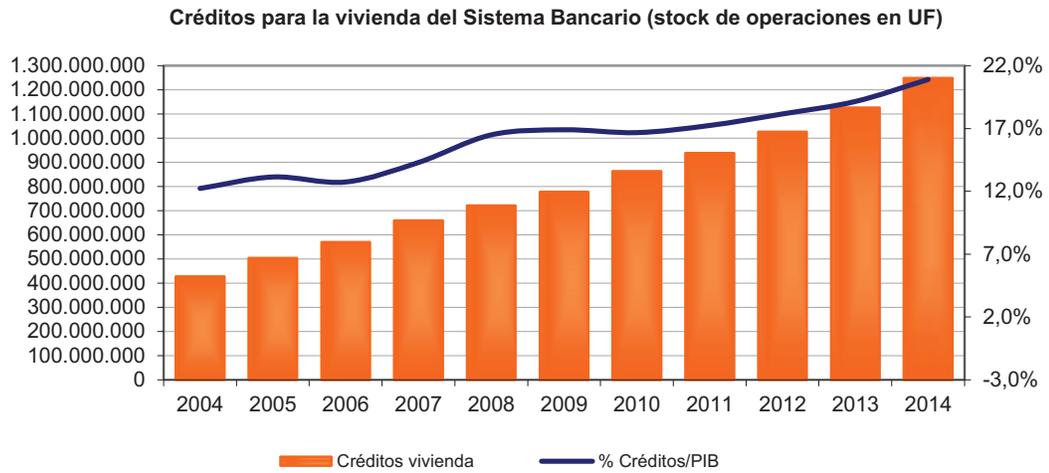


Gráfico N° 1: Fuente: Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras y Banco Central de Chile.

Asimismo, al observar la evolución de las tasas de interés anual promedio del sistema bancario, se aprecia una tendencia a la baja para el último semestre del año anterior en las operaciones asociadas a mutuos hipotecarios endosables, así como en las operaciones asociadas a Letras de Crédito. Con tasas en torno a un 4% para la primera serie y en torno al 3% para la segunda serie.

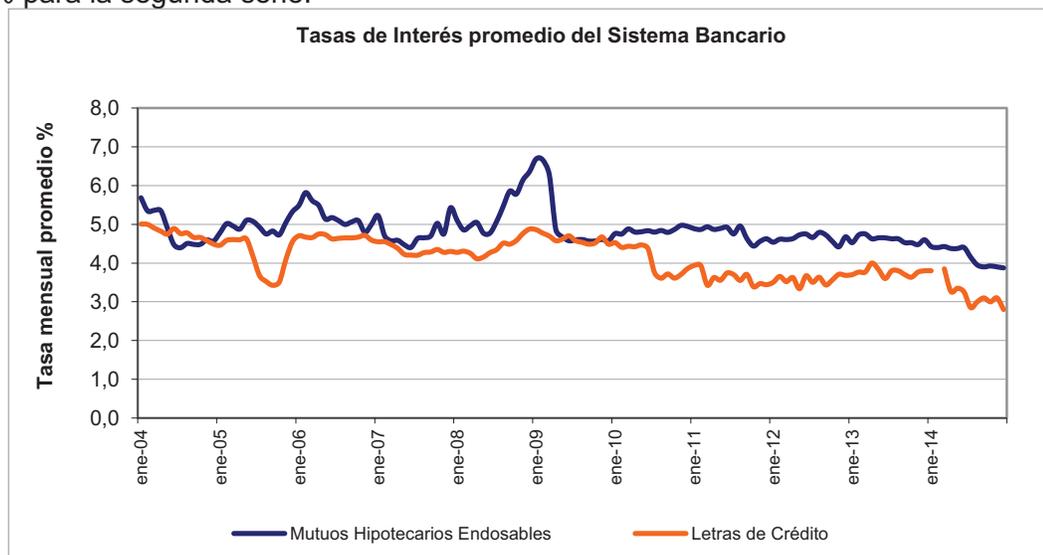


Gráfico N° 2: Fuente: Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

La función de demanda inmobiliaria está influenciada por variables económicas básicas, como son la tasa de interés de largo plazo, el crecimiento del producto, el ingreso de las personas, el nivel de empleo y las expectativas de la población. En el mediano plazo se agregan variables demográficas como son la tasa de natalidad, el ciclo de vida de las familias, y la movilidad habitacional, entre otras.

También, recordemos que la demanda inmobiliaria es pro cíclica, por lo tanto, su evolución es muy sensible en períodos de contracción y expansión del PIB, anticipando tendencias como ocurre en general con otros productos durables.

Los gráficos que a continuación se presentan, dan cuenta de las relaciones antes indicadas.

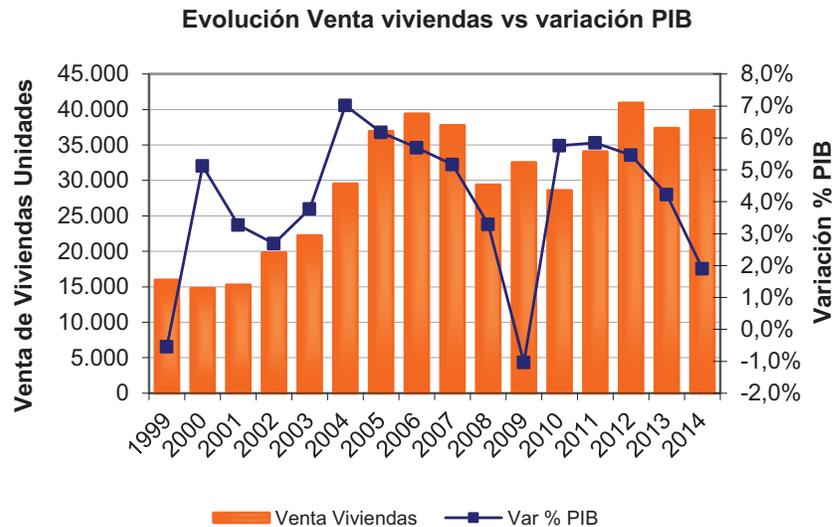


Gráfico N° 3: Ventas versus PIB Fuente: GFK Adimark.; Banco Central de Chile

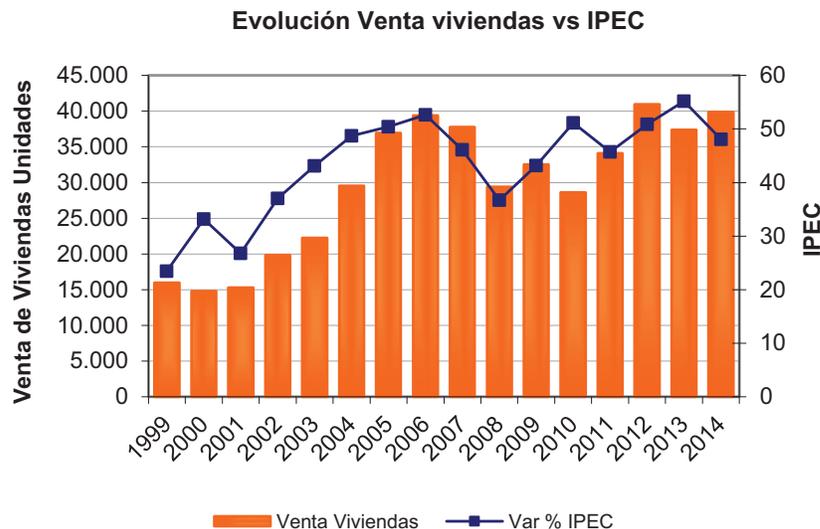


Gráfico N° 4: Ventas versus IPEC Fuente: GFK Adimark

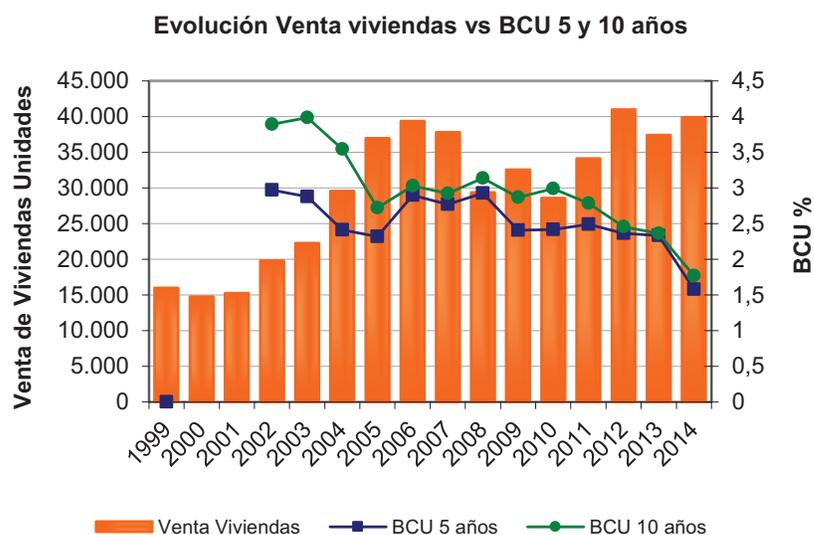


Gráfico N° 5: Ventas versus tasas de interés Fuente: GFK Adimark; Banco Central de Chile

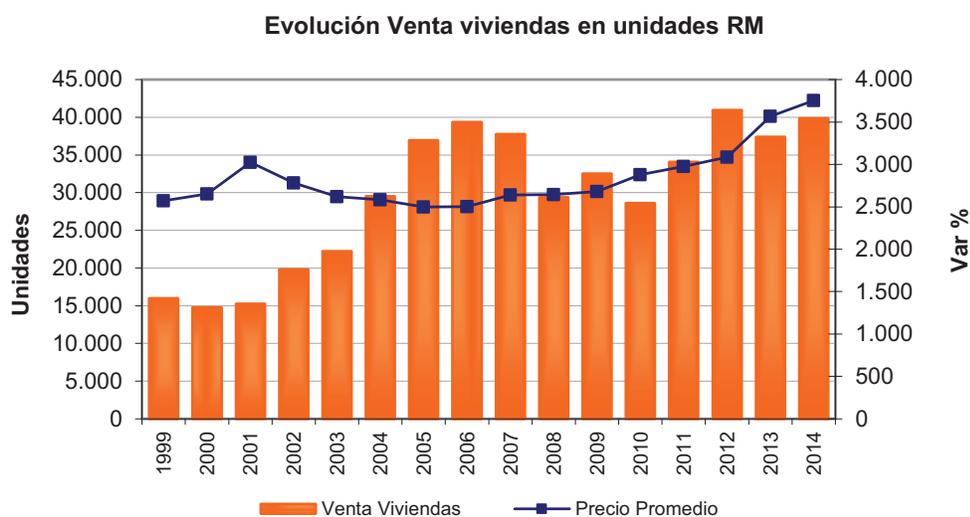


Gráfico N° 6: Evolución venta de viviendas RM Fuente: GFK Adimark

Por otro lado, al revisar la evolución de la inscripción de viviendas nuevas en el CBR en la Región Metropolitana, desde el año 2012 se aprecia un período positivo, con un crecimiento del 19,9% para el año 2014, compuesto por un aumento menor en las casas de 1,5% y un gran incremento en los departamentos de 31,9%.- Cabe señalar que el crecimiento en unidades escrituradas es menor, con un 13,5%, que se descompone de una caída en las unidades escrituradas de casas de un 3,3% y un incremento en las unidades escrituradas de departamentos de un 22,7%.-

Evolución escrituración viviendas en montos RM

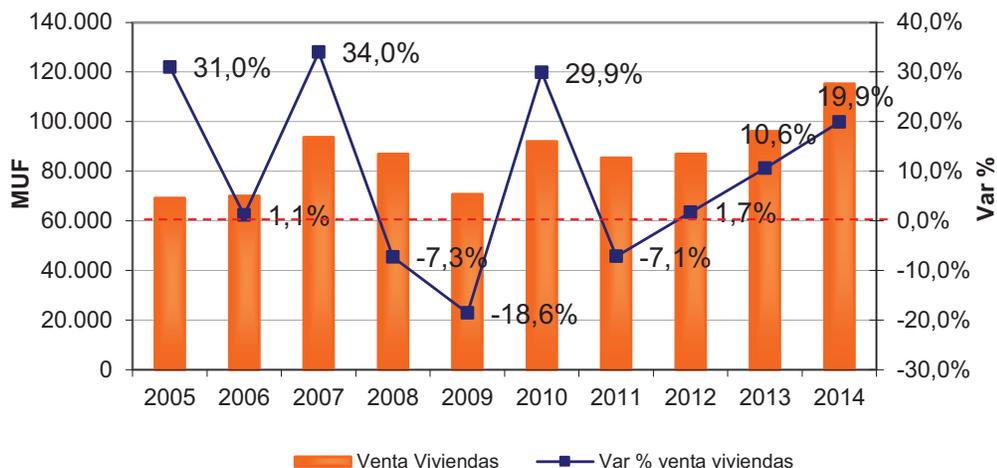


Gráfico N° 7: Evolución escrituración de viviendas RM Fuente: CBR Real Data Consultores Inmobiliarios

Por el lado de la oferta, la industria inmobiliaria se caracteriza por su alta fragmentación en una gran cantidad de operadores, realidad que se repite a nivel mundial. Lo anterior, se da en menor medida en el mercado de las casas, debido a que el requerimiento de economías de escala y los niveles de inversión en tierras generan mayores barreras de entrada.

Asimismo, se ha consolidado un proceso de alta profesionalización entre los principales actores de la industria, junto con la apertura de siete compañías en Bolsa. Procesos de fusión y adquisición también se abren como mecanismos de estrategia corporativa.

Por último, se observa la incorporación de inversionistas institucionales en diversos proyectos inmobiliarios. Todo lo anterior, ha generado un mayor nivel de competencia en la industria, incidiendo en una reducción de los márgenes, lo que a su vez constituye una nueva barrera de entrada para operadores que no son de largo plazo.

Este nuevo entorno de mayor competitividad ha impulsado el desarrollo de una alta eficiencia en los procesos constructivos, junto a un óptimo diseño de las viviendas, lo que ha mejorado la relación precio – calidad que hoy se ofrece a los clientes.

A nivel agregado, el mercado de las viviendas privadas en la Región Metropolitana, registró un alza en montos transados del 12,3% durante el año 2014, incrementando el ritmo de crecimiento respecto al año anterior, con ventas por MUF 149.701 y 39.863 unidades³. Las ventas en unidades crecen un 6,6%, como resultado de un aumento en los departamentos de 10,4% y una caída de las casas de 3,9%. Con un incremento de los montos transados superior a las unidades, se deduce que se estarían comercializando viviendas de mayor valor promedio.

Del total de unidades vendidas durante el año, 30.425 (76,3%) corresponden a departamentos y 9.438 (23,7%) corresponden a casas. En montos, la proporción de casas es mayor con un 28% (MUF 42.841) y un 72% (MUF 107.860) para departamentos.

³ Fuente : Estudio de Oferta y Ventas de Viviendas Nuevas de Santiago GFK Adimark

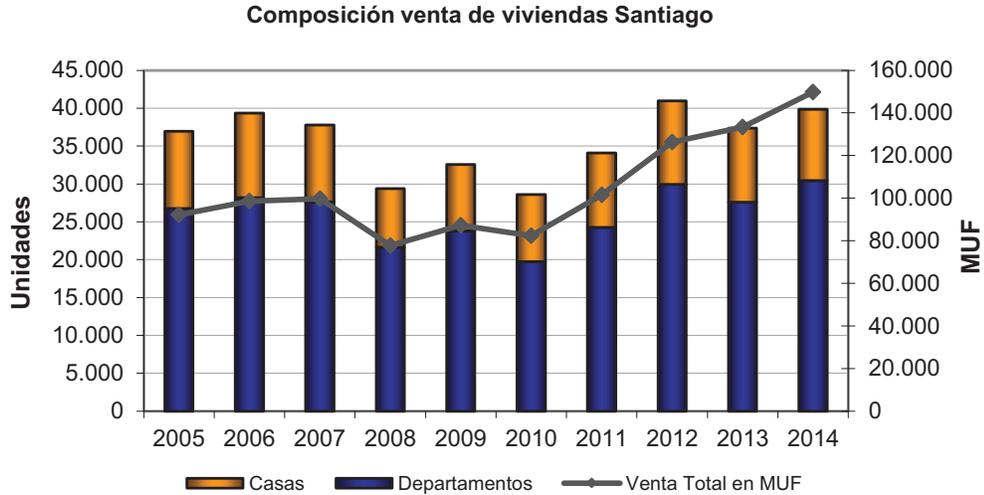


Gráfico N° 8: Composición venta de viviendas RM Fuente: GFK Adimark

Al revisar la evolución del precio promedio de venta de las viviendas, por tipo de producto se aprecia una tendencia creciente en los valores, particularmente en el mercado de las casas, lo que se explica fundamentalmente por la reducción en el stock de tierras disponibles para el desarrollo de vivienda en extensión, incrementando el valor del suelo y con ello el valor de la oferta de casas disponible.

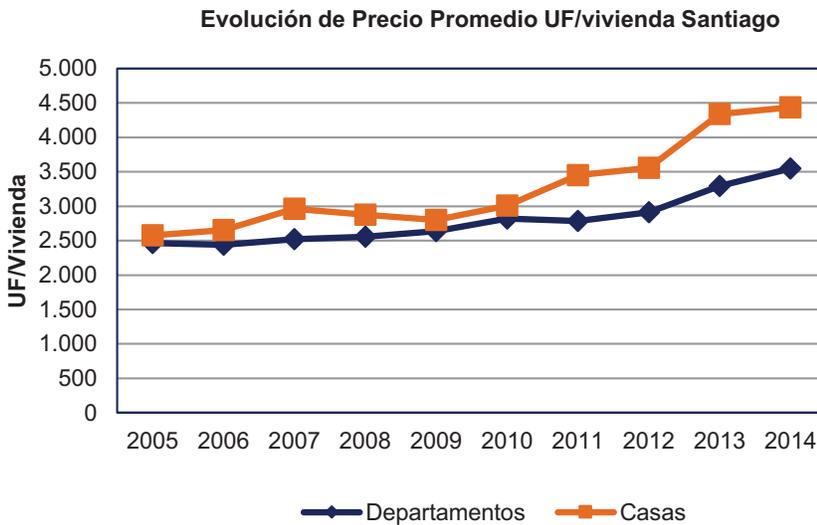


Gráfico N° 9: Evolución Precio Promedio/Vivienda Fuente: GFK Adimark.

EL SECTOR CONSTRUCCIÓN

La industria de la construcción es uno de los sectores más relevantes en la economía chilena, representando en torno a un 7,0% del Producto Interno Bruto (PIB). Como se aprecia del gráfico para el período analizado, si bien el PIB de la construcción manifiesta una tendencia similar al del resto de la economía, sus variaciones son bastante más marcadas que las de la economía en su conjunto.



Gráfico N° 1: Evolución del PIB versus PIB construcción Fuente: Banco Central de Chile

La industria se compone principalmente de dos áreas, el área de Ingeniería y Construcción, relacionada con la inversión en infraestructura pública y privada, y el área de Desarrollo Inmobiliario que abarca la inversión en vivienda pública y privada del país.

La Cámara Chilena de la Construcción proyecta para la inversión en construcción una leve alza en torno al 0,6% anual para el ejercicio 2015. En términos desagregados, se proyecta un caída del 4,9% en vivienda privada y una caída del 4,0% en vivienda pública. Por su parte, la inversión en infraestructura se expandiría un 3,0%.⁴

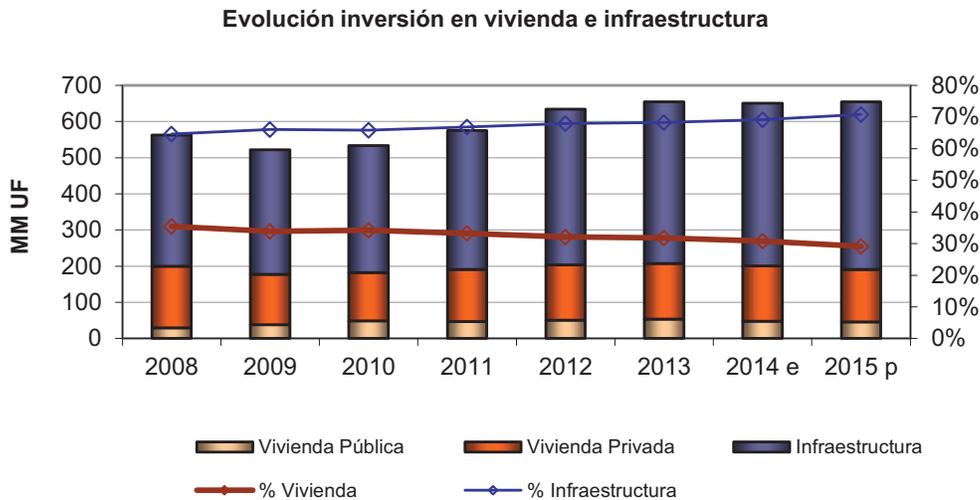


Gráfico N° 2: Evolución inversión en construcción Fuente: Cámara Chilena de la Construcción Mach 39

⁴ Fuente : Fuente CCHC

5. TENDENCIAS DE LA INDUSTRIA

Las variables que impulsan las tendencias de la industria inmobiliaria pueden verse desde la perspectiva de la demanda o la oferta, o bien, si su impacto es de corto o mediano – largo plazo.

- **Variables Económicas:** son influyentes el crecimiento de PIB, el nivel de empleo, las tasas de interés y las expectativas económicas. Por lo tanto, la demanda es altamente sensible a los ciclos económicos y el cambio de expectativas actúa con gran rapidez sobre la decisión de compra.

Si bien el crecimiento económico durante el último ejercicio junto con las expectativas de los consumidores disminuyeron en relación a periodos anteriores, las bajas tasas de interés y las relativamente estables condiciones del empleo han permitido sostener una demanda inmobiliaria con un crecimiento anual en las ventas del 12,3%, básicamente impulsado por los departamentos que crecen un 18,9%, ya que las casas disminuyen en un 1,8%, alcanzándose el año 2014 un nuevo peak de ventas totales en Santiago de MUF 149.701⁵.-

- **Nivel de ingreso de las personas:** el crecimiento del ingreso per cápita de las personas afecta positivamente la demanda de viviendas. No solamente pueden acceder más rápido a una vivienda, sino que demandan mayor cantidad de metros cuadrados construidos, mayor cantidad de metros de terreno y mayor estándar de calidad. Incluso, los sectores de ingresos más bajos pueden disponer de un mayor porcentaje de su ingreso para vivienda, considerando que sus necesidades más básicas tienden a estar cubiertas. En consideración a ello, se ve una tendencia positiva en la materia.
- **Desarrollo Sustentable:** tal como es la tendencia a nivel mundial, el sector inmobiliario nacional ha ido incorporando cada vez con mayor fuerza conceptos de sustentabilidad, principalmente asociados a ahorros energéticos, así como el uso racional de todos los recursos naturales. Lo anterior se ha traducido en una nueva generación de viviendas con mejores estándares.
- **Mercado Financiero:** la existencia de un mercado financiero desarrollado ha facilitado el acceso al crédito hipotecario de vivienda a todos los niveles socioeconómicos, particularmente a los segmentos medios y bajos. El aumento de los plazos de los créditos, el mayor porcentaje de crédito respecto del valor de la vivienda y las bajas tasas de interés han sido un efectivo impulso a la demanda.
- **Variables Demográficas:** aun cuando se verifica anualmente una caída permanente en la tasa de natalidad bruta, lo que naturalmente impacta negativamente en el crecimiento de la población, y con ello en la demanda por vivienda, diversos cambios en las dinámicas sociales, tales como la disminución del tamaño medio de los hogares, una mayor cantidad de jóvenes y adultos solteros, y una mayor esperanza de vida en la población, entre otros, generan una nueva dinámica de demanda por productos cada vez más específicos y diversificados según el segmento atendido.
- **Disponibilidad de Terrenos y Nivel de Precios:** es un tema fundamental que afecta a la industria por el lado de la oferta, y está íntimamente ligado a las políticas públicas

⁵ Fuente : Estudio de Oferta y Ventas de Viviendas Nuevas de Santiago GFK Adimark

sectoriales sobre la disponibilidad de tierra, definida a través de la normativa contenida en los Planes Reguladores, en sus distintos niveles.

Esta variable ha sido razonablemente bien atendida a través de la destinación de más superficie para el desarrollo inmobiliario a través de la reclasificación de los terrenos con condiciones y pago de externalidades por el desarrollador inmobiliario (ZDUC y AUDP) y a través de los Planes Reguladores de Lampa, Colina y Til-Til (año 1997) y posteriormente, Melipilla, Talagante, Padre Hurtado y Calera de Tango (año 2006).-

En la actualidad, con la aprobación del PRMS 100 durante el año 2013, los sectores poniente y sur poniente del Gran Santiago, orientados a los segmentos medios de mercado, ampliarían su stock, reponiendo suelo en comunas con una alta demanda inmobiliaria como son Maipú y Quilicura. Ese suelo en todo caso se agregaría una vez que sean aprobados los Estudios de Factibilidad Territorial respectivos, cuyo período de ejecución y aprobación se estiman en al menos 3 a 4 años. Dicha factibilidad, incluye una serie de importantes mitigaciones y aportes a usos distintos a la vivienda privada, como son áreas verdes, equipamiento y vivienda social.

En relación a la disponibilidad de suelo para la construcción de vivienda en altura, se aprecia una política claramente más restrictiva en los Planes Reguladores de las distintas comunas, básicamente disminuyendo las densidades habitacionales permitidas.

Dentro de este contexto, los precios de la tierra en la Región Metropolitana se han incrementado, impactando en los precios finales de las viviendas.

- **Exigencias Regulatorias y Procesos Aprobatorios de los Proyectos:** se percibe un sostenido aumento en las exigencias y sobre todo en los tiempos de tramitación de las distintas aprobaciones requeridas por el sector. Lo anterior exige anticipar el plazo de desarrollo de los proyectos, lo que disminuye la flexibilidad. Esta tendencia, que dificulta la velocidad de respuesta por el lado de la oferta y encarece los costos, genera ventajas competitivas a las grandes empresas por su mayor capacidad de gestión frente a empresas más pequeñas y con menor experiencia.
- **Profesionalización de las Empresas del Sector:** este proceso, fruto de una industria desarrollada y competitiva, está generando un sector atendido por empresas muy profesionales, con larga experiencia y con especializaciones de acuerdo a la alta segmentación de los mercados.

Además, se observa un proceso de apertura al mercado de capitales de empresas del sector y procesos de fusiones y adquisiciones de empresas. Esto ha llevado a una mayor profesionalización, dadas las exigencias propias de compañías abiertas y el aumento de tamaño de las empresas.

- **Exigencias de los Consumidores:** como en todos los mercados, las exigencias de calidad por parte de los clientes es creciente. Los proyectos requieren ajustarse a estas demandas y la competencia opera. En este sentido, la respuesta a la denominada "postventa" está siendo cada vez más importante. Esto trae aparejado ventajas competitivas para las empresas más grandes y toma fuerza el concepto de marca, tanto del proyecto como de la empresa que lo respalda.

Para el caso de macroproyectos de viviendas unifamiliares, el concepto de mayor calidad está asociado al tamaño, equipamiento comercial, áreas recreativas, y equipamiento educacional, entre otros, lo que genera una diferenciación que se mantiene como ventaja competitiva en el tiempo.

- **Segmentación Departamentos – Casas:** En la Región Metropolitana, si bien existe una preferencia por vivir en casas, los costos y tiempos de traslado hacen que la demanda efectiva sea mayor por la compra de departamentos.

En términos de ventas, para la Región Metropolitana el mercado en unidades se distribuye en 25% de casas y 75%⁶ de departamentos para los últimos 2 años. Al analizar la distribución por segmentos de precio, para las viviendas sobre UF 3.000, el porcentaje de participación en casas crece hasta un 40% aproximadamente⁷.

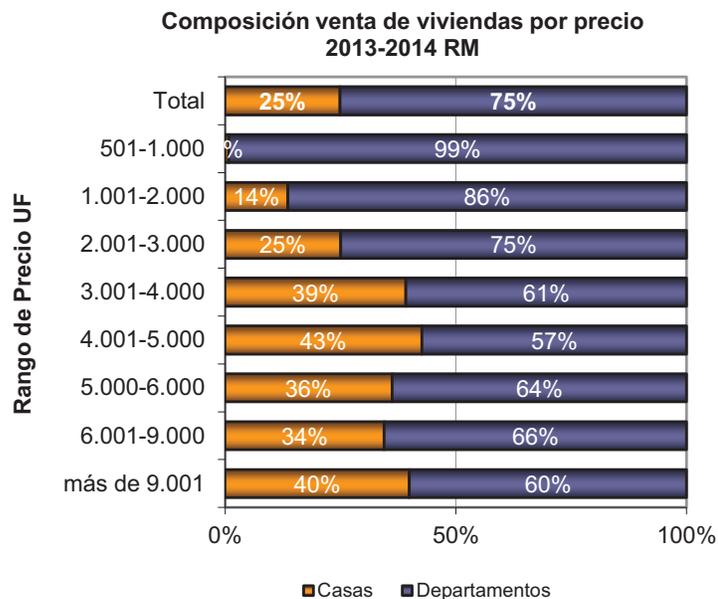


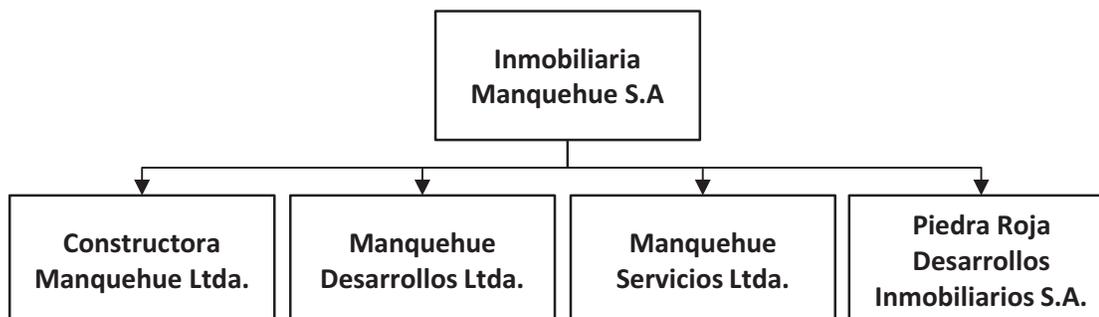
Gráfico N° 12: Composición venta de viviendas por precio RM Fuente: GKF Adimark

⁶ Fuente: Estudio de Oferta y Ventas de Viviendas Nuevas de Santiago GFK Adimark

⁷ Fuente: Estudio de Oferta y Ventas de Viviendas Nuevas de Santiago GFK Adimark

6. DESCRIPCION Y ESTRUCTURA DE NEGOCIOS

Manquehue desarrolla sus actividades a través de un conjunto de filiales en las áreas inmobiliaria y de construcción, en forma individual o asociada a distintas instituciones, con participaciones que fluctúan entre un 50% y un 100%. En términos globales su participación alcanza del orden de un 77% del volumen de negocios que gestiona.



6.1 MANQUEHUE DESARROLLOS

Agrupadas en esta sociedad se encuentran las participaciones que posee Manquehue en todos los proyectos que desarrolla a través de las distintas filiales creadas para tal efecto y de las cuales Manquehue posee entre un 50% y un 100% de participación. Dentro de los socios en cada proyecto se encuentran otros gestores inmobiliarios, constructoras y fondos de inversión.

El área de negocios de esta compañía se centra en el mercado inmobiliario de primera vivienda de casas y departamentos en la Región Metropolitana, y en el mercado de primera vivienda de casas en regiones, particularmente en la zona de Machalí en la VI región..

La cartera de proyectos vigente de Manquehue al 31 de diciembre del 2014 incluye 11 proyectos residenciales que se encuentran en distintas etapas de desarrollo y ejecución según el siguiente detalle. También a través de su filial Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A., desarrolla un proyecto de venta de macrolotes para fines residenciales fundamentalmente, sobre una superficie total de 1.060 hás en un período de desarrollo que abarcaría los años 2002 y 2021.-

Proyecto	Producto	Ubicación	Período Desarrollo	Superficie (Hás)	Nº Viviendas	Rango Precios UF	
Montepiedra	Casas	Piedra Roja/Colina	2012-2016	15,8	201	10.400	16.500
Los Maderos	Casas	Piedra Roja/Colina	2012-2016	15,6	228	8.200	11.000
Aguas Claras	Casas	Piedra Roja/Colina	2014-2019	16,1	251	8.100	9.300
Vista Los Bosques	Casas	Piedra Roja/Colina	2014-2016	2,7	29	15.000	17.000
Edificios de Hacienda	Dptos	Piedra Roja/Colina	2014-2019	3,9	80	16.000	25.000
Ciudad del Sol	Casas	Puente Alto	2001-2021	163,0	7.000	2.000	3.400
Polo de Machalí	Casas	Machalí/VI Región	2005-2018	38,0	540	3.700	5.900
Haras de Machalí	Casas	Machalí/VI Región	2009-2015	9,6	329	2.400	3.000
Campo de Machalí	Casas	Machalí/VI Región	2014-2017	6,5	147	3.200	4.000
Estancia Liray	Casas	Colina	2010-2020	55,0	2.500	2.300	4.500
Cumbres del Cóndor	Dptos	Vitacura	2011-2016	2,7	58	27.000	32.000

Cada filial desarrolla un proyecto inmobiliario a la vez, contratando los servicios de gestión inmobiliaria, administración y comercial a Manquehue Servicios, y los de construcción y posventa a Constructora Manquehue. Excepcionalmente existen proyectos en que la construcción es desarrollada por los socios del área inmobiliaria del proyecto, ya sea a través de filiales en las que participa Manquehue, como es el caso de “Ciudad del Sol” en el que construye directamente el socio respectivo.

6.2 CONSTRUCTORA MANQUEHUE

Constructora Manquehue y sus filiales abarcan fundamentalmente las áreas de urbanización y edificación asociadas a la vivienda, construyendo la mayoría de los proyectos que desarrolla actualmente Manquehue.

Dentro de los objetivos de la incorporación de la construcción a la gestión de Manquehue se encuentran capturar el margen de utilidad del negocio (al igual que casi el 100% de las grandes inmobiliarias), flexibilidad (modificaciones, plazos entre otros), control de calidad de posventa, y sinergias positivas, entre otros.

6.3 MANQUEHUE SERVICIOS

Manquehue Servicios es la sociedad que presta todos los servicios de gestión inmobiliaria (desarrollo y gestión proyectos), administración, gestión legal, gestión comercial (ventas y marketing), y gestión de posventa a las distintas filiales. Estos servicios son facturados a valores de mercado a cada sociedad según corresponda.

6.4 PIEDRA ROJA DESARROLLOS INMOBILIARIOS

Mención especial merece Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A., sociedad en la cual Manquehue posee un 68,34% de participación, debido a la magnitud del proyecto involucrado y al carácter del mismo.

En efecto, a diferencia de las otras filiales que en su mayoría desarrollan proyectos de viviendas unifamiliares o multifamiliares, Piedra Roja comercializa macrolotes para el desarrollo de proyectos habitacionales y de equipamiento complementario según un plan de negocios específico. En este esquema operativo, Manquehue, para el desarrollo de proyectos inmobiliarios como Montepiedra y Los Maderos, ha debido comprar a Piedra Roja los terrenos requeridos para su desarrollo a valores de mercado, transformándose con ello en uno de los posibles operadores inmobiliarios adquirentes de terrenos.

Así, la estrategia de negocios implícita en este desarrollo inmobiliario implica una sana competencia entre proyectos de Manquehue y otras gestoras al interior de Piedra Roja, siendo la primera quien va abriendo los nuevos mercados.

Otro aspecto relevante de este proyecto es que, dada la escasez de suelo para el desarrollo de viviendas unifamiliares en el sector oriente de la capital (Lo Barnechea - Las Condes - Vitacura), Piedra Roja se ha convertido en la extensión natural del crecimiento de dicho sector. Lo anterior, naturalmente, tiene importantes implicancias en el valor del suelo y su plusvalía, dadas las características únicas del activo involucrado.

7. LA COMPETENCIA

La industria inmobiliaria presenta una oferta altamente fragmentada, situación muy distinta a otras industrias con ventas similares o superiores.

Esta alta fragmentación se explica en las características propias de la demanda y el proceso productivo de construcción de viviendas:

- Mercados geográficos claramente diferenciados, incluso al interior de las grandes ciudades. Por ejemplo, Puente Alto y Quilicura no compiten entre sí en la Región Metropolitana.
- Segmentos de mercado socioeconómicos muy diferenciados, que van desde viviendas de 1.000 UF hasta por sobre las 40.000 UF, que a su vez se distribuyen entre casas y departamentos.
- El proceso productivo genera las economías de escala en el lugar donde se construyen las obras y, en menor medida, en las unidades centrales de administración. Por lo tanto, las economías de escala, como barreras de entrada al negocio, están también segmentadas.
- Las necesidades y características especiales de los mercados segmentados geográficamente permite la presencia de actores locales en regiones del país. Haciendo un paralelo, este mismo fenómeno se da a nivel mundial donde la globalización, si bien existe y deberá crecer, es muy inferior a otros mercados de grandes volúmenes.

En este escenario, si bien la participación de las grandes empresas es baja a nivel nacional, puede ser muy alta en nichos específicos. La variable ubicación, en un recurso escaso como la tierra, puede acentuar este proceso.

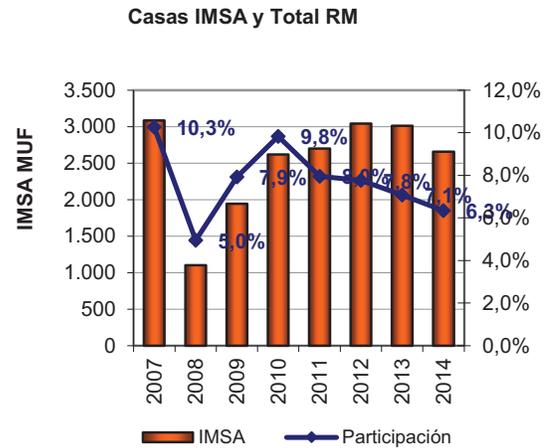
Estas características particulares del mercado, son, a juicio de la Compañía, una fuente de grandes oportunidades de crecimiento de las empresas del sector que logren repetir sus modelos de gestión en los segmentos de mercado donde no tengan presencia.

8. PARTICIPACION RELATIVA Y EVOLUCION

El foco del negocio de Manquehue ha estado centrado los últimos años en el desarrollo de grandes proyectos de viviendas unifamiliares en la Región Metropolitana y en la venta de macrolotes para edificación de casas en el proyecto "Piedra Roja". Excepcionalmente y como apoyo a la consolidación y conformación de los barrios se realizan ventas de paños para colegios, centros comerciales y otros.

Al analizar la evolución anual de cierres de negocios (considerando el total de los negocios gestionados por Manquehue en la Región Metropolitana en Casas y Departamentos), para el año 2014 se aprecia una mantención en los cierres, con una participación relativa en el mercado a nivel global en torno al 2,1%.- Por su parte en las casas, el año 2014 con cierres por MUF 2.656, se obtiene una participación en el mercado del 6,3%⁸.-

⁸ Todas las cifras referidas a los datos GFK Adimark para el mercado de la vivienda nueva en Santiago.



Gráficos N° 14: Cierres IMSA versus mercado

Fuente: IMSA; GFK Adimark

De los cierres gestionados por Manquehue durante el año 2014 en la región metropolitana, esta participa en torno a un 77%.-

9. POLITICAS DE INVERSION Y FINANCIAMIENTO

Inversión

En la industria inmobiliaria existen dos áreas principales de inversión:

- Terrenos: es política de la Compañía mantener un stock de terrenos que permita el desarrollo de proyectos en los años siguientes.

El tamaño de las propiedades adquiridas, y por ende la duración de los proyectos asociados, varían dependiendo del tipo de desarrollo asociado. Particularmente, aumentan en la medida que la toma de posición corresponda a terrenos alejados del casco urbano central y que además sean adquiridos a precios relativamente bajos

La tenencia de terrenos es una variable fundamental que, correctamente ejecutada, otorga ventajas competitivas permanentes en un mercado en donde la localización es fundamental, y más aún en el desarrollo de macroproyectos de viviendas unifamiliares.

- Ejecución de Proyectos: corresponde a la inversión que se efectúa en el desarrollo de los proyectos. Por un lado, están las inversiones que se amortizan a lo largo de todo el proyecto, que principalmente corresponde a la vialidad estructurante y a algunos equipamientos. Por otro lado, están las inversiones de corto plazo que corresponden a la ejecución de las etapas sucesivas de viviendas que se van colocando en el mercado.

Respecto de la inversión en activos fijos, las cifras involucradas a nivel inmobiliario son relativamente poco significativas. La mayor parte de la inversión se relaciona con activos como salas de ventas y habilitaciones de casas piloto. Excepcionalmente

se construyen casas o departamentos piloto que finalmente deben ser demolidos, ya que en su gran mayoría, dichos activos constituyen existencias de los distintos proyectos. Incluso en ocasiones las salas de ventas finalmente se transfieren o venden como equipamientos comerciales o comunitarios.

Por otro lado, en lo referido a la construcción, la inversión en activos fijos tampoco es muy significativa, ya que en su mayoría la maquinaria y equipos requeridos para las obras de construcción son arrendados por la constructora.

Por último, existen otras inversiones en activos fijos que involucran montos menores, relacionadas a las oficinas centrales de Manquehue.

Financiamiento

La política general de financiamiento que tiene Manquehue corresponde a un correcto equilibrio entre la relación deuda – patrimonio, y el calce en los plazos de los financiamiento con la madurez de los proyectos.

A su vez, en la estructura corporativa de Manquehue (con una empresa Holding y filiales para cada uno de los proyectos), las deudas para financiar la ejecución de proyectos están radicadas en las propias filiales.

- Terrenos: los terrenos son financiados con capital propio y con financiamiento de largo plazo asociado básicamente a compañías de seguros a través de la suscripción de contratos de leasing y/o bodegaje.
- Ejecución de Proyectos: la construcción de los proyectos es financiada, en una proporción menor, con capital propio, mientras que el saldo es financiado con créditos del sistema bancario, los cuales están ligados a la oportunidad en que los flujos van ingresando a la inmobiliaria como producto de las ventas de las unidades construidas. Estos financiamientos están radicados en la filial respectiva y normalmente cuentan con la hipoteca del terreno durante el período de construcción de las respectivas casas o departamentos.

IDENTIFICACION DE LA EMPRESA

NOMBRE: **INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A.**

DOMICILIO: Av. Santa María 6.350, oficina 401, Vitacura

TELEFONO: (56-2) 27507000

FAX: (56-2) 27507500

CORREO ELECTRONICO: info@imanquehue.com

TIPO SOCIEDAD: Sociedad Anónima Cerrada, inscrita en el Registro Especial de Entidades Informantes bajo el N° 186.

RUT: 88.745.400-0

CONSTITUCION:

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. se constituyó por escritura pública de fecha 16 de marzo de 1982, otorgada en la Notaría de Santiago de doña Ana María Sepúlveda Fuentes, bajo la razón social de "Distribuidora y Comercial San Esteban Limitada". El extracto correspondiente se inscribió en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago a fojas 5.715 N° 3.074, correspondiente al año 1982, y se publicó en el Diario Oficial de fecha 24 de abril del mismo año.

Posteriormente se transformó en INMOBILIARIA Y URBANIZADORA MANQUEHUE LIMITADA y, finalmente en INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A., según consta de la escritura pública de fecha 27 de diciembre del 2007, otorgada en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash. Un extracto de dicha escritura se inscribió a fojas 4.441 N° 3.053 en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al 2008, y se publicó en el Diario Oficial de fecha 28 de enero del mismo año.

OBJETO:

1.- La inversión en toda clase de bienes muebles, sean éstos corporales o incorporales, tales como acciones, promesas u opciones de acciones, bonos, debentures, planes de ahorro, 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.

2.- La adquisición, enajenación y/o explotación de bienes raíces, sean bienes raíces rurales o urbanos; el loteo y urbanización por cuenta propia o ajena, de terrenos rurales o urbanos, y la construcción de edificios de cualquier especie, en éstos u otros bienes por cuenta propia o ajena.

3.- La constitución de sociedades o asociaciones de cualquier tipo y el ingreso a ellas, sea en calidad de socio o accionista, su modificación y la administración de las mismas.

4.- La administración de las inversiones referidas precedentemente y la percepción de sus frutos o rentas.

5.- La compraventa, importación, exportación, distribución, consignación, representación o intermediación en relación con cualquier clase de bienes.

ACCIONISTAS:

<u>NOMBRE</u>	<u>RUT</u>	<u>Nº ACCIONES</u>	<u>% SOBRE TOTAL</u>
1.- Moreka S.A.	76.404.130-5	75.423.388.-	15,000
2.- Roble Uno S.A.	76.006.947-7	53.424.900.-	10,625
3.- Roble Dos S.A.	76.006.954-K	53.424.900.-	10,625
4.- Roble Tres S.A.	76.006.959-0	53.424.900.-	10,625
5.- Roble Cuatro S.A.	76.006.961-2	53.424.900.-	10,625
6.- Roble Cinco S.A.	76.006.967-1	53.424.900.-	10,625
7.- Roble Seis S.A.	76.006.973-6	53.424.900.-	10,625
8.- Roble Siete S.A.	76.007.052-1	53.424.900.-	10,625
9.- Roble Ocho S.A.	76.007.054-8	53.424.900.-	10,625

PROPIEDAD Y CONTROL DE LA SOCIEDAD:

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. es controlada por un grupo de accionistas (Grupo Controlador) que, en su conjunto detentan un 85% del total de acciones de la sociedad. Los accionistas que componen dicho grupo, sus participaciones individuales y el detalle de los controladores finales, personas naturales de los mismos, son los siguientes:

Accionistas	Rut	% Participación en IMSA
Roble Uno S.A.		10,625
Esta sociedad es controlada, a través de diversas sociedades, por las siguientes personas naturales		
José Antonio Rabat Vilaplana	4.770.732-3	
María Carolina Joannon Jonhson	6.378.272-6	
José Antonio Rabat Joannon	13.657.138-9	
María Carolina Rabat Joannon	12.600.907-5	
Juan Pablo Rabat Joannon	15.382.333-2	
Trinidad Rabat Joannon	16.094.838-8	
Matías Rabat Joannon	16.609.934-K	
Cristóbal Rabat Joannon	16.702.141-5	
Roble Dos S.A.		10,625
Esta sociedad es controlada, a través de diversas sociedades, por las siguientes personas naturales		
José Luis Rabat Vilaplana	6.371.724-K	
Inés Isidora Errázuriz Grez	7.013.928-6	
María Estrella Vilaplana Gajú	2.478.041-4	
Roble Tres S.A.		10,625
Esta sociedad es controlada, a través de diversas sociedades, por las siguientes personas naturales		
María Cecilia Rabat Vilaplana	7.710.183-7	
Pelayo Rabat Vilaplana	8.574.779-7	
María Estrella Vilaplana Gajú	2.478.041-4	
Roble Cuatro S.A.		10,625
Esta sociedad es controlada, a través de diversas sociedades, por las siguientes personas naturales		
María Estrella Rabat Vilaplana	5.899.708-0	
Antonio Pereira Yrarrázabal	4.784.234-4	
Antonio Pereira Rabat	13.688.918-4	
Diego Pereira Rabat	16.098.040-0	
Josefina Pereira Rabat	16.210.608-2	
Santiago Pereira Rabat	16.611.547-7	
Bernardita Pereira Rabat	17.703.479-7	
Francisca Pereira Rabat	14.168.653-4	
Roble Cinco S.A.		10,625
Esta sociedad es controlada, a través de diversas sociedades, por las siguientes personas naturales		
María del Carmen Rabat Vilaplana	6.554.911-5	
Carlos Alberto Rabat Vilaplana	6.555.191-8	
Pelayo Rabat Vilaplana	8.574.779-7	
María Estrella Vilaplana Gajú	2.478.041-4	

Accionistas	Rut	% Participación en IMSA
Roble Seis S.A.		10,625
Esta sociedad es controlada, a través de diversas sociedades, por las siguientes personas naturales		
María Ximena Rabat Vilaplana	6.554.912-2	
Pablo García de la Huerta Rabat	15.960.723-2	
José García de la Huerta Rabat	16.211.140-K	
Juan García de la Huerta Rabat	17.701.695-0	
Pedro García de la Huerta Rabat	18.392.946-1	
Tomás Nicolás García de la Huerta Rabat	18.932.797-8	
Roble Siete S.A.		10,625
Esta sociedad es controlada, a través de diversas sociedades, por las siguientes personas naturales		
Carlos Alberto Rabat Vilaplana	6.555.191-8	
Catalina Barros Fernández	7.010.377-K	
Carlos Alberto Rabat Barros	17.703.389-8	
Catalina Rabat Barros	17.703.388-K	
María Jesús Rabat Barros	18.636.008-7	
Sofía Rabat Barros	19.638.894-K	
Tomás Rabat Barros	20.755.681-5	
María Elisa Rabat Barros	21.216.777-0	
Roble Ocho S.A.		10,625
Esta sociedad es controlada, a través de diversas sociedades, por las siguientes personas naturales		
Pelayo Rabat Vilaplana	8.574.779-7	
María Cecilia Rabat Vilaplana	7.710.183-7	
María Estrella Vilaplana Gajú	2.478.041-4	
Total % Participación en IMSA		85,00

Los miembros del Grupo Controlador suscribieron un pacto de accionistas que contiene limitaciones a la libre cesión, suscripción y adquisición de acciones.

Asimismo, los miembros del Grupo Controlador y Moreka S.A. titular de acciones, representativas de un 15% del total de acciones de la sociedad, suscribieron un pacto de accionistas que contempla limitaciones a la transferencia de acciones y otros acuerdos.

Ambos pactos están depositados en el Registro de Accionistas de la Sociedad.

INFORMACION SOBRE EMPRESAS FILIALES Y COLIGADAS

A) <u>NOMBRE:</u>	<u>MANQUEHUE DESARROLLOS LIMITADA</u>
<u>DOMICILIO:</u>	Av. Santa María 6.350, oficina 401, Vitacura
<u>TELEFONO:</u>	(56-2) 27507000
<u>FAX:</u>	(56-2) 27507500
<u>TIPO SOCIEDAD:</u>	Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada
<u>CAPITAL PAGADO:</u>	\$37.496.276.595.-
<u>RUT:</u>	76.699.840-2

CONSTITUCION:

MANQUEHUE DESARROLLOS LIMITADA es una sociedad comercial de responsabilidad limitada, creada por escritura pública de fecha 31 de octubre de 2006, otorgada en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash. Un extracto de dicha escritura se inscribió a fojas 46.064 N° 32.800, en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año 2006, y se publicó en el Diario Oficial N° 38.616, de fecha 17 de noviembre del mismo año.

OBJETO:

A) La adquisición, enajenación, explotación, arrendamiento y administración de toda clase de bienes raíces o bienes muebles, sea en forma directa o a través de otras sociedades.

B) El loteo y urbanización, por cuenta propia o ajena, y bajo cualquier modalidad, de bienes raíces rurales o urbanos.

C) La construcción de casas o edificios de cualquier especie, en los señalados inmuebles o en otros.

D) La inversión en toda clase de bienes muebles incorporales, tales como acciones, bonos, debentures, cuotas y derechos en todo tipo de sociedades y en toda clase de títulos o valores mobiliarios, y la percepción de sus frutos.

E) La constitución de sociedades de cualquier tipo, pudiendo, además incorporarse a otras ya establecidas, a empresas, a asociaciones o a corporaciones de cualquier naturaleza, todo ello para el adecuado desarrollo de sus fines sociales.

F) La realización o ejecución 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.

SOCIOS: Los socios de MANQUEHUE DESARROLLOS LIMITADA son:

<u>NOMBRE</u>	<u>RUT</u>	<u>% CAPITAL SOCIAL</u>
A) Inmobiliaria Manquehue S.A.	88.745.400-0	99,9
B) Manquehue Spa.	76.115.471-0	0,1

ADMINISTRACION: Inmobiliaria Manquehue S.A. quien designa representantes por escritura pública.

GERENTE GENERAL: Fabián Wulf Werner.

B) <u>NOMBRE:</u>	<u>CONSTRUCTORA MANQUEHUE LIMITADA</u>
<u>DOMICILIO:</u>	Av. Santa María N° 6.350, quinto piso, Vitacura
<u>TELEFONO:</u>	(56-2) 27507900
<u>FAX:</u>	(56-2) 27507950
<u>TIPO SOCIEDAD:</u>	Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada
<u>CAPITAL PAGADO:</u>	\$2.045.865.550.-
<u>RUT:</u>	87.851.700-8

CONSTITUCION:

CONSTRUCTORA MANQUEHUE LIMITADA es una sociedad de responsabilidad limitada, cuyo origen se remonta a la creación, por escritura pública de fecha 29 de agosto de 1980, otorgada en la Notaría de Santiago de don Eduardo González Abbott, de la sociedad denominada "Sociedad Inversiones El Roble Limitada", inscrita a fojas 15.106 N° 7.482 en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año 1980, que con el tiempo se transformó en "Constructora Manquehue Limitada".

OBJETO:

A) La construcción de toda clase de edificios, viviendas y obras civiles.

B) La elaboración de proyectos y estudios de arquitectura, ingeniería y construcción. La elaboración de proyectos de urbanismo y la ejecución de obras de urbanización. La prestación de servicios de arquitectura, ingeniería y construcción.

SOCIOS: Los socios de CONSTRUCTORA MANQUEHUE LIMITADA son:

<u>NOMBRE</u>	<u>RUT</u>	<u>% CAPITAL SOCIAL</u>
A) Inmobiliaria Manquehue S.A.	88.745.400-0	99,99
B) Francisco Díaz-Valdés O.	9.805.136-8	0,01

ADMINISTRACION: Inmobiliaria Manquehue S.A. es quien designa representantes por escritura pública.

GERENTE GENERAL: Francisco Díaz-Valdés Olavarrieta.

C) <u>NOMBRE:</u>	<u>MANQUEHUE SERVICIOS LIMITADA</u>
<u>DOMICILIO:</u>	Av. Santa María 6.350, oficina 401, Vitacura
<u>TELEFONO:</u>	(56-2) 27507000
<u>FAX:</u>	(56-2) 27507500
<u>TIPO SOCIEDAD:</u>	Sociedad Comercial Responsabilidad Limitada
<u>CAPITAL PAGADO:</u>	\$ 275.823.498.-
<u>RUT:</u>	76.768.550-5

CONSTITUCION:

MANQUEHUE SERVICIOS LIMITADA es una sociedad comercial de responsabilidad limitada creada por escritura pública de fecha 12 de diciembre de 2006, otorgada en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash. Un extracto de dicha escritura se inscribió a fojas 2.365 N° 1.913 en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año 2007, y se publicó en el Diario Oficial N° 38.671, de fecha 24 de enero del mismo año.

OBJETO:

La prestación de servicios profesionales de asesoría, gestión y operación inmobiliaria, tanto en las áreas de ventas, marketing, negocios, atención al cliente, post venta, administración y finanzas, contabilidad, recursos humanos, urbanismo, construcción y arquitectura, como asimismo en otras que pudieran corresponderle en el ámbito de su finalidad. Los servicios deberán ser prestados exclusivamente en sus empresas relacionadas, definidas como tales en el artículo cien de la ley número dieciocho mil cuarenta y cinco, sobre Mercado de Valores, quedando expresamente prohibida su prestación a personas naturales o jurídicas, ajenas a grupo empresarial.

SOCIOS: Los socios de MANQUEHUE SERVICIOS LIMITADA son:

<u>NOMBRE</u>	<u>RUT</u>	<u>% CAPITAL SOCIAL</u>
A) Inmobiliaria Manquehue S.A.	88.745.400-0	99,9
B) Manquehue Spa	76.115.471-0	0,1

ADMINISTRACION: Inmobiliaria Manquehue S.A. quien designa representantes por escritura pública.

GERENTE GENERAL: Fabián Wulf Werner.

D) NOMBRE: MANQUEHUE SpA

DOMICILIO: Av. Santa María 6.350, oficina 401, Vitacura

TELEFONO: (56-2) 27507000

FAX: (56-2) 27507500

TIPO SOCIEDAD: Sociedad por Acciones

CAPITAL PAGADO: \$19.964.932, dividido en 1.000 acciones ordinarias, nominativas, sin valor nominal y de una misma serie.

RUT: 76.115.471-0

CONSTITUCION:

MANQUEHUE SpA es una sociedad por acciones, constituida por escritura pública de fecha 20 de agosto de 2010, otorgada en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash. Un extracto de dicha escritura se inscribió a fojas 47.136 N° 32.726, en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año 2010, y se publicó en el Diario Oficial N° 39.762, de fecha 14 de septiembre del mismo año.

OBJETO:

A) La inversión en toda clase de bienes muebles, sean éstos corporales o incorporales, tales como acciones, promesas u opciones de acciones, bonos, debentures, planes de ahorro, 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;

B) La adquisición, enajenación y/o explotación de bienes raíces, rurales o urbanos; el loteo y urbanización por cuenta propia o ajena, de terrenos rurales o urbanos,

C) La constitución de sociedades o asociaciones de cualquier tipo y el ingreso a ellas, sea en calidad de socio o accionista, su modificación y la administración de las mismas; y

D) La administración de las inversiones referidas precedentemente y la percepción de sus frutos o rentas.

ACCIONISTAS: Inmobiliaria Manquehue S.A. RUT N° 88.745.400-0.

ADMINISTRACION: Inmobiliaria Manquehue S.A. quien designa representantes por escritura pública.

GERENTE GENERAL: Fabián Wulf Werner.

E) **NOMBRE:** **PIEDRA ROJA DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.**

DOMICILIO: Avenida Paseo Colina Sur N° 14.500, Colina

TELEFONO: (56-2) 27507000

FAX: (56-2) 27507500

TIPO SOCIEDAD: Sociedad Anónima

RUT: 96.844.470-0

CONSTITUCION:

CHICUREO DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A., actual PIEDRA ROJA DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A., es una sociedad anónima comercial de responsabilidad limitada, creada por escritura pública de fecha 1 de diciembre de 1997, otorgada en la Notaría de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo. Un extracto de dicha escritura se inscribió a fojas 32.391 N° 26.183, en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año 1997, y se publicó en el Diario Oficial N° 35.956, de fecha 5 de enero del año 1998.

OBJETO:

El objeto de la sociedad es el desarrollo, ejecución y administración de toda clase de proyectos inmobiliarios, loteos, urbanizaciones, compra y venta de terrenos, arriendos, quedando facultada dentro de su giro para celebrar actos o contratos encaminados directa o indirectamente al desarrollo del mismo.

ACCIONISTA MAYORITARIO:

Con fecha 11 de abril de 2014, se suscribe contrato de compraventa de acciones de Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A., en el que Inmobiliaria San Antonio Ltda. vende a Manquehue Desarrollos Ltda. 7.273.781 acciones de las 10.549.379 que mantenía. Así el porcentaje de participación de Inmobiliaria Manquehue S.A. en PIEDRA ROJA DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A., asciende desde un 60,668% a un 68,343%.

Con el fin de mejorar el entendimiento y control de sus unidades de negocio, durante el segundo semestre del año 2014, Inmobiliaria Manquehue S.A. pasó a ser titular directo sobre la participación en PIEDRA ROJA DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.

La inversión de PIEDRA ROJA DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A. representa en el activo total de Inmobiliaria Manquehue S.A. un 54,61%.

ADMINISTRACION: Directorio compuesto por 7 miembros: Jorge Lama Fernández, Mauricio Guasch Brzovic, Fernando Hurtado Llona, Elizabeth Lehmann Cosoi, José Antonio Rabat Vilaplana y Fabián Wulf Wener.

GERENTE GENERAL: Cristián Cominetti Zárate.

**HECHOS RELEVANTES 2014
INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A.
INSCRIPCION REGISTRO ENTIDADES INFORMANTES N° 186**

Período comprendido entre el 01/01/2014 y el 31/12/2014

1.- Por Hecho Esencial de 26 de marzo de 2014, INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A., comunicó a la Superintendencia de Valores y Seguros la citación a Junta Ordinaria de Accionistas a celebrarse el día 24 de abril del mismo año, a las 12:00 horas, en Av. Santa María N° 6.350, piso 5, comuna de Vitacura, con el objeto de someter a su consideración las siguientes materias: **a)** La situación de la Sociedad, el Informe de los Auditores Externos, y la aprobación de la Memoria, del Balance, y de los Estados Financieros Consolidados presentados por los administradores de la Sociedad, todos correspondientes al ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2013. **b)** La distribución de utilidades del ejercicio, en especial el reparto de dividendos. **c)** La designación de Auditores Externos. **d)** La designación de un periódico para la publicación de avisos. **e)** La fijación de remuneraciones del Directorio. **f)** La cuenta de las operaciones del artículo 44 de la Ley 18.046. **g)** Otras materias de interés social.

2.- Por Hecho Esencial de 24 de abril de 2014, INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A., comunicó a la Superintendencia de Valores y Seguros los acuerdos adoptados en la Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con igual fecha, los que fueron los siguientes: **a)** Se aprobaron los Estados Financieros Consolidados, la Memoria y el Informe de los Auditores Externos correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2013. **b)** Se aprobó la distribución de utilidades del ejercicio finalizado el 31 de diciembre del 2013, acordándose el pago de un dividendo definitivo mínimo obligatorio de \$5,74002057.- por acción. **c)** Se designó a Deloitte Auditores Consultores como auditores externos de la sociedad para el ejercicio 2014. **d)** Se designó como el periódico para la publicación de avisos durante el ejercicio 2014, al Diario Financiero. **e)** Se aprobó la remuneración del Directorio para el ejercicio 2014. **f)** Se informó sobre las operaciones con partes relacionadas.

POLÍTICA DE DIVIDENDOS

La compañía tiene como política actual, distribuir como dividendo en dinero a sus accionistas a prorrata de sus acciones, a lo menos el treinta por ciento (30%) de las utilidades líquidas de cada ejercicio.



Análisis Razonado

**INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y
FILIALES**

*Santiago, Chile
31 de diciembre de 2014*

Análisis Razonado de los Estados Financieros Consolidados de Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales al 31 de Diciembre de 2014.

1. CONSIDERACIONES GENERALES

Contabilización de Ingresos y Costos

En su negocio de desarrollo inmobiliario, Inmobiliaria Manquehue y sus filiales reconocen en resultados los ingresos y costos por las ventas de viviendas cuando se suscriben las escrituras de compraventa definitivas. Los pagos anticipados por parte de nuestros clientes, se reconocen como *anticipos de clientes*, dentro de Cuentas Comerciales y Otras Cuentas por Pagar corrientes, hasta la firma de las escrituras. Por lo tanto, cada vez que la contabilidad hace mención a los ingresos de la Compañía, se refiere a viviendas escrituradas, y no a promesas de compraventa u otros tipos de cierres de negocio.

El criterio contable utilizado por Inmobiliaria Manquehue y filiales es conservador puesto que sólo se reconocen en resultados las viviendas que han terminado su proceso comercial. A su vez, este criterio contable produce que el reconocimiento de ingresos y costos de la empresa sea discreto, y no continuo en el tiempo, puesto que requiere que se hayan terminado las obras, obtenido los certificados de recepción municipal respectivos y escrituradas las viviendas para incorporarlas al resultado. Históricamente, la empresa ha tendido a concentrar una parte importante de los términos de las obras y por ende la facturación de las viviendas, en el último trimestre del año calendario.

El criterio contable con que se valorizan los terrenos en Inventarios, es sobre la base del valor histórico de compra. Por su parte, las obras en construcción se valorizan según el grado de avance, de acuerdo a sus estados de pago.

Por otra parte, en su negocio de construcción, Constructora Manquehue reconoce ingresos y costos utilizando el método contable de porcentaje de avance de obra, el cual se determina en base a los costos incurridos de cada contrato. Sin embargo, dado que la mayor parte de la gestión constructiva se fundamenta en contratos entre partes relacionadas, se usa además el criterio de reconocer utilidades sólo cuando el bien final (vivienda) ha sido transferido a terceros (cliente final).

2. HECHOS DESTACADOS

Con fecha 29 de Septiembre de 2014, se publicó la ley 20.780, de Reforma tributaria que modifica el sistema de tributación de la renta, entre otros ajustes. En ella se establece un aumento gradual de la tasa de impuesto desde el 20% a un 25% para las sociedades que se acojan al sistema de renta atribuida y desde un 20% a 27% para las sociedades que opten por el sistema parcialmente integrado, siendo ésta última opción la que por defecto se les aplicará a las sociedades anónimas.

La gradualidad del impuesto a la renta de primera categoría será aplicada desde el 20% al 21% el 2014, a 22,5% el 2015, a 24% el 2016 y el 2017 a un 25% o 25,5% según el régimen adoptado, llegando el sistema parcialmente integrado a un 27% el 2018.

Por otro lado, la Superintendencia de Valores y Seguros, en virtud de sus atribuciones, con fecha 17 de octubre de 2014 emitió el Oficio Circular N°856 instruyendo a las entidades fiscalizadas a registrar en el ejercicio respectivo contra patrimonio, las diferencias en activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780.

El efecto de este cambio en las bases de contabilidad significó un abono a los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2014 por un importe de M\$2.486.242.

Con fecha 11 de abril de 2014, se suscribe contrato de compraventa de acciones de Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A., en el que Inmobiliaria San Antonio Ltda. vende a Manquehue Desarrollos Ltda. 7.273.781 acciones de las 10.549.379 que mantenía. En esta compra de acciones se aumenta la participación de Manquehue Desarrollos Ltda. desde un 60,668% a un 68,343%.

Con el fin de mejorar el entendimiento y control de sus unidades de negocio, durante el segundo semestre del año 2014, Inmobiliaria Manquehue S.A. pasó a ser titular directo sobre la participación en Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. De esta forma, las tres unidades de negocio principales quedan claramente definidas en: Contrucción (Constructora Manquehue Ltda), Desarrollos Inmobiliarios (Manquehue Desarrollos Ltda) y Venta de Macrolotes (Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.)

3. ACTIVOS Y PASIVOS

Resumen Balance Consolidado Inmobiliaria Manquehue S.A. (M\$)			
	dic.-14	dic.-13	Δ Variación
Activos Corrientes	152.913.462	136.577.895	11,96%
Activos No Corrientes	158.369.780	166.420.215	-4,84%
Total Activos	311.283.242	302.998.110	2,73%
Pasivos Corrientes	89.300.320	83.216.464	7,31%
Pasivos No Corrientes	69.973.761	68.511.241	2,13%
Participaciones no controladoras	43.514.911	50.264.064	-13,43%
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	108.494.251	101.006.340	7,41%
Total de patrimonio y pasivos	311.283.242	302.998.110	2,73%

a) Análisis de Activos

El Activo Corriente de la sociedad, al 31 de diciembre de 2014 presenta una variación neta positiva de 12% (MM\$16.336.-), respecto de diciembre de 2013 explicada principalmente por las siguientes cuentas:

Inventarios: (Nota 10) Aumentó en MM\$ 9.430.- en el año, principalmente por el aumento de obras en ejecución y terrenos en nuevos proyectos, por un total neto de MM\$ 12.446.-

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes: (Nota 8) Aumentó en MM\$6.278.- principalmente por clientes de macrolotes MM\$3.793 y por clientes inmobiliarios por un total de MM\$ 3.363.-

Activos por impuestos, corrientes: (Nota 11) que aumenta en MM\$ 3.698.- principalmente por *Otros impuestos por recuperar* que resultan de la reestructuración de negocios de IMSA y piedra roja, para el mejor control y entendimiento de las distintas unidades de negocio de la compañía.

Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes: (Nota 9) Aumentan en MM\$3.189.- principalmente por los aportes al nuevo proyecto “Hacienda el Peñón”, desarrollado en conjunto con Inmobiliaria Monte Aconcagua S.A.

Efectivo y Equivalente al Efectivo: Compensa el aumento en activos corrientes, al disminuir en MM\$5.218.- lo que se debe principalmente a la baja en Fondos Mutuos, que pasa de MM\$6.072 en diciembre 2013 a MM\$2.887 al cierre de 2014. Adicionalmente, disminuyeron los saldos en cuenta corriente por un total de MM\$ 2.185.- Estas bajas se explican por pago de deuda estructurada y dividendos repartidos durante el año.

El Activo No Corriente tuvo una variación de -5% (MM\$ -8.050.-), producto principalmente de:

Propiedades de Inversión: (Nota 17) Esta cuenta presenta una disminución de MM\$13.764.- producto de la reclasificación de Macrolotes de Piedra Roja a Inventarios, de acuerdo al plan de negocios de la compañía.

Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, no corrientes: (Nota 9) Presenta una variación positiva de MM\$4.427.-, producto principalmente de los préstamos a sociedades relacionadas.

b) Análisis de Pasivos y Patrimonio

La variación de los Pasivos y Patrimonio de la sociedad, tienen su explicación en los siguientes movimientos:

El Pasivo Corriente presenta un aumento de 7% equivalente a MM\$6.083 originado por la variación de las siguientes partidas:

- Aumento de un 7% (MM\$3.965.-) en **Otros pasivos financieros, corrientes** (Nota 19) el que está fuertemente influido por el aumento de préstamos bancarios que pasa de MM\$51.368.- en diciembre 2013 a MM\$55.358.- en diciembre 2014. Esto se debe a la mayor deuda de construcción por los proyectos Aguas Claras, Edificios de Hacienda y Campo Machalí.
- Aumento de un 14% (MM\$1.912.-) en las **Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes** (Nota 20) que se explica por el aumento de proveedores de materiales y servicios de Constructora Manquehue por MM\$3.019.- Por otra parte los acreedores varios disminuyen en MM\$1.201.-

El Pasivo no Corriente presenta un aumento de MM\$1.462 respecto al cierre del año anterior, lo que representa una variación de 2%, que se explica por:

- Disminución de 5% de la partida **Otros Pasivos financieros, no corrientes** (Nota 19) que pasó de MM\$28.755.- en Diciembre 2013 a M\$27.355.- en

Diciembre 2014, por la amortización de la deuda estructurada de Piedra Roja, Constructora Manquehue y Manquehue Desarrollos por UF 95.551.-

- Contrarrestando esta baja, la cuenta **Otras provisiones, no corrientes** (Nota 21), presentó una variación positiva de MM\$2.498.- (8%), principalmente por el efecto de la reestimación del valor presente de los costos de urbanización en Piedra Roja.

El Patrimonio, tuvo una variación de 0,5% (MM\$739), que se explica de la siguiente forma:

- Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora: La Ganancia del periodo fue de MM\$10.423.-, a lo que se suma el efecto positivo generado por el cambio de tasa de impuesto a la renta producto de la reforma tributaria, que alcanzó los MM\$2.486.-, lo anterior se ve compensado en parte por los dividendos repartidos en el periodo por MM\$3.127.- y por el menor valor atribuible a la compra de acciones de Piedra Roja, por MM\$2.295.-
- Participaciones no controladoras: La variación de esta cuenta se explica principalmente por la disminución de la participación de terceros en Piedra Roja desde un 39,3% a un 31,6%.

4. ESTADO DE RESULTADOS

Resumen Estado de Resultados Consolidado (M\$)					
	dic-14	% sobre ventas	dic-13	% sobre ventas	Variación dic-14/dic-13
Ingresos de actividades ordinarias	110.514.558	100%	88.198.112	100%	25%
(Costo de Ventas)	-80.550.146	-72,9%	-60.836.695	-69,0%	32%
Ganancia Bruta	29.964.412	27,1%	27.361.417	31,0%	10%
Gasto de administración	-11.040.331	-10,0%	-10.232.115	-11,6%	8%
Resultado Operacional	18.924.081	17,1%	17.129.302	19,4%	10%
Resultado No Operacional	-2.888.347	-2,6%	-1.905.675	-2,2%	52%
Ganancia (pérdida)	14.348.295	13,0%	14.020.349	15,9%	2%
Ganancia propietarios controladora	10.423.452	9,4%	9.620.706	10,9%	8%
Ganancia participaciones no controladoras	3.924.844	3,6%	4.399.643	4,99%	-11%
EBITDA	22.284.504	20,2%	19.659.289	22,29%	13%

Los **Ingresos de actividades ordinarias** (Nota 25) a diciembre 2014 aumentaron en 25% respecto de diciembre 2013, debido al aumento de la venta inmobiliaria que se incrementó en MM\$ 16.298.- Además la *venta de macrolotes* se incrementó en MM\$ 5.556. En tanto el **Costo de Venta** (Nota 26) paso de MM\$60.837.- en diciembre 2013 a MM\$80.550.- en diciembre 2014.

Esta variación en los **Ingresos de actividades ordinarias**, arroja como resultado un 27% de **Ganancia Bruta** sobre Ingresos a diciembre 2014, comparado con el 31% sobre ventas del mismo periodo en 2013. Además, en términos absolutos, la ganancia bruta aumentó en MM\$2.603.- que representan un 10% más en comparación con igual periodo del año anterior.

El **Gasto de Administración y Ventas** (Nota 26) pasó de representar un 12% sobre ventas el año 2013 a un 10% a diciembre 2014. La variación entre ambos periodos fue de MM\$ 808.- aumento que está en línea con el mayor nivel de actividad que presentó la compañía durante el año.

Por otra parte, el Resultado No Operacional, arrojó una pérdida de MM\$2.888.-, comparado con una pérdida de MM\$ 1.905.- a diciembre 2013. Destaca la variación de de la cuenta **Resultado por unidades de reajuste** (Nota 26), debido al efecto del IPC de 4,6% registrado en 2014, sobre los pasivos reajustables. Parte de esta pérdida se compensa con el aumento en los ingresos, dado que la venta es en UF.

5. VENTAS

A continuación se presentan cuadros de montos y unidades escrituradas:

	2014		2013	
	M\$	Unidades	M\$	Unidades
Casas				
< 1000 UF	-	-	-	-
1001-2000 UF	3.246.684	78	3.520.832	85
2001-4000 UF	20.781.184	316	15.668.233	268
4001-6000 UF	5.237.250	45	2.362.827	21
6001-9000 UF	17.604.491	91	15.982.850	90
> 9000 UF	35.236.354	116	30.238.269	112
Total Casas	82.105.963	646	67.773.011	575
Departamentos				
< 1000 UF	-	-	-	-
1001-2000 UF	-	-	-	-
2001-4000 UF	-	-	-	-
4001-6000 UF	-	-	-	-
6001-9000 UF	-	-	-	-
> 9000 UF	11.339.792	19	4.106.261	8
Total Departamentos	11.339.792	19	4.106.261	8
Total	93.445.755	665	71.879.272	583

6. ANÁLISIS FINANCIERO DEL BALANCE Y ESTADO DE RESULTADOS

A continuación se presentan los principales indicadores financieros, sobre la base de los Estados Financieros Consolidados de la sociedad para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2014 y el 31 de diciembre de 2013:

Inmobiliaria Manquehue S.A.				
Análisis Razonado				
Ratios Financieros	31/12/2014		31/12/2013	
	Índice	M\$	Índice	M\$
<u>Indicadores de Liquidez</u>				
Liquidez Corriente	1,71		1,64	
Activo Corriente		152.913.462		136.577.895
Pasivo Corriente		89.300.320		83.216.464
Razón Ácida	0,62		0,58	
Activo Corriente - Inventario		55.352.925		48.446.930
Pasivo Corriente		89.300.320		83.216.464
<u>Indicadores de Endeudamiento</u>				
Razón de Endeudamiento (Leverage)	1,46		1,49	
Pasivo Exigible		158.554.246		150.832.627
Patrimonio Prop. Controladora		108.494.251		101.006.340
% Deuda Corto Plazo	56,1%		54,8%	
Deuda Corto Plazo		89.300.320		83.216.464
Deuda Total		159.274.080		151.727.705
% Deuda Largo Plazo	43,9%		45,2%	
Cobertura para Gastos Financieros	4,31		4,84	
EBITDA (*)		22.284.504		19.659.289
Costos Financieros		5.171.393		4.063.237
<u>Indicadores de Actividad</u>				
Rotación de Inventarios (veces)	0,83		0,69	
Costo Venta		80.550.146		60.836.695
Inventario		97.560.537		88.130.965
Promedio Cuentas por Cobrar (días)	109,30		111,33	
Cuentas por Cobrar		33.553.197		27.274.732
Ingresos Diarios		306.985		244.995
Rotación de Activos (veces)	0,36		0,29	
Ingresos		110.514.558		88.198.112
Activos Totales		311.283.242		302.998.110
<u>Indicadores de Rentabilidad</u>				
Margen Bruto de Rentabilidad	27,1%		31,0%	
Margen de Explotación		29.964.412		27.361.417
Ingresos		110.514.558		88.198.112
Margen Neto de Rentabilidad	13,0%		15,9%	
Ganancia (Pérdida)		14.348.295		14.020.349
Ingresos		110.514.558		88.198.112
Rentabilidad del Activo (ROA)	4,7%		4,8%	
Ganancia (Pérdida)		14.348.295		14.020.349
Activos Totales (**)		307.140.676		294.813.322
Rentabilidad del Patrimonio (ROE)	10,0%		9,9%	
Ganancia (Pérdida) Prop. Controladora		10.423.452		9.620.706
Patrimonio (***)		104.750.296		96.791.601
Utilidad por Acción	20,73		19,13	
Ganancia (Pérdida) Prop. Controladora		10.423.452		9.620.706
Total Acciones		502.822.588		502.822.588

(*)EBITDA depurado de los gastos financieros incluidos en el costo de venta

(**)Promedio de Activos año/año anterior

(***)Promedio de Patrimonio año/año anterior

El índice de Liquidez Corriente pasó de 1,64 en diciembre 2013 a 1,71 en diciembre 2014. Esta variación en el indicador se explica por un mayor aumento en términos absolutos de los Activos Corrientes de MM\$16.336.-, frente a un aumento menor de los Pasivos Corrientes de MM\$6.084.-.

La Razón Ácida presentó un aumento a 0,62 en diciembre 2014 desde 0,58 al cierre de 2013, producto de la variaciones del Activo y Pasivo Corriente ya mencionadas.

La Razón de Endeudamiento (Leverage) tuvo una disminución a 1,46 en diciembre de 2014, desde un 1,49 al 31 de diciembre de 2013, dado el menor aumento proporcional del Pasivo Exigible respecto del Patrimonio de los controladores.

La Proporción de Deuda de Corto Plazo en relación a la Deuda Total pasó de 54,8% en diciembre 2013 a 56,1% en diciembre 2014, mientras que la Proporción de Deuda de Largo Plazo en Relación con la Deuda Total es de 45,2% para el ejercicio a diciembre 2013 y de 43,9% a diciembre 2014.

La Cobertura para Gastos Financieros a diciembre 2014 es positiva en 4,33 veces mientras que para diciembre 2013 ésta fue de 4,87 veces, reflejando que se mantiene estable la capacidad de la compañía para hacer frente a sus obligaciones financieras con el flujo derivado netamente del negocio.

El Margen Bruto de Rentabilidad fue de un 27% para el cierre de diciembre de 2014 mientras que para igual periodo del año anterior fue de un 31%. La explicación de la disminución de este indicador radica, tal como se mencionó anteriormente, por ventas de macrolotes en Piedra Roja con menor margen en comparación a las ventas de periodos anteriores.

El Margen Neto de Rentabilidad pasó de un 16% en diciembre del 2013, a un 13% para diciembre 2014.

La Rentabilidad del Activo (ROA) pasó de un 4,8% en diciembre del 2013 a un 4,7% para diciembre 2014, lo que se explica básicamente porque los Activos Totales reflejan la mayor actividad de la compañía en sus cuentas de inventario y deudores comerciales.

Por el contrario se observa una situación inversa en la Rentabilidad del Patrimonio (ROE) que pasa de un 9,9% a diciembre 2013 a un 10,0% en diciembre 2014.

7. ANÁLISIS DE DIFERENCIAS QUE PUEдан EXISTIR ENTRE VALOR LIBRO Y VALOR ECONÓMICO Y/O DE MERCADO DE LOS PRINCIPALES ACTIVOS.

La empresa considera que a nivel agregado, no existen diferencias relevantes entre los valores libro y los valores económicos de sus principales activos.

8. VARIACIONES EN EL MERCADO, COMPETENCIA Y PARTICIPACIÓN DE MERCADO

La operación de la compañía se encuentra fundamentalmente radicada en el mercado de casas nuevas, en la Región Metropolitana, comunas de Colina y Puente Alto, y en la Sexta Región comuna de Machalí. Adicionalmente participa en menor medida en el mercado de departamentos, a través de un proyecto en la comuna de Vitacura y otro en la comuna de Colina lanzado durante el año 2014.-

Así mismo, a través de su filial Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A., propietaria de un extenso terreno urbano en la zona norte de Santiago, gestiona la venta de macrolotes para usos mixtos habitacionales y de equipamiento. Dicho mercado responde más bien a variables de largo plazo y viéndose menos afectado por los ciclos económicos.

Debido al gran nivel de fragmentación en la industria inmobiliaria local, existe un importante volumen de empresas que participan con un número reducido de proyectos, y que compiten con desarrollos de la compañía.

En relación al desempeño del mercado inmobiliario en la Región Metropolitana durante el año 2014, y de acuerdo a cifras presentadas por GFK Adimark, se aprecia un crecimiento en ventas respecto al año anterior de 4,2% en unidades (38.933 viviendas v/s 37.381) y de 12,2% en montos transados (MUF 141.026 v/s MUF 125.705).-

Analizando la evolución por segmentos, en el mercado de las casas se observa una caída para el año de 4,8% en unidades (9.348 v/s 9.816) y 1,8% en montos (MUF 41.848 v/s 42.612). Para los departamentos, por su parte, se aprecia un incremento en ventas, de un 10,4% en unidades (30.425 v/s 27.565) y un 19,4% en montos (MUF 99.178 v/s 83.093). De lo anterior, se deduce que el mercado ha crecido en unidades de mayor valor.

Asimismo, dentro del mercado de casas nuevas en Santiago, se destaca el volumen de ventas del año 2014 en la comuna de Colina, con un total de MUF 10.220, equivalente a una participación de mercado del 24,4% (Fuente: GFK Adimark). Cabe señalar que Manquehue concentra un volumen importante de su oferta de proyectos en la comuna de Colina, con productos que van entre las UF 2.000 y UF 24.000 en casas y más recientemente departamentos durante el año 2014.

En cuanto al nivel de oferta en unidades total en Santiago, se aprecia un alza del 1,5% respecto al cierre del trimestre anterior, con 29.200 unidades, compuesto por una caída en la oferta de casas del 12,9%, (4.302 unidades), y por un alza en la oferta de departamentos de un 9,0% (24.898 unidades). Sobre el nivel de madurez de la oferta, medido como el porcentaje de viviendas para entrega inmediata, desde hace cinco

años se verifica una caída sostenida en dicho indicador, alcanzando en la última medición al cierre del año 2014 un valor de 3,2% (925) (a fines del 2013 dicho valor era 4,8% con 1.246 viviendas)

Sobre la evolución del mercado en materia de financiamiento para la vivienda, se mantienen condiciones normales tanto en la aprobación de las operaciones hipotecarias como en el nivel de tasas registrado.

9. ANÁLISIS DE RIESGO DE MERCADO

Los principales factores de riesgo que enfrenta la Compañía están referidos a variables económicas fundamentales y a posibles políticas públicas que no den flexibilidad y eficiencia al sector.

VARIABLES ECONÓMICAS: los siguientes factores afectan la demanda de vivienda:

a) Nivel de empleo y continuidad de fuentes laborales para servir deudas hipotecarias:

Durante el año 2014 se produjo un incremento en la tasa de desempleo respecto del año anterior, alcanzando un máximo anual de 6,7% para el trimestre móvil junio-agosto, no obstante lo cual el año termina con una cifra del 6,0%. Para el año 2015, por su parte, en una primera medición para el período noviembre 2014-enero 2015 se aprecia un 6,2% en dicho indicador.

b) Estabilidad económica, crecimiento del PIB y expectativas económicas del consumidor:

Durante el año 2014 el IMACEC presentó una tendencia más bien débil, particularmente durante el 2º semestre, fluctuando en el año entre un 1,4 % y un 2,9%. Respecto a las expectativas de los consumidores, durante el año 2014 se apreció una caída significativa de éstas, alcanzando su punto más bajo en el mes de noviembre con un nivel de 41,1% para el IPEC (Índice de Percepción de la Economía ADIMARK).

c) Eficiencia y desarrollo del mercado financiero que permita el acceso al crédito en términos competitivos a todos los niveles socioeconómicos de la sociedad:

Actualmente existe un mercado muy desarrollado en esta materia, con distintos tipos de productos según el segmento específico atendido.

d) Los niveles de inventario del mercado inmobiliario, de productos terminados y en proceso Durante el año 2014 los niveles de oferta han presentado una tendencia más bien creciente respecto al período anterior, terminando el año con un total de 29.200 viviendas nuevas en Santiago para la venta, cifra un 12,8% superior a la verificada en diciembre del año anterior (Fuente GFK Adimark). No obstante lo anterior, respecto a la madurez de la oferta en Santiago, es decir la cantidad de viviendas para entrega inmediata, ésta ya completa cuatro años en una tendencia decreciente, alcanzando en la última medición un 3,2%.-

e) En materia de costos de construcción:

Durante el segundo semestre del año 2014 se moderó la tendencia al alza en los mismos, generando una mayor estabilidad en esta materia, situación que se verá reflejada en los estados financieros futuros.

f) La inflación:

Es una variable de gran impacto en el nivel de expectativas de los clientes, e influye en forma significativa en las decisiones de consumo de los clientes, particularmente en los bienes inmobiliarios. Durante el año 2014 ésta ha seguido una tendencia más bien creciente.

g) Variables Regulatorias y Reglamentarias:

La industria, si bien es altamente competitiva, es un mercado en que la autoridad sectorial y municipal interviene fuertemente a través de leyes, reglamentos, planos reguladores y procesos aprobatorios y de recepción de proyectos que al ser por esencia discrecionales, agregan riesgo al sector.

h) Reforma tributaria:

Mención aparte merece este año la reforma tributaria, que tendrá diversos impactos en el sector inmobiliario, toda vez que se modifica el acto gravado con IVA, incorporando a las viviendas. Asimismo, también se producen alzas en el impuesto de timbre y estampillas.

Entre otros factores se pueden mencionar:

- Planes Reguladores que definen normas de suelo, vialidades, constructibilidad de los terrenos, y están sujetos a las variaciones que la autoridad municipal resuelva en concordancia con la comunidad local. Este factor está íntimamente ligado a la disponibilidad de tierra para nuevos proyectos.
- Legislación sectorial propuesta a través de los respectivos Ministerios, principalmente el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- Reglamentos emanados desde el Ministerio de Vivienda y otros relacionados: Obras Públicas, Transporte y Telecomunicaciones, Agricultura y CONAMA, principalmente.
- Costos adicionales que afecten a los proyectos por sobre las provisiones realizadas al momento de evaluar el proyecto: impacto vial, mitigaciones ambientales, aporte aguas lluvias, entre otros.

- Tiempo de espera de aprobación de los proyectos por parte de los distintos organismos para iniciar obras y rapidez en la recepción de las obras para ser entregadas a los clientes.

En general, se puede afirmar que las exigencias van en aumento y el tiempo de aprobación y recepción de proyectos también. Lo anterior se traduce en mayores costos para las inmobiliarias.



Fabián Wulf Werner
Gerente General Inmobiliaria Manquehue S.A.

Inmobiliaria Manquehue S.A

Estados Financieros Consolidados.

Correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2014, 2013 y saldo de apertura al 01 de enero de 2013.



INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores Accionistas y Directores de
Inmobiliaria Manquehue S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros consolidados adjuntos de Inmobiliaria Manquehue S.A. y subsidiarias, que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2014 y los correspondientes estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros consolidados.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de acuerdo a instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera, emitida por la Superintendencia de Valores y Seguros descrita en Nota 2 a los estados financieros consolidados. La Administración también es responsable por 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 nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría 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 a 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.

Deloitte su red de firmas miembro, cada una de las cuales es una entidad legal separada e independiente. Por favor, vea en [®] se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited una compañía privada limitada por garantía, de Reino Unido, y a www.deloitte.cl acerca de la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Deloitte Touche Tohmatsu Limited es una compañía privada limitada por garantía constituida en Inglaterra & Gales bajo el número 07271800, y su domicilio registrado: Hill House, 1 Little New Street, London, EC4A 3TR, Reino Unido.

Opinión sobre la base regulatoria de contabilización

En nuestra opinión, basada en nuestra auditoría, los mencionados estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Inmobiliaria Manquehue S.A. y subsidiarias al 31 de diciembre de 2014 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros descritas en Nota 2.

Base de contabilización

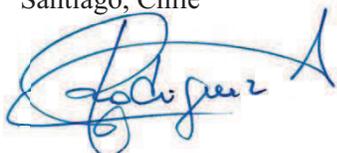
Tal como se describe en Nota 2 a los estados financieros consolidados, en virtud de sus atribuciones la Superintendencia de Valores y Seguros con fecha 17 de octubre de 2014 emitió el Oficio Circular N°856 instruyendo a las entidades fiscalizadas, registrar en el ejercicio respectivo contra patrimonio las diferencias en activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780, cambiando el marco de preparación y presentación de información financiera adoptado hasta esa fecha, dado que el marco anterior (NIIF) requiere ser adoptado de manera integral, explícita y sin reservas. Al 31 de diciembre de 2014 y por el año terminado en esa fecha la cuantificación del cambio del marco contable también se describe en Nota 2. Nuestra opinión no se modifica respecto de este asunto.

Otros asuntos

Anteriormente, hemos efectuado una auditoría, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile, a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2013 de Inmobiliaria Manquehue S.A. y subsidiarias adjuntos, preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información financiera (NIIF) y en nuestro informe de fecha 25 de marzo de 2014, expresamos una opinión de auditoría sin modificaciones sobre tales estados financieros consolidados.



Marzo 26, 2015
Santiago, Chile



Juan Carlos Rodríguez C.
RUT: 10.024.147-1

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Correspondientes al ejercicio terminado al
31 de diciembre de 2014 y 2013



INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

INDICE

I.	ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS	64
	ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO	64
	ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN	66
	ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO	67
	ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO METODO DIRECTO	68
II.	NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS	70
1	INFORMACIÓN GENERAL DE LA SOCIEDAD	70
2	RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y CAMBIOS CONTABLES	72
	2.1. Bases de preparación	72
	2.2. Cambio contable	73
	2.3. Nuevos pronunciamientos contables	74
	2.4. Bases de consolidación	82
	2.5. Entidades subsidiarias	83
	2.6. Moneda funcional	84
	2.7. Efectivo y equivalentes al efectivo	84
	2.8. Instrumentos financieros	84
	2.9. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	85
	2.10. Inventarios	85
	2.11. Activos intangibles	86
	2.12. Menor valor o plusvalía comprada (Goodwill)	87
	2.13. Propiedades, planta y equipo	87
	2.14. Propiedades de inversión	88
	2.15. Costos financieros	89
	2.16. Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros	89
	2.17. Activos no corrientes mantenidos para la venta	89
	2.18. Préstamos que devengan intereses	90
	2.19. Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	90
	2.20. Provisiones	90

2.21.	Beneficios a los empleados.....	91
2.22.	Arrendamientos.....	91
2.23.	Contratos de construcción.....	92
2.24.	Capital social.....	92
2.25.	Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos.....	92
2.26.	Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.....	93
2.27.	Reconocimiento de ingresos.....	93
2.28.	Distribución de dividendos.....	94
3	POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS	95
3.1.	Factores de riesgo.....	95
3.2.	Riesgo de mercado.....	95
3.3.	Riesgo legal.....	96
3.4.	Riesgo financiero.....	96
4	ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN	99
4.1.	Estimación del deterioro de la plusvalía comprada.....	99
4.2.	Estimación provisión grado de avance.....	99
4.3.	Estimación provisión garantía legal.....	99
4.4.	Vida útil y valores residuales de intangibles, propiedades, planta y equipo y propiedades de inversión.....	99
4.5.	Valor justo de activos y pasivos.....	99
4.6.	Provisión costos de urbanización.....	99
5	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	101
6	OTROS ACTIVOS FINANCIEROS	103
7	OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES Y NO CORRIENTES	104
8	DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR Y DERECHOS POR COBRAR	105
9	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS	109
9.1.	Saldos y transacciones con entidades relacionadas.....	110
9.2.	Directorio y Gerencia de la Sociedad.....	114
10	INVENTARIOS	115
11	ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS, CORRIENTES	116

12	INVERSIONES CONTABILIZADAS UTILIZANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN	118
13	ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA	122
14	PLUSVALÍA	62
15	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	124
	15.1. Detalle de los rubros	124
	15.2. Vidas útiles	125
	15.3. Reconciliación de cambios en propiedades, planta y equipo	126
	15.4. Activos sujetos a arrendamientos financieros	127
16	PROPIEDADES DE INVERSIÓN	128
	16.1. Propiedades de inversión	128
17	IMPUESTOS DIFERIDOS	129
	17.1. Activos por impuestos diferidos	129
	17.2. Pasivos por impuestos diferidos	129
	17.3. Movimiento del impuesto diferido del estado de situación financiera	130
18	OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES	131
	18.1. Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses	131
	18.2. Préstamos bancarios - Desglose de monedas y vencimientos	132
	18.3. Arrendamiento Financiero	79
19	CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	151
20	PROVISIONES CORRIENTES Y NO CORRIENTES	152
	20.1. Provisiones	152
	20.2. Movimiento de las provisiones	153
21	BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES	155
	21.1. Movimiento de beneficios a los empleados	155
22	OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES	156
23	PATRIMONIO NETO	96
	23.1. Capital suscrito y pagado	96
	23.2. Número de acciones suscritas y pagadas	96
	23.3. Dividendos	96
	23.4. Otras reservas	96

23.5.	Participaciones no controladores.....	158
24	INGRESOS	159
24.1.	Ingresos de actividades ordinarias.....	159
25	COMPOSICIÓN DE RESULTADOS RELEVANTES	160
25.1.	Costos y gastos por naturaleza.....	160
25.2.	Costos y gastos de personal.....	160
25.3.	Depreciación y amortización.....	161
25.4.	Resultados financieros.....	161
25.5.	Otras ganancias (pérdidas).....	162
25.6.	Resultado por Unidad de Reajuste.....	162
26	RESULTADO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS	163
27	UTILIDAD POR ACCIÓN	164
28	CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES	165
28.1.	Juicios y acciones legales.....	165
28.2.	Compromisos y restricciones.....	169
28.3.	Garantías.....	170
28.4.	Sanciones administrativas.....	172
29	DISTRIBUCIÓN DEL PERSONAL	173
30	MEDIO AMBIENTE	174
31	CONTRATOS DE DERIVADOS	174
32	HECHOS POSTERIORES	176

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

I. ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

al 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES

	Nº Notas	31-12-2014 M\$	31-12-2013 M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	10.763.006	15.980.994
Otros activos financieros	6	585.748	631.094
Otros activos no financieros	7	2.291.196	3.287.335
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	8	33.553.197	27.274.732
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	9	3.582.071	393.491
Inventarios	10	97.560.537	88.130.965
Activos por impuestos	11	4.577.707	879.284
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		152.913.462	136.577.895

ACTIVOS NO CORRIENTES

Otros activos no financieros	7	132.178	132.178
Derechos por cobrar	8	191.237	181.533
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	9	9.698.965	5.272.228
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	12	5.002.933	5.395.623
Activos intangibles distintos de la plusvalía	13	722.952	731.675
Plusvalía	14	186.405	478.659
Propiedades, planta y equipo	15	6.383.309	6.342.086
Propiedades de inversión	16	117.724.491	131.488.727
Activos por impuestos diferidos	17.3	18.327.310	16.397.509
TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTES		158.369.780	166.420.218

TOTAL DE ACTIVOS

311.283.242 **302.998.113**

Las notas adjuntas números 1 a 32 forman parte integral de estos estados financieros consolidados

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

al 31 de diciembre de 2014 y 2013
(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

PASIVOS Y PATRIMONIO

PASIVOS CORRIENTES	Nº Notas	31-12-2014 M\$	31-12-2013 M\$
Otros pasivos financieros	18	58.367.176	54.401.838
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	19	15.754.883	13.843.145
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	9	2.286	52.372
Otras provisiones	20	11.607.791	12.540.139
Pasivos por Impuestos	11	805.490	1.048.128
Otros pasivos no financieros	22	2.762.694	1.330.844
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		89.300.320	83.216.466
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros	18	27.355.489	28.754.573
Otras cuentas por pagar	19	5.628.620	6.175.259
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	9	717.548	842.707
Pasivos por impuestos diferidos	17	1.517.281	570.770
Otras provisiones	20	34.296.730	31.798.259
Provisiones por beneficios a los empleados	21	458.092	369.674
TOTAL DE PASIVOS NO CORRIENTES		69.973.760	68.511.242
TOTAL PASIVOS		159.274.080	151.727.708
PATRIMONIO NETO			
Capital emitido	23.2	83.784.885	107.263.454
Ganancias (pérdidas) acumuladas		24.720.345	14.937.686
Otras reservas	23.4	(10.978)	(21.194.799)
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		108.494.252	101.006.341
Participaciones no controladoras	23.5	43.514.910	50.264.064
TOTAL PATRIMONIO NETO		152.009.162	151.270.405
TOTAL DE PATRIMONIO NETO Y PASIVOS		311.283.242	302.998.113

Las notas adjuntas números 1 a 32 forman parte integral de estos estados financieros consolidados

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

Estado de Resultados Por Función	N° Notas	01-01-2014 al	01-01-2013 al
		31-12-2014	31-12-2013
		M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	24	110.514.558	88.198.112
Costo de ventas	25.1	(80.550.146)	(60.836.695)
Ganancia bruta		29.964.412	27.361.417
Gasto de administración	25.1	(11.040.330)	(10.232.115)
Otras ganancias (pérdidas)	25.5	424.358	(310.612)
Ingresos financieros	25.4	471.076	385.350
Costos financieros	25.4	(2.704.074)	(2.307.884)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	12	398.629	1.005.602
Resultados por unidades de reajuste	25.6	(1.478.338)	(678.130)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		16.035.733	15.223.628
Gasto por impuestos a las ganancias	26	(1.687.438)	(1.203.279)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		14.348.295	14.020.349
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas			-
Ganancia (pérdida)		14.348.295	14.020.349
Ganancia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		10.423.452	9.620.706
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	23.5	3.924.843	4.399.643
Ganancia (pérdida)		14.348.295	14.020.349
Ganancias (pérdida) por acción			
Acciones comunes			
Ganancia (pérdida) básica por acción	27	20,73	19,13
Ganancia (pérdida) básica por acción operaciones continuas	27	20,73	19,13

Las notas adjuntas números 1 a 32 forman parte integral de estos estados financieros consolidados

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

Estado de cambio en el patrimonio		Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio Total
	Nota	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo Inicial período actual 01.01.2014		107.263.454	(21.194.799)	14.937.686	101.006.341	50.264.064	151.270.405
Cambios en patrimonio							
Ganancia (pérdida)		-	-	10.423.452	10.423.452	3.924.843	14.348.295
Resultado integral		-	-	10.423.452	10.423.452	3.924.843	14.348.295
Dividendos		-	-	-	-	-	-
Dividendos mínimos	20.1	-	-	(3.127.035)	(3.127.035)	-	(3.127.035)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	23.4	(23.478.569)	21.183.821	2.486.242	191.494	(10.673.997)	(10.482.503)
Total de cambios en patrimonio		(23.478.569)	21.183.821	9.782.659	7.487.911	(6.749.154)	738.757
Saldo final al 31.12.14		83.784.885	(10.978)	24.720.345	108.494.252	43.514.910	152.009.162

Estado de cambio en el patrimonio		Capital Emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio Total
	Nota	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo Inicial período anterior 01.01.2013		107.263.454	(23.281.127)	8.594.534	92.576.861	51.828.181	144.405.042
Cambios en patrimonio							
Ganancia (pérdida)		-	-	9.620.706	9.620.706	4.399.643	14.020.349
Resultado integral		-	-	9.620.706	9.620.706	4.399.643	14.020.349
Dividendos		-	-	(294.918)	(294.918)	-	(294.918)
Dividendos mínimos	20.1	-	-	(2.886.212)	(2.886.212)	-	(2.886.212)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	23.4	-	2.086.328	(96.424)	1.989.904	(5.963.760)	(3.973.856)
Total de cambios en patrimonio		-	2.086.328	6.343.152	8.429.480	(1.564.117)	6.865.363
Saldo final al 31.12.13		107.263.454	(21.194.799)	14.937.686	101.006.341	50.264.064	151.270.405

Las notas adjuntas números 1 a 32 forman parte integral de estos estados financieros consolidados

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO

(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

	01-01-2014 al 31-12-2014 M\$	01-01-2013 al 31-12-2013 M\$
Estado de flujos de efectivo		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	105.950.141	98.536.025
Cobros procedentes de primas y prestaciones, anualidades y otros beneficios de pólizas suscritas	-	2.887
Otros cobros por actividades de operación	-	10.702
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(65.937.266)	(69.589.112)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(20.547.101)	(17.733.250)
Dividendos pagados	(2.394.201)	(7.653.447)
Intereses pagados	(509.870)	(147.347)
Intereses recibidos	194.486	210.952
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(206.742)	(200.934)
Otras entradas (salidas) de efectivo	83.468	-
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación	16.632.915	3.436.476
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	87.749	-
Otros pagos para adquirir patrimonio o instrumentos de deuda de otras entidades	(10.497.700)	(20.000)
Préstamos a entidades relacionadas	(9.379.561)	(5.433.030)
Compras de propiedades, planta y equipo	(1.174.074)	(1.026.865)
Compras de activos intangibles	(115.627)	-
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	(206.437)	(1.395.875)
Cobros a entidades relacionadas	1.901.768	6.922.285
Dividendos recibidos	500.829	1.108.225
Otras entradas (salidas) de efectivo		6.982
Flujos de efectivo netos (utilizados en) procedentes de actividades de inversión	(18.883.053)	161.722

Las notas adjuntas números 1 a 32 forman parte integral de estos estados financieros consolidados

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO

(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

	N° NOTA	01-01-2014 al 31-12-2014 M\$	01-01-2013 al 31-12-2013 M\$
Estado de flujos de efectivo (continuación)			
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de Financiación			
Importes procedentes de la emisión de acciones		1.418.236	3.053.062
Pagos por otras participaciones en el patrimonio		(1.674.198)	(2.055.895)
Importes procedentes de préstamos de corto plazo		54.982.034	48.112.946
Préstamos de entidades relacionadas		-	3.600
Pagos de préstamos		(50.501.222)	(35.556.781)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros		(2.471.710)	(2.752.110)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas		(31.482)	(91.025)
Dividendos pagados		(2.886.212)	(2.804.546)
Intereses pagados		(1.803.296)	(2.160.537)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(2.967.850)	5.748.714
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		(5.217.988)	9.346.912
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		(5.217.988)	9.346.912
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo		15.980.994	6.634.082
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	5	10.763.006	15.980.994

Las notas adjuntas números 1 a 32 forman parte integral de estos estados financieros consolidados

II. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

1 INFORMACIÓN GENERAL

a) Constitución y operación de la Sociedad

Inmobiliaria Manquehue S.A., RUT N° 88.745.400-0, domiciliada en Avenida Santa María N° 6.350, oficina 401, comuna de Vitacura, Santiago de Chile, es una sociedad anónima cerrada inscrita en el Registro Especial de Entidades Informantes de la Superintendencia de Valores y Seguros, que se constituyó por escritura pública de fecha 16 de marzo de 1982, otorgada en la Notaría de Santiago de doña Ana María Sepúlveda Fuentes, cuyo extracto se inscribió a fojas 5.715 N° 3.074 en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago el año 1982, y se publicó en el Diario Oficial del 24 de abril del mismo año.

Hasta la fecha la Sociedad ha sido modificada en diversas oportunidades, las que se registran al margen de su inscripción social.

Su modificación más relevante fue la transformación de “Inmobiliaria y Urbanizadora Manquehue Limitada” en Inmobiliaria Manquehue S.A., según consta de la escritura pública de fecha 27 de diciembre del año 2007, otorgada en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash, cuyo extracto se inscribió a fojas 4.441 N° 3.053 en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago el año 2008, y se publicó en el Diario Oficial del 28 de enero del mismo año.

Los accionistas de Inmobiliaria Manquehue S.A. son Roble Uno S.A.; Roble Dos S.A.; Roble Tres S.A.; Roble Cuatro S.A.; Roble Cinco S.A.; Roble Seis S.A.; Roble Siete S.A.; Roble Ocho S.A., y Moreka S.A.

El objeto de la sociedad es: (a) La inversión en toda clase de bienes muebles, sean éstos corporales o incorporeales, tales como acciones, promesas u opciones de acciones, bonos, debentures, planes de ahorro, 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; (b) La adquisición, enajenación y/o explotación de bienes raíces, sean bienes raíces rurales o urbanos; el loteo y urbanización por cuenta propia o ajena, de terrenos rurales o urbanos, y la construcción de edificios de cualquier especie, en éstos u otros bienes por cuenta propia o ajena; (c) La constitución de sociedades o asociaciones de cualquier tipo y el ingreso a ellas, sea en calidad de socio o accionista, su modificación y la administración de las mismas; (d) La administración de las inversiones referidas precedentemente y la percepción de sus frutos o rentas; y (e) La compraventa, importación, exportación, distribución, consignación, representación o intermediación en relación con cualquier clase de bienes.

Inmobiliaria Manquehue S.A. desarrolla sus actividades a través de un conjunto de filiales en el área inmobiliaria, de construcción, y servicios, en forma individual o asociada a distintas sociedades.

Para ello mantuvo primeramente su filial Constructora Manquehue Limitada, con su giro de construcción de inmuebles u obras de cualquier especie en éstos u otros bienes, y la transformó en la matriz de las empresas constructoras afiliadas y luego creó dos sociedades matrices para las áreas inmobiliarias y de servicios, y que son las que se detallan a continuación:

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

1.- Manquehue Desarrollos Limitada; Sociedad constituida según escritura pública con fecha 31 de octubre de 2006, creada para agrupar todas las filiales inmobiliarias, y que tiene por objeto: a) La adquisición, enajenación, explotación, arrendamiento, y administración de toda clase de bienes raíces o bienes muebles, sea en forma directa o a través de otras Sociedades, b) El loteo y urbanización, por cuenta propia o ajena, y bajo cualquier modalidad, de bienes raíces rurales urbanos, c) Inversión de toda clase de bienes muebles incorporales tales como acciones, bonos, debentures, cuotas y derechos en todo tipo de Sociedades y en toda clase de títulos o valores mobiliarios, y la percepción de sus frutos.

2.- Con fecha 12 de diciembre de 2006, se creó la filial Manquehue Servicios Ltda., con el objeto de prestar servicios profesionales de asesoría, gestión y operación inmobiliaria, tanto en las áreas de ventas, marketing, negocios, atención al cliente, post venta, administración y finanzas, contabilidad, recursos humanos, urbanismo, construcción y arquitectura.

b) Inscripción en el Registro de Valores

A partir del 18 de junio de 2008, la Sociedad se encuentra inscrita en el Registro de Valores y Seguros con el N° 1.004, quedando sujeta a la fiscalización de la Superintendencia de Valores y Seguros.

La Ley N° 20.382 de octubre de 2009, sobre “Gobiernos Corporativos de las empresas”, estableció, entre otras materias, que la inscripción de aquellas sociedades que no sean emisores de valores de oferta pública quedará cancelada del Registro de Valores a partir del 1 de enero de 2010, pasando a formar parte y quedando inscrita, por el solo ministerio de la ley, en el nuevo Registro Especial de Entidades Informantes.

En consecuencia con esto, la Superintendencia de Valores y Seguros emitió el Oficio Circular N° 600 en el cual impartió instrucciones relativas al funcionamiento del Registro y ratificó el 1 de enero de 2010 como la fecha de vigencia en que las empresas, entre las cuales se incluye Inmobiliaria Manquehue S.A., pasan a formar parte de él.

A contar del 9 mayo del 2010, la Sociedad se encuentra inscrita en el Registro Especial de Entidades Informantes con el número 186, sujeta a la fiscalización de la Superintendencia de Valores y Seguros.

2 RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y CAMBIOS CONTABLES

2.1. Bases de preparación

Los presentes estados financieros consolidados, se presentan en pesos chilenos y se han preparado a partir de los registros de contabilidad mantenidos por Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales (en adelante, indistintamente el “Grupo Manquehue”, el “Grupo” o la “Sociedad”). Los Estados Financieros consolidados de la Sociedad por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 han sido preparados de acuerdo a Normas de la Superintendencia de Valores y Seguros que consideran las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante “IASB”), excepto por lo señalado en el Oficio Circular N° 856 del 17 de octubre de 2014 (ver nota 2.2).

Los estados financieros consolidados por el año terminado al 31 de diciembre de 2013 han sido preparados de acuerdo las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el *International Accounting Standards Board* (en adelante “IASB”).

Los presentes estados financieros consolidados han sido aprobados por el Directorio de la Sociedad en sesión celebrada con fecha 26 de marzo de 2015.

Los presentes Estados Financieros Consolidados cubren los siguientes ejercicios:

- Estados Consolidados de Situación Financiera por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013.
- Estados Consolidados de Resultados Integrales por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013.
- Estados Consolidados de Flujo de Efectivo por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

2.2. Cambio contable

La Superintendencia de Valores y Seguros, en virtud de sus atribuciones, con fecha 17 de octubre de 2014 emitió el Oficio Circular N°856 instruyendo a las entidades fiscalizadas a registrar en el ejercicio respectivo contra patrimonio, las diferencias en activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780.

Este pronunciamiento difiere de lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), que requieren que dicho efecto sea registrado contra resultados del ejercicio.

Esta instrucción emitida por la SVS significó un cambio en el marco de preparación y presentación de información financiera adoptado hasta esa fecha, dado que el marco anterior (NIIF) requiere ser adoptado de manera integral, explícita y sin reservas.

El efecto de este cambio en las bases de contabilidad significó un abono a los resultados acumulados por un importe de M\$2.486.242, que de acuerdo a NIIF debería ser presentado con abono a resultados del año.

Los presentes estados financieros consolidados de Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales, son preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS).

La información contenida en estos estados financieros consolidados considera las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS) vigentes a la fecha, aplicadas de manera uniforme a los periodos cubiertos y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

2.3. Nuevos pronunciamientos contables

- a) Las siguientes nuevas normas e interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros:

Nuevas Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
<p>CINIIF 21, Gravámenes</p> <p>Esta nueva interpretación proporciona orientación sobre cuándo reconocer un pasivo por un gravamen impuesto por un gobierno, tanto para los gravámenes que se contabilicen de acuerdo con la NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes y aquellos en los que el tiempo y la cantidad de la tasa es cierto. La interpretación identifica el hecho generador de obligaciones para el reconocimiento de un pasivo como la actividad que provoca el pago de la tasa, de conformidad con la legislación pertinente.</p> <p>Se ofrece la siguiente orientación sobre el reconocimiento de un pasivo para pagar gravámenes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - El pasivo se reconoce progresivamente si el hecho generador se produce durante un período de tiempo - Si la obligación se activa al alcanzar un umbral mínimo, el pasivo se reconoce cuando se alcanza ese umbral mínimo 	<p>Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014</p>

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<p>NIC 32, Instrumentos Financieros: Presentación - Aclaración de requerimientos para el neteo de activos y pasivos financieros</p> <p>Modifica los requerimientos de contabilización y revelación relacionados con el neteo de activos y pasivos financieros. Específicamente, aclara el significado de "en la actualidad tiene el derecho legalmente ejecutable de neteo" y "realización simultánea". Permite la aplicación anticipada.</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014</p>

Enmiendas a NIIF, continuación	Fecha de aplicación obligatoria
<p>Entidades de Inversión - Modificaciones a NIIF 10, Estados Financieros Consolidados; NIIF 12 Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades y NIC 27 Estados Financieros Separados</p> <p>Proporciona una exención para la consolidación de filiales bajo NIIF 10 Estados Financieros Consolidados para entidades que cumplan la definición de “entidad de inversión”, tales como ciertos fondos de inversión. En su lugar, tales entidades medirán sus inversiones en filiales a valor razonable a través de resultados en conformidad con NIIF 9 Instrumentos Financieros o NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición.</p> <p>Las modificaciones también exigen revelación adicional con respecto a si la entidad es considerada una entidad de inversión, detalles de las filiales no consolidadas de la entidad, y la naturaleza de la relación y ciertas transacciones entre la entidad de inversión y sus filiales. Por otra parte, las modificaciones exigen a una entidad de inversión contabilizar su inversión en una filial de la misma manera en sus estados financieros consolidados como en sus estados financieros individuales (o solo proporcionar estados financieros individuales si todas las filiales son no consolidadas). La fecha efectiva de estas modificaciones es para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2014. Se permite la aplicación anticipada.</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014</p>
<p>Modificaciones a NIC 36 – Revelaciones del Importe Recuperable para Activos No Financieros</p> <p>Se modifica la NIC 36 Deterioro del valor de los activos para reducir las circunstancias en que se exige que el importe recuperable de los activos o unidades generadoras de efectivo sea revelado, aclarar las revelaciones que se requieren, y la introducción de un requisito explícito de revelar la tasa de descuento utilizada para determinar el deterioro (o reversiones), donde se determina la cantidad recuperable (basado en el valor razonable menos los costos de disposición), utilizando la técnica del valor presente.</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014</p>
<p>Modificaciones a NIC 39 Instrumentos financieros: Reconocimiento y Medición – Novación de Derivados y Continuación de la Contabilidad de Cobertura</p> <p>Esta modificación permite la continuación de la contabilidad de cobertura (bajo NIC 39) cuando un derivado es novado a una contraparte central y se cumplen ciertas condiciones. Una novación indica un evento donde las partes originales a un derivado acuerdan que una o más contrapartes de compensación reemplazan a su contraparte original para convertirse en la nueva contraparte para cada una de las partes. Para aplicar las modificaciones y continuar con contabilidad de cobertura, la novación a una parte central debe ocurrir como consecuencia de una ley o regulación o la introducción de leyes o regulaciones. Las modificaciones deben ser aplicadas para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2014. Se permite la aplicación anticipada.</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014</p>

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

Enmiendas a NIIF, continuación	Fecha de aplicación obligatoria
<p>NIC 19, Beneficios a los empleados - Planes de beneficio definido: Contribuciones de Empleados</p> <p>Las modificaciones permiten que las contribuciones que son independientes del número de años de servicio para ser reconocidos como una reducción en el costo por servicio en el período en el cual el servicio es prestado, en lugar de asignar las contribuciones a los períodos de servicio. Otras contribuciones de empleados o terceros se requiere que sean atribuidas a los períodos de servicio ya sea usando la fórmula de contribución del plan o sobre una base lineal. Las modificaciones son efectivas para períodos que comienzan en o después del 1 de julio de 2014, se permite la aplicación anticipada.</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2014</p>
<p>Mejoras Anuales CICLO 2010 - 2012 mejoras a seis NIIF</p> <p>NIIF 2 Pagos basados en acciones. Modifica las definiciones de "condiciones de adquisición de derechos" y "condiciones de mercado", y añade las definiciones de "condición de rendimiento" y "condiciones de servicio".</p> <p>NIIF 3 Combinaciones de Negocios. Contabilización de consideraciones contingentes en una combinación de negocio, y en la contabilización de activo o pasivo a valor razonable al cierre del ejercicio.</p> <p>NIIF 8 Segmentos de Operación. Requiere la revelación de los juicios hechos por la administración en la aplicación de los criterios de agregación a los segmentos operativos.</p> <p>NIIF 13 Mediciones de Valor Razonable. Aclara que la emisión de la NIIF 13 y la modificación de NIIF 9 y NIC 39 no eliminan la posibilidad de medir ciertos créditos y cuentas por pagar a corto plazo sin proceder a descontar.</p> <p>NIC 16 Propiedad, Planta y Equipo, NIC 38 Activos Intangibles. Aclara que el importe bruto de la propiedad, planta y equipo se ajusta de una manera consistente con una revalorización del valor en libros.</p> <p>NIC 24 Revelaciones de Partes Relacionadas. Los pagos a las entidades que prestan servicios de Administración se deben divulgar.</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2014</p>
<p>Mejoras Anuales Ciclo 2011 - 2013 mejoras a cuatro NIIF</p> <p>NIIF 1 Adopción por Primera Vez de las NIIF. Aclara qué versiones de las NIIF se pueden utilizar en la adopción inicial.</p> <p>NIIF 3 Combinaciones de Negocios. Aclara que la NIIF 3 excluye de su ámbito un acuerdo conjunto.</p> <p>NIIF 13 Mediciones de Valor Razonable. Alcance de la excepción de cartera (párrafo 52)</p> <p>NIC 40 Propiedad de Inversión. Interrelación entre NIIF 3 y NIC 40, al clasificar la propiedad como propiedad de inversión o propiedad ocupada.</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2014</p>

La aplicación de estas normas no ha tenido un impacto significativo en los montos reportados en estos estados financieros consolidados, sin embargo, podrían afectar la contabilización de futuras transacciones o acuerdos.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

- b) Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido emitidas, pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<p>NIIF 9, Instrumentos Financieros</p> <p>Esta Norma introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. NIIF 9 especifica como una entidad debería clasificar y medir sus activos financieros a costo amortizado o fair value. Requiere que todos los activos financieros sean clasificados en su totalidad sobre la base del modelo de negocio de la entidad para la gestión de activos financieros y las características de los flujos de caja contractuales de los activos financieros. Los activos financieros son medidos ya sea a costo amortizado o valor razonable. Solamente los activos financieros que sean clasificados como medidos a costo amortizados serán probados por deterioro.</p> <p>El 19 de Noviembre de 2013, el IASB emitió una versión revisada de NIIF 9, la cual introduce un nuevo capítulo a NIIF 9 sobre contabilidad de cobertura, implementando un nuevo modelo de contabilidad de cobertura que está diseñado para estar estrechamente alineado con como las entidades llevan a cabo actividades de administración de riesgo cuando cubre la exposición de riesgos financieros y no financieros. La versión revisada de NIIF 9 permite a una entidad aplicar solamente los requerimientos introducidos en NIIF 9 (2010) para la presentación de las ganancias y pérdidas sobre pasivos financieros designados para ser medidos a valor razonable con cambios en resultados sin aplicar los otros requerimientos de NIIF 9, lo que significa que la porción del cambio en el valor razonable relacionado con cambios en el riesgo de crédito propio de la entidad puede ser presentado en otro resultado integral en lugar de resultados.</p>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
<p>NIIF 14, Cuentas de regulación diferidas</p> <p>Esta Norma permite a una entidad que esté adoptando por primera vez las IFRS, continuar con las cuentas "diferidas de regulación" conforme a su anterior GAAP, tanto en la adopción inicial de IFRS como en estados financieros subsecuentes.</p>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

Nuevas NIIF, continuación	Fecha de aplicación obligatoria
<p>NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes</p> <p>NIIF 15 proporciona un modelo único basado en principios, de cinco pasos que se aplicará a todos los contratos con los clientes.</p> <p>Los cinco pasos en el modelo son las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Identificar el contrato con el cliente - Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato - Determinar el precio de la transacción - Asignar el precio de transacción de las obligaciones de ejecución en los contratos - Reconocer ingreso cuando la entidad satisface una obligación de desempeño. <p>Se ofrece orientación sobre temas tales como el punto en que se reconoce los ingresos, y diversos asuntos relacionados. También se introducen nuevas revelaciones sobre los ingresos.</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017</p>
Enmiendas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<p>Contabilización de las adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas (Modificaciones a la NIIF 11)</p> <p>Modifica la NIIF 11 Acuerdos conjuntos para exigir a una entidad adquirente de una participación en una operación conjunta en la que la actividad constituye un negocio (tal como se define en la NIIF 3 Combinaciones de negocios) a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aplicar todas las combinaciones de negocios que representan los principios de la NIIF 3 y otras NIIF - Revelar la información requerida por la NIIF 3 y otras NIIF para las combinaciones de negocios. 	<p>Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016</p>

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

Enmiendas NIIF, continuación	Fecha de aplicación obligatoria
<p>Aclaración de los métodos aceptables de Depreciación y Amortización (Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aclara que un método de amortización que se basa en los ingresos que se genera por una actividad que incluye el uso de un activo no es apropiado para la propiedad, planta y equipo - Introduce una presunción refutable de que un método de amortización que se basa en los ingresos generados por una actividad que incluye el uso de un activo intangible es inapropiado, que sólo puede ser superado en circunstancias limitadas en las que el activo intangible se expresa como una medida de los ingresos, o cuando se pueda demostrar que los ingresos y el consumo de los beneficios económicos del activo intangible están altamente correlacionados - Añade una guía que las futuras reducciones en el precio de venta de un elemento que se produce utilizando un activo podrían indicar la expectativa de la obsolescencia tecnológica o comercial del activo, lo que, a su vez, podría reflejar una reducción de los beneficios económicos futuros incorporados al activo 	<p>Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016</p>
<p>Agricultura: Plantas "para producir frutos" (Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 41)</p> <p>Introduce el término "plantas para producir frutos" en el ámbito de aplicación de la NIC 16 en lugar de la NIC 41, lo que permite este tipo de activos se contabilicen como una propiedad, planta y equipo y medición posterior al reconocimiento inicial sobre la base del costo o revaluación de acuerdo con la NIC 16.</p> <p>La definición de "plantas para producir frutos" como una planta viva que se utiliza en la producción o suministro de productos agrícolas, que se espera tener los productos para más de un punto y tiene un riesgo remoto de que se venden como productos agrícolas.</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016</p>
<p>Método de la participación en los Estados Financieros Separados Individuales (Modificaciones a la NIC 27)</p> <p>Permite que las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas, sean opcionalmente valoradas usando el método de la participación, en los estados financieros individuales.</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016</p>

Enmiendas NIIF, continuación	Fecha de aplicación obligatoria
<p>Venta o aportación de activos entre un Inversorista y su asociada o negocio conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)</p> <p>Modificación para aclarar el tratamiento de la venta o la aportación de los activos de un inversor a la asociada o negocio conjunto, de la siguiente manera:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Requiere el pleno reconocimiento en los estados financieros del inversor de las ganancias y pérdidas que surjan de la venta o aportación de activos que constituyen un negocio (tal como se define en la NIIF 3 Combinaciones de negocios) - Requiere el reconocimiento parcial de las ganancias y pérdidas donde los activos no constituyen un negocio, es decir, una ganancia o pérdida es reconocida sólo en la medida de los intereses de los inversores no relacionados a dicha asociada o negocio conjunto. <p>Estos requisitos se aplican independientemente de la forma jurídica de la transacción, por ejemplo, si la venta o aportación de activos se produce por una transferencia de acciones del inversor en una subsidiaria que posee los activos (lo que resulta en la pérdida de control de la filial), o por la venta directa de los mismos activos.</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016</p>
<p>Mejoras Anuales CICLO 2012 - 2014</p> <p>Hace enmiendas a las siguientes normas:</p> <p>NIIF 5 - Agrega una guía específica en la NIIF 5 para los casos en los que una entidad reclasifica un activo mantenido para la venta a mantenidos para distribuir o viceversa, y los casos en los que la mantención para distribuir es discontinuada.</p> <p>NIIF 7 - Orientación adicional para aclarar si un contrato de prestación de servicios es la implicación continuada en un activo transferido, y aclaraciones sobre revelaciones de compensación en los estados financieros intermedios condensados.</p> <p>NIC 9 - Aclara que los bonos corporativos de alta calidad utilizados en la estimación de la tasa de descuento para los beneficios post-empleo deben estar denominados en la misma moneda que los beneficios a pagar</p> <p>NIC 34 - Aclara el significado de "en cualquier parte en el reporte interino" y requiere una referencia cruzada.</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2016</p>
<p>Iniciativa de Revelación (enmiendas a NIC 1)</p> <p>El 18 de diciembre de 2014, el IASB agregó una iniciativa en materia de revelación de su programa de trabajo 2013, para complementar el trabajo realizado en el proyecto del Marco Conceptual. La iniciativa está compuesta por una serie de proyectos más pequeños que tienen como objetivo estudiar las posibilidades para ver la forma de mejorar la presentación y revelación de principios y requisitos de las normas ya existentes.</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016</p>

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

Enmiendas NIIF, continuación	Fecha de aplicación obligatoria
<p>Entidades de Inversión: Aplicación de la excepción de Consolidación (enmiendas a NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28)</p> <p>El 18 de diciembre de 2014, el IASB ha publicado Entidades de Inversión: aplicación de la excepción de Consolidación, enmiendas a NIIF 10 Estados Financieros Consolidados, NIIF 12 Información a revelar sobre participaciones en otras entidades, y NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos (2011) para abordar los problemas que han surgido en el contexto de la aplicación de la excepción de consolidación de entidades de inversión.</p>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016

La Administración de la Sociedad estima que la futura adopción de las Normas e Interpretaciones antes descritas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros consolidados.

2.4. Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados comprenden los estados financieros de Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales a la fecha de cierre de cada ejercicio.

Los estados financieros de las filiales son preparados utilizando las mismas políticas contables de la Matriz y las transacciones intercompañías, saldos y las ganancias no realizadas por transacciones entre empresas del Grupo Manquehue, son eliminados. Asimismo, las pérdidas no realizadas también se eliminan, a menos que la transacción proporcione evidencia de una pérdida por deterioro del activo transferido.

Las filiales se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control y son excluidas de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

Los intereses minoritarios representan la porción de los resultados y activos netos que no son de propiedad del Grupo Manquehue y se presentan separadamente en el estado de resultados integrales por función y dentro del patrimonio en el estado de situación financiera consolidado.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

2.5. Entidades Subsidiarias

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

RUT	Nombre Sociedad	Tipo De Relación	Porcentaje de Participación			
			31-12-2014			31-12-2013
			Directo	Indirecto	Total	Total
76.216.575-9	Inmobiliaria Los Maderos Spa	Filial	-	70,00	70,00	70,00
76.213.015-7	Inmobiliaria Montepiedra Spa	Filial	-	70,00	70,00	70,00
76.326.533-1	Inmobiliaria Edificios de Hacienda Spa	Filial	-	70,00	70,00	100,00
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras Spa	Filial	-	70,00	70,00	70,00
76.414.366-3	Inmobiliaria Alto Hacienda Spa	Filial	-	100,00	100,00	-
76.165.666-k	Inmobiliaria La Fuente Spa	Filial	-	80,00	80,00	60,00
76.165.733-k	Inmobiliaria Los Candiles Spa	Filial	-	70,00	70,00	70,00
76.110.236-2	Administradora La Fuente S.A.	Filial	-	100,00	100,00	100,00
76.656.930-7	Administradora Los Portones S.A.	Filial	-	100,00	100,00	100,00
76.000.430-8	Administradora San Cristóbal Ltda.	Filial	-	68,344	68,344	60,668
76.072.000-3	Administradora San Isidro Ltda.	Filial	-	68,344	68,344	60,668
99.579.330-K	Chicureo Comercial S.A.	Filial	-	68,344	68,344	60,668
87.851.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	Filial	99,90	-	99,90	99,90
96.828.130-5	Constructora Manquehue S.A.	Filial	-	75,00	75,00	75,00
76.408.860-3	Constructora Santa María Sur Ltda.	Filial	-	-	-	100,00
76.110.771-2	Fondo De Inversión Privado La Fuente	Filial	-	80,00	80,00	60,00
76.121.011-4	Fondo De Inversión Privado Los Candiles	Filial	-	70,00	70,00	70,00
76.712.550-K	Hacienda Chicureo Casas S.A.	Filial	-	100,00	100,00	100,00
77.799.840-4	Hacienda Chicureo Inmobiliaria Ltda.	Filial	-	81,05	81,05	76,45
96.934.070-4	Hacienda Chicureo S.A.	Filial	-	81,05	81,05	76,45
76.047.861-K	Inmobiliaria Haras De Machalí Ltda.	Filial	-	100,00	100,00	100,00
76.282.780-8	Inmobiliaria Casas Las Flores Ltda.	Filial	-	68,344	68,344	60,668
76.005.121-7	Inmobiliaria Cumbres Del Cóndor S.A	Filial	-	100,00	100,00	100,00
77.132.010-4	Inmobiliaria Santa Adela Ltda.	Filial	-	100,00	100,00	100,00
76.002.138-5	Inmobiliaria Los Álamos De Colina Ltda.	Filial	-	100,00	100,00	100,00
76.175.560-9	Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda.	Filial	-	100,00	100,00	100,00
76.795.840-4	Inmobiliaria San Joaquín S.A.	Filial	-	-	-	100,00
87.970.900-8	Inmobiliaria Santa María De Manquehue S.A.	Filial	-	100,00	100,00	100,00
76.335.860-7	Inmobiliaria Santa María Del Mar Ltda.	Filial	-	100,00	100,00	100,00
76.038.909-9	Los Portones Fondo De Inversión Privado	Filial	-	100,00	100,00	100,00
76.038.858-0	Fondo De Inversión Privado Las Flores	Filial	-	68,344	68,344	60,668
76.699.840-2	Manquehue Desarrollos Ltda.	Filial	99,90	0,10	100,00	100,00
76.768.550-5	Manquehue Servicios Ltda.	Filial	99,90	0,10	100,00	100,00
76.115.471-0	Manquehue Spa	Filial	100,00	-	100,00	100,00
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. (*)	Filial	68,344	-	68,344	60,668
77.549.450-6	Chicureo Inmobiliaria Ltda.	Filial	-	68,344	68,344	60,668
76.399.720-0	Administradora Las Flores S.A.	Filial	-	68,344	68,344	60,668
76.361.179-5	San Ignacio Spa	Filial	-	68,344	68,344	-

(*) Con fecha 17 de noviembre de 2014 se divide la filial Manquehue Desarrollos Ltda., generando una nueva sociedad denominada Manquehue Desarrollos II Ltda.. El único activo de esta nueva Sociedad es la participación en acciones mantenida en Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A..

El 17 de diciembre de 2014, Inmobiliaria Manquehue S.A., compra la participación que tenía Manquehue SpA sobre Manquehue Desarrollos II Ltda.. Con esta compra, adquiere la totalidad de los derechos sociales de esta última y en consecuencia, por el solo ministerio de la ley, Manquehue Desarrollos II Ltda. se disuelve, pasando a ser Inmobiliaria Manquehue S.A. titular de todo el activo, el cual comprende la participación en Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. y de su patrimonio.

2.6. Moneda funcional

Las partidas incluidas en los estados financieros de cada una de las entidades que conforman el Grupo Manquehue se valorizan utilizando la moneda del entorno económico principal en que operan (moneda funcional). La moneda funcional del Grupo Manquehue es el peso chileno, que constituye además la moneda de presentación de los estados financieros consolidados. Los pesos chilenos son redondeados a los miles de pesos más cercanos.

2.7. Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, bancos, depósitos y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez, con un vencimiento de tres meses o menos desde su fecha de origen.

El Grupo Manquehue confecciona el estado de flujo de efectivo por el método directo.

2.8. Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando una entidad de la Sociedad se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos financieros (que no sean activos y pasivos financieros al valor razonable a través de la ganancia o pérdida) se agregan o deducen del valor razonable de los activos financieros o pasivos financieros, según sea pertinente en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de los activos financieros o pasivos financieros se reconocen inmediatamente en los resultados.

La clasificación depende del propósito con el que se van a adquirir los activos financieros. La Administración determinará la clasificación de sus activos financieros en el momento de reconocimiento inicial.

Considerando lo anterior, el Grupo Piedra Roja clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- a) A valor razonable con cambios en resultados:
Comprende aquellos activos financieros adquiridos para negociar, con el propósito principal de obtener un beneficio por las fluctuaciones a corto plazo del precio o por la comisión de intermediación. Se incluyen los contratos de derivados que no clasifiquen como contratos de cobertura.

Se valorizan a su valor justo y la diferencia entre el costo y el valor justo se reconocerá en resultados del ejercicio.

- b) Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento:
Comprende aquellos activos financieros con vencimiento fijo y con cobros fijos y determinables que el Grupo tiene la intención y capacidad de mantener hasta el vencimiento.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

Se valorizan al valor de costo amortizado, el cual corresponde al monto inicial, menos los pagos de capital, más/menos la amortización acumulada, usando el método de la tasa efectiva de cualquier diferencia entre el monto inicial y su monto al vencimiento y menos cualquier reducción por deterioro o incobrabilidad.

c) Cuentas por cobrar:

Comprende aquellos activos financieros con cobros fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

En función de lo indicado en NIC 39 (párrafo G79), las cuentas por cobrar y pagar de corto plazo sin tasa de interés establecido se valorizan por el monto de la factura original, ya que el efecto del descuento no es relativamente importante.

Se valorizan al valor de costo amortizado, deduciendo cualquier provisión por deterioro del valor del activo

d) Disponibles para la venta.

Comprende aquellos activos financieros que no clasifican en los puntos anteriores.

2.9. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales por cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor.

Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando exista evidencia objetiva de que alguna de las empresas del Grupo Manquehue no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar. La provisión para incobrabilidad se determina caso a caso, conforme a un estudio individual de cada transacción.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectivo, exceptuando cuentas por cobrar a corto plazo cuando el efecto del descuento no es importante.

2.10. Inventarios

El Grupo Manquehue valoriza sus inventarios al menor valor entre el costo y el valor neto realizable. Se entiende por valor neto realizable el precio de venta estimado en el transcurso normal de los negocios, menos los costos estimados para realizar la venta.

En aquellos casos que el valor neto realizable es menor al costo, se realiza una provisión por el diferencial del valor con cargo a resultados del ejercicio.

El costo de las viviendas está conformado principalmente por el terreno donde se desarrolla el proyecto, 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.

2.10. Inventarios (continuación)

El costo de los terrenos clasificados en inventarios también incluyen mitigaciones y urbanización necesarias para el desarrollo y venta de los mismos.

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

El inventario para el proceso productivo corresponde al stock de materiales comprados y aún no utilizados en la construcción.

Los inventarios informados en los presentes estados financieros comprenden principalmente los siguientes:

- Terrenos: Corresponden a aquellos lotes y macrolotes dispuestos para la venta y para el desarrollo de los proyectos inmobiliarios
- Inventarios de materiales: Comprende activos utilizados por las Constructoras del Grupo para desarrollar su proceso constructivo y que al cierre de los estados financieros corresponde al inventario de las bodegas.
- Obras en ejecución: se agrupan en este ítem, todos aquellos proyectos que a la fecha de cierre de los estados financieros se encuentran en desarrollo y en proceso constructivo.
- Unidades terminadas: Corresponden a viviendas, sitios y macrolotes en stock dispuestos para la venta en el transcurso normal de los negocios del Grupo.
- Otros inventarios: En este ítem se acumulan mitigaciones y desembolsos activados que formarán parte de las unidades terminadas al final del proceso productivo.

2.11. Activos intangibles distintos a la plusvalía

Los activos intangibles que se adquieran separadamente se medirán al costo en el reconocimiento inicial. Los activos intangibles que se generen internamente, no son capitalizados y el gasto se refleja en el estado de resultados en el ejercicio en el cual se incurra, excepto por los costos de desarrollo capitalizados que la normativa permita activar.

Las vidas útiles de los activos intangibles se evalúan como finitas o indefinidas. Los activos intangibles con vidas finitas se amortizan durante la vida útil económica y su deterioro se evalúa cada vez que existen indicadores que el activo intangible pueda estar deteriorado. El deterioro de activos intangibles con vidas útiles indefinidas se probará anualmente o individualmente o al nivel de unidad generadora de efectivo. Tales intangibles no son amortizados. La vida de un activo intangible con vida indefinida es revisada anualmente para determinar si continúa en esta misma condición.

Los derechos de agua incluidos en los presentes estados financieros corresponden a bienes con vida útil indefinida, por tanto, no están afectos a amortización.

Las licencias de programas informáticos son capitalizadas al valor de los costos incurridos en adquirirlas y prepararlas para usar los programas específicos. Estos costos se amortizan linealmente durante sus vidas útiles estimadas (entre 3 y 5 años).

2.11. Activos intangibles distintos a la plusvalía (continuación)

Los gastos relacionados con el desarrollo o mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto en el período en que se incurran.

Los costos directamente relacionados con la producción de programas informáticos únicos e identificables controlados por el Grupo Manquehue, y que es probable que vayan a generar beneficios económicos superiores a los costos durante más de un año, se reconocen como activos intangibles.

Los costos directos incluyen los gastos del personal que desarrolla los programas informáticos y un porcentaje adecuado de gastos generales.

Los costos de desarrollo de programas informáticos reconocidos como activos, se amortizan durante sus vidas útiles estimadas.

2.12. Menor Valor o plusvalía comprada (Goodwill)

El menor valor corresponde a la diferencia existente entre el precio pagado en la adquisición de sociedades asociadas o coligadas y el valor de la parte proporcional de los activos, pasivos y pasivos contingentes adquiridos en estas sociedades. Este menor valor se presenta en el activo a su costo menos cualquier pérdida acumulada por deterioro y no es amortizable.

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. Para el caso del Grupo Manquehue, las unidades generadoras de efectivo corresponden a las viviendas que se desarrollarán en los proyectos que generan la plusvalía, por consiguiente, las disminuciones se realizan en cada ejercicio dependiendo de la venta de dichas viviendas.

Adicionalmente, en la medida que ocurran hechos o cambios en las circunstancias que afectan al menor valor, el deterioro de este activo es evaluado. Las pruebas de deterioro se efectúan considerando la mejor estimación de la proyección de ventas de las unidades generadoras de efectivo, evaluando la recuperabilidad del activo.

2.13. Propiedades, planta y equipo

Los activos clasificados como propiedades, planta y equipo del Grupo Manquehue, tanto en su reconocimiento inicial como en su medición posterior se valorizarán a su costo de adquisición menos la correspondiente depreciación y provisiones 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 sea probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos de estos activos vayan a fluir a la Sociedad y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable.

2.13. Propiedades, planta y equipo (continuación)

Las reparaciones y mantenimientos se cargan en el resultado del ejercicio o período en el que se incurran.

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

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

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

En la medida que ocurran hechos o cambios en las circunstancias que afectan las propiedades, plantas y equipos, el deterioro de este activo es evaluado considerando sólo si existen estos indicadores. 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 las ventas de estos activos, se calcularán comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluirán en el estado de resultados.

2.14. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son activos mantenidos para generar rentas, plusvalías o ambas, las cuales son valorizadas inicialmente al costo de adquisición.

Las propiedades de inversión que mantienen las empresas del Grupo Manquehue comprenden principalmente terrenos para el desarrollo de futuros proyectos inmobiliarios, los cuales son adquiridos a través de compra directa vía financiamiento bancario, leasing y convenios (bodegajes).

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.

Los activos clasificados en este rubro son sometidos a pruebas de deterioro siempre y cuando exista evidencia que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros pueda no ser recuperable.

2.15. Costos financieros

Los costos por intereses incurridos para la construcción de cualquier activo calificado se capitalizan durante el período de tiempo que es necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende. Otros costos por intereses se registran en resultados en el rubro "Costos Financieros".

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

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

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

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

Los activos no financieros, distintos del menor valor (Goodwill), que hubiesen sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance para evaluar si existen indicadores que señalen que la pérdida por deterioro reconocida anteriormente podría haber disminuido.

A la fecha de los presentes estados financieros no existen indicadores que permitan concluir que alguno de los activos no financieros tengan un riesgo de pérdidas de valor por deterioro. Para el caso de la plusvalía, se evalúan por medio de proyecciones de ventas de las unidades generadoras de efectivo la recuperabilidad de dicho activo. La venta de las viviendas representan la disminución de la plusvalía, el cual se efectúa en cada ejercicio.

2.17. Activos no corrientes mantenidos para la venta

Los activos no corrientes destinados para la venta se reconocen al menor monto entre el valor libro y el valor razonable menos los costos para la venta.

Los activos serán clasificados en este rubro cuando el valor contable pueda 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.

2.18. Préstamos que devengan intereses

Los préstamos que devengan intereses comprenden principalmente los créditos que mantienen empresas del Grupo Manquehue con bancos e instituciones financieras.

Se clasifican en el estado de situación financiera como pasivos corrientes a menos que el Grupo tenga la facultad incondicional de diferir el pago de la obligación por a lo menos doce meses después de la fecha de cierre de los estados financieros.

2.19. Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar

Comprende principalmente los créditos o cuentas por pagar documentados adeudados a acreedores. Se presentan en el pasivo corriente con excepción de aquellos con vencimiento superior a doce meses desde la fecha de cierre de los estados financieros consolidados, los cuales son presentados en el pasivo no corriente.

2.20. Provisiones

Las empresas del Grupo Manquehue reconocen una provisión cuando exista una obligación presente, de carácter legal o implícita, que provenga de eventos pasados y que la Administración determine que es probable que la sociedad tenga que desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos para liquidar la obligación, y que el monto de la obligación pueda estimarse de manera confiable.

La cuantificación de las provisiones se realiza teniendo en consideración la mejor información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y se vuelve a estimar en cada cierre contable.

Las provisiones por concepto de urbanización y mitigaciones, son revisadas al menos cada dos años por la administración, con el objeto de verificar y actualizar las bases y supuestos de las mismas. Para las provisiones de urbanización, se revisan los planes de urbanización pendientes de ejecutar de acuerdo con el Plan Director y se contrasta contra el costo de obras de urbanización, los que son similares en complejidad a las obras reales ejecutadas (propias o de terceros) o mediante la validación de consultores especialistas en inspección de obras. Para las obras de mitigación, la obligación de hacer este tipo de obras, cuya información proviene de estudios realizados por el M.O.P., relacionados con obras de canalización de aguas lluvia, que son parte de las medidas de mitigación ambiental que el proyecto debe contribuir a financiar en conjunto con dicha autoridad y que se ha estimado en base a los convenios firmados para las mitigaciones viales.

Las provisiones son descontadas al valor presente si se estima que el efecto del descuento es significativo.

2.21. Beneficios a los empleados

- i) Vacaciones del personal
La Sociedad reconoce el gasto por vacaciones del personal mediante el método del devengo. Este beneficio corresponde a todo el personal y equivale a un importe fijo según los contratos particulares de cada trabajador. Este beneficio es registrado a su valor nominal.
- ii) Indemnizaciones por años de servicio
Inmobiliaria Manquehue S.A. y Constructora Manquehue Ltda. constituyen obligaciones por indemnizaciones por cese de servicios del personal, establecido en acuerdos contractuales con algunos de sus ejecutivos. Estas indemnizaciones han sido calculadas de acuerdo con NIC 19.

2.22. Arrendamientos

Cuando una entidad del Grupo es el arrendatario – Arrendamiento financiero

Los arrendamientos de activos, cuando la Sociedad tiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas derivados de la propiedad, se clasifican como arrendamientos financieros.

Estos arriendos 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 no corrientes” dependiendo del vencimiento de las cuotas. El elemento de interés del costo financiero se carga en el estado de resultados integrales 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.

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 clasificarán por la Administración del Grupo Manquehue como arrendamientos operativos, de acuerdo a lo señalado por IAS 17.

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.

2.23. Contratos de construcción

Los desembolsos relacionados con los contratos de construcción 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 reconocerán sólo hasta el límite de los costos del contrato incurridos que sea probable que se recuperen. 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 en el ejercicio.

2.24. Capital social

El capital social de la Sociedad, está representado por acciones ordinarias, nominativas, de una única serie, de igual valor cada una y sin valor nominal, las que se registran al monto de la contraprestación recibida, netos de los costos directos de la emisión.

2.25. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

La Sociedad determina el impuesto a la renta sobre la base imponible en conformidad a las normas legales vigentes. Los impuestos diferidos originados por diferencias temporarias y otros eventos se registran de acuerdo a la NIC 12 "impuesto a las ganancias", excepto por la aplicación en 2014 del Oficio Circular N°856 emitido el 17 de octubre de 2014 por la Superintendencia de Valores y Seguros, el cual establece que las diferencias en pasivos y activos por concepto de impuestos diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780, deben contabilizarse en el ejercicio respectivo contra patrimonio (ver Nota 2.2).

Este pronunciamiento difiere de lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), que requieren que dicho efecto sea registrado contra resultados del ejercicio.

El gasto por impuesto a las ganancias está compuesto por impuestos corrientes e impuestos diferidos.

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 cuales puedan compensarse dichas diferencias.

2.25. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos (continuación)

Los activos por impuestos y pasivos por impuestos diferidos se presentan en forma neta en el estado de situación financiera si existe un derecho legalmente exigible de compensar activos tributarios contra pasivos tributarios y el impuesto diferido está relacionado con la misma entidad tributaria y la misma autoridad tributaria.

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, como corrientes los con vencimiento igual o inferior a doce meses contados desde la fecha de corte de los estados financieros y como no corrientes, los mayores a ese período.

En el caso que existan obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo se encuentre asegurado, se clasifican a discreción de la Sociedad.

2.27. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por la venta de bienes y servicios en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad.

Los ingresos ordinarios se presentan netos de impuestos a las ventas, devoluciones, rebajas y descuentos.

Los ingresos de la Sociedad corresponden a la venta neta de proyectos inmobiliarios; departamentos, casas, sitios, macrolotes, y a la prestación de servicios a sociedades relacionadas por concepto de servicios profesionales de arquitectura, administración y supervisión de la construcción de proyectos inmobiliarios.

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

Para los ingresos y costos de explotación correspondientes a las sociedades del Grupo Manquehue, el criterio de reconocimiento es el siguiente:

- i) Constructoras:
Los ingresos y costos asociados se reconocen de acuerdo con el método del grado de avance de las obras.
- ii) Inmobiliarias:
Los ingresos y costos de explotación se reconocen en el momento de celebrar el contrato de escritura de compraventa de los inmuebles con los clientes

2.27. Reconocimiento de ingresos (continuación)

- iii) Prestación de servicios:
Los ingresos y costos asociados a la prestación de servicios a sociedades relacionadas por concepto de servicios profesionales de arquitectura, administración y supervisión de la construcción de proyectos inmobiliarios se reconocen sobre base devengada.
- iv) Sociedades matrices:
Se reconoce el resultado devengado, previa eliminación de los resultados no realizados.
- v) Ingresos por intereses:
Los ingresos por intereses se reconocen usando el método de la tasa de interés efectiva.
- vi) Ingresos por dividendos:
Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho a recibir su pago.
- vii) Ingresos de Propiedad:
Los ingresos por arriendo se reconocen a medida que se devengan.

2.28. Distribución de dividendos

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

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

3 POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS

3.1. Factores de Riesgo

Los principales factores de riesgo que pueden afectar la situación de la Sociedad son:

3.1.1 Carácter cíclico de la actividad inmobiliaria

El sector es altamente sensible a los ciclos económicos y a las variaciones de expectativas económicas, sobretudo el mercado del trabajo, tiene una fuerte incidencia en la conducta de los compradores de viviendas. La progresiva incorporación de nuevos productos y mercados por parte del grupo Manquehue, es un intento por diversificar el riesgo ante futuras fluctuaciones del mercado, favoreciendo la estabilización del negocio.

3.1.2 Restricción del crédito del sector financiero

En el sector, la mayoría de los clientes financia la compra de viviendas con créditos hipotecarios. La dificultad en acceder a un préstamo de este tipo, reduce la demanda de los mismos, y por consiguiente el poder comprador de dichos clientes. Asimismo, las fluctuaciones de liquidez en el mercado financiero pueden repercutir negativamente en la Sociedad, por la dificultad para obtener financiamiento en nuevos emprendimientos, o bien porque provoca costos mayores a los estimados, que disminuyen el margen de rentabilidad.

3.1.3 Competencia

El sector inmobiliario es muy competitivo y muy atomizado, debido a las bajas barreras de entrada de nuevas Sociedades al sector. Sin embargo, la desaceleración de los últimos años ha provocado una disminución del número y un aumento de tamaño relativo de los actores participantes del sector. No obstante lo anterior, persiste siempre el riesgo que en escenarios de mayor estrechez económica existan actores que aborden políticas de ventas que afecten sustantivamente los márgenes y rentabilidad de la industria.

3.2. Riesgo de mercado

El sector inmobiliario es altamente sensible a los ciclos económicos, y existen numerosas variables, tales como tasa de interés, tasa de desempleo, precios internacionales de insumos, que producen impactos negativos tanto en la demanda de viviendas como en el margen de rentabilidad de las ventas de éstas. Como factor mitigante de este riesgo, la Sociedad mantiene relaciones estables de largo plazo con distintas entidades financieras, lo que permite estar alerta a señales de evolución futura del mercado financiero, y por otra parte permite mayor fluidez en las negociaciones de préstamos y sus condiciones.

Por otra parte, la Sociedad mantiene un control permanente del flujo de caja en un horizonte de corto y largo plazo a través de un detalle mensual y una proyección anual que se actualiza trimestralmente.

Adicionalmente, la Sociedad mantiene una política de diversificación de mercados y productos lo que permite reducir el riesgo del negocio a través de la estabilización de los flujos en el tiempo.

3.3 Riesgo legal

En el sector inmobiliario y construcción se pueden considerar como los principales impactos los siguientes: evaluación ambiental, ley de arrendamiento, beneficios tributarios, exenciones de impuestos, cambios en el régimen del Impuesto al Valor Agregado (IVA), subsidios a la oferta y demanda, entre otros. El impacto en el sector ante cambios en la normativa legal se mitigan a través de la asesoría por parte de especialistas en derecho en las materias afectas a los cambios.

3.4 Riesgo financiero

Los riesgos financieros a los que está expuesta la Sociedad se resumen en los siguientes:

3.4.1 Riesgo de liquidez

Para mitigar el riesgo de incumplimiento de pago de compromisos, la Sociedad ha desarrollado e implementado herramientas de control de caja anual, mensual y semanal, de manera de prever oportunamente las necesidades de financiamiento de corto y largo plazo y de cómo abordar las mismas.

Con estas herramientas se identifican las necesidades de tesorería en monto y tiempo, y se planifican las nuevas necesidades de financiamiento.

Por otra parte la Sociedad estructura sus compromisos en función de la operación que se trate, corto plazo en el caso de obras en construcción, o mediano y largo plazo para inversión en nuevos activos para el desarrollo futuro.

En esta industria, el financiamiento bancario de corto plazo opera con líneas de crédito de construcción cuya utilización está indexada al avance físico de la obra. El vencimiento de las líneas está calzado con la fecha estimada en que se recibirán los flujos producto de la venta del proyecto, esto es una vez que el proyecto tiene la recepción municipal correspondiente y ha iniciado la escrituración y entrega de los bienes.

No obstante lo anterior, el formato de giro de créditos es a través de pagarés de corto plazo que se van renovando hasta el vencimiento de la línea de crédito de construcción. Adicionalmente, si llegada la fecha de vencimiento de la línea no se ha amortizado el total del capital adeudado, dado que quedan unidades pendientes de escriturar, existe una instancia de renovación del plazo de la línea sujeta a la evaluación comercial y de riesgo del proyecto.

3.4.2 Riesgo Tasa de interés

Dado el tipo de financiamiento de la industria, el costo del dinero se fija en el mercado en función de tasas de interés variables de corto plazo. En aquellos casos en que puedan aplicarse condiciones de tasas fijas, principalmente en créditos estructurados de mediano y largo plazo, la Sociedad privilegia estas tasas de manera de evitar incertidumbres sobre el comportamiento y evolución futura de los tipos de interés y los montos de caja que se requerirán.

Para el caso de la deuda asociada a líneas de construcción, la deuda financiera, está pactada con las instituciones bancarias a un spread fijo sobre la tasa TAB variable, de acuerdo a los plazos de giro (90, 180 o 360 días).

La deuda financiera total se estructura según las siguientes tasas:

Datos	Escenario	
	31-12-2014 % Deuda	31-12-2013 % Deuda
Tasa de interés fijo	3%	9%
Tasa de interés variable	97%	91%
Total	100%	100%

Al efectuar un análisis de sensibilidad sobre la porción con tasa variable, en una escenario en que las tasas fluctuaran +/- 1% el efecto fluctuaría en torno a:

Datos	Escenario		
	Tasa -1% M\$	Tasa Cierre M\$	Tasa +1% M\$
Al 31-12-2014	484.663	1.031.187	1.577.711
Efecto en resultados	546.524		(546.524)
Al 31-12-2013	548.396	1.030.915	1.513.434
Efecto en resultados	482.519		(482.519)

3.4.3 Riesgo de cambio

La Sociedad tiene una baja exposición a variaciones del tipo de cambio, ya que sus ingresos no están indexados ni afectados por fluctuaciones de moneda extranjera, sin embargo, sí existe impacto en algunos costos de insumos de construcción, para los cuales se generan contratos de abastecimiento asegurando el precio y la oportunidad de entrega de los mismos.

3.4.4 Riesgo de inflación

El riesgo de inflación es bajo para la Sociedad, ya que los ingresos están indexados a la Unidad de Fomento, con lo cual se mitiga el efecto en la variación del índice de Precios al Consumidor.

Al efectuar un análisis de sensibilidad sobre la porción de deuda bancaria que se encuentra expresada en unidades de fomento (UF), en un escenario de variación de +/- 1% en el valor de la UF, el efecto fluctuaría en torno a:

Datos	MUF	Escenario		
		UF -1% M\$	UF Cierre M\$	UF +1% M\$
Al 31-12-2014	76	1.851.672	1.870.376	1.889.080
Efecto en variación UF		(18.704)		18.704
Al 31-12-2013	129	2.966.171	2.996.132	3.026.094
Efecto en variación UF		(29.961)		29.961

3.4.5 Riesgo de crédito

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

En el caso de venta de terrenos no existe riesgo de crédito ya que, en general, el pago es con documentos a la vista con instrucciones notariales.

3.4.6 Activos de carácter financiero

Las inversiones de excedentes de caja se efectúan principalmente en bancos nacionales y extranjeros con oficinas en Chile, con amplia trayectoria en el sector financiero, con calificación de riesgo adecuado al tipo de inversión que se trate y con perspectivas estables.

4 ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN

Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales efectúan estimaciones y supuestos respecto del futuro desarrollo de los negocios. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales.

4.1 Estimación del deterioro de la plusvalía comprada.

Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales evalúan anualmente si la plusvalía mercantil ha sufrido algún deterioro, de acuerdo con la política contable que se describe en la Nota N° 2.12.

Al cierre de los presentes estados financieros la realización de la plusvalía se presenta en la nota 14.

4.2 Estimación provisión grado de avance.

El Grupo Manquehue utiliza en las filiales constructoras el método del grado de avance de sus contratos de construcción. El método de reconocimiento de ingresos requiere que se estimen los servicios prestados a la fecha como una proporción del total de servicios que serán entregados.

4.3 Estimación provisión garantía legal.

En cumplimiento con la Ley General de Urbanismo y Construcción (Título I, capítulo III, artículo 18), Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales constituye una provisión por concepto de garantía sobre eventuales desperfectos a las viviendas vendidas al público.

Esta provisión está constituida directamente en las empresas constructoras.

La provisión de garantía legal utiliza supuestos basados principalmente en el comportamiento histórico de desperfectos que ha debido cubrir la Sociedad por las unidades vendidas.

4.4 Vida útil y valores residuales de intangibles, propiedades, planta y equipo y propiedades de inversión.

La determinación de las vidas útiles y los valores residuales de los componentes de Intangibles de vida útil definida, Propiedad, Planta y Equipo y Propiedades de Inversión involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio.

4.5 Valor justo o valor razonable de activos y pasivos.

En ciertos casos las IFRS requieren que activos y pasivos sean registrados a su valor justo. Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. El objetivo de una medición del valor razonable es estimar el precio al que una transacción ordenada de venta del activo o de transferencia del pasivo tendría lugar entre participantes del mercado, en las condiciones de mercado presentes

4.6 Provisión costos de urbanización.

Las provisiones por concepto de urbanización y mitigaciones, son revisadas al menos cada dos años por la administración, con el objeto de verificar y actualizar las bases y supuestos de dichas estimaciones. Para las provisiones de urbanización, se revisan los planes de urbanización pendientes de ejecutar de acuerdo con el Plan Director y se contrasta contra el costo de obras de urbanización, los que son similares en complejidad a las obras reales ejecutadas (propias o de terceros). También se utiliza la validación de consultores especialistas en inspección de obras. Para las obras de mitigación, cuya información relacionada con las obras de canalización de aguas lluvia proviene de estudios realizados por la autoridad (M.O.P.), dichos proyectos son financiados en conjunto con esta autoridad y cuyas estimaciones se realizan en base a los convenios firmados para las mitigaciones viales.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

5 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición del rubro al es la siguiente:

Clases de Efectivo y Equivalentes al efectivo	31-12-2014 M\$	31-12-2013 M\$
Efectivo en caja	17.252	8.088
Saldos en bancos (cuentas corrientes)	7.539.346	9.724.739
Fondos mutuos	2.886.608	6.072.415
Otro efectivo y equivalentes al efectivo	319.800	175.752
Total	10.763.006	15.980.994

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

La composición del rubro por tipo de monedas es la siguiente:

Información del Efectivo y Equivalentes al Efectivo por moneda	Moneda	31-12-2014 M\$	31-12-2013 M\$
Monto del efectivo y equivalentes al efectivo	CL \$	10.763.006	15.980.994
Total		10.763.006	15.980.994

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

El detalle de este rubro al 31 de diciembre de 2014 y 2013 , es el siguiente:

Detalle de fondos mutuos		Saldo al	
RUT	Sociedad o institución	31-12-2014 M\$	31-12-2013 M\$
96.767.630-6	Banchile Administradora General de Fondos S.A.	2.886.608	713.558
96.836.390-5	BancoEstado S. A. Administradora General de Fondos	-	5.358.857
	Totales	2.886.608	6.072.415

Detalle Otro Efectivo y Equivalentes al Efectivo		Saldo al	
RUT	Sociedad o institución	31-12-2014 M\$	31-12-2013 M\$
-	Valores por depositar	230.897	90.220
-	Acciones Inmobiliaria Club Santa María del Mar	80.853	85.080
-	Otros efectivos y equivalentes de efectivo	8.050	452
	Total	319.800	175.752

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

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

6 OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

La composición del rubro es la siguiente:

Instrumentos financieros	31-12-2014			
	Corriente		No Corriente	
	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados M\$	Activos financieros Mantenedos hasta su vencimiento M\$	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados M\$	Activos financieros Mantenedos hasta su vencimiento M\$
Otros instrumentos	-	585.748	-	-
Sub Total	-	585.748	-	-
Total	585.748		-	

Instrumentos financieros	31-12-2013			
	Corriente		No Corriente	
	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados M\$	Activos financieros Mantenedos hasta su vencimiento M\$	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados M\$	Activos financieros Mantenedos hasta su vencimiento M\$
Instrumentos derivados, activo neto	45.346	-	-	-
Otros instrumentos	-	585.748	-	-
Sub Total	45.346	585.748	-	-
Total	631.094		-	

Instrumentos derivados, activo neto	Valor del contrato M\$	Plazo de vencimiento	31-12-2014			31-12-2013		
			Corriente M\$	No corriente M\$	Efecto en Resultado M\$	Corriente M\$	No corriente M\$	Efecto en Resultado M\$
Swap	1.845.655	dic-14	-	-	(150.610)	24.336	-	115.183
Swap	1.593.404	dic-14	-	-	(130.317)	21.010	-	99.441
Subtotal			-	-	(280.927)	45.346	-	214.624

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

7 OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES Y NO CORRIENTES

La composición del rubro es la siguiente:

Otros activos no financieros, Corrientes	Moneda	31-12-2014 M\$	31-12-2013 M\$
Obras en ejecución por cobrar	CL\$	2.255.981	3.209.681
Seguros pagados por anticipado	CL\$	32.652	77.654
Otros gastos pagados por anticipado	CL\$	2.563	-
Total		2.291.196	3.287.335

Otros activos no financieros, No Corrientes	Moneda	31-12-2014 M\$	31-12-2013 M\$
Gastos de proyecto en desarrollo	CL\$	132.178	132.178
Total		132.178	132.178

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

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

8.1. La composición del rubro “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar” al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es la siguiente:

Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar, Neto	31-12-2014	31-12-2013
	M\$	M\$
Cientes desarrollos inmobiliarios (a)	23.030.434	20.430.916
Cientes macrolotes	4.455.510	1.138.689
Cientes activos matriz	-	230.259
Cientes contratos construcción	649.266	762.760
Cientes varios	686.085	1.022.231
Documentos por cobrar desarrollos inmobiliarios (b)	961.384	198.459
Documentos por cobrar macrolotes	3.024.700	2.548.811
Documentos por cobrar activos matriz	155.453	139.857
Anticipos de proveedores	114.536	123.200
Fondo a rendir	34.021	134.119
Cuentas corrientes del personal	315.742	224.305
Otras cuentas por cobrar, corriente	126.066	321.126
Total	33.553.197	27.274.732

Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar, Bruto	31-12-2014	31-12-2013
	M\$	M\$
Cientes desarrollos inmobiliarios (a)	23.108.964	20.506.549
Cientes macrolotes	4.455.510	1.138.689
Cientes activos matriz	487.336	721.869
Cientes contratos construcción	739.675	816.784
Cientes varios	777.610	1.151.584
Documentos por cobrar desarrollos inmobiliarios (b)	1.084.245	323.883
Documentos por cobrar macrolotes	3.024.700	2.548.811
Documentos por cobrar activos matriz	155.453	139.857
Anticipos de proveedores	114.536	123.200
Fondo a rendir	34.021	134.119
Cuentas corrientes del personal	315.742	224.305
Otras cuentas por cobrar, corriente	156.413	321.126
Total	34.454.205	28.150.776

- 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.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

c) 8.1.a) El deterioro de los deudores comerciales al 31 de diciembre de 2014 y 2013, son los siguientes:

Deterioro de Deudores comerciales	31-12-2014 M\$	31-12-2013 M\$
Cientes desarrollos inmobiliarios	(78.530)	(75.633)
Cientes activo matriz	(487.336)	(491.610)
Cientes contratos construcción	(90.409)	(54.024)
Cientes varios	(91.525)	(129.353)
Documentos por cobrar desarrollos inmobiliarios	(122.861)	(125.424)
Otras cuentas por cobrar, corriente	(30.347)	-
Total	(901.008)	(876.044)

8.1.b) Los movimientos de las provisiones de pérdidas por deterioro de deudores son las siguientes:

Provisión de pérdidas por deterioro	31-12-2014 M\$	31-12-2013 M\$
Saldo inicial	(876.044)	(795.159)
Aumentos (disminuciones) del período	(24.964)	(80.885)
Total	(901.008)	(876.044)

Al 31 de Diciembre 2014 y 2013, de acuerdo a lo establecido en NIC 39, los factores que el Grupo Manquehue ha considerado para evaluar la evidencia objetiva que origina el posterior reconocimiento de deterioro son los siguientes:

- a) Infracciones en las cláusulas contractuales; tales como incumplimiento o mora en los pagos.
- b) Dificultades financieras del deudor; tales como que entre en quiebra o existan cambios adversos en el estado de pago.

De acuerdo a lo requerido por IFRS 7 párrafo 37; al 31 de diciembre de 2014 y 2013. El Grupo Manquehue no ha tomado garantías para asegurar el cobro de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar. El valor justo de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar no difiere de manera significativa de los saldos presentados en los presentes estados financieros consolidados.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

8.1.c) Los plazos de vencimiento de los deudores comerciales al 31 de Diciembre de 2014 y 2013, son los siguientes:

Deudores comerciales con próximos vencimientos	31-12-2014 M\$	31-12-2013 M\$
Con vencimiento menor de tres meses	29.806.450	22.914.660
Con vencimiento entre tres y seis meses	333.506	1.258.926
Con vencimiento mayor a seis meses	3.413.241	3.101.146
Total	33.553.197	27.274.732

8.1.c) La Estratificación de la cartera de "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar", es la siguiente:

Tramo de Morosidad 31 de Diciembre 2014	N° de clientes de Cartera	Total Cartera Neta M\$
Al día	955	33.390.970
Entre 1 y 30 días	2	2.000
Entre 31 y 60 días	-	-
Entre 61 y 90 días	-	-
Entre 91 y 120 días	-	-
Entre 121 y 150 días	-	-
Entre 151 y 180 días	-	-
Más de 181 días	19	160.227
Total	976	33.553.197

Tramo de Morosidad 31 de Diciembre 2013	N° de clientes de Cartera	Total Cartera Neta M\$
Al día	662	27.109.284
Entre 1 y 30 días	-	-
Entre 31 y 60 días	-	-
Entre 61 y 90 días	-	-
Entre 91 y 120 días	-	-
Entre 121 y 150 días	-	-
Entre 151 y 180 días	-	-
Más de 181 días	17	165.448
Total	679	27.274.732

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

8.2. La composición del rubro “Derechos por cobrar no corriente” al 31 de Diciembre de 2014 y 2013, es la siguiente:

Derechos por cobrar, no corrientes	31-12-2014	31-12-2013
	M\$	M\$
Clientes activo matriz	49.254	93.238
Deudores varios	141.983	88.295
Total	191.237	181.533

9 SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los saldos por cobrar y pagar con entidades relacionadas presentadas por Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2014 y 2013, en el corto plazo, corresponden a cuentas corrientes mercantiles simples expresadas en pesos y en unidades de fomento.

Estos saldos tienen acuerdo de pago según disponibilidad de fondos, en un plazo, habitualmente, no superior a 180 días.

En el largo plazo se presentan aportes a empresas relacionadas para construir capital de trabajo, saldos que se encuentran expresados en UF, sin intereses.

Las transacciones comerciales con entidades relacionadas corresponden a servicios prestados principalmente por las filiales a compañías relacionadas, estos servicios corresponden a publicidad, post venta, administración, arquitectura y arriendo de maquinarias y herramientas.

Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales estima que todas sus cuentas por cobrar a entidades relacionadas a la fecha de cierre de los presentes estados financieros consolidados son recuperables, por lo que no ha reconocido provisión para deudas incobrables.

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

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

Las condiciones comerciales de las transacciones con empresas relacionadas han sido pactadas en forma similar a las de mercado, y son permanentemente revisadas por la Administración y el Directorio.

Estas operaciones se ajustan a lo establecido en los artículos N° 44 y 89 de la Ley N° 18.046, sobre Sociedades Anónimas. No existen deudas de dudoso cobro, razón por la cual no se ha constituido una provisión de deterioro para estas transacciones.

Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales, tienen como política informar todo tipo de transacciones que efectúa con partes relacionadas durante el ejercicio.

El criterio de exposición de las transacciones con entidades relacionadas es incluir al menos todas las transacciones sobre UF 500 efectuadas en el periodo que cubren los estados financieros consolidados informados.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

9.1 Saldos y transacciones con entidades relacionadas

9.1.1. Cuentas por cobrar a entidades relacionadas:

El desglose de los saldos por cobrar con entidades relacionadas es el siguiente:

RUT	Sociedad	Corriente		No corriente	
		31-12-2014	31-12-2013	31-12-2014	31-12-2013
		M\$	M\$	M\$	M\$
96.656.410-5	Bice Vida Cía. de Seguros S.A.	11.774	11.144	4.358.034	1.306.217
99.012.000-5	Cía. de Seguros de Vida Consorcio S.A.	-	-	4.358.034	1.306.217
77.468.720-3	Consorcio Inmobiliario MBI Ltda.	51.932	9.958	982.897	904.116
78.982.210-5	Inmobiliaria Brotec Icafal Ltda.	-	-	-	612.797
75.552.600-2	Corporación Club Santa María del Mar	214.047	203.454	-	-
76.017.300-2	Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.	297	279	-	-
76.637.670-3	Inmobiliaria La Laguna Ltda.	-	132.630	-	-
78.433.860-6	Inmobiliaria San Antonio Ltda.	-	-	-	1.059.201
99.540.380-3	Inmobiliaria Terrazas del Cóndor S.A.	9.429	9.019	-	-
87.003.300-1	Inversiones El Roble S.A.	-	119	-	-
96.752.620-7	Inversiones Franco Italianas S.A.	-	-	-	83.680
77.851.360-9	Inversiones Deportivas Club Ltda	5.982	5.947	-	-
76.836.460-5	Constructora La Laguna Ltda.	-	2.511	-	-
76.349.965-0	El Peñón Spa	3.269.030	-	-	-
0-E	Otros Asociados	19.580	18.430	-	-
	Totales	3.582.071	393.491	9.698.965	5.272.228

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

9.1.2. Cuentas por pagar a entidades relacionadas:

El desglose de los saldos por pagar con entidades relacionadas es el siguiente:

RUT	Sociedad	Corriente		No corriente	
		31-12-2014	31-12-2013	31-12-2014	31-12-2013
		M\$	M\$	M\$	M\$
96.656.410-5	Bice Vida Cía. de Seguros S.A.	-	-	356.332	291.081
99.012.000-5	Cía. de Seguros de Vida Consorcio S.A.	-	-	356.332	291.081
78.433.860-6	Inmobiliaria San Antonio Ltda.	-	-	-	237.198
99.504.480-3	Hacienda Chicureo Club S.A.	2.186	32.372	-	-
87.003.300-1	Inversiones El Roble S.A.	-	-	4.884	4.623
96.752.620-7	Inversiones Franco Italianas S.A.	-	-	-	18.724
76.349.965-0	El Peñón SPA	-	20.000	-	-
0-E	Otros Asociados	100	-	-	-
	Totales	2.286	52.372	717.548	842.707

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

9.1.3. Transacciones significativas con entidades relacionadas:

RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	01-01-2014 al 31-12-2014 M\$	Efecto en resultados (cargo)/Abono M\$	01-01-2013 al 31-12-2013 M\$	Efecto en resultados (cargo)/Abono M\$
96.656.410-5	Bice Vida Cia. de Seguros	Accionista filial	Egreso en cuenta corriente	2.878.896	-	1.876.413	-
96.656.410-5	Bice Vida Cia. de Seguros	Accionista filial	Ingreso en cuenta corriente	47.450	-	2.292.791	-
96.656.410-5	Bice Vida Cia. de Seguros	Accionista filial	Dividendo	585.008	-	3.018.030	-
96.656.410-5	Bice Vida Cia. de Seguros	Accionista filial	Reajuste	155.119	155.119	58.327	58.327
99.012.000-5	Cia. de Seguros de Vida Consorcio	Accionista filial	Egreso en cuenta corriente	2.878.896	-	1.876.413	-
99.012.000-5	Cia. de Seguros de Vida Consorcio	Accionista filial	Ingreso en cuenta corriente	47.450	-	2.292.791	-
99.012.000-5	Cia. de Seguros de Vida Consorcio	Accionista filial	Dividendo	585.008	-	2.292.791	-
99.012.000-5	Cia. de Seguros de Vida Consorcio	Accionista filial	Reajuste	155.119	155.119	58.283	58.283
75.552.600-2	Corporación Club Santa María del Mar	Socio común	Egreso en cuenta corriente	-	-	3.769	-
75.552.600-2	Corporación Club Santa María del Mar	Socio común	Reajuste	-	-	-	-
65.534.320-2	Corporación Hacienda Chicureo Club	Socio común	Ingreso en cuenta corriente	-	-	18.578	-
65.534.320-2	Corporación Hacienda Chicureo Club	Socio común	Facturas de contrato	-	-	100.485	100.485
65.534.320-2	Corporación Hacienda Chicureo Club	Socio común	Pago factura	-	-	62.456	-
65.534.320-2	Corporación Hacienda Chicureo Club	Socio común	Reajuste	10.593	10.593	322	322
78.433.860-6	Inmobiliaria San Antonio Ltda.	Accionista filial	Egreso en cuenta corriente	241.918	-	1.529.119	-
78.433.860-6	Inmobiliaria San Antonio Ltda.	Accionista filial	Ingreso en cuenta corriente	1.080.278	-	1.868.437	-
78.433.860-6	Inmobiliaria San Antonio Ltda.	Accionista filial	Dividendo	-	-	1.868.437	-
78.433.860-6	Inmobiliaria San Antonio Ltda.	Accionista filial	Reajuste	16.357	16.357	47.392	47.392
87.003.300-1	Inversiones El Roble S.A.	Otros relacionados	Egreso en cuenta corriente	-	-	93	-
87.003.300-1	Inversiones El Roble S.A.	Otros relacionados	Facturas de contrato	43.541	36.589	-	-
87.003.300-1	Inversiones El Roble S.A.	Otros relacionados	Pago facturas de contrato	43.552	-	-	-
87.003.300-1	Inversiones El Roble S.A.	Otros relacionados	Reajuste	261	(261)	-	-
96.752.620-7	Inversiones Franco Italianas S.A.	Accionista filial	Egreso en cuenta corriente	175.975	-	120.810	-
96.752.620-7	Inversiones Franco Italianas S.A.	Accionista filial	Ingreso en cuenta corriente	250.222	-	147.622	-
96.752.620-7	Inversiones Franco Italianas S.A.	Accionista filial	Dividendo	33.435	-	147.622	-
96.752.620-7	Inversiones Franco Italianas S.A.	Accionista filial	Reajuste	9.292	9.292	3.743	3.743

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	01-01-2014 al	Efecto	01-01-2013 al	Efecto
				31-12-2014 M\$	en resultados (cargo)/Abono M\$	31-12-2013 M\$	en resultados (cargo)/Abono M\$
77.468.720-3	Consortio Inmobiliario MBI Ltda	Asociada	Asesoría	542.905	542.905	30.275	-
77.468.720-3	Consortio Inmobiliario MBI Ltda	Asociada	Intereses	133.044	133.044	-	-
77.468.720-3	Consortio Inmobiliario MBI Ltda	Asociada	Ingreso en cuenta corriente	106.000	-	320.644	-
77.468.720-3	Consortio Inmobiliario MBI Ltda	Asociada	Pago asesoría	500.931	-	-	-
77.468.720-3	Consortio Inmobiliario MBI Ltda	Asociada	Intereses	-	-	-	-
77.468.720-3	Consortio Inmobiliario MBI Ltda	Asociada	Reajuste	51.737	51.737	-	-
77.468.720-3	Consortio Inmobiliario MBI Ltda	Asociada	Dividendo	402.320	-	-	-
99.504.480-3	Hacienda Chicureo Club Ltda.	Asociada	Facturas de contrato	79	(79)	-	-
99.504.480-3	Hacienda Chicureo Club Ltda.	Asociada	Pago facturas de contrato	79	-	-	-
99.504.480-3	Hacienda Chicureo Club Ltda.	Asociada	Pago Club Ecuestre	30.625	-	-	-
99.504.480-3	Hacienda Chicureo Club Ltda.	Asociada	Reajuste	440	(440)	-	-
76.637.670-3	Inmobiliaria La Laguna Ltda.	Asociada	Ingreso en cuenta corriente	139.708	-	-	-
76.637.670-3	Inmobiliaria La Laguna Ltda.	Asociada	Reajuste	7.079	7.079	-	-
76.349.965-0	Inmobiliaria El Peñón SpA	Asociada	Egreso en cuenta corriente	3.198.557	-	-	-
76.349.965-0	Inmobiliaria El Peñón SpA	Asociada	Ingreso en cuenta corriente	40.009	-	-	-
76.349.965-0	Inmobiliaria El Peñón SpA	Asociada	Reajuste	130.481	130.481	-	-
76.836.460-5	Constructora La Laguna Ltda.	Asociada	Egreso en cuenta corriente	662	-	-	-
76.836.460-5	Constructora La Laguna Ltda.	Asociada	Ingreso en cuenta corriente	3.322	-	-	-
76.836.460-5	Constructora La Laguna Ltda.	Asociada	Reajuste	149	149	-	-
78.982.210-5	Inmobiliaria Brotec Icafal Ltda.	Accionista filial	Ingreso en cuenta corriente	665.481	-	-	-
78.982.210-5	Inmobiliaria Brotec Icafal Ltda.	Accionista filial	Intereses	17.401	17.401	-	-
78.982.210-5	Inmobiliaria Brotec Icafal Ltda.	Accionista filial	Reajuste	35.283	35.283	-	-
99.540.380-3	Inmobiliaria Terrazas del Cóndor S.A.	Asociada	Reajuste	410	410	-	-
E-0	Varios relacionados	Asociada	Reajuste	1.790	1.790	-	-

9.2 Directorio y Gerencia de la Sociedad

El Directorio de Inmobiliaria Manquehue S.A. lo componen siete miembros, los cuales permanecen por un período de tres años en sus funciones, pudiendo estos reelegirse.

El equipo gerencial de Inmobiliaria Manquehue S.A. es el siguiente: un Gerente General, un Gerente de Planificación y Control, un Gerente de Administración y Finanzas, un Gerente Legal, un Gerente Comercial, un Gerente General de Construcción, un Gerente de Innovación y Desarrollo, un Gerente Inmobiliario y dos Gerentes de Proyectos.

9.2.1 Remuneración del Directorio

Según lo establecido en el Artículo N° 33 de la Ley N° 18.046 sobre Sociedades Anónimas, la Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 24 de abril de 2014, estableció que los directores recibirán una remuneración mensual de UF 55, cada uno de ellos, durante el ejercicio comercial del año 2014.

9.2.2 Remuneración del Equipo Gerencial

Las remuneraciones e incentivos con cargo a resultado al equipo gerencial clave de Inmobiliaria Manquehue S.A. y Filiales, asciende a M\$ 1.620.718 y M\$ 1.709.315 por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013, respectivamente.

Inmobiliaria Manquehue S.A. y Filiales tiene, para sus ejecutivos, establecido un plan de incentivo por cumplimiento de objetivos individuales de aportación a los resultados de las sociedades. Estos incentivos están estructurados en un mínimo y máximo de remuneraciones brutas y son canceladas una vez al año. El pago por este concepto, que se encuentran incluidos en los valores señalados en el párrafo anterior, asciende a M\$ 341.748 y M\$ 432.570 en 2014 y 2013, respectivamente.

Adicionalmente, en Nota 22 se presentan obligaciones por indemnizaciones por cese de servicios del personal, establecido en acuerdos contractuales con algunos de sus empleados.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

10 INVENTARIOS

La composición del rubro es la siguiente:

Clases de Inventarios	31-12-2014 M\$	31-12-2013 M\$
Terrenos	24.310.461	28.687.606
Inventarios de materiales	1.840.985	1.558.159
Obras en ejecución	46.594.751	29.771.979
Unidades terminadas	13.207.768	14.169.967
Otros Inventarios	11.606.572	13.943.254
Total	97.560.537	88.130.965

Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el Grupo reconoció como costo de ventas de inventarios M\$ 69.090.567 y M\$ 57.594.618, respectivamente. El costo de ventas de propiedades de inversión fue de M\$ 11.459.579 y M\$ 3.242.077 al 31 de diciembre de 2014 y 2013, respectivamente.

Adicionalmente, para ambos períodos, el gasto financiero incluido en el costo de venta de unidades escrituradas fue de M\$ 2.467.319 y M\$ 1.755.353.

Los saldos de inventarios presentados en los estados financieros consolidados incluyen ajustes por valor neto realizable por M\$ 46.256 y M\$ 146.836 al 31 de diciembre de 2014 y 2013, respectivamente.

11. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El desglose de los activos y pasivos por impuestos, corrientes, al 31 de diciembre de 2014 y 2013, son los siguientes:

Activos por impuestos corrientes

Activos por impuestos corrientes	31-12-2014	31-12-2013
	M\$	M\$
Pagos provisionales mensuales (neto)	171.757	-
Crédito empresas constructoras	-	122
Crédito capacitación	173.948	63.076
Otros impuestos por recuperar	4.131.293	671.203
IVA crédito fiscal	100.709	144.883
Total	4.577.707	879.284

Pasivos por impuestos corrientes

Pasivos por impuestos corrientes	31-12-2014	31-12-2013
	M\$	M\$
Provisión impuesto a la renta (neto)	-	741.013
Impuesto honorarios declaración mensual	3.205	3.740
Impuestos varios por pagar	783.795	285.651
Impuesto único trabajadores	18.490	17.724
Total	805.490	1.048.128

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

11. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES (continuación)

Sociedades con pérdida tributaria

Sociedades con pérdida tributaria	31-12-2014 M\$	31-12-2013 M\$
Hacienda Chicureo Inmobiliaria Ltda.	911.270	1.675.418
Manquehue SpA	6.681	5.199
Inmobiliaria Manquehue S.A.	3.827.817	20.963.717
Edificios Hacienda SpA	684.612	106.353
Inmobiliaria Aguas Claras SpA	668.728	152.862
Inmobiliaria Montepiedra SpA	-	119.192
Administradora La Fuente S.A.	46	45
Inmobiliaria Cumbres del Cóndor S.A.	-	1.597.266
Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	-	1.190.704
Inmobiliaria San Joaquín S.A.	-	996.162
Hacienda Chicureo Casas S.A.	-	47.773
Inmobiliaria Santa Adela Ltda.	1.582.688	1.338.219
Inmobiliaria Santa María del Mar Ltda.	944.275	819.712
Administradora San Isidro Ltda.	271.462	236.618
Chicureo Comercial S.A.	122.168	113.820
Hacienda Chicureo S.A.	1.323.912	1.408.851
Inmobiliaria Alto Hacienda SpA	286.045	-
San Ignacio SpA	8.513	-
Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.	15.625	7.177
Total	10.653.842	30.779.088

El cuadro anterior muestra saldos de pérdidas tributarias de empresas del Grupo al 31 de diciembre de 2014 y 2013, no obstante, la recuperación de los saldos de activos por impuestos diferidos relacionados a pérdidas tributarias, dependerán de la obtención de utilidades tributarias suficientes en el futuro.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

12. INVERSIONES CONTABILIZADAS UTILIZANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

12.1 La composición del rubro e información relacionada, es la siguiente:

a) Al 31 de diciembre de 2014

Movimientos en inversiones asociadas o negocios conjuntos	País de origen	Moneda Funcional	Relación	Porcentaje de Participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 31-12-2013	Adiciones	Participación en Ganancia (pérdida)	Resultado responsabilidad sobre pasivos netos asociados	Dividendos percibidos	Otros incrementos (decrementos)	Saldo al 31-12-2014
				%	%	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Consortio Inmobiliario MBI Ltda.	Chile	CL \$	Negocio conjunto	50,000	50,000	583.914	-	287.405	-	(402.320)	60.840	529.839
Inmobiliaria Terrazas del Condor S.A.	Chile	CL \$	Negocio conjunto	50,000	50,000	14.064	-	1.726	-	-	(505)	15.285
Inmobiliaria La Laguna Ltda.	Chile	CL \$	Negocio conjunto	50,000	50,000	(101.163)	-	(5.985)	-	-	107.148	-
Constructora La Laguna Ltda.	Chile	CL \$	Negocio conjunto	50,000	50,000	(1.213)	-	(401)	-	-	1.614	-
Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.	Chile	CL \$	Negocio conjunto	50,000	50,000	(34.654)	-	(4.019)	-	-	-	(38.673)
Hacienda Chicureo Club S.A.	Chile	CL \$	Coligada indirecta	29,7666	29,7666	4.633.529	-	(60.601)	-	-	(254.966)	4.317.962
Inversiones Deportivas Club Ltda.	Chile	CL \$	Coligada indirecta	0,00977	0,00977	1.182	-	(24)	-	-	-	1.158
El Peñón SPA	Chile	CL \$	Negocio conjunto	50,000	50,000	20.000	-	(337.969)	-	-	-	(317.969)
Constructora MBI Ltda.	Chile	CL \$	Negocio conjunto	50,000	50,000	279.964	-	518.497	-	(98.507)	(204.621)	495.331
Totales						5.395.623	-	398.629	-	(500.827)	(290.490)	5.002.933

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

b) Al 31 de diciembre de 2013

Movimientos en inversiones asociadas o negocios conjuntos	País de origen	Moneda Funcional	Relación	Porcentaje de Participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 31-12-2012	Adiciones	Participación en Ganancia (pérdida)	Resultado responsabilidad sobre pasivos netos asociados	Dividendos percibidos	Otros incrementos (decrementos)	Saldo al 31-12-2013
				%	%	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Consorcio Inmobiliario MBI Ltda.	Chile	CL \$	Negocio conjunto	50,000	50,000	636.099	-	939.552	-	(991.737)	-	583.914
Inmobiliaria Terrazas del Condor S.A.	Chile	CL \$	Negocio conjunto	50,000	50,000	16.618	-	(2.554)	-	-	-	14.064
Inmobiliaria La Laguna Ltda.	Chile	CL \$	Negocio conjunto	50,000	50,000	(99.048)	-	(2.115)	-	-	-	(101.163)
Constructora La Laguna Ltda.	Chile	CL \$	Negocio conjunto	50,000	50,000	(918)	-	(295)	-	-	-	(1.213)
Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.	Chile	CL \$	Negocio conjunto	50,000	50,000	(31.805)	-	(2.849)	-	-	-	(34.654)
Hacienda Chicureo Club S.A. (*)	Chile	CL \$	Coligada indirecta	31,4997	31,4997	2.243.818	-	(122.176)	-	-	2.511.887	4.633.529
Inversiones Deportivas Club Ltda.	Chile	CL \$	Coligada indirecta	0,009786	0,009786	1.175	-	(22)	-	-	29	1.182
El Peñón SPA	Chile	CL \$	Negocio conjunto	50,000	50,000	-	20.000	-	-	-	-	20.000
Constructora MBI Ltda.	Chile	CL \$	Negocio conjunto	50,000	50,000	605.283	-	196.061	-	(116.488)	(404.892)	279.964
Totales						3.371.222	20.000	1.005.602	-	(1.108.225)	2.107.024	5.395.623

(*) Con fecha 02 de julio de 2012, Hacienda Chicureo Club S.A. adquiere de la Sociedad Hacienda Chicureo Inmobiliaria Ltda. la totalidad de las acciones de la Sociedad Green S.A.. Con esto, Hacienda Chicureo Club S.A. reúne en una sola mano el 100% de dichas acciones, procediendo en esta misma fecha con la disolución de Green S.A. y a la fusión por absorción de los activos y pasivos de esta Sociedad, además de su resultado, dejando de ser subsidiaria y formando parte de su patrimonio individual.

Asimismo, en esta reorganización Hacienda Chicureo Club S.A. recibe producto de la fusión con Green S.A., acciones de su propia emisión, que de acuerdo al artículo 27 de la ley 18.046, transcurrido un año sin enajenación, se reducen estas acciones, quedando el capital de pleno derecho. Dicha reorganización fue realizada y registrados sus efectos como sociedad bajo control común.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

12.2 La información resumida de las inversiones en asociadas y negocios conjuntos contabilizadas por el método de la participación es la siguiente:

Al 31 de diciembre de 2014

Movimientos en inversiones asociadas o negocios conjuntos	31 de diciembre de 2014											
	Relación	Porcentaje de Participación %	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total activos Asociada M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Patrimonio Neto M\$	Total Pasivos Asociada M\$	Ingresos Ordinarios M\$	Gastos Ordinarios M\$	Ganancia (pérdida) neta M\$
Consorcio Inmobiliario MBI Ltda.	Negocio conjunto	50,000	27.011.505	5.985.530	32.997.035	19.454.477	12.482.881	1.059.677	32.997.035	16.133.834	(15.559.024)	574.810
Inmobiliaria Terrazas del Cóndor SA	Negocio conjunto	50,000	52.278	2.919	55.197	24.627	-	30.570	55.197	3.452	-	3.452
Inmobiliaria La Laguna Ltda. (*)	Negocio conjunto	50,000	6.018	-	6.018	219.508	-	(213.490)	6.018	-	(11.970)	(11.970)
Constructora La Laguna Ltda. (**)	Negocio conjunto	50,000	94	-	94	3.322	-	(3.228)	94	-	(802)	(802)
Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.	Negocio conjunto	50,000	-	-	-	77.347	-	(77.347)	-	-	(8.038)	(8.038)
Hacienda Chicureo Club S.A.	Coligada indirecta	29,7666	9.930	14.496.128	14.506.058	27	-	14.506.031	14.506.058	123.453	(327.041)	(203.588)
Inversiones Deportivas Club Ltda.	Coligada indirecta	0,009777	200	11.899.716	11.899.916	5.947	-	11.893.969	11.899.916	-	(185.529)	(185.529)
El Peñón SPA	Negocio conjunto	50,000	17.505	17.963.626	17.981.131	10.183.026	8.434.043	(635.938)	17.981.131	7.381.260	(8.057.198)	(675.938)
Constructora MBI Ltda	Negocio conjunto	50,000	3.960.807	127.046	4.087.853	2.665.303	431.888	990.662	4.087.853	1.036.994	-	1.036.994
Totales			31.058.337	50.474.965	81.533.302	32.633.584	21.348.812	27.550.906	81.533.302	24.678.993	(24.149.602)	529.391

(*) Con fecha 31 de diciembre de 2014, Inmobiliaria Las Lilas de Pudahuel Ltda. vende a Manquehue Desarrollos Ltda. la participación que mantenía en Inmobiliaria La Laguna Ltda. . Con lo anterior, Manquehue Desarrollos Ltda. adquiere la totalidad de los derechos sociales de Inmobiliaria La Laguna Ltda., y en consecuencia, al haberse reunido estos en una sola mano, dicha sociedad se disuelve por el solo ministerio de la ley, pasando todos sus activos y pasivos a Manquehue Desarrollos Ltda., y a su vez, pasa a ser la continuadora de sus derechos y obligaciones .

(**) Con fecha 31 de diciembre de 2014, Inmobiliaria Las Lilas de Pudahuel Ltda. vende a Constructora Manquehue Ltda. la participación que mantenía en Constructora La Laguna Ltda. . Con lo anterior, Constructora Manquehue Ltda. adquiere la totalidad de los derechos sociales de Constructora La Laguna Ltda., y en consecuencia, al haberse reunido estos en una sola mano, dicha sociedad se disuelve por el solo ministerio de la ley, pasando todos sus activos y pasivos a Constructora Manquehue Ltda., y a su vez, pasa a ser la continuadora de sus derechos y obligaciones .

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

Al 31 de diciembre de 2013

Movimientos en inversiones asociadas o negocios conjuntos	31 de diciembre de 2013											
	Relación	Porcentaje de Participación %	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total activos Asociada M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Patrimonio Neto M\$	Total Pasivos Asociada M\$	Ingresos Ordinarios M\$	Gastos Ordinarios M\$	Ganancia (pérdida) neta M\$
Consorcio Inmobiliario MBI Ltda.	Negocio conjunto	50,000	22.036.585	1.615.892	23.652.477	17.000.892	5.483.757	1.167.828	23.652.477	17.437.406	(15.558.303)	1.879.103
Inmobiliaria Terrazas del Cóndor SA	Negocio conjunto	50,000	48.268	2.780	51.048	22.920	-	28.128	51.048	14.756	(19.864)	(5.108)
Inmobiliaria La Laguna Ltda	Negocio conjunto	50,000	6.059	-	6.059	208.386	-	(202.327)	6.059	-	(4.230)	(4.230)
Constructora La Laguna Ltda	Negocio conjunto	50,000	86	-	86	2.510	2	(2.426)	86	-	(590)	(590)
Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.	Negocio conjunto	50,000	-	-	-	69.308	-	(69.308)	-	-	(5.698)	(5.698)
Hacienda Chicureo Club S.A.	Coligada indirecta	31,4997	95.848	14.614.398	14.710.246	490	-	14.709.756	14.710.246	9.188	(397.051)	(387.863)
Inversiones Deportivas Club Ltda.	Coligada indirecta	0,009786	200	12.085.286	12.085.486	7.007	-	12.078.479	12.085.486	-	(250.423)	(250.423)
El Peñón SPA	Negocio conjunto	50,000	40.000	-	40.000	-	-	40.000	40.000	-	-	-
Constructora MBI Ltda	Negocio conjunto	50,000	4.154.613	127.046	4.281.659	2.665.303	1.056.428	559.928	4.281.659	7.174.834	(6.782.712)	392.122
Totales			26.381.659	28.445.402	54.827.061	19.976.816	6.540.187	28.310.058	54.827.061	24.636.184	(23.018.871)	1.617.313

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

13. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA

El detalle de los activos intangibles al 31 de diciembre de 2014 y 2013 , es el siguiente:

a) Activos intangibles identificables, Neto:

Clases de Activos intangibles distintos a la plusvalía	31-12-2014 M\$	31-12-2013 M\$
Software de gestión	240.880	249.603
Derechos de agua (*)	482.072	482.072
Total Activos intangibles distintos a la plusvalía, Neto	722.952	731.675

b) Activos intangibles identificables, Bruto

Clases de Activos intangibles distintos a la plusvalía	31-12-2014 M\$	31-12-2013 M\$
Software de gestión	695.016	579.387
Derechos de agua (*)	482.072	482.072
Total Activos intangibles distintos a la plusvalía, Bruto	1.177.088	1.061.459

(*) los derechos de agua, dadas sus características, tienen vida útil indefinida.

c) Amortización acumulada y deterioro del valor, Activos intangibles identificables:

Amortización acumulada y deterioro del valor, Activos intangibles distintos a la plusvalía	31-12-2014 M\$	31-12-2013 M\$
Software de gestión	454.136	329.784
Total Amortización acumulada y deterioro del valor, Activos intangibles	454.136	329.784

El movimiento de intangibles al 31 de diciembre de 2014 y 2013 , es el siguiente:

Movimiento de Activos intangibles identificables	Software de gestión Neto M\$	Derechos de agua M\$	Total Act. Intangibles Neto M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2014	249.603	482.072	731.675
Adiciones	115.628	-	115.628
Amortización	(124.352)	-	(124.352)
Cambios, Total	(8.724)	-	(8.724)
Saldo final activos intangibles identificables al 31 de diciembre de 2014	240.880	482.072	722.952

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

13. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA (continuación)

Movimiento de activos intangibles identificables	Software de gestión Neto M\$	Derechos de agua Neto M\$	Total Act. Intangibles Neto M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2013	343.777	453.248	797.025
Adiciones	42.741	28.824	71.565
Amortización	(136.915)	-	(136.915)
Cambios, Total	(94.174)	28.824	(65.350)
Saldo final activos intangibles identificables al 31 de diciembre de 2013	249.603	482.072	731.675

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, Inmobiliaria Manquehue S.A. y Filiales no mantienen prenda ni tiene restricciones sobre intangibles. Además, no mantienen compromisos financieros para la adquisición de activos intangibles.

14. PLUSVALÍA

La composición del rubro es la siguiente:

Rut	Sociedad	Movimientos 2014			Movimientos 2013		
		Saldo al 01-01-14	Otros incrementos (disminuciones)	Saldo al 31-12-14	Saldo al 01-01-13	Otros incrementos (disminuciones)	Saldo al 31-12-13
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.005.121-7	Inmobiliaria Cumbre del Cóndor S.A.	227.629	(86.499)	141.130	264.050	(36.421)	227.629
76.712.550-k	Hacienda Chicureo Casas S.A.	181.099	(135.824)	45.275	226.374	(45.275)	181.099
99.579.330-K	Piedra Roja Desarrollos Inmb S.A.	69.931	(69.931)	-	83.272	(13.341)	69.931
Total		478.659	(292.254)	186.405	573.696	(95.037)	478.659

Como se señala en la nota 2.12, 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. Para el caso del Grupo Manquehue, las unidades generadoras de efectivo corresponden a las viviendas que se desarrollarán en los proyectos que generan la plusvalía, por consiguiente, las disminuciones se realizan en cada ejercicio dependiendo de la venta de dichas viviendas.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

15. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

15.1. Detalle de los rubros

La composición de este rubro es el siguiente:

Clases de propiedades, planta y equipo, neto	31-12-2014 M\$	31-12-2013 M\$
Terrenos	29.049	29.049
Edificaciones	1.876.388	2.136.227
Maquinarias y equipos	507.901	402.117
Activos en leasing	2.617.422	2.757.592
Herramientas y equipos livianos	864.571	457.951
Muebles de oficina	67.933	86.934
Maquinarias de oficina	134.691	132.750
Otras propiedades, planta y equipo	285.354	339.466
Total clases de propiedades, planta y equipo, neto	6.383.309	6.342.086

Clases de propiedades, planta y equipo, bruto	31-12-2014 M\$	31-12-2013 M\$
Terrenos	29.049	29.049
Edificaciones	3.348.618	3.335.444
Maquinarias y equipos	1.083.308	909.602
Activos en leasing	3.330.682	3.330.682
Herramientas y equipos livianos	1.337.472	787.265
Muebles de oficina	197.656	189.530
Maquinarias de oficina	601.713	522.802
Otras propiedades, planta y equipo	629.649	652.517
Total clases de propiedades, planta y equipo, bruto	10.558.147	9.756.891

Depreciación acumulada	31-12-2014 M\$	31-12-2013 M\$
Terrenos	-	-
Edificaciones	(1.472.230)	(1.199.217)
Maquinarias y equipos	(575.407)	(507.485)
Activos en leasing	(713.260)	(573.090)
Herramientas y equipos livianos	(472.901)	(329.314)
Muebles de oficina	(129.723)	(102.596)
Maquinarias de oficina	(467.022)	(390.052)
Otras propiedades, planta y equipo	(344.295)	(313.051)
Total depreciación acumulada	(4.174.838)	(3.414.805)

15.2. Vidas útiles

El siguiente cuadro muestra las vidas útiles técnicas para los bienes de propiedades, planta y equipo.

Activos	Vida útil o tasa de depreciación (años)	
	Mínima	Máxima
Edificaciones	5	30
Maquinarias y equipos	5	20
Herramientas y equipos livianos	5	10
Muebles de oficina	3	10
Maquinarias de oficina	3	5
Activos en leasing	5	80

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

15.3. Reconciliación de cambios en propiedades planta y equipo

El siguiente cuadro muestra el detalle de reconciliación de cambios en propiedades planta y equipo, por clases de activo al cierre de cada estado financiero:

	Terrenos	Edificaciones	Maquinarias y Equipos	Activos en leasing	Herramientas y equipos livianos	Muebles de oficina	Maquinarias de oficina	Otras propiedades, plantas y equipos	Activo Fijo, Neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo al 1-01-2014	29.049	2.136.227	402.117	2.757.592	457.951	86.934	132.750	339.466	6.342.086
Adiciones	-	92.604	197.962	-	560.295	8.127	80.093	76.688	1.015.769
Desapropiaciones	-	-	-	-	-	-	-	(25.247)	(25.247)
Transferencias a propiedades de inversión	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gasto por depreciación	-	(296.248)	(92.178)	(140.170)	(153.675)	(27.128)	(78.152)	(105.553)	(893.104)
Otros incrementos (decrementos)	-	(56.195)	-	-	-	-	-	-	(56.195)
Saldo al 31-12-14	29.049	1.876.388	507.901	2.617.422	864.571	67.933	134.691	285.354	6.383.309
Saldo al 1-01-2013	29.049	2.171.927	259.861	2.809.612	298.862	92.688	134.274	370.396	6.166.669
Adiciones	-	329.091	208.876	96.938	253.015	15.288	69.076	81.271	1.053.555
Desapropiaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferencias a propiedades de inversión	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gasto por depreciación	-	(270.162)	(59.498)	(142.600)	(100.284)	(21.042)	(68.357)	(112.201)	(774.144)
Otros incrementos (decrementos)	-	(94.629)	(7.122)	(6.358)	6.358	-	(2.243)	-	(103.994)
Saldo al 31-12-13	29.049	2.136.227	402.117	2.757.592	457.951	86.934	132.750	339.466	6.342.086

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

15.4. Activos sujetos a arrendamientos financieros

Propiedades, plantas y equipos bajo arrendamiento financiero, neto	31-12-2014			31-12-2013		
	Valor	Depreciación	Saldo contable neto	Valor	Depreciación	Saldo contable neto
	bruto M\$	acumulada M\$	neto M\$	bruto M\$	acumulada M\$	neto M\$
Terreno bajo arrendamiento financiero	788.522	-	788.522	788.522	-	788.522
Edificio bajo arrendamiento financiero	1.600.938	242.125	1.358.813	1.600.938	206.981	1.393.957
Maquinarias y equipos bajo arrendamiento financiero	941.222	471.135	470.087	941.222	366.109	575.113
Otros bajo arrendamiento financiero	-	-	-	-	-	-
Sub-total	3.330.682	713.260	2.617.422	3.330.682	573.090	2.757.592

Pagos mínimos a pagar por arrendamiento, Obligaciones por arrendamientos financieros	31-12-2014			31-12-2013		
	Valor bruto	Interés	Valor Presente	Valor bruto	Interés	Valor Presente
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Menor a un año	556.563	245.280	311.282	571.076	252.833	318.243
Posterior a un año pero menor de cinco años	2.251.177	991.048	1.260.129	2.231.206	1.013.013	1.218.192
Más de cinco años	3.165.669	595.710	2.569.959	3.419.340	721.475	2.697.865
Sub-total	5.973.408	1.832.037	4.141.371	6.221.621	1.987.321	4.234.300

Principales contratos de leasing:

1. Con fecha 10 de enero de 2008, se suscribe contrato de leasing con la Compañía de Seguros Vida Corp S.A., por el edificio ubicado en Avenida Santa María N° 6350. El contrato tiene una duración de 240 meses con cuotas de UF 1.512,38.
2. Durante el segundo semestre de 2012, se suscriben diversos contratos de leasing para la adquisición de equipos para el desarrollo de sus funciones operacionales y administrativas, tales como vehículos de trabajo, andamios, moldajes, etc.. Estos contratos vigentes a la fecha de estos estados financieros consolidados tienen un plazo promedio de 36 meses.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

16. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

La composición de este rubro es la siguiente:

16.1. Propiedades de inversión

Composición Propiedades de Inversión	31-12-2014 M\$	31-12-2013 M\$
Futuro Desarrollo Inmobiliario	7.058.118	7.981.064
Macrolotes Piedra Roja	100.534.704	113.617.765
Activos Matriz	10.131.669	9.889.898
Total	117.724.491	131.488.727

Movimientos Propiedades de Inversión	31-12-2014 M\$	31-12-2013 M\$
Saldo Inicial	131.488.727	135.713.548
Adiciones	2.327.952	3.467.597
Transferencia a Inventarios	(5.011.982)	(4.750.003)
Desapropiaciones	(11.459.579)	(3.242.077)
Desembolsos posteriores capitalizados	379.373	299.662
Total	117.724.491	131.488.727

Propiedades de Inversión vendidas	31-12-2014 M\$	31-12-2013 M\$
Precio de venta propiedad de inversión	20.394.773	7.417.346
Valor libro propiedad de inversión asociada a la venta	(11.459.579)	(3.242.077)
Utilidad (pérdida) en la venta	8.395.194	4.175.269

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

17. IMPUESTOS DIFERIDOS

El origen de los impuestos diferidos registrados es el siguiente:

17.1. Activos por impuestos diferidos

ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	31-12-2014 M\$	31-12-2013 M\$
Provisiones	1.200.475	687.524
Obligaciones por leasing	9.044.135	7.507.162
Leasing tributario	7.724.575	4.204.453
Existencias	52.815.847	45.417.028
Pérdidas fiscales	2.500.132	5.872.612
Derechos de agua, paso y otros	95.180	80.111
Ingresos anticipados	-	218.677
Activo fijo neto	843.283	258.479
Resultados no realizados	8.900	582.265
Otros	206.333	203.774
Total activos por impuestos diferidos	74.438.860	65.032.085

La recuperación de los saldos de activos por impuestos diferidos, requieren de la obtención de utilidades tributarias suficientes en el futuro. El Grupo Manquehue estima con proyecciones futuras de utilidades que estas cubrirán el recupero de estos activos.

17.2. Pasivos por impuestos diferidos

PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	31-12-2014 M\$	31-12-2013 M\$
Activos en leasing	10.205.908	7.880.480
Gastos anticipados	1.245.879	1.120.061
Existencias	44.573.330	37.908.304
Activo fijo neto	808.904	308.969
Resultado no realizado	10.237	9.883
Otros	784.573	1.977.649
Total pasivos por impuestos diferidos	57.628.831	49.205.346
Total impuestos diferidos netos	16.810.029	15.826.739

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

17.3. Movimientos de impuesto diferido del estado de situación financiera

Los movimientos de impuesto diferido del estado de situación financiera son los siguientes:

Movimientos en activos por impuestos diferidos	31-12-2014 M\$	31-12-2013 M\$
Saldo Inicial 1 de enero	65.032.085	61.213.166
Incremento (decremento) en activos por impuestos diferidos	9.314.905	4.219.002
Incremento (decremento) en activos por impuestos diferidos relativo a perdidas fiscales	(2.872.685)	(432.737)
Otros incrementos (decrementos) en activos por impuestos diferidos	(219.389)	-
Reclasificaciones desde pasivo a activo	-	32.654
Reclasificaciones a patrimonio	3.183.944	-
Cambio en Activos por Impuestos Diferidos, Total	9.406.775	3.818.919
Saldo final activos por impuestos diferidos	74.438.860	65.032.085

Movimientos en pasivos por impuestos diferidos	31-12-2014 M\$	31-12-2013 M\$
Saldo Inicial 1 de enero	49.205.346	47.100.663
Incremento (decremento) en pasivos por impuestos diferidos	8.423.485	2.104.683
Otros incrementos (decrementos)	-	-
Cambio en pasivos por impuestos diferidos, total	8.423.485	2.104.683
Saldo final pasivos por impuestos diferidos	57.628.831	49.205.346

Los impuestos diferidos se presentan en el balance como sigue:

Concepto	31-12-2014 M\$	31-12-2013 M\$
Activos por impuestos diferidos	18.327.310	16.397.509
Pasivos por impuestos diferidos	1.517.281	570.770
Total	16.810.029	15.826.739

En los presentes estados financieros consolidados, los impuestos diferidos activos y pasivos, sólo se compensan cuando los impuestos a la renta diferidos están relacionados con el impuesto a la renta que grava la misma autoridad tributaria en la misma entidad gravada.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El detalle de este rubro para los cierres contables de los presentes estados financieros, es el siguiente:

18.1. Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses

Otros pasivos financieros Corrientes	31-12-2014 M\$	31-12-2013 M\$
Préstamos bancarios	55.358.624	51.368.846
Arrendamiento financiero (*)	2.605.067	2.361.016
Otros pasivos bancarios (sobregiro contable)	403.485	671.976
Total	58.367.176	54.401.838

Otros pasivos financieros No Corrientes	31-12-2014 M\$	31-12-2013 M\$
Préstamos bancarios	1.158.804	1.732.145
Arrendamiento financiero (*)	26.196.685	27.022.428
Total	27.355.489	28.754.573

(*) En el arrendamiento financiero se incluyen operaciones de bodegaje, los que corresponden a un mecanismo de financiamiento de terrenos a través de opciones de compras parciales o totales, que se pactan con alguna institución financiera. Los pasivos por leasing y bodegajes por pagar, corresponden al monto adeudado a la fecha de cierre de los presentes estados financieros consolidados, generados por adquisición de bienes bajo dichas modalidades. Estas obligaciones financieras provienen principalmente de la filial Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A..

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

18.2. Préstamos bancarios - Desglose de monedas y vencimientos

Detalles al 31 de diciembre de 2014

País	Rut	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de Amortización	Fecha inicio	Tasa Efectiva anual %	Tasa Nominal anual %	Corriente			No Corriente		
								Vencimiento		Total	Vencimiento		Total No
								1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$	Corriente al 31-12-2014 M\$	1 a 5 años M\$	5 o más años M\$	Total No Corriente al 31-12-2014 M\$
Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	07-08-2013	5,32%	5,32%	326.536	-	326.536	-	-	-
Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	12-11-2013	5,24%	5,24%	83.911	-	83.911	-	-	-
Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	11-12-2013	5,04%	5,04%	1.559	-	1.559	-	-	-
Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	30-01-2014	5,48%	5,45%	-	114.436	114.436	-	-	-
Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	08-05-2014	5,16%	5,02%	139.090	-	139.090	-	-	-
Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	09-06-2014	5,21%	5,04%	70.360	-	70.360	-	-	-
Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	15-07-2014	5,69%	5,48%	23.863	-	23.863	-	-	-
Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	14-08-2014	5,41%	5,16%	-	35.959	35.959	-	-	-
Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	07-08-2013	5,32%	5,32%	-	186.508	186.508	-	-	-
Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	21-08-2013	5,20%	5,20%	14.190	-	14.190	-	-	-
Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	02-10-2013	5,05%	5,05%	45.065	-	45.065	-	-	-
Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	12-11-2013	5,02%	5,02%	36.606	-	36.606	-	-	-
Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	11-12-2013	5,04%	5,04%	47.310	-	47.310	-	-	-
Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	06-01-2014	5,69%	5,69%	-	43.824	43.824	-	-	-
Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	30-01-2014	5,48%	5,45%	-	35.683	35.683	-	-	-
Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	27-02-2014	5,12%	5,06%	43.800	-	43.800	-	-	-
Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	10-04-2014	5,10%	4,99%	62.061	-	62.061	-	-	-
Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	11-04-2014	5,10%	4,99%	13.506	-	13.506	-	-	-
Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	08-05-2014	5,16%	5,02%	43.371	-	43.371	-	-	-
Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	09-06-2014	5,21%	5,04%	36.102	-	36.102	-	-	-
Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	15-07-2014	5,69%	5,48%	-	19.358	19.358	-	-	-
Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	14-08-2014	5,41%	5,16%	-	11.213	11.213	-	-	-
Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	14-02-2014	5,13%	5,09%	-	504.433	504.433	-	-	-
Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	27-02-2014	4,97%	4,91%	-	32.537	32.537	-	-	-

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

País	Rut	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de Amortización	Fecha inicio	Tasa Efectiva anual %	Tasa Nominal anual %	Corriente			No Corriente		
								Vencimiento		Total Corriente al 31-12-2014 M\$	Vencimiento		Total No Corriente al 31-12-2014 M\$
								1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$		1 a 5 años M\$	5 o más años M\$	
Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	23-04-2014	5,03%	4,91%	50.262	-	50.262	-	-	-
Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	09-05-2014	5,01%	4,87%	94.378	-	94.378	-	-	-
Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	09-06-2014	5,21%	5,04%	138.520	-	138.520	-	-	-
Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	15-07-2014	5,79%	5,58%	-	158.675	158.675	-	-	-
Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	14-08-2014	5,31%	5,06%	-	256.139	256.139	-	-	-
Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	12-09-2014	5,09%	4,81%	-	201.194	201.194	-	-	-
Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	07-10-2014	5,10%	4,79%	168.135	-	168.135	-	-	-
Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	12-11-2014	5,34%	4,99%	212.854	-	212.854	-	-	-
Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	09-12-2014	5,42%	5,04%	193.251	-	193.251	-	-	-
Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	15-07-2014	5,69%	5,48%	-	67.698	67.698	-	-	-
Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	15-07-2014	5,69%	5,48%	-	21.109	21.109	-	-	-
Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	29-07-2014	5,68%	5,45%	-	157.602	157.602	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	01-05-2011	5,29%	5,29%	330.100	-	330.100	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	01-08-2011	5,29%	5,29%	121.534	-	121.534	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	31-08-2011	5,34%	5,34%	211.131	-	211.131	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	01-10-2011	5,34%	5,34%	198.856	-	198.856	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	14-03-2012	5,37%	5,37%	306.398	-	306.398	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	21-03-2012	5,37%	5,37%	265.877	-	265.877	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	14-03-2012	5,37%	5,37%	227.395	-	227.395	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	21-03-2012	5,37%	5,37%	177.251	-	177.251	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	07-09-2012	5,37%	5,37%	58.314	-	58.314	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	07-05-2013	5,37%	5,37%	121.560	-	121.560	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	05-06-2013	5,37%	5,37%	192.135	-	192.135	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	18-03-2013	5,01%	5,01%	-	656.821	656.821	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	03-04-2013	5,30%	5,30%	219.817	-	219.817	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	16-05-2013	5,14%	5,14%	140.522	-	140.522	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	05-06-2013	5,07%	5,07%	-	76.113	76.113	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	18-06-2013	5,01%	5,01%	-	76.025	76.025	-	-	-

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

País	Rut	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de Amortización	Fecha inicio	Tasa Efectiva anual %	Tasa Nominal anual %	Corriente			No Corriente		
								Vencimiento		Total Corriente al 31-12-2014 M\$	Vencimiento		Total No Corriente al 31-12-2014 M\$
								1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$		1 a 5 años M\$	5 o más años M\$	
Chile	97006000-6	Banco Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	27-11-2013	5,11%	5,11%	-	106.467	106.467	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	07-01-2014	5,78%	5,78%	-	31.593	31.593	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	26-02-2014	5,17%	5,11%	-	43.523	43.523	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	10-04-2014	5,19%	5,08%	73.261	-	73.261	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	07-05-2014	5,26%	5,12%	391.473	-	391.473	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	28-05-2014	5,34%	5,10%	-	174.498	174.498	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	03-06-2014	5,51%	5,34%	411.633	-	411.633	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	02-07-2014	5,50%	5,30%	224.689	-	224.689	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	08-08-2014	5,58%	5,34%	-	184.226	184.226	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	29-09-2014	5,43%	5,13%	-	118.773	118.773	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	08-10-2014	5,39%	5,08%	210.849	-	210.849	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	11-11-2014	5,63%	5,29%	292.284	-	292.284	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	28-11-2014	5,71%	5,35%	184.005	-	184.005	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	05-09-2013	5,07%	5,07%	-	609.593	609.593	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	26-02-2014	5,17%	5,11%	-	64.813	64.813	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	10-04-2014	5,81%	5,70%	-	125.595	125.595	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	07-05-2014	5,26%	5,12%	387.883	-	387.883	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	28-05-2014	5,26%	5,10%	-	25.110	25.110	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	03-06-2014	5,51%	5,34%	157.256	-	157.256	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	09-07-2014	5,91%	5,70%	-	216.587	216.587	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	08-08-2014	5,58%	5,34%	-	84.318	84.318	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	09-09-2014	5,28%	5,01%	-	189.252	189.252	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	08-10-2014	5,39%	5,08%	136.217	-	136.217	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	27-10-2014	5,45%	5,12%	84.923	-	84.923	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	11-11-2014	5,63%	5,29%	33.457	-	33.457	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	11-12-2014	5,73%	5,35%	210.922	-	210.922	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	19-05-2014	5,50%	5,35%	843.159	-	843.159	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	03-06-2014	5,51%	5,34%	439.417	-	439.417	-	-	-

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

País	Rut	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de Amortización	Fecha inicio	Tasa Efectiva anual %	Tasa Nominal anual %	Corriente			No Corriente		
								Vencimiento		Total Corriente al 31-12-2014 M\$	Vencimiento		Total No Corriente al 31-12-2014 M\$
								1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$		1 a 5 años M\$	5 o más años M\$	
Chile	97006000-6	Banco Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	01-08-2014	5,65%	5,42%	-	119.224	119.224	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	28-08-2014	5,36%	5,10%	-	172.438	172.438	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	09-09-2014	5,28%	5,01%	-	216.228	216.228	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	08-10-2014	5,39%	5,08%	138.959	-	138.959	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	27-10-2014	5,45%	5,12%	112.078	-	112.078	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	11-11-2014	5,63%	5,29%	48.034	-	48.034	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	11-12-2014	5,73%	5,35%	308.923	-	308.923	-	-	-
Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	19-11-2014	5,39%	5,04%	-	404.523	404.523	-	-	-
Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	16-12-2014	5,32%	4,94%	-	108.501	108.501	-	-	-
Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	29-04-2014	5,05%	4,92%	-	698.839	698.839	-	-	-
Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	23-06-2014	5,23%	5,04%	-	179.433	179.433	-	-	-
Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	10-07-2014	5,78%	5,57%	100.814	-	100.814	-	-	-
Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	10-09-2014	5,19%	4,91%	670.315	-	670.315	-	-	-
Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	17-10-2014	5,37%	5,05%	-	355.906	355.906	-	-	-
Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	14-11-2014	5,27%	4,92%	-	387.468	387.468	-	-	-
Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	16-12-2014	5,42%	5,04%	-	245.021	245.021	-	-	-
Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	23-09-2013	5,16%	5,16%	597.387	-	597.387	-	-	-
Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	18-12-2014	5,58%	5,19%	-	304.441	304.441	-	-	-
Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	01-02-2012	5,32%	5,32%	-	734.342	734.342	-	-	-
Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	08-01-2013	5,22%	5,22%	219.527	-	219.527	-	-	-
Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	06-03-2013	5,32%	5,32%	-	252.137	252.137	-	-	-
Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	21-06-2013	5,26%	5,26%	-	145.676	145.676	-	-	-
Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	26-09-2013	5,32%	5,32%	-	122.935	122.935	-	-	-
Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	26-08-2014	5,46%	5,20%	143.981	-	143.981	-	-	-
Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	11-11-2014	5,56%	5,22%	249.412	-	249.412	-	-	-
Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	16-12-2014	5,72%	5,34%	77.990	-	77.990	-	-	-
Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	20-01-2014	5,22%	5,20%	-	355.911	355.911	-	-	-
Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	28-08-2014	5,58%	5,32%	411.859	-	411.859	-	-	-

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

País	Rut	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de Amortización	Fecha inicio	Tasa Efectiva anual %	Tasa Nominal anual %	Corriente			No Corriente		
								Vencimiento		Total Corriente al 31-12-2014 M\$	Vencimiento		Total No Corriente al 31-12-2014 M\$
								1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$		1 a 5 años M\$	5 o más años M\$	
Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	UF	Al vencimiento	30-10-2012	5,30%	5,30%	-	418.121	418.121	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco Banco BCI	UF	Al vencimiento	17-01-2013	5,47%	5,47%	164.695	128.756	293.451	1.030.048	128.756	1.158.804
Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	22-04-2014	5,38%	5,26%	245.672	-	245.672	-	-	-
Chile	97004000-5	Banco de Chile	Pesos	Al vencimiento	14-09-2012	5,28%	5,28%	56.220	-	56.220	-	-	-
Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	17-03-2014	5,48%	5,40%	1.161.031	-	1.161.031	-	-	-
Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	29-05-2014	5,56%	5,40%	217.272	-	217.272	-	-	-
Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	09-07-2014	6,57%	6,36%	158.761	-	158.761	-	-	-
Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	07-08-2014	5,76%	5,52%	196.852	-	196.852	-	-	-
Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	08-09-2014	5,43%	5,16%	269.609	-	269.609	-	-	-
Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	01-10-2014	5,46%	5,16%	257.100	-	257.100	-	-	-
Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	03-11-2014	5,50%	5,16%	-	341.218	341.218	-	-	-
Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	04-12-2014	5,65%	5,28%	-	419.622	419.622	-	-	-
Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	05-11-2013	4,88%	4,88%	336.976	-	336.976	-	-	-
Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	12-11-2013	4,82%	4,82%	111.560	-	111.560	-	-	-
Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	11-12-2013	4,84%	4,84%	89.858	-	89.858	-	-	-
Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	06-01-2014	5,49%	5,49%	-	148.362	148.362	-	-	-
Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	30-01-2014	5,28%	5,25%	-	206.803	206.803	-	-	-
Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	28-02-2014	4,92%	4,86%	224.417	-	224.417	-	-	-
Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	11-04-2014	4,89%	4,78%	143.695	-	143.695	-	-	-
Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	07-05-2014	5,06%	4,92%	106.430	-	106.430	-	-	-
Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	09-06-2011	4,84%	4,84%	134.356	-	134.356	-	-	-
Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	15-07-2014	5,59%	5,38%	-	42.727	42.727	-	-	-
Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	11-06-2014	5,06%	4,89%	120.249	-	120.249	-	-	-
Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	11-06-2014	5,02%	4,85%	96.338	-	96.338	-	-	-
Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	26-06-2014	4,94%	4,75%	468.307	-	468.307	-	-	-
Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	24-07-2014	5,53%	5,31%	-	466.672	466.672	-	-	-
Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	14-08-2014	5,21%	4,96%	-	287.974	287.974	-	-	-
Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	16-09-2014	5,07%	4,79%	-	215.965	215.965	-	-	-

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

País	Rut	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de Amortización	Fecha inicio	Tasa Efectiva anual %	Tasa Nominal anual %	Corriente			No Corriente		
								Vencimiento		Total Corriente al 31-12-2014 M\$	Vencimiento		Total No Corriente al 31-12-2014 M\$
								1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$		1 a 5 años M\$	5 o más años M\$	
Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	08-10-2014	4,94%	4,63%	280.059	-	280.059	-	-	-
Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	14-11-2014	5,21%	4,86%	224.527	-	224.527	-	-	-
Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	10-12-2014	5,26%	4,88%	292.538	-	292.538	-	-	-
Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	21-10-2014	5,12%	4,80%	522.632	-	522.632	-	-	-
Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	03-11-2014	5,20%	4,86%	552.876	-	552.876	-	-	-
Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	12-12-2014	5,43%	5,05%	214.432	-	214.432	-	-	-
Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	25-10-2012	5,16%	5,16%	344.410	-	344.410	-	-	-
Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	12-12-2012	5,05%	5,05%	76.586	-	76.586	-	-	-
Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	23-05-2013	5,16%	5,16%	70.839	-	70.839	-	-	-
Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	23-08-2013	5,40%	5,40%	1.357.761	-	1.357.761	-	-	-
Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	09-10-2013	5,05%	5,05%	545.028	-	545.028	-	-	-
Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	18-11-2013	5,16%	5,16%	133.326	-	133.326	-	-	-
Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	07-08-2014	5,76%	5,52%	189.074	-	189.074	-	-	-
Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	17-09-2014	5,44%	5,16%	195.535	-	195.535	-	-	-
Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	11-11-2014	5,68%	5,16%	571.791	-	571.791	-	-	-
Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	02-10-2013	5,16%	5,16%	441.879	-	441.879	-	-	-
Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	30-10-2013	5,52%	5,52%	-	202.116	202.116	-	-	-
Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	27-11-2013	5,16%	5,16%	111.561	-	111.561	-	-	-
Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	30-12-2013	5,05%	5,05%	186.352	-	186.352	-	-	-
Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	17-03-2014	5,48%	5,40%	1.328.246	-	1.328.246	-	-	-
Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	18-06-2014	5,34%	5,16%	-	495.032	495.032	-	-	-
Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	24-06-2014	5,35%	5,16%	-	157.235	157.235	-	-	-
Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	09-07-2014	6,57%	6,36%	298.732	-	298.732	-	-	-
Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	07-08-2014	5,76%	5,52%	292.079	-	292.079	-	-	-
Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	07-10-2014	5,47%	5,16%	-	249.667	249.667	-	-	-
Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	28-10-2014	5,85%	5,52%	-	313.220	313.220	-	-	-
Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	16-12-2014	5,52%	5,14%	-	452.380	452.380	-	-	-
Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	23-12-2014	5,55%	5,16%	-	1.096.552	1.096.552	-	-	-

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

País	Rut	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de Amortización	Fecha inicio	Tasa Efectiva anual %	Tasa Nominal anual %	Corriente			No Corriente		
								Vencimiento		Total Corriente al 31-12-2014 M\$	Vencimiento		Total No Corriente al 31-12-2014 M\$
								1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$		1 a 5 años M\$	5 o más años M\$	
Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	07-10-2014	5,47%	5,16%	-	138.604	138.604	-	-	-
Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	07-07-2014	5,83%	5,63%	85.221	-	85.221	-	-	-
Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	11-07-2014	5,73%	5,52%	228.410	-	228.410	-	-	-
Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	07-08-2004	5,24%	5,24%	468.397	-	468.397	-	-	-
Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	03-09-2014	5,14%	4,87%	221.090	-	221.090	-	-	-
Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	25-09-2013	5,06%	5,06%	518.444	-	518.444	-	-	-
Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	27-03-2014	5,06%	4,97%	1.475.608	-	1.475.608	-	-	-
Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	06-10-2014	5,15%	4,85%	-	653.763	653.763	-	-	-
Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	25-07-2013	4,88%	4,88%	1.023.499	-	1.023.499	-	-	-
Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	23-08-2013	4,88%	4,88%	322.412	-	322.412	-	-	-
Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	24-04-2014	5,04%	4,92%	43.487	-	43.487	-	-	-
Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	17-11-2014	5,32%	4,97%	-	530.713	530.713	-	-	-
Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	28-02-2014	5,06%	5,00%	189.891	-	189.891	-	-	-
Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	01-12-2014	5,49%	5,12%	-	323.626	323.626	-	-	-
Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	24-06-2013	4,92%	4,92%	-	1.014.705	1.014.705	-	-	-
Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	16-12-2014	5,47%	5,09%	-	266.315	266.315	-	-	-
Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	24-06-2014	5,28%	5,09%	-	248.805	248.805	-	-	-
Chile	76645030-K	Banco ITAÚ	Pesos	Al vencimiento	27-02-2014	5,72%	5,66%	-	735.076	735.076	-	-	-
Chile	76645030-K	Banco ITAÚ	Pesos	Al vencimiento	27-02-2014	5,72%	5,66%	-	813.907	813.907	-	-	-
Chile	76645030-K	Banco ITAÚ	Pesos	Al vencimiento	11-04-2014	4,91%	4,80%	41.262	-	41.262	-	-	-
Chile	76645030-K	Banco ITAÚ	Pesos	Al vencimiento	09-06-2014	5,12%	4,94%	297.494	-	297.494	-	-	-
Chile	76645030-K	Banco ITAÚ	Pesos	Al vencimiento	07-07-2014	5,60%	5,40%	-	382.111	382.111	-	-	-
Chile	76645030-K	Banco ITAÚ	Pesos	Al vencimiento	27-08-2014	4,87%	4,61%	-	325.599	325.599	-	-	-
Chile	76645030-K	Banco ITAÚ	Pesos	Al vencimiento	29-09-2014	5,02%	4,73%	-	354.681	354.681	-	-	-
Chile	76645030-K	Banco ITAÚ	Pesos	Al vencimiento	03-10-2014	5,03%	4,73%	541.084	-	541.084	-	-	-
Chile	76645030-K	Banco ITAÚ	Pesos	Al vencimiento	28-10-2014	5,13%	4,80%	122.578	-	122.578	-	-	-
Chile	76645030-K	Banco ITAÚ	Pesos	Al vencimiento	04-11-2014	5,16%	4,82%	564.373	-	564.373	-	-	-
Chile	76645030-K	Banco ITAÚ	Pesos	Al vencimiento	04-12-2014	5,31%	4,94%	192.712	-	192.712	-	-	-

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

País	Rut	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de Amortización	Fecha inicio	Tasa Efectiva anual %	Tasa Nominal anual %	Corriente			No Corriente		
								Vencimiento		Total Corriente al 31-12-2014 M\$	Vencimiento		Total No Corriente al 31-12-2014 M\$
								1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$		1 a 5 años M\$	5 o más años M\$	
Chile	76645030-K	Banco ITAÚ	Pesos	Al vencimiento	26-12-2014	5,17%	4,78%	647.232	-	647.232	-	-	-
Chile	76645030-K	Banco ITAÚ	Pesos	Al vencimiento	17-04-2014	4,96%	4,85%	170.674	-	170.674	-	-	-
Chile	76645030-K	Banco ITAÚ	Pesos	Al vencimiento	26-12-2014	5,17%	4,78%	125.568	-	125.568	-	-	-
Chile	76645030-K	Banco ITAÚ	Pesos	Al vencimiento	17-04-2014	4,96%	4,85%	36.686	-	36.686	-	-	-
Chile	76645030-K	Banco ITAÚ	Pesos	Al vencimiento	28-10-2014	5,13%	4,80%	353.025	-	353.025	-	-	-
Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	28-02-2014	4,92%	4,86%	0	92.875	92.875	-	-	-
Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	30-04-2014	5,05%	4,92%	344.624	-	344.624	-	-	-
Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	06-10-2014	5,09%	4,79%	254.906	-	254.906	-	-	-
Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	06-10-2014	5,09%	4,79%	342.429	-	342.429	-	-	-
Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	29-10-2014	5,25%	4,92%	144.445	-	144.445	-	-	-
Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	29-10-2014	5,25%	4,92%	207.324	-	207.324	-	-	-
Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	20-11-2014	5,31%	4,96%	216.278	-	216.278	-	-	-
Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	22-12-2014	5,35%	4,96%	54.007	-	54.007	-	-	-
Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	22-12-2014	5,35%	4,96%	30.378	-	30.378	-	-	-
Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	19-05-2014	5,13%	4,98%	188.681	-	188.681	-	-	-
Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	19-05-2014	5,13%	4,98%	180.027	-	180.027	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	25-04-2014	6,37%	6,25%	308.130	-	308.130	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	02-07-2014	6,55%	6,35%	96.360	-	96.360	-	-	-
Total Prestamos Bancarios								34.402.724	20.955.900	55.358.624	1.030.048	128.756	1.158.804

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

18.3. Arrendamiento Financiero

Detalles al 31 de diciembre de 2014

País	Rut	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de Amortización	Fecha inicio	Tasa Efectiva anual %	Tasa Nominal anual %	Corriente			No Corriente		
								Vencimiento		Total Corriente al 31-12-2014 M\$	Vencimiento		Total No Corriente al 31-12-2014 M\$
								1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$		1 a 5 años M\$	5 o más años M\$	
Chile	96656410-5	Bice Vida	UF	Semestral	30-11-2014	5,28%	5,28%	-	752.021	752.021	2.216.439	-	2.216.439
Chile	99012000-5	Seg. Vida Consorcio	UF	Trimestral	10-10-2014	7,48%	7,48%	38.291	74.843	113.134	619.612	153.065	772.677
Chile	99012000-5	Seg. Vida Consorcio	UF	Trimestral	10-10-2014	7,45%	7,45%	82.216	161.798	244.014	1.333.157	329.072	1.662.229
Chile	99012000-5	Seg. Vida Consorcio	UF	Trimestral	10-10-2014	6,58%	6,58%	79.171	163.566	242.737	1.315.115	317.145	1.632.260
Chile	99012000-5	Seg. Vida Consorcio	UF	Trimestral	10-10-2014	6,28%	6,28%	59.916	125.899	185.815	1.003.733	240.101	1.243.834
Chile	99012000-5	Seg. Vida Consorcio	UF	Trimestral	10-10-2014	5,45%	5,45%	42.033	71.440	113.473	556.355	938.891	1.495.246
Chile	99012000-5	Seg. Vida Consorcio	UF	Trimestral	10-10-2014	5,45%	5,45%	56.789	96.518	153.307	751.658	1.268.477	2.020.135
Chile	99012000-5	Seg. Vida Consorcio	UF	Trimestral	10-10-2014	5,45%	5,45%	21.411	36.390	57.801	283.399	478.257	761.656
Chile	96588080-1	Principal CiaSeg.Vida	UF	Mensual	05-12-2014	5,83%	5,83%	73.029	181.848	254.877	1.443.799	1.502.273	2.946.072
Chile	97006000-6	Banco BCI	UF	Anual	25-12-2012	8,85%	8,85%	6.326	19.804	26.130	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco BCI	UF	Anual	25-06-2012	7,15%	7,15%	3.469	3.530	6.999	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco BCI	UF	Anual	25-07-2012	7,35%	7,35%	541	736	1.277	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco BCI	UF	Anual	25-12-2011	7,10%	7,10%	507	-	507	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco BCI	UF	Anual	15-09-2012	8,06%	8,06%	848	1.745	2.593	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco BCI	UF	Anual	15-07-2012	7,25%	7,25%	8.185	11.138	19.323	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco BCI	UF	Anual	15-07-2012	7,25%	7,25%	696	948	1.644	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco BCI	UF	Anual	15-06-2012	7,03%	7,03%	2.186	2.224	4.410	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco BCI	UF	Anual	05-09-2012	7,68%	7,68%	522	1.073	1.595	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco BCI	UF	Anual	05-05-2013	6,90%	6,90%	1.673	5.190	6.863	2.998	-	2.998
Chile	97006000-6	Banco BCI	UF	Anual	05-05-2013	6,70%	6,70%	7.376	22.859	30.235	13.188	-	13.188
Chile	97006000-6	Banco BCI	UF	Anual	05-07-2011	6,75%	6,75%	903	2.500	3.403	-	-	-
Chile	96571890-7	Cia Seg Corpvida	UF	Anual	01-01-2008	6,22%	6,22%	50.268	156.036	206.304	1.243.633	2.570.269	3.813.902
Chile	99.512.160-3	Metlife	UF	Mensual	25-01-2005	6,15%	6,15%	22.837	69.458	92.295	429.276	884.985	1.314.261

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

País	Rut	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de Amortización	Fecha inicio	Tasa Efectiva anual %	Tasa Nominal anual %	Corriente			No Corriente		
								Vencimiento		Total Corriente al 31-12-2014 M\$	Vencimiento		Total No Corriente al 31-12-2014 M\$
								1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$		1 a 5 años M\$	5 o más años M\$	
Chile	99.512.160-3	Metlife	UF	Mensual	05-09-2003	7,55%	7,55%	7.200	22.403	29.603	142.513	164.614	307.127
Chile	76.045.958-5	Afisa	UF	Trimestral	12-12-2007	5,38%	5,38%	31.751	-	31.751	3.521.604	-	3.521.604
Chile	96.812.960-0	Penta Vida Cia Seg	UF	Trimestral	18-02-2013	5,60%	5,60%	22.956	-	22.956	-	2.473.057	2.473.057
Total Arrendamiento Financiero								621.100	1.983.967	2.605.067	14.876.479	11.320.206	26.196.685

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

18.4. Préstamos bancarios - Desglose de monedas y vencimientos (continuación)

Detalles al 31 de diciembre de 2013

País	Rut	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de Amortización	Fecha inicio	Tasa Efectiva anual %	Tasa Nominal anual %	Corriente			No Corriente		
								Vencimiento		Total Corriente al 31-12-2013 M\$	Vencimiento		Total No Corriente al 31-12-2013 M\$
								1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$		1 a 5 años M\$	5 o más años M\$	
Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	07-08-2013	7,31%	7,07%	371.151	-	371.151	-	-	-
Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	07-08-2013	7,31%	7,07%	187.721	-	187.721	-	-	-
Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	21-08-2013	7,20%	6,95%	99.041	-	99.041	-	-	-
Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	21-08-2013	7,20%	6,95%	14.459	-	14.459	-	-	-
Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	04-09-2013	7,31%	7,04%	64.004	-	64.004	-	-	-
Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	04-09-2013	7,31%	7,04%	28.554	-	28.554	-	-	-
Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	02-10-2013	7,35%	7,05%	-	113.239	113.239	-	-	-
Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	02-10-2013	7,35%	7,05%	-	45.782	45.782	-	-	-
Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	12-11-2013	6,72%	6,37%	-	90.683	90.683	-	-	-
Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	12-11-2013	6,72%	6,37%	-	36.663	36.663	-	-	-
Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	11-12-2013	6,80%	6,42%	-	118.631	118.631	-	-	-
Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	11-12-2013	6,80%	6,42%	-	47.333	47.333	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	01-05-2011	7,14%	7,14%	331.363	-	331.363	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	01-08-2011	7,14%	7,14%	121.999	-	121.999	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	31-08-2011	6,77%	6,77%	211.524	-	211.524	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	01-10-2011	6,58%	6,58%	198.941	-	198.941	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	14-03-2012	6,51%	6,51%	342.694	-	342.694	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	21-03-2012	6,51%	6,51%	266.041	-	266.041	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	14-03-2012	6,51%	6,51%	227.536	-	227.536	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	21-03-2012	6,51%	6,51%	177.361	-	177.361	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	24-05-2012	6,77%	6,77%	497.157	-	497.157	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	25-07-2012	7,14%	7,14%	37.829	-	37.829	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	07-09-2012	6,51%	6,51%	58.350	-	58.350	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	07-05-2013	6,65%	6,51%	121.635	-	121.635	-	-	-

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

País	Rut	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de Amortización	Fecha inicio	Tasa Efectiva anual %	Tasa Nominal anual %	Corriente			No Corriente		
								Vencimiento		Total Corriente al 31-12-2013 M\$	Vencimiento		Total No Corriente al 31-12-2013 M\$
								1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$		1 a 5 años M\$	5 o más años M\$	
Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	16-05-2013	6,92%	6,77%	87.192	-	87.192	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	05-06-2013	6,68%	6,51%	298.836	-	298.836	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	10-07-2013	7,38%	7,17%	103325	-	103.325	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	20-08-2013	6,73%	6,48%	114.847	-	114.847	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	27-11-2013	6,75%	6,39%	234.231	-	234.231	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	29-12-2011	6,31%	6,31%	985.733	-	985.733	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	24-05-2012	6,77%	6,77%	64.593	-	64.593	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	25-07-2012	7,14%	7,14%	146.755	-	146.755	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	07-09-2012	6,51%	6,51%	161.148	-	161.148	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	13-12-2012	6,51%	6,51%	608.235	-	608.235	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	13-12-2012	6,51%	6,51%	81.843	-	81.843	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	07-05-2013	6,65%	6,51%	171.093	-	171.093	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	16-05-2013	6,92%	6,77%	443.363	-	443.363	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	05-06-2013	6,68%	6,51%	180.244	-	180.244	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	10-07-2013	7,38%	7,17%	124.131	-	124.131	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	20-08-2013	6,73%	6,48%	87.296	-	87.296	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	27-11-2013	6,75%	6,39%	371.581	-	371.581	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	11-12-2013	6,96%	6,58%	436.138	-	436.138	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	18-03-2013	7,13%	7,05%	660.528	-	660.528	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	03-04-2013	7,10%	7,00%	223.180	-	223.180	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	16-05-2013	6,72%	6,57%	140.784	-	140.784	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	05-06-2013	6,48%	6,31%	75.207	-	75.207	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	18-06-2013	7,23%	7,05%	76.454	-	76.454	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	27-11-2013	6,55%	6,19%	105.182	-	105.182	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	05-09-2013	6,58%	6,31%	602.342	-	602.342	-	-	-
Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	28-02-2013	7,11%	7,05%	1.137.555	-	1.137.555	-	-	-
Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	03-10-2013	7,45%	7,15%	-	182.782	182.782	-	-	-
Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	05-12-2013	6,89%	6,52%	-	360.028	360.028	-	-	-

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

País	Rut	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de Amortización	Fecha inicio	Tasa Efectiva anual %	Tasa Nominal anual %	Corriente			No Corriente		
								Vencimiento		Total Corriente al 31-12-2013 M\$	Vencimiento		Total No Corriente al 31-12-2013 M\$
								1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$		1 a 5 años M\$	5 o más años M\$	
Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	06-08-2013	7,41%	7,17%	75.454	-	75.454	-	-	-
Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	30-10-2013	7,13%	6,80%	-	253.016	253.016	-	-	-
Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	05-12-2013	6,89%	6,52%	-	218.875	218.875	-	-	-
Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	06-08-2013	7,41%	7,17%	713.634	-	713.634	-	-	-
Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	03-10-2013	7,45%	7,15%	-	192.822	192.822	-	-	-
Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	30-10-2013	7,13%	6,80%	-	198.697	198.697	-	-	-
Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	05-12-2013	6,89%	6,52%	-	301.899	301.899	-	-	-
Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	30-12-2013	7,07%	6,67%	-	354.390	354.390	-	-	-
Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	23-09-2013	7,52%	7,23%	812.809	-	812.809	-	-	-
Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	01-02-2012	7,23%	7,23%	-	826.125	826.125	-	-	-
Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	09-11-2012	6,75%	6,75%	-	187.870	187.870	-	-	-
Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	29-11-2012	7,15%	7,15%	121.090	-	121.090	-	-	-
Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	08-01-2013	6,74%	6,74%	218.479	-	218.479	-	-	-
Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	06-03-2013	6,51%	6,44%	-	250.012	250.012	-	-	-
Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	09-04-2013	7,23%	7,12%	280.517	-	280.517	-	-	-
Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	14-05-2013	6,89%	6,75%	-	191.959	191.959	-	-	-
Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	21-06-2013	6,91%	6,72%	143.710	-	143.710	-	-	-
Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	05-07-2013	6,94%	6,74%	182.186	-	182.186	-	-	-
Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	09-09-2013	7,40%	7,12%	-	152.814	152.814	-	-	-
Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	26-09-2013	7,53%	7,24%	-	123.490	123.490	-	-	-
Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	30-10-2013	7,23%	6,90%	-	83.106	83.106	-	-	-
Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	11-12-2013	7,10%	6,72%	-	188.266	188.266	-	-	-
Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Anual	14-05-2009	8,20%	8,20%	-	601.757	601.757	-	-	-
Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	UF	Al vencimiento	30-10-2012	5,30%	5,30%	-	394.618	394.618	391.601	-	391.601
Chile	97006000-6	Banco BCI	UF	Al vencimiento	17-01-2013	5,47%	5,47%	162.068	121.868	283.936	974.941	365.603	1.340.544
Chile	97030000-7	Banco Estado	UF	Semestral	06-06-2011	5,74%	5,74%	-	585.434	585.434	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Anual	29-01-2010	6,21%	6,21%	-	579.697	579.697	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Anual	29-01-2010	6,21%	6,21%	-	671.469	671.469	-	-	-

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

País	Rut	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de Amortización	Fecha inicio	Tasa Efectiva anual %	Tasa Nominal anual %	Corriente			No Corriente		
								Vencimiento		Total Corriente al 31-12-2013 M\$	Vencimiento		Total No Corriente al 31-12-2013 M\$
								1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$		1 a 5 años M\$	5 o más años M\$	
Chile	97004000-5	Banco De Chile	Pesos	Al vencimiento	18-12-2012	6,72%	6,72%	-	1.331.928	1.331.928	-	-	-
Chile	97004000-5	Banco De Chile	Pesos	Al vencimiento	09-01-2013	6,60%	6,60%	-	492.054	492.054	-	-	-
Chile	97004000-5	Banco De Chile	Pesos	Al vencimiento	07-02-2013	6,88%	6,84%	-	197.554	197.554	-	-	-
Chile	97004000-5	Banco De Chile	Pesos	Al vencimiento	05-03-2013	6,43%	6,36%	-	320.867	320.867	-	-	-
Chile	97004000-5	Banco De Chile	Pesos	Al vencimiento	08-04-2013	6,70%	6,60%	-	243.603	243.603	-	-	-
Chile	97004000-5	Banco De Chile	Pesos	Al vencimiento	13-05-2013	6,86%	6,72%	-	229.706	229.706	-	-	-
Chile	97004000-5	Banco De Chile	Pesos	Al vencimiento	20-06-2013	6,78%	6,60%	-	109.880	109.880	-	-	-
Chile	97004000-5	Banco De Chile	Pesos	Al vencimiento	05-07-2013	6,80%	6,60%	-	260.366	260.366	-	-	-
Chile	97004000-5	Banco De Chile	Pesos	Al vencimiento	08-08-2013	7,32%	7,08%	173.074	-	173.074	-	-	-
Chile	97004000-5	Banco De Chile	Pesos	Al vencimiento	11-09-2013	7,36%	7,08%	199.763	-	199.763	-	-	-
Chile	97004000-5	Banco De Chile	Pesos	Al vencimiento	11-10-2013	7,39%	7,08%	-	164.196	164.196	-	-	-
Chile	97004000-5	Banco De Chile	Pesos	Al vencimiento	06-12-2013	6,97%	6,60%	-	265.465	265.465	-	-	-
Chile	97004000-5	Banco De Chile	Pesos	Al vencimiento	18-12-2012	6,72%	6,72%	-	68.936	68.936	-	-	-
Chile	97004000-5	Banco De Chile	Pesos	Al vencimiento	09-01-2013	6,60%	6,60%	-	27.444	27.444	-	-	-
Chile	97004000-5	Banco De Chile	Pesos	Al vencimiento	07-02-2013	6,88%	6,84%	-	27.665	27.665	-	-	-
Chile	97004000-5	Banco De Chile	Pesos	Al vencimiento	05-03-2013	6,43%	6,36%	-	34.470	34.470	-	-	-
Chile	97004000-5	Banco De Chile	Pesos	Al vencimiento	08-04-2013	6,70%	6,60%	-	41.246	41.246	-	-	-
Chile	97004000-5	Banco De Chile	Pesos	Al vencimiento	13-05-2013	6,86%	6,72%	-	41.778	41.778	-	-	-
Chile	97004000-5	Banco De Chile	Pesos	Al vencimiento	20-06-2013	6,78%	6,60%	-	20.624	20.624	-	-	-
Chile	97004000-5	Banco De Chile	Pesos	Al vencimiento	05-07-2013	6,80%	6,60%	-	32.579	32.579	-	-	-
Chile	97004000-5	Banco De Chile	Pesos	Al vencimiento	08-08-2013	7,32%	7,08%	29.717	-	29.717	-	-	-
Chile	97004000-5	Banco De Chile	Pesos	Al vencimiento	11-09-2013	7,36%	7,08%	32.649	-	32.649	-	-	-
Chile	97004000-5	Banco De Chile	Pesos	Al vencimiento	11-10-2013	7,39%	7,08%	-	21.552	21.552	-	-	-
Chile	97004000-5	Banco De Chile	Pesos	Al vencimiento	06-12-2013	6,97%	6,60%	-	72.705	72.705	-	-	-
Chile	97004000-5	Banco De Chile	Pesos	Al vencimiento	14-09-2012	6,72%	6,72%	-	364.753	364.753	-	-	-
Chile	97004000-5	Banco De Chile	Pesos	Al vencimiento	20-06-2013	6,78%	6,60%	-	38.177	38.177	-	-	-
Chile	97030000-7	Banco Estado	Pesos	Al vencimiento	22-10-2012	6,79%	6,79%	217.285	-	217.285	-	-	-
Chile	97030000-7	Banco Estado	Pesos	Al vencimiento	26-04-2013	6,72%	6,60%	-	519.950	519.950	-	-	-

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

País	Rut	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de Amortización	Fecha inicio	Tasa Efectiva anual %	Tasa Nominal anual %	Corriente			No Corriente		
								Vencimiento		Total Corriente al 31-12-2013 M\$	Vencimiento		Total No Corriente al 31-12-2013 M\$
								1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$		1 a 5 años M\$	5 o más años M\$	
Chile	97030000-7	Banco Estado	Pesos	Al vencimiento	15-05-2013	6,50%	6,36%	-	133.724	133.724	-	-	-
Chile	97030000-7	Banco Estado	Pesos	Al vencimiento	06-06-2013	7,01%	6,84%	-	145.635	145.635	-	-	-
Chile	97030000-7	Banco Estado	Pesos	Al vencimiento	01-08-2013	7,22%	6,98%	97.431	-	97.431	-	-	-
Chile	97030000-7	Banco Estado	Pesos	Al vencimiento	10-07-2013	6,88%	6,67%	110.891	-	110.891	-	-	-
Chile	97030000-7	Banco Estado	Pesos	Al vencimiento	25-03-2013	6,45%	6,36%	-	300.553	300.553	-	-	-
Chile	97030000-7	Banco Estado	Pesos	Al vencimiento	24-06-2013	6,55%	6,36%	-	332.743	332.743	-	-	-
Chile	97030000-7	Banco Estado	Pesos	Al vencimiento	10-07-2013	6,88%	6,67%	118.913	-	118.913	-	-	-
Chile	97030000-7	Banco Estado	Pesos	Al vencimiento	01-08-2013	7,22%	6,98%	119.408	-	119.408	-	-	-
Chile	97030000-7	Banco Estado	Pesos	Al vencimiento	02-09-2013	7,12%	6,85%	145.353	-	145.353	-	-	-
Chile	97030000-7	Banco Estado	Pesos	Al vencimiento	03-10-2013	7,14%	6,84%	-	153.576	153.576	-	-	-
Chile	97030000-7	Banco Estado	Pesos	Al vencimiento	05-11-2013	6,82%	6,48%	-	118.579	118.579	-	-	-
Chile	97030000-7	Banco Estado	Pesos	Al vencimiento	04-12-2013	6,61%	6,24%	-	182.772	182.772	-	-	-
Chile	97030000-7	Banco Estado	Pesos	Al vencimiento	05-11-2013	6,71%	6,37%	-	337.343	337.343	-	-	-
Chile	97030000-7	Banco Estado	Pesos	Al vencimiento	12-11-2013	6,52%	6,17%	-	111.734	111.734	-	-	-
Chile	97030000-7	Banco Estado	Pesos	Al vencimiento	11-12-2013	6,60%	6,22%	-	89.903	89.903	-	-	-
Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	23-10-2012	6,96%	6,96%	-	1.363.887	1.363.887	-	-	-
Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	29-10-2012	7,20%	7,20%	410.423	-	410.423	-	-	-
Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	12-12-2012	7,08%	7,08%	-	466.239	466.239	-	-	-
Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	10-01-2013	6,97%	6,96%	150.828	-	150.828	-	-	-
Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	07-02-2013	7,24%	7,20%	227.737	-	227.737	-	-	-
Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	13-05-2013	7,10%	6,96%	-	326.663	326.663	-	-	-
Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	23-05-2013	7,11%	6,96%	-	254.365	254.365	-	-	-
Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	09-08-2013	7,44%	7,20%	483.495	-	483.495	-	-	-
Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	09-09-2013	7,47%	7,20%	338.977	-	338.977	-	-	-
Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	09-10-2013	7,51%	7,20%	-	370.952	370.952	-	-	-
Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	18-11-2013	7,31%	6,96%	-	446.557	446.557	-	-	-
Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	28-11-2013	7,44%	7,08%	-	397.560	397.560	-	-	-
Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	15-11-2012	6,96%	6,96%	483.111	-	483.111	-	-	-

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

País	Rut	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de Amortización	Fecha inicio	Tasa Efectiva anual %	Tasa Nominal anual %	Corriente			No Corriente		
								Vencimiento		Total Corriente al 31-12-2013 M\$	Vencimiento		Total No Corriente al 31-12-2013 M\$
								1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$		1 a 5 años M\$	5 o más años M\$	
Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	16-04-2013	7,31%	7,20%	-	54.532	54.532	-	-	-
Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	16-04-2013	7,31%	7,20%	-	116.273	116.273	-	-	-
Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	25-10-2012	6,96%	6,96%	-	345.426	345.426	-	-	-
Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	13-11-2012	7,20%	7,20%	130.798	-	130.798	-	-	-
Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	12-12-2012	7,08%	7,08%	-	76.827	76.827	-	-	-
Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	07-02-2013	7,24%	7,20%	130.350	-	130.350	-	-	-
Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	06-03-2013	7,27%	7,20%	35.160	-	35.160	-	-	-
Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	23-05-2013	7,11%	6,96%	-	70.906	70.906	-	-	-
Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	23-08-2013	7,34%	7,08%	1.364.836	-	1.364.836	-	-	-
Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	09-10-2013	7,51%	7,20%	-	698.936	698.936	-	-	-
Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	18-11-2013	7,31%	6,96%	-	133.478	133.478	-	-	-
Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	28-11-2013	7,44%	7,08%	-	163.701	163.701	-	-	-
Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	09-12-2013	7,46%	7,08%	-	264.158	264.158	-	-	-
Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	30-12-2013	7,48%	7,08%	-	196.280	196.280	-	-	-
Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	02-10-2013	7,50%	7,20%	-	443.665	443.665	-	-	-
Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	30-10-2013	7,29%	6,96%	-	202.397	202.397	-	-	-
Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	27-11-2013	7,32%	6,96%	-	110.723	110.723	-	-	-
Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	30-12-2013	7,48%	7,08%	-	186.023	186.023	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	28-11-2012	6,75%	6,75%	-	1.258.043	1.258.043	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	21-12-2012	6,22%	6,22%	-	448.143	448.143	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	28-01-2013	6,50%	6,47%	275.359	-	275.359	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	19-03-2013	6,82%	6,74%	616.951	-	616.951	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	17-04-2013	6,76%	6,65%	-	403.231	403.231	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	16-05-2013	6,40%	6,25%	-	286.262	286.262	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	05-06-2013	6,08%	5,91%	-	444.037	444.037	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	05-07-2013	6,42%	6,22%	-	346.635	346.635	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	09-08-2013	6,94%	6,70%	349.089	-	349.089	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	09-09-2013	7,02%	6,74%	340.175	-	340.175	-	-	-

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

País	Rut	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de Amortización	Fecha inicio	Tasa Efectiva anual %	Tasa Nominal anual %	Corriente			No Corriente					
								Vencimiento		Total Corriente al 31-12-2013 M\$	Vencimiento		Total No Corriente al 31-12-2013 M\$			
								1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$		1 a 5 años M\$	5 o más años M\$				
Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	09-10-2013	6,96%	6,65%	-	397.493	397.493	-	-	-			
Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	30-10-2013	6,73%	6,40%	-	463.862	463.862	-	-	-			
Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	27-11-2013	6,27%	5,91%	-	300.711	300.711	-	-	-			
Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	07-05-2013	6,49%	6,35%	-	393.853	393.853	-	-	-			
Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	24-06-2013	6,54%	6,35%	-	217.560	217.560	-	-	-			
Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	26-09-2013	6,81%	6,52%	-	308.143	308.143	-	-	-			
Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	30-10-2013	6,83%	6,50%	-	124.246	124.246	-	-	-			
Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	24-06-2013	6,54%	6,35%	-	1.014.080	1.014.080	-	-	-			
Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	25-07-2013	7,04%	6,82%	-	1.037.934	1.037.934	-	-	-			
Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	23-08-2013	7,08%	6,82%	-	326.870	326.870	-	-	-			
Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	25-09-2013	7,18%	6,89%	539.197	-	539.197	-	-	-			
Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	09-10-2013	7,11%	6,80%	-	538.431	538.431	-	-	-			
Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	30-10-2013	6,88%	6,55%	-	373.948	373.948	-	-	-			
Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	27-11-2013	6,42%	6,06%	-	374.104	374.104	-	-	-			
Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	30-12-2013	6,97%	6,57%	-	404.234	404.234	-	-	-			
Total Prestamos Bancarios											20.910.093	30.458.753	51.368.846	1.366.542	365.603	1.732.145

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

18.5. Arrendamiento Financiero

Detalles al 31 de diciembre de 2013

País	Rut	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de Amortización	Fecha inicio	Tasa Efectiva anual %	Tasa Nominal anual %	Corriente			No Corriente		
								Vencimiento		Total Corriente al 31-12-2013 M\$	Vencimiento		Total No Corriente al 31-12-2013 M\$
								1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$		1 a 5 años M\$	5 o más años M\$	
Chile	96656410-5	BICE VIDA	UF	semestral	09-12-2010	5,28%	5,28%	-	714.913	714.913	2.797.147	-	2.797.147
Chile	99012000-5	Seg. Vida Consorcio	UF	trimestral	10-01-2002	6,90%	6,90%	-	716.189	716.189	5.685.713	-	5.685.713
Chile	99012000-5	Seg. Vida Consorcio	UF	trimestral	10-01-1998	7,44%	7,44%	-	104.968	104.968	869.160	635.656	1.504.816
Chile	99012000-5	Seg. Vida Consorcio	UF	trimestral	10-07-1998	5,54%	5,54%	-	53.471	53.471	442.737	323.794	766.531
Chile	99012000-5	Seg. Vida Consorcio	UF	trimestral	10-01-1998	5,53%	5,53%	-	141.815	141.815	1.174.269	858.796	2.033.065
Chile	96588080-1	Principal CiaSeg.Vida	UF	Mensual	05-12-2004	5,78%	5,78%	-	229.126	229.126	2.264.534	752.535	3.017.069
Chile	97006000-6	Banco BCI	UF	Anual	25-12-2012	8,85%	8,85%	5.501	17.221	22.722	24.733	-	24.733
Chile	97006000-6	Banco BCI	UF	Anual	25-06-2012	7,15%	7,15%	3.065	9.518	12.583	6.625	-	6.625
Chile	97006000-6	Banco BCI	UF	Anual	25-07-2012	7,35%	7,35%	477	1.482	1.959	1.208	-	1.208
Chile	97006000-6	Banco BCI	UF	Anual	25-12-2011	7,10%	7,10%	697	2.165	2.862	480	-	480
Chile	97006000-6	Banco BCI	UF	Anual	15-09-2012	8,06%	8,06%	742	2.315	3.057	2.454	-	2.454
Chile	97006000-6	Banco BCI	UF	Anual	15-07-2012	7,25%	7,25%	7.223	22.444	29.667	18.289	-	18.289
Chile	97006000-6	Banco BCI	UF	Anual	15-07-2012	7,25%	7,25%	615	1.910	2.525	1.556	-	1.556
Chile	97006000-6	Banco BCI	UF	Anual	15-06-2012	7,03%	7,03%	1.933	6.001	7.934	4.174	-	4.174
Chile	97006000-6	Banco BCI	UF	Anual	05-09-2012	7,68%	7,68%	462	1.437	1.899	1.346	-	1.346
Chile	97006000-6	Banco BCI	UF	Anual	05-05-2013	6,90%	6,90%	1.489	4.620	6.109	8.809	-	8.809
Chile	97006000-6	Banco BCI	UF	Anual	05-05-2013	6,70%	6,70%	6.578	20.388	26.966	38.786	-	38.786
Chile	97006000-6	Banco BCI	UF	Anual	25-06-2011	6,58%	6,58%	4.081	4.126	8.207	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco BCI	UF	Anual	15-05-2011	5,95%	5,95%	1.510	1.011	2.521	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco BCI	UF	Anual	05-07-2011	6,75%	6,75%	1.421	1.435	2.856	-	-	-
Chile	97006000-6	Banco BCI	UF	Anual	15-06-2010	5,00%	5,00%	-	-	-	-	-	-

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

País	Rut	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de Amortización	Fecha inicio	Tasa Efectiva anual %	Tasa Nominal anual %	Corriente			No Corriente		
								Vencimiento		Total Corriente al 31-12-2013 M\$	Vencimiento		Total No Corriente al 31-12-2013 M\$
								1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$		1 a 5 años M\$	5 o más años M\$	
Chile	96571890-7	Cia Seg CORPVIDA	UF	Anual	01-01-2008	6,22%	6,22%	44.726	141.647	186.373	1.106.512	2.701.097	3.807.609
Chile	99.512.160-3	Metlife (Leasing)	UF	Mensual	25-01-2005	6,15%	6,15%	20.395	61.899	82.294	493.655	837.618	1.331.273
Chile	76.045.958-5	AFISA	UF	Trimestral	12-12-2007	5,38%	5,38%	-	-	-	3.629.995	-	3.629.995
Chile	96.812.960-0	Penta Vida Cia Seg	UF	Trimestral	18-02-2013	5,60%	5,60%	-	-	-	-	2.340.750	2.340.750
Total Arrendamiento Financiero								100.915	2.260.101	2.361.016	18.572.182	8.450.246	27.022.428

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

19. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El detalle de este rubro es el siguiente:

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	Saldos al			
	Corriente		No Corriente	
	31-12-2014 M\$	31-12-2013 M\$	31-12-2014 M\$	31-12-2013 M\$
Proveedores de materiales y servicios	7.873.761	4.855.574		-
Acreeedores en asociación	-	-	5.491.728	5.610.428
Retenciones	371.620	384.888	-	-
Provisión de vacaciones	768.126	660.052	-	-
Acreeedores varios (*)	6.741.376	7.942.631	136.892	564.831
Total	15.754.883	13.843.145	5.628.620	6.175.259

(*) Los acreedores varios están formados por los siguientes:

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	Saldos al			
	Corriente		No Corriente	
	31-12-2014 M\$	31-12-2013 M\$	31-12-2014 M\$	31-12-2013 M\$
Metlife Mutuo Hipotecario	-	26.052	-	318.715
Acciones Club	84.922	28.399	-	-
Anticipos de clientes	5.567.756	5.587.015	-	-
Inversiones Dresden	130.591	127.134	123.136	233.096
Asesorías Los Coigues Ltda.	-	660.406	-	-
Inmobiliaria Palermo Ltda.	-	579.647	-	-
Otros acreedores (*)	958.107	933.978	13.756	13.020
Total	6.741.376	7.942.631	136.892	564.831

(*) El saldo corriente al 31 de diciembre de 2014 y 2013, incluye un monto de M\$ 580.000, por garantías recibidas.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

20. PROVISIONES CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El detalle de este rubro por clases de provisiones es el siguiente:

20.1. Provisiones – saldos

Clases de otras provisiones	Corriente		No Corriente	
	31-12-2014 M\$	31-12-2013 M\$	31-12-2014 M\$	31-12-2013 M\$
Provisión de gastos	-	26.745	-	-
Provisión gastos de post ventas	319.740	491.916	-	-
Provisión costos obra (*)	5.821.254	6.157.753	-	-
Provisión costos urbanización (**)	2.144.572	2.749.784	34.296.730	31.798.259
Provisión dividendos por pagar (***)	3.127.035	2.886.212	-	-
Otras provisiones	195.190	227.729	-	-
Total	11.607.791	12.540.139	34.296.730	31.798.259

(*) La provisión costos de obras, comprende principalmente las estimaciones de desembolsos que se realizarán en los proyectos inmobiliarios hasta que el bien quede en condiciones de ser vendido. Esta provisión se realiza para establecer el costo de ventas uniforme para cada vivienda.

(**) La provisión de costos urbanización se registran a valor presente, considerando una tasa de descuento de mercado en relación al plazo estimado de los desembolsos. Los criterios para establecer esta provisión se presenta en Nota 4.6

Provisión juicios

A la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, no hay acciones o contingencias judiciales contra la Sociedad matriz o sus filiales que puedan afectar significativamente los estados financieros consolidados.

Provisión post venta

Los montos corresponden a la garantía post venta de la línea de negocios Inmobiliaria. Los plazos para utilizar los saldos de esta provisión corresponden a 5 años contados a partir de la firma de la escritura de compraventa de la vivienda.

(***) Los dividendos por pagar se componen de lo siguiente:

Concepto	31-12-2014 M\$	31-12-2013 M\$
Provisión de dividendo por pagar	3.127.035	2.886.212
Dividendo mínimo legal presentado en patrimonio	3.127.035	2.886.212

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

20.2. Movimiento de las provisiones

El movimiento de las provisiones es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2014

Movimiento en otras provisiones - Año actual	Provisión de gastos Neto M\$	Provisión Dieta del Directorio Neto M\$	Provisión Gastos de Postventa Neto M\$	Provisión Costos de Obra Neto M\$	Provisión Costos de Urbanización Neto M\$	Provisión Dividendos por pagar Neto M\$	Otras provisiones Neto M\$	Total Otras provisiones Neto M\$
Saldo inicial al 01 de enero de 2014	26.745	-	491.916	6.157.753	34.548.043	2.886.212	227.729	44.338.398
Provisiones adicionales	85.416	-	1.376.531	7.250.222	2.464.890	3.127.035	576.625	14.880.719
Provisión utilizada	(112.161)	-	(1.548.707)	(7.586.721)	(571.631)	(2.886.212)	(609.164)	(13.314.596)
Cambios, Total	(26.745)	-	(172.176)	(336.499)	1.893.259	240.823	(32.539)	1.566.123
Saldo final provisiones al 31 de diciembre de 2014	-	-	319.740	5.821.254	36.441.302	3.127.035	195.190	45.904.521

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

Al 31 de diciembre de 2013

Movimiento en otras provisiones - Año anterior	Provisión de gastos Neto M\$	Provisión Dieta del Directorio Neto M\$	Provisión Gastos de Postventa Neto M\$	Provisión Costos de Obra Neto M\$	Provisión Costos de Urbanización Neto M\$	Provisión Dividendos por pagar Neto M\$	Otras provisiones Neto M\$	Total Otras provisiones Neto M\$
Saldo inicial al 01 de enero de 2013	27.809	-	511.140	401.055	36.113.470	2.510.401	263.722	39.827.597
Provisiones adicionales	26.745	-	1.968.661	8.528.557	2.675.951	2.886.212	147.330	16.233.456
Provisión utilizada	(27.809)	-	(1.987.885)	(2.771.859)	(4.241.378)	(2.510.401)	(183.323)	(11.722.655)
Cambios, Total	(1.064)	-	(19.224)	5.756.698	(1.565.427)	375.811	(35.993)	4.510.801
Saldo final provisiones al 31 de diciembre de 2013	26.745	-	491.916	6.157.753	34.548.043	2.886.212	227.729	44.338.398

21. BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El detalle de este rubro por clases de beneficios a los empleados es el siguiente:

Clases de provisiones por beneficios a los empleados	Corriente		No Corriente	
	31-12-2014 M\$	31-12-2013 M\$	31-12-2014 M\$	31-12-2013 M\$
Provisión por indemnización por años de servicios	-	-	458.092	369.674
Total	-	-	458.092	369.674

21.1. Movimiento de beneficios a los empleados

El movimiento de los beneficios a los empleados es el siguiente:

Movimiento Provisiones por beneficios a los empleados - Año actual	Provisión por años de servicio M\$	Total Prov. Beneficios a empleados Neto M\$
Saldo inicial al 01 de enero de 2014	369.674	369.674
Provisiones adicionales	97.401	97.401
Provisión utilizada	(8.983)	(8.983)
Cambios, Total	88.418	88.418
Saldo final provisiones al 31 de diciembre de 2014	458.092	458.092

Movimiento Provisiones por beneficios a los empleados - Año anterior	Provisión por años de Servicio M\$	Total Prov. Beneficios a empleados Neto M\$
Saldo inicial al 01 de enero de 2013	347.740	347.740
Provisiones adicionales	27.924	27.924
Provisión utilizada	(5.990)	(5.990)
Cambios, Total	21.934	21.934
Saldo final provisiones al 31 de diciembre de 2013	369.674	369.674

22. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El detalle de este rubro es el siguiente:

Otros pasivos No financieros	Corriente		No Corriente	
	31-12-2014 M\$	31-12-2013 M\$	31-12-2014 M\$	31-12-2013 M\$
Ingresos diferidos por obras	2.762.694	1.330.844	-	-
Total	2.762.694	1.330.844	-	-

El movimiento de este rubro por el período terminado al 31 de diciembre de 2014 y 2013 , es el siguiente:

Movimiento otros pasivos no financieros Año actual	Anticipos Diferidos Por obras M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2014	1.330.844
Adiciones	41.922.106
Imputación a resultados	(40.490.256)
Cambios, Total	1.431.850
Saldo final al 31 de diciembre de 2014	2.762.694

Movimiento otros pasivos no financieros Año anterior	Anticipos Diferidos Por obras M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2013	4.072.439
Adiciones	14.162.661
Imputación a resultados	(16.904.256)
Cambios, Total	(2.741.595)
Saldo final al 31 de diciembre de 2013	1.330.844

23 PATRIMONIO NETO

23.1 Capital suscrito y pagado.

Los objetivos del Grupo Manquehue al administrar el capital, son concretar los planes de desarrollo y expansión de la Sociedad en los distintos negocios en que participa a nivel local. En este sentido, el Grupo Manquehue ha combinado distintas fuentes en la obtención de recursos mediante los flujos operacionales generados por la Sociedad y la obtención de préstamos bancarios o de instituciones financieras, velando siempre por mantener una adecuada estructura para minimizar los costos de capital, así como de plazos y niveles de endeudamiento compatibles con la generación de sus flujos de caja operacionales.

23.2 Número de acciones suscritas y pagadas

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 , el capital social autorizado, suscrito y pagado asciende a M\$ 83.784.885 y M\$ 107.263.454, respectivamente, correspondiente a 502.822.588 acciones.

23.3 Dividendos

Conforme a los estatutos, el Grupo Manquehue debe distribuir anualmente como dividendos en dinero a los accionistas a prorrata de sus acciones, a lo menos el 30% de las utilidades líquidas de cada período, salvo acuerdo diferente adoptado por la junta de accionistas respectivas por la unanimidad de las acciones emitidas.

23.4 Otras reservas

Patrimonio Neto - Otras reservas	Otras reservas varias M\$
Saldo al 1 de enero de 2014	(21.194.799)
Ajuste de inversión Constructora MBI	(204.600)
Adquisición acciones Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. (*)	(2.062.371)
Reestructuración organizacional	(27.777)
Capitalización (**)	23.478.569
Saldo al 31 de diciembre de 2014	(10.978)
Saldo al 1 de enero de 2013	(23.281.127)
Reestructuración patrimonio filiales (***)	2.086.328
Saldo al 31 de diciembre de 2013	(21.194.799)

(*) Con fecha 11 de abril de 2014, se suscribe contrato de compraventa de acciones de Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A., en el que Inmobiliaria San Antonio Ltda. vende a Manquehue Desarrollos Ltda. 7.273.781 acciones de las 10.549.379 que mantenía. En esta compra de acciones se genera un diferencial, que dada la reestructuración societaria bajo control común, los efectos se registran y presentan en esta nota.

(**) Con fecha 22 de diciembre de 2014, la Sociedad procedió a capitalizar la cuenta otras reservas. Dicha capitalización no afecta el número de acciones ni las participaciones sociales de los accionistas.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

(***) Corresponde a una reorganización societaria realizada bajo control común, efectuada en la filial Hacienda Chicureo S.A. relacionada con su participación en la Sociedad Hacienda Chicureo Club S.A. Esta reorganización no genero efectos en resultado.

23.5 Participaciones no controladores

Nombre de la subsidiaria	País de origen	Porcentaje de participación en la subsidiaria %	31-12-2014		31-12-2013	
			Participación minoritaria en patrimonio M\$	Ganancia (pérdida) atribuible a participación minoritaria M\$	Participación minoritaria en patrimonio M\$	Ganancia (pérdida) atribuible a participación minoritaria M\$
Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. (*)	Chile	31.656	37.005.153	2.751.514	43.120.606	3.461.840
Fondo de Inversión Privado La Fuente (**)	Chile	20,000	21.962	29.351	1.875.821	606.271
Fondo de Inversión Los Candiles	Chile	30,000	13.943	11.439	2.504	235.792
Inmobiliaria Montepiedra Spa	Chile	30,000	2.038.179	447.739	2.175.227	(2.190)
Inmobiliaria Los Maderos Spa	Chile	30,000	2.127.596	978.665	2.124.478	111.505
Inmobiliaria Aguas Claras Spa	Chile	30,000	1.800.546	(169.418)	924.185	(14.503)
Inmobiliaria Edificios de Hacienda Spa (***)	Chile	30,000	463.959	(127.836)	-	-
Constructora Manquehue Ltda.	Chile	0,010	40	(271)	273	(47)
Constructora Manquehue S.A.	Chile	25,000	43.527	3.660	40.965	975
Chicureo Comercial S.A.	Chile	0,002	5	-	5	-
Totales			43.514.910	3.924.843	50.264.064	4.399.643

(*) Con fecha 11 de abril de 2014, se suscribe contrato de compraventa de acciones de Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A., en el que Inmobiliaria San Antonio Ltda. vende a Manquehue Desarrollos Ltda. 7.273.781 acciones de las 10.549.379 que mantenía. En esta compra de acciones se genera un diferencial, que dada la reestructuración societaria bajo control común, los efectos se registran y presentan en esta nota.

(**) Con fecha 20 de junio de 2014, Manquehue Desarrollos Ltda. compra el 20% de participación que mantenía Moneda Desarrollo Inmobiliario Fondo de Inversión en el Fondo de Inversión Privado La Fuente.

(***) Con fecha 23 de enero de 2014, Manquehue SpA vende el 30% de participación que mantenía en Inmobiliaria Edificios de Hacienda SpA a las sociedades Bice Renta Urbana y Cía. de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A..

24 INGRESOS

24.1 Ingresos de actividades ordinarias

El siguiente es el detalle de los ingresos de actividades ordinarias para los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013:

Ingresos de actividades ordinarias	Por el período terminado al	
	31-12-2014 M\$	31-12-2013 M\$
Ventas inmobiliarias	87.059.318	70.761.187
Ventas de macrolotes	20.394.773	14.838.562
Ventas constructoras	2.845.937	2.435.230
Otros ingresos	214.530	163.133
Total	110.514.558	88.198.112

25 COMPOSICIÓN DE RESULTADOS RELEVANTES

25.1 Costos y gastos por naturaleza

El siguiente es el detalle de los principales costos y gastos de operación y administración de Inmobiliaria Manquehue S.A y sus filiales para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

Gastos por naturaleza	Por el período terminado al	
	31-12-2014 M\$	31-12-2013 M\$
Costo inmobiliarias	64.601.629	51.027.891
Costo macrolotes	11.886.516	5.545.888
Costo constructoras	1.800.770	1.976.970
Otros costos varios de operación	1.445.187	1.029.657
Costo del personal	816.044	1.256.289
Total costos de ventas	80.550.146	60.836.695
Gastos del personal en gastos de administración	6.233.075	5.322.984
Gasto remuneraciones inmobiliarias	4.948.877	4.264.055
Gasto remuneraciones constructoras	1.284.198	1.058.929
Otros gastos de administración	4.220.121	4.175.946
Depreciación en gasto de administración y ventas	587.134	732.695
Amortización	-	490
Total gastos de administración	11.040.330	10.232.115
Total	91.590.476	71.068.810

25.2 Costos y gastos de personal

El siguiente es el detalle de los gastos de personal para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

Costos y gastos de personal	Por el período terminado al	
	31-12-2014 M\$	31-12-2013 M\$
Sueldos y salarios presentados en costos	816.044	1.256.289
Sueldos y salarios presentados en gastos	6.123.951	5.230.275
Beneficios a corto plazo a los empleados	48.915	58.106
Otros gastos al personal	60.209	34.603
Total Gastos del personal	7.049.119	6.579.273

25.3 Depreciación y amortización

El siguiente es el detalle de la depreciación y amortización para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

Depreciación y amortización	Por el período terminado al	
	31-12-2014 M\$	31-12-2013 M\$
Depreciación en costo	305.970	41.449
Depreciación en gasto de administración	587.134	732.695
Amortización	-	490
Total depreciación y amortización	893.104	774.634

25.4 Resultados financieros

El siguiente es el detalle de los resultados financieros para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

Resultado financiero	Por el período terminado al	
	31-12-2014 M\$	31-12-2013 M\$
Ingresos financieros		
Intereses activos financieros	255.699	345.385
Otros ingresos financieros de empresas relacionadas	130.687	-
Otros intereses ganados en la operación	84.690	39.965
Total ingresos financieros	471.076	385.350
Costos financieros		
Gastos por préstamos bancarios	(1.031.187)	(1.030.915)
Gastos por arrendamientos financieros	(1.373.163)	(1.006.991)
Otros gastos financieros	(299.724)	(269.978)
Total costos financieros	(2.704.074)	(2.307.884)

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

25.5 Otras ganancias (pérdidas)

El siguiente es el detalle de otras ganancias (pérdidas) para los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

Otras ganancias (pérdidas)	Por el período terminado al	
	31-12-2014 M\$	31-12-2013 M\$
Ganancia (pérdida) en enajenación de acciones	(94.537)	(95.037)
Ajuste de activos y pasivos	7.802	(45.342)
Otras ganancias (pérdidas)	511.093	(170.233)
Total otras ganancias (pérdidas)	424.358	(310.612)

25.6 Resultado por Unidad de Reajuste

El detalle de los resultados por unidades de reajustes para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

Resultados por unidades de reajustes	Por el período terminado al	
	31-12-2014 M\$	31-12-2013 M\$
Deudores por ventas	230.192	49.384
Cuentas por cobrar (pagar) a entidades relacionadas	672.314	185.721
Otros activos	190.338	70.634
Préstamos bancarios	(144.476)	(79.116)
Arrendamientos financieros	(1.583.857)	(659.021)
Otros pasivos	(842.849)	(245.732)
Total resultados por reajustes	(1.478.338)	(678.130)

26. RESULTADO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS

(Gasto) ingreso por impuesto a las ganancias por partes corriente y diferida	31-12-2014 M\$	31-12-2013 M\$
Gasto por Impuestos Corrientes (Provisión Impto. Renta)	(2.845.227)	(3.001.018)
Beneficio por absorción de pérdida PPUA	3.371.348	-
Ajuste gasto tributario ejercicio anterior	-	83.504
Gasto por Impuestos corrientes, Neto, Total	526.121	(2.917.514)
Ingreso (Gasto) diferido por impuestos relativos a la creación y reversión de diferencias temporarias	(2.213.559)	1.714.235
Gasto por Impuestos diferidos, Neto, Total	(2.213.559)	1.714.235
Ingreso (Gasto) por Impuesto a las Ganancias	(1.687.438)	(1.203.279)

El siguiente cuadro muestra la conciliación entre el impuesto a las ganancias contabilizado y el que resultaría de aplicar la tasa efectiva para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

Conciliación del gasto por impuestos utilizando la tasa legal con el gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	31-12-2014		31-12-2013	
	M\$	%	M\$	%
Gasto por Impuestos utilizando la tasa legal	(3.367.504)	(21%)	(3.044.726)	(20%)
Diferencias permanentes	4.291.318	26,76%	2.873.067	18,87%
Efecto impositivo de cambio de tasas impositivas			-	
Otros incrementos (decrementos) en cargo por impuestos legales	(2.611.252)	(16,28%)	(1.031.620)	(6,78%)
Ajustes al gasto por impuestos utilizando la tasa legal, Total	1.680.066	10,48%	1.841.447	12,9%
Gasto por impuesto utilizando la tasa efectiva	(1.687.438)	(10,52%)	(1.203.279)	(7,91%)

Reforma Tributaria

Con fecha 29 de septiembre de 2014, fue publicada en el Diario Oficial la Ley N° 20.780 "Reforma Tributaria que modifica el sistema de tributación de la renta e introduce diversos ajustes en el sistema tributario".

Entre los principales cambios, se modificó el Art N° 20 de la LIR y establece el alza progresiva de la tasa de impuesto de primera categoría desde el 20%, vigente hasta antes de la fecha de publicación de la Ley, a una tasa que dependerá del régimen que se elija de acuerdo con las dos alternativas; i) de Renta Atribuida, bajo el cual la tasa impositiva se incrementa gradualmente hasta 25% en 2017, y ii) Sistema Parcialmente Integrado, bajo el que la tasa impositiva aumenta gradualmente hasta llegar a 27% en 2018.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

En el caso de Inmobiliaria Manquehue y filiales, por regla general establecida por ley, se aplica el Sistema Parcialmente Integrado, sin descartar que una futura Junta de Accionistas opte por el de Renta Atribuida.

Dado los cambios a la normativa actual, los activos y pasivos por impuestos diferidos de Inmobiliaria Manquehue S.A. y Filiales fueron remedidos de acuerdo a sus reversos futuros, utilizando los cambios de tasas graduales antes mencionados.

Los efectos de aplicar estas nuevas tasas en el cálculo del impuesto de Primera categoría significó reconocer un mayor cargo a resultado por efecto de impuesto a la renta por M\$ 139.981.

De acuerdo a lo indicado en la Nota 2.25 "Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos", en relación al impuesto diferido, se consideraron las disposiciones del Oficio Circular N° 856 de la Superintendencia de Valores y Seguros del 17 de octubre de 2014, que señala que las diferencias de activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento de la tasa de impuesto a Primera categoría introducido por la Ley N° 20.780, deberán contabilizarse en el ejercicio respectivo contra patrimonio. El abono por este concepto fue de M\$2.486.242.

27 UTILIDAD POR ACCIÓN

La utilidad por acción básica se calcula dividiendo la utilidad atribuible a los propietarios de la controladora por el número promedio ponderado de acciones comunes en circulación en el año.

Al cierre de los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Sociedad presenta las siguientes utilidades por acción:

Ganancias (pérdidas) por acción	Por el período terminado al	
	31-12-2014 M\$	31-12-2013 M\$
Ganancia (pérdida) atribuible a los tenedores de instrumentos de participación en el patrimonio neto de la controladora	10.423.452	9.620.706
Promedio ponderado de número de acciones, básico	502.822.588	502.822.588
Ganancia (pérdida) básicas por acción (\$ por acción)	20,73	19,13
Ganancia (pérdida) básica por acción de operaciones continuas	20,73	19,13
Ganancia (pérdida) básica por acción de operaciones discontinuas	-	-
Ganancia (pérdida) básicas por acción (\$ por acción)	20,73	19,13

28 CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES

28.1 Juicios y Acciones Legales

28.1.1 Juicios Civiles, laborales y reclamaciones administrativas

- Al 31 de diciembre de 2014, Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales son parte en demandas 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.
- Al 31 de diciembre de 2014 se mantiene un juicio ordinario de indemnización de perjuicios en contra de la filial Hacienda Chicureo Casas S.A.. El importe solicitado es por la suma de UF 9.917,1. En este juicio se dictó sentencia de primera instancia favorable para Hacienda Chicureo Casas S.A., el que fue confirmado por la Corte de Apelaciones. Demandante deduce recurso de casación que fue concedido y se encuentra pendiente la resolución de admisibilidad de la Excm. Corte Suprema.
- Con fecha 09 de mayo de 2014, la sociedad filial Hacienda Chicureo S.A. fue notificada de Resolución N° 3891-2014 emitida por la XV Dirección Regional Metropolitana Santiago Oriente del SII, mediante la cual se rechazó la devolución del Pago Provisional por Utilidades Absorbidas (PPUA) solicitado por la sociedad por el año tributario 2013, por un monto de M\$240.395 y la pérdida tributaria generada por la sociedad para igual período en la enajenación de acciones de Hacienda Chicureo Club S.A. por un monto ascendente a M\$1.390.369 cabe señalar que con fecha 9 de septiembre de 2014 el TTA resolvió tener por interpuesto legalmente el Reclamo Tributario. Actualmente se está a la espera de que el Tribunal resuelva, en caso de considerar que existen hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos en el proceso, recibir causa a prueba, debiendo fijar para este efecto los puntos sobre los cuales este deberá caer, o por el contrario, dictar derechamente sentencia definitiva.
En opinión de nuestros asesores legales, ante la posibilidad de obtener un resultado favorable para los intereses de la Sociedad, el proceso está en una etapa procesal inicial por lo que resulta difícil opinar en forma acabada al respecto. La defensa de la Sociedad presenta argumentos legales de forma y de fondo que permitirían defender razonablemente las partidas o conceptos objetados por el SII.
- Con fecha 09 de mayo de 2014, la sociedad filial Hacienda Chicureo S.A. fue notificada de Liquidación N° 108 emitida por la XV Dirección Regional Metropolitana Santiago Oriente del SII, mediante la cual se determinaron supuesta diferencias de Impuesto de Primera Categoría por el año tributario 2013, por la suma de M\$4.226 (incluido multa, interés y reajuste) Cabe señalar que con fecha 15 de septiembre de 2014 el TTA resolvió tener por interpuesto legalmente el Reclamo Tributario. Actualmente se está a la espera de que el Tribunal resuelva, en caso de considerar que existen hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos en el proceso, recibir causa a prueba, debiendo fijar para este efecto los puntos sobre los cuales este deberá caer, o por el contrario, dictar derechamente sentencia definitiva.
En opinión de nuestros asesores legales, ante la posibilidad de obtener un resultado favorable para los intereses de la Sociedad, el proceso está en una etapa procesal inicial por lo que resulta difícil opinar en forma acabada al respecto. La defensa de la

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

Sociedad presenta argumentos legales de forma y de fondo que permitirían defender razonablemente las partidas o conceptos objetados por el SII.

- Con fecha 3 de diciembre de 2012, la sociedad filial Hacienda Chicureo S.A. recibió resolución exenta N° 8.927 por parte de Servicio de Impuestos Internos (SII), correspondiente a la impugnación de la declaración anual de Impuesto a la Renta, correspondiente al AT 2012 (comercial 2011), basado en que a su juicio, no se habría acreditado la procedencia de la pérdida tributaria. De esta forma, se denegó la devolución de impuestos solicitada por la Sociedad en el monto que se encontraba pendiente de pago, ascendente a M\$ 207.904. El proceso de impugnación se encuentra ya en su fase jurisdiccional. El Reclamo Tributario correspondiente fue interpuesto con fecha 9 de julio de 2013 ante el IV Tribunal Tributario y Aduanero de la Región Metropolitana y se encuentra sujeto a tramitación de acuerdo al nuevo procedimiento que rige dichas actuaciones. Actualmente, el juicio se encuentra en estado de fallo, bastando únicamente que el Tribunal cite a las partes a oír sentencia. En opinión de nuestros asesores legales, en atención a la situación jurídica y tributaria de la compañía, así como a la prueba aportada en la etapa procesal correspondiente, estiman que existen fundamentos suficientes para esperar la obtención de un resultado favorable.
- Con fecha 9 de julio de 2012, la sociedad filial Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. recibió la liquidación N° 127 por parte de Servicio de Impuestos Internos (SII), correspondiente a observaciones y objeciones del proceso de utilización de pérdidas tributarias en el ejercicio tributario 2009 (comercial 2008). A juicio del SII, el efecto de dicha liquidación implica un mayor impuesto a pagar por M\$ 203.224. Su estado procesal es que el juicio deberá entrar próximamente en su fase probatoria. Según nuestros asesores legales, estiman que existen suficientes argumentos en derecho que permitirían suponer la obtención de una sentencia definitiva favorable para la sociedad. No obstante, dado que en este procedimiento en primera instancia es el propio SII quien hace las veces de Juez Tributario, es probable que la sentencia de primer grado confirme el criterio de la Liquidación. Por ende, la estimación de nuestros asesores hace referencia a la probabilidad de resultado en Segunda Instancia (Corte de Apelaciones) y recurso de Casación (Corte Suprema) donde se espera la obtención de un resultado favorable para la Sociedad.
- Con fecha 27 de abril de 2012, la sociedad filial Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. recibió la liquidación N° 22 por parte de Servicio de Impuestos Internos (SII), en la cual realiza una impugnación a la declaración anual de Impuesto a la Renta, correspondiente al Año Tributario 2010 (comercial 2009), basado en que, a su juicio, en dicho ejercicio se habrían realizado disminuciones de capital con cargo a una cuenta de "mayor valor de colocación de acciones", lo cual, con arreglo a la normativa vigente, se encuentra afecto a impuesto de Primera Categoría. A juicio del SII, el efecto de dicha liquidación implica un mayor impuesto a pagar por M\$ 1.647.135. Su estado procesal es que habiéndose formulado observaciones al informe de fiscalización el juicio deberá entrar próximamente en su fase probatoria. Según nuestros asesores legales, estiman que existen fundamentos sólidos para esperar la obtención de un resultado favorable. No obstante, dado que en este procedimiento en primera instancia es el propio SII quien hace las veces de Juez Tributario, es probable que la sentencia de primer grado confirme el criterio de la Liquidación. Por ende, la estimación de nuestros asesores se referencia a la probabilidad de resultado en Segunda Instancia (Corte de Apelaciones) y

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

recurso de Casación (Corte Suprema), instancias donde se espera la obtención de un resultado favorable a las pretensiones de la sociedad.

- Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.: Durante el año 2012, en el Convenio Judicial Preventivo de CB Corredores de Bolsa S.A. que lleva el árbitro Sr. Sergio Vergara Larraín y cuyo síndico es doña Ximena Vera, la sociedad Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. verificó un crédito por M\$585.748, tendiente a recuperar obligaciones adeudadas por dicha Sociedad. El crédito no ha sido impugnado y el convenio fue aprobado en Junta de Acreedores. El convenio contempla un pago de capital e interés a más tardar dentro de 8 meses contado desde que el convenio quede ejecutoriado, plazo prorrogado en 120 días.

Los asesores legales de la Sociedad han confirmado que las acciones legales continúan avanzando y que el resultado de las mismas es de difícil pronóstico.

Durante el año 2012, la Sociedad procedió a registrar las provisiones de deterioro correspondientes.

- Otras Sociedades: Durante el año 2012, en el Convenio Judicial Preventivo de CB Consultorías y Proyectos S.A. que se tramita ante el 6º Juzgado Civil de Santiago bajo el Rol N° 10.870-2012, las sociedades que se indican verificaron créditos según el siguiente detalle, tendiente a recuperar obligaciones adeudadas por dicha sociedad :
 - a) Hacienda Chicureo Inmobiliaria Limitada M\$18.399
 - b) Hacienda Chicureo Casas S.A. M\$ 66.339
 - c) Administradora Los Portones S.A. M\$ 66.357
 - d) Inmobiliaria Santa María del Mar Limitada M\$ 17.135
 - e) Inmobiliaria Terrazas del Cóndor S.A. M\$ 51.089

Los créditos no han sido impugnados y el convenio fue aprobado en Junta de Acreedores. El convenio contempla un pago de capital e interés a más tardar dentro de 8 meses contado desde que el convenio quede ejecutoriado.

Los asesores legales de la Sociedad han confirmado que las acciones legales continúan avanzando y que el resultado de las mismas es de difícil pronóstico.

Durante el año 2012, la Sociedad procedió a registrar las provisiones de deterioro correspondientes.

- Con fecha 19 de julio de 2011, la sociedad filial Chicureo Comercial S.A. recibió resolución exenta N° 236 por parte de Servicio de Impuestos Internos (SII), correspondiente a la impugnación de la pérdida tributaria registrada por la Sociedad desde el ejercicio tributario 2005 al 2008. Dicha pérdida tributaria asciende a M\$ 1.658.763. Esta causa se encuentra actualmente en segunda instancia (recurso de Apelación) ante la Ittma. Corte de Apelaciones de Santiago. En opinión de nuestros abogados, creen que existen suficientes argumentos en derecho que permitirían suponer la obtención de un resultado favorable para la sociedad.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

- Con fecha 10 de mayo de 2011, la sociedad filial Manquehue Desarrollos Ltda. recibió resolución N° 94 por parte de Servicio de Impuestos Internos (SII), correspondiente a la impugnación de la declaración anual de Impuesto a la Renta, correspondiente al AT 2010 (comercial 2009), basado en que a su juicio, no se habría acreditado la razonabilidad de los precios cobrados y percibidos en venta de acciones y derechos de sociedades, tasando dicho precio. De esta forma, se determinó una suma a pagar ascendente a M\$192.089. Habiéndose formulado observaciones al informe de fiscalización, el juicio deberá entrar próximamente en su fase probatoria. En opinión de nuestros abogados, estiman que existen suficientes argumentos en derecho que permitirían suponer la obtención de una sentencia definitiva favorable para las pretensiones de la sociedad.

28.1.2 Juicios Arbitrales

Al 31 de diciembre de 2014, la Administración de Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales, así como sus asesores legales no están en conocimiento de formar parte de algún juicio arbitral.

28.2 Compromisos y Restricciones

El detalle de compromisos y restricciones al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2014:

Institución	Fecha Otorgamiento	Garante	Deudor garantizado	Detalle	Monto fianza y codeudor solidaria M\$
FIP Desarrollo Inmobiliario I	05/12/2008	Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	Manquehue Desarrollos Ltda.	Aval Bodegaje	3.521.601
Banco BCI	10/06/2014	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Constructora Manquehue Ltda.	Aval Línea Boletas de garantía	861.949
Banco BCI	10/06/2014	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Constructora Manquehue Ltda.	Aval Capital de Trabajo	492.542
Banco BCI	05/11/2010	Inmobiliaria Manquehue S.A. e Inm. Brotec Icafal	Consorcio Inmobiliario MBI Ltda.	Aval Línea de Urbanización	5.191.737
Total					10.067.829

Al 31 de diciembre de 2013:

Institución	Fecha Otorgamiento	Garante	Deudor garantizado	Detalle	Monto fianza y codeudor solidaria M\$
Banco Santander	07/02/2000	Inmobiliaria Santa María de Manquehue S.A.	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Aval capital de trabajo	3.955.493
FIP Desarrollo Inmobiliario I	05/12/2008	Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	Manquehue Desarrollos Ltda.	Aval bodegaje	3.683.091
Banco BCI	08/08/2012	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Constructora Manquehue Ltda.	Aval línea boletas de garantía	808.186
Banco BCI	28/12/2001	Inmobiliaria Manquehue S.A. e Inm. Brotec Icafal	Consorcio Inmobiliario MBI Ltda.	Aval línea de urbanización	4.862.301
FIP Desarrollo Inmobiliario I	31/03/2010	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Manquehue Desarrollos Ltda.	Aval bodegaje	842.823
Total					14.151.894

28.3 Garantías

28.3.1 Hipotecas

El detalle de hipotecas al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es el siguiente:

Propietario	Tipo de garantía	Valor contable del activo en M\$ al 31-12-2014	Valor contable del activo en M\$ al 31-12-2013
Inmobiliaria Montepiedra SpA	Hipoteca	14.979.421	13.844.015
Hacienda Chicureo Inmobiliaria Ltda.	Hipoteca	1.640.952	5.450.983
Inmobiliaria La Fuente SpA	Hipoteca	-	1.778.873
Inmobiliaria Sta. María de Manquehue S.A.	Hipoteca	6.800.103	8.021.426
Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda.	Hipoteca	7.278.320	4.053.789
Inmobiliaria Haras de Machalí Ltda.	Hipoteca	3.424.014	1.963.389
Inmobiliaria Manquehue S.A.	Hipoteca	1.717.318	2.411.014
Inmobiliaria Los Maderos SPA	Hipoteca	10.562.034	14.678.154
Inmobiliaria Santa María del Mar	Hipoteca	104.941	382.742
Inmobiliaria Cumbres del Cóndor S.A.	Hipoteca	11.580.486	11.118.248
Inmobiliaria Los Alamos de Colina Ltda.	Hipoteca	6.250.938	7.708.116
Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Hipoteca	6.175.280	6.175.279
Inmobiliaria Los Candiles SPA	Hipoteca	1.422.233	-
Inmobiliaria Aguas Claqras SPA	Hipoteca	14.892.233	-
Inmobiliaria Edificios de Hacienda	Hipoteca	5.459.542	-
Totales		92.287.815	77.586.028

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

28.3.2 Prendas

Proyecto	Activo	Propietario	Acreedor	Tipo de garantía	Obligaciones deudor	Valor contable del activo en M\$ al 31-12-2014	Valor contable del activo en M\$ al 31-12-2013
Piedra Roja	Acciones	Manquehue Desarrollos Ltda.	Banco Security	Prenda	Manquehue Desarrollos Ltda.	7.057.316	6.585.295
Piedra Roja	Acciones	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Banco Santander	Prenda	Inmobiliaria Manquehue S.A.	6.028.344	5.625.145
Piedra Roja	Acciones	Manquehue Desarrollos Ltda.	Banco BCI	Prenda	Inmobiliaria Manquehue S.A.	7.049.437	6.577.943
Hacienda Chicureo Casas	Acciones	Manquehue Desarrollo Ltda.	Hacienda Chicureo S.A.	Prenda	Manquehue Desarrollos Ltda.	1.596.899	1.118.811
La Fuente	Cuotas	Manquehue Desarrollos Ltda.	Banco BCI	Prenda	Inmobiliaria Manquehue S.A.	65.886	3.657.054
Piedra Roja	Acciones	Manquehue Desarrollos Ltda.e Inmobiliaria Manquehue S.A.	Banco BCI	Prenda	Inmobiliaria Manquehue S.A.	9.229.317	8.612.024
Aguas Claras	Acciones	Manquehue Desarrollos Ltda.e Inmobiliaria Manquehue S.A.	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Prenda	Inmobiliaria Aguas Claras SpA.	6.609.203	3.865.004
Montepiedra SPA.	Acciones	Manquehue Desarrollos Ltda.	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A	Prenda	Inmobiliaria Montepiedra SPA	4.755.751	-
Totales						42.392.153	36.041.276

28.3.3 Boletas de garantías entregadas

Institución	Garante	31-12-2014 UF	31-12-2013 UF
Banco BCI	Constructora Manquehue Ltda.	17.236,86	18.637,52
TOTALES		17.649,58	18.637,52

28.3.4 Pólizas de garantías entregadas

Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad mantiene pólizas de garantías por ventas en verde y urbanizaciones por un monto de UF 707.838,73

28.4 Sanciones Administrativas

No existen sanciones cursadas a la Sociedad o a sus Administradores por parte de la Superintendencia de Valores y Seguros u otras autoridades administrativas durante los periodos terminados al 31 de diciembre de 2014 y al 31 de diciembre de 2013.

29. DISTRIBUCIÓN DEL PERSONAL (NO AUDITADO)

La distribución de personal de la Sociedad es la siguiente para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013 :

Empresa	31-12-2014				31-12-2013			
	Suma de Gerentes y Principales Ejecutivos	Suma de Profesionales y Técnicos	Suma de Trabajadores y Otros	Total	Suma de Gerentes y Principales Ejecutivos	Suma de Profesionales y Técnicos	Suma de Trabajadores y Otros	Total
El Peñón Manquehue SPA	-	-	1	1	-	-	-	-
San Ignacio SPA	-	-	1	1	-	-	-	-
Inmobiliaria Edificios de Hacienda Spa	-	-	-	-	-	-	-	-
Administradora San Cristóbal Ltda.	-	-	4	4	-	-	4	4
Chicureo Comercial S.A.	-	-	1	1	-	-	1	1
Constructora Manquehue Ltda.	2	53	1.663	1.718	2	53	1.805	1.860
Hacienda Chicureo Casas S.A.	-	-	-	-	-	-	2	2
Hacienda Chicureo Inmobiliaria Ltda.	-	-	1	1	-	-	1	1
Inmobiliaria Haras de Machalí Ltda.	-	-	2	2	-	-	2	2
Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	-	-	7	7	-	-	6	6
Inmobiliaria Manquehue S.A.	6	1	-	7	8	1	-	9
Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda.	-	-	7	7	-	-	5	5
Manquehue Servicios Ltda.	1	28	93	122	1	27	90	118
Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	1	2	-	3	1	2	-	3
Inmobiliaria Los Candiles Spa	-	-	1	1	-	-	3	3
Inmobiliaria La Fuente Spa	-	-	-	-	-	-	5	5
Inmobiliaria Montepiedra Spa	-	-	8	8	-	-	3	3
Inmobiliaria Cumbres del Cóndor S.A.	-	-	2	2	-	-	1	1
Inmobiliaria Los Maderos Spa	-	-	5	5	-	-	-	-
Inmobiliaria Santa María de Manquehue Ltda.	-	-	4	4	-	-	1	1
Total general	10	84	1.800	1.894	12	83	1.929	2.024

30. MEDIO AMBIENTE

La Sociedad ha efectuado desembolsos asociados a la protección del medio ambiente, los cuales se relacionan con la reforestación y reposición de árboles existentes en el sector donde se desarrollan sus proyectos, además del retiro de ciertos vehículos no catalíticos que circulan en la Región Metropolitana. El monto desembolsado entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2014 y entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2013, asciende a U.F. 21.437 y U.F. 31.951, respectivamente. El monto que la Sociedad tiene comprometido desembolsar en el futuro asciende a U.F. 82.443.

31. CONTRATOS DE DERIVADOS

Los contratos de derivados que mantiene la Sociedad a contar de enero de 2010, corresponden a contratos swap de monedas con instituciones financieras, los cuales han sido definidos por la Administración como contratos de inversión.

Lo anterior implica que a la fecha de cierre de los estados financieros consolidados se registra en resultado la utilidad o pérdida que se genera por los cambios netos en el valor justo de los contratos, los que al igual que el diferencial de los derechos y obligaciones por los presentes contratos, aplicadas las tasas de interés, es presentado en el rubro del estado de resultados integrales "costos financieros".

La fecha de vencimiento de los contratos swap fue el 15 de diciembre de 2014, no existiendo al 31 de diciembre de 2014 contratos vigentes.

Los saldos al cierre de los presentes estados financieros son los siguientes:

Concepto	31-12-2014 M\$	31-12-2013 M\$
Derechos por swap	-	1.250.951
Obligación por swap	-	(1.396.889)
Cuenta complementaria swap	-	191.284
Total	-	45.346
Utilidad (pérdida) neta por swap	(280.927)	214.624

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

La información individual que se presenta en la Nota 6 de Otros activos financieros corrientes, para los saldos de los contratos de derivados al 31 de diciembre de 2014 y 2013 , respectivamente, es la siguiente:

a) Al 31 de diciembre de 2014 no existen ciontratos de derivados (swap) vigentes.

b) Al 31 de diciembre de 2013

Descripción de clase de pasivo	Nombre Deudor	Nombre Acreedor	Moneda o unidad de reajuste	Tasa de interés %	Importe de clase de pasivos expuestos al riesgo de liquidez con vencimiento						
					Hasta 1 mes M\$	1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$	Total Corriente M\$	1 a 5 años M\$	5 o más años M\$	Total No Corriente al M\$
Swap	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Banco BCI	UF	5,95%	-	-	24.336	24.336	-	-	-
Swap	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Banco BCI	UF	5,95%	-	-	21.010	21.010	-	-	-
Total					-	-	45.346	45.346	-	-	-

32. HECHOS POSTERIORES

A la fecha de los presentes estados financieros consolidados no se han registrado hechos posteriores que puedan afectarlos significativamente.

MANQUEHUE DESARROLLOS LTDA. Y FILIALES

I. ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013
(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

	Nota	31-12-2014 M\$	31-12-2013 M\$ Reformulado
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo		7.744.382	2.391.222
Otros activos financieros		2.563	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		24.281.687	20.447.326
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas	3.1	22.980.104	14.259.683
Inventarios		90.170.268	75.204.817
Activos por impuestos		456.577	658.453
Total activos corrientes		145.635.581	112.961.501
Activos no corrientes			
Otros activos no financieros		-	4.793.760
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	3.1	2.487.608	904.116
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación		3.563.702	3.553.198
Plusvalía		186.405	478.659
Propiedades, planta y equipo		461.882	689.542
Propiedad de inversión		9.396.119	10.319.065
Activos por impuestos diferidos		2.615.945	2.394.469
Total de activos no corrientes		18.711.661	23.132.809
Total de activos		164.347.242	136.094.310

MANQUEHUE DESARROLLOS LTDA. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013
(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

	Notas	31-12-2014 M\$	31-12-2013 M\$ Reformulado
Patrimonio y pasivos			
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros		54.079.644	48.270.262
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar		6.078.490	7.535.731
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	3.2	14.562.541	7.752.580
Otras provisiones		5.376.997	5.654.842
Pasivos por Impuestos		1.240.671	948.941
Total de pasivos corrientes distintos de los pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta		81.338.343	70.162.356
Pasivos corrientes totales		81.338.343	70.162.356
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros		5.994.661	5.970.745
Otras cuentas por pagar		123.136	233.094
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	3.2	23.118.690	7.287.849
Pasivo por impuestos diferidos		1.214.279	559.939
Total de pasivos no corrientes		30.450.766	14.051.627
Total pasivos		111.789.109	84.213.983
Patrimonio neto			
Capital emitido		37.496.277	37.496.277
Ganancias (pérdidas) acumuladas		16.607.856	15.557.768
Otras reservas		(8.040.602)	(8.341.229)
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		46.063.531	44.712.816
Participaciones no controladoras		6.494.602	7.167.511
Patrimonio neto total		52.558.133	51.880.327
Total de patrimonio neto y pasivos		164.347.242	136.094.310

MANQUEHUE DESARROLLOS LTDA. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES RESUMIDOS POR FUNCIÓN

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013
(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

Estado de utilidad o pérdida y otros resultados integrales por función

	01-01-2014 al 31-12-2014 M\$	01-01-2013 al 31-12-2013 M\$ Reformulado
Ganancia (pérdida)		
Ingresos de actividades ordinarias	85.840.138	62.563.762
Costo de ventas	<u>(63.020.083)</u>	<u>(51.016.941)</u>
Ganancia bruta	22.820.055	11.546.821
Gasto de administración	(8.418.345)	(6.986.343)
Otras ganancias (pérdidas)	269.888	92.956
Ingresos financieros	54.916	82.200
Costos financieros	(673.462)	(491.983)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	3.005.734	6.068.294
Resultados por unidades de reajuste	<u>(498.893)</u>	<u>(377.316)</u>
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	16.559.893	9.934.629
Gasto por impuestos a las ganancias	<u>(2.618.743)</u>	<u>(630.164)</u>
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	13.941.150	9.304.465
Ganancia (pérdida)	13.941.150	9.304.465
Ganancia (pérdida), atribuible a		
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	12.766.500	8.370.346
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	1.174.650	934.119
Ganancia (pérdida)	13.941.150	9.304.465

MANQUEHUE DESARROLLOS LTDA. Y FILIALES

TADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO METODO DIRECTO

Estado de Flujo de Efectivo Directo	01-01-2014 31-12-2014	01-01-2013 31-12-2013
Estado de flujos de efectivo	M\$	M\$ Reformulado
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	83.217.916	63.009.849
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		
Otros cobros por actividades de operación	-	-
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(75.719.021)	(71.778.341)
Otros pagos por actividades de operación	-	-
Pagos a y por cuenta de los empleados	(429.686)	(289.326)
Dividendos pagados	(1.351.075)	-
Intereses pagados	(125.264)	238.262
Intereses recibidos	9.773	48.145
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	78.005	(8.182)
Otras entradas (salidas) de efectivo	83.465	
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	<u>5.764.113</u>	<u>(8.779.593)</u>
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	-	-
Flujos de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras		
Otros pagos para adquirir patrimonio o instrumentos de deuda de otras entidades	(10.728.310)	(20.000)
Préstamos a entidades relacionadas	(14.754.816)	(7.643.732)
Compras de propiedades, planta y equipo	(64.667)	(328.296)
Cobros a entidades relacionadas	20.649.916	2.564.921
Dividendos recibidos	3.087.527	991.737
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	<u>(1.810.350)</u>	<u>(4.435.370)</u>
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Importes procedentes de la emisión de acciones	1.425.624	3.103.006
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	53.345.529	44.564.426
Préstamos de entidades relacionadas	3.142.535	55.000
Pagos de préstamos	(46.774.173)	(30.617.939)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	(301.018)	-
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(7.000.056)	(378.331)
Pagos por otras participaciones en el patrimonio	(1.674.198)	(2.081.795)
Dividendos pagados	(281.446)	(1.051.899)
Intereses pagados	(483.400)	(452.521)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	<u>1.399.397</u>	<u>13.139.947</u>
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	<u>5.353.160</u>	<u>(75.016)</u>
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	<u>5.353.160</u>	<u>(75.016)</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	<u>2.391.222</u>	<u>2.466.238</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	<u>7.744.382</u>	<u>2.391.222</u>

MANQUEHUE SERVICIOS LTDA.

I. ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

al 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES

	Nota	31-12-2014 M\$	31-12-2013 M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo		236.740	279.259
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes		112.178	193.748
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	3.1	1.810.457	916.903
Activos por impuestos, corrientes		41.263	47.829
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		2.200.638	1.437.739

ACTIVOS NO CORRIENTES

Activos intangibles distintos de la plusvalía		78.142	12.863
Propiedades, planta y equipo		71.889	104.094
Activos por impuestos diferidos, neto		48.640	38.667
TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTES		198.671	155.624
TOTAL DE ACTIVOS		2.399.309	1.593.363

MANQUEHUE SERVICIOS LTDA.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

al 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Expresados en Miles de Pesos - M\$)

PASIVOS Y PATRIMONIO

PASIVOS CORRIENTES

	Nota	31-12-2014 M\$	31-12-2013 M\$
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes		337.672	296.494
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	3.2	474.553	641.369
Pasivos por impuestos, corrientes		201.389	51.476
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		1.013.614	989.339

TOTAL PASIVOS

1.013.614 **989.339**

PATRIMONIO NETO

Capital emitido		275.823	275.823
Ganancias acumuladas		1.106.988	325.317
Otras reservas		2.884	2.884
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		1.385.695	604.024
TOTAL PATRIMONIO NETO		1.385.695	604.024

TOTAL DE PATRIMONIO NETO Y PASIVOS

2.399.309 **1.593.363**

MANQUEHUE SERVICIOS LTDA.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013
(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

Estado de Resultados Por Función	01-01-2014 al 31-12-2014 M\$	01-01-2013 al 31-12-2013 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	5.554.185	4.703.547
Ganancia bruta	5.554.185	4.703.547
Gastos de administración	(4.628.060)	(4.495.614)
Otras ganancias (pérdidas)	114	(13.192)
Ingresos financieros	-	5.955
Costos financieros	(1.704)	(2.286)
Resultados por unidades de reajuste	31.643	29.462
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	956.178	227.872
Gasto por impuestos a las ganancias	(175.207)	(35.300)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	780.971	192.572
Ganancia (pérdida)	780.971	192.572
Ganancia (pérdida), atribuible a		
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	780.971	192.572
Ganancia (pérdida)	780.971	192.572

MANQUEHUE SERVICIOS LTDA.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO METODO DIRECTO	01-01-2014	01-01-2013
	31-12-2014	31-12-2013
	M\$	M\$
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	4.533.375	5.021.959
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(2.374.143)	(3.284.133)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(2.601.684)	(2.250.005)
Intereses pagados	(1.704)	(2.153)
Intereses recibidos	-	5.955
Impuestos a las ganancias reembolsados	4.088	30.645
Otras entradas de efectivo	4	2.887
Clases de cobros por actividades de Operación	(440.064)	(474.845)
Compras de propiedades, planta y equipo	(41.932)	(49.752)
Flujos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(41.932)	(49.752)
Importes procedentes de la emisión de acciones	-	-
Préstamos de entidades relacionadas	540.000	1.420.001
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	38.567	45.466
Pagos de préstamos	(38.567)	(45.466)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(100.523)	(850.000)
Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación	439.477	570.001
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(42.519)	45.404
Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio sobre el Efectivo y Equivalentes al Efectivo	-	-
Efectivo y Equivalentes al Efectivo, Estado de Flujos de Efectivo, Saldo Inicial	279.259	233.855
Efectivo y Equivalentes al Efectivo, Estado de Flujos de Efectivo, Saldo Final	236.740	279.259

CONSTRUCTORA MANQUEHUE LIMITADA Y FILIALES

ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

al 31 de diciembre de 2014 y 31 de diciembre 2013

(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES	N° Notas	2014 M\$	2013 M\$
Efectivo y Equivalentes al Efectivo		230.002	320.982
Otros activos no financieros, corrientes		2.288.632	3.287.335
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes		896.539	1.104.189
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes	3.1	9.375.340	5.492.591
Inventarios		1.840.986	1.558.159
Activos por impuestos, corrientes		1.115.208	712.138
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		15.746.707	12.475.394
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación		495.331	278.751
Propiedades, planta y equipo		4.640.591	4.329.779
Activos intangibles distintos a la plusvalía		9.862	-
Propiedad de inversión		2.170.376	2.203.746
Activos por impuestos diferidos		58.580	293.567
TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTES		7.374.740	7.105.843
TOTAL DE ACTIVOS		23.121.447	19.581.237

CONSTRUCTORA MANQUEHUE LIMITADA Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

al 31 de diciembre de 2014 y 31 de diciembre 2013

(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

PASIVOS Y PATRIMONIO

PASIVOS CORRIENTES	Nº Notas	2014 M\$	2013 M\$
Otros pasivos financieros, corrientes		1.091.212	971.888
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes		8.118.710	4.714.317
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	3.1	6.085.542	4.671.209
Otras provisiones, corrientes		472.166	832.301
Pasivos por Impuestos, corrientes		154	84.018
Otros pasivos no financieros, corrientes		2.762.694	1.330.844
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		18.530.478	12.604.577
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes		3.830.087	3.916.068
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	3.1	104.586	107.471
Pasivo por impuestos diferidos		-	10.831
Provisiones por beneficios a los empleados, no corrientes		197.950	162.710
TOTAL DE PASIVOS NO CORRIENTES		4.132.623	4.197.080
TOTAL PASIVOS		22.663.101	16.801.657
PATRIMONIO			
Capital emitido		2.045.865	2.045.933
Ganancias (pérdidas) acumuladas		(1.501.376)	1.217.091
Otras reservas		(130.768)	(524.501)
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		413.721	2.738.523
Participaciones no controladoras		44.625	41.057
TOTAL PATRIMONIO		458.346	2.779.580
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		23.121.447	19.581.237

CONSTRUCTORA MANQUEHUE LIMITADA Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

al 31 de diciembre de 2014 y 31 de diciembre 2013

(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

Estado de Resultados Por Función	2014	2013
	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	51.847.144	45.329.404
Costo de ventas	(54.015.334)	(44.214.936)
Ganancia bruta / (Pérdida)	(2.168.190)	1.114.468
Otros ingresos por función	-	-
Gasto de administración	(425.946)	(707.644)
Otras ganancias (Pérdidas)	213.606	(189.952)
Ingresos financieros	-	688
Costos financieros	(353.375)	(337.996)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	517.694	195.767
Resultados por unidades de reajuste	(456.079)	(142.413)
Pérdida antes de impuestos	(2.672.290)	(67.082)
Gasto por impuestos a las ganancias	(24.910)	(395.095)
Pérdida procedente de operaciones continuadas	(2.697.200)	(462.177)
Pérdida procedente de operaciones discontinuadas	-	-
Pérdida	(2.697.200)	(462.177)
Pérdida atribuible a		
Pérdida, atribuible a los propietarios de la controladora	(2.700.860)	(463.106)
Pérdida, atribuible a participaciones no controladoras	3.660	929
Pérdida	(2.697.200)	(462.177)

CONSTRUCTORA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO METODO DIRECTO

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre 2014 y 2013
(Expresado en Miles de Pesos – M\$)

	01-01-2014 31-12-2014	01-01-2013 31-12-2013
	M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	713.629	702.234
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	61.905.083	52.233.612
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(44.581.020)	(37.177.434)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(16.260.130)	(14.103.692)
Intereses pagados	(61.442)	(75.963)
Intereses recibidos	-	688
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(288.862)	(174.977)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(888.771)	(582.081)
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	59.063	-
Compras de propiedades, planta y equipo	(1.046.342)	(698.569)
Dividendos recibidos	98.508	116.488
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	84.162	(1.082.842)
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	762.518	651.397
Préstamos de entidades relacionadas	10.510.903	4.351.912
Pagos de préstamos	(13.644)	(4)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	(322.747)	(318.211)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(10.561.258)	(5.501.279)
Intereses Pagados	(291.610)	(266.657)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(90.980)	(962.689)
Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio sobre el Efectivo y Equivalentes al Efectivo	-	-
Efectivo y Equivalentes al Efectivo, Estado de Flujos de Efectivo, Saldo Inicial	320.982	1.283.671
Efectivo y Equivalentes al Efectivo, Estado de Flujos de Efectivo, Saldo Final	230.002	320.982

I. ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

al 31 de diciembre de 2014 y 2013
(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES

	Nota	31-12-2014 M\$	31-12-2013 M\$
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		312	207
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		312	207

ACTIVOS NO CORRIENTES

Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación		70.127	163.919
Activos por impuestos diferidos		1.403	1.040
TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTES		71.530	164.959
TOTAL DE ACTIVOS		71.842	165.166

PASIVOS CORRIENTES

Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar		690	1.281
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	3.1	45.109	163.002
Pasivos por impuestos		26	-
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		45.825	164.283

PATRIMONIO

Capital emitido		19.965	19.965
Ganancias (pérdidas) acumuladas		198	(10.424)
Otras reservas		5.854	(8.658)
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		26.017	883
TOTAL PATRIMONIO		26.017	883
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		71.842	165.166

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre 2014 y 2013
(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

	01-01-2014 al 31-12-2014 M\$	01-01-2013 al 31-12-2013 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	-	-
Costo de ventas	-	-
Ganancia bruta	-	-
Gastos de administración	(2.174)	(2.288)
Otras ganancias (pérdidas)	8.915	(655)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	13.738	4.776
Resultados por unidades de reajuste	(6.664)	(2.284)
Ganancia (pérdida), antes de impuesto	13.815	(451)
Gasto por impuestos a las ganancias	363	1.169
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	-	-
Ganancia (pérdida)	14.178	718
Ganancia (pérdida), atribuible a		
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	14.178	718

MANQUEHUE SpA

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO METODO DIRECTO**

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre 2014 y 2013
(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

	01-01-2014 al 31-12-2014 M\$	01-01-2013 al 31-12-2013 M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(2.747)	(1.868)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(2.773)	(1.932)
Impuesto a las ganancias reembolsados (pagados)	26	64
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	42.758	(49.278)
Dividendos recibidos	-	93
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	87.749	-
Otros pagos para adquirir patrimonio o instrumentos de deuda de otras entidades	(44.991)	(49.946)
Cobros a entidades relacionadas	-	575
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(40.011)	51.146
Préstamos a entidades relacionadas	10.161	51.785
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(50.172)	(639)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	-	-
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	-
Efectivo y Equivalentes al Efectivo, Estado de Flujos de Efectivo, Saldo Inicial	-	-

PIEDRA ROJA DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A. Y FILIALES

I. ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

al 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES	Nº Notas	31-12-2014 M\$	31-12-2013 M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo		1.532.826	9.073.310
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		8.531.498	5.482.009
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	3	7.993.856	5.296.256
Inventarios		7.900.293	7.703.896
Activos por impuestos		1.128.394	115.138
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>27.086.867</u>	<u>27.670.609</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		141.983	88.295
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	3	31.934.461	11.146.010
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación		4.280.446	4.600.058
Activos intangibles distintos de la plusvalía		437.677	437.677
Propiedades, planta y equipo		1.203.021	1.211.574
Propiedad de inversión		100.984.513	113.791.826
Activos por impuestos diferidos		11.944.737	8.946.583
TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTES		<u>150.926.838</u>	<u>140.222.023</u>
TOTAL DE ACTIVOS		<u>178.013.705</u>	<u>167.892.632</u>

PIEDRA ROJA DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A. Y FILIALES

ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACIÓN FINANCIERA RESUMIDO CLASIFICADO

al 31 de diciembre de 2014 y 2013
(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

PASIVOS Y PATRIMONIO

PASIVOS CORRIENTES	Nº Notas	31-12-2014 M\$	31-12-2013 M\$
Otros pasivos financieros		2.117.180	1.960.482
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar		907.797	762.157
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	3	866.792	904.025
Otras provisiones		4.200.639	2.112.457
Pasivos por impuestos		784.808	806.128
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		8.877.216	6.545.249
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros		14.750.548	15.804.342
Otras cuentas por pagar		13.756	13.020
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	3	2.455.002	1.062.998
Otras provisiones		34.296.730	31.798.259
TOTAL DE PASIVOS NO CORRIENTES		51.516.036	48.678.619
TOTAL PASIVOS		60.393.252	55.223.868
PATRIMONIO			
Capital emitido		105.830.790	102.954.957
Ganancias (pérdidas) acumuladas		8.453.110	3.801.585
Otras reservas		-	2.875.833
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		114.283.900	109.632.375
Participaciones no controladoras		3.336.553	3.036.389
TOTAL PATRIMONIO		117.620.453	112.668.764
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		178.013.705	167.892.632

PIEDRA ROJA DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES RESUMIDOS POR FUNCIÓN

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

Estado de Resultado Integral por Función	01-01-2014 al	01-01-2013 al
	31-12-2014	31-12-2013
	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	27.329.162	21.158.146
Costo de ventas	(15.851.545)	(9.900.541)
Ganancia bruta	11.477.617	11.257.605
Gasto de administración	(2.527.561)	(2.534.470)
Otras ganancias (pérdidas)	24.012	13.448
Ingresos financieros	331.629	248.001
Costos financieros	(1.034.344)	(1.055.990)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	(64.645)	(125.047)
Resultados por unidades de reajuste	694.931	314.967
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	8.901.639	8.118.514
Gasto por impuestos a las ganancias	61.793	476.737
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	8.963.433	8.595.251
Ganancia (pérdida)	8.963.432	8.595.251
Ganancia (pérdida), atribuible a		
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	8.691.778	8.801.585
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	271.654	(206.334)
Ganancia (pérdida)	8.963.432	8.595.251
Ganancias (pérdida) por acción		
Acciones comunes		
Ganancia (pérdida) básica por acción	91,72	92,88

PIEDRA ROJA DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A. Y FILIALES

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO RESUMIDOS CONSOLIDADOS, METODO DIRECTO

FLUJO NETO TOTAL DEL PERIODO	01-01-2014 al 31-12-2014 M\$	01-01-2013 al 31-12-2013 M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	19.983.522	31.507.999
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(5.499.755)	(9.347.045)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(249.413)	(242.182)
Dividendos pagados	(3.801.585)	(16.784.362)
Intereses pagados	(6.458)	(5.849)
Intereses recibidos	176.265	138.093
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	-	(48.484)
Flujo neto (negativo) positivo originado por actividades de la operación	<u>10.602.576</u>	<u>5.218.170</u>
Flujo Originado por Actividades de Financiamiento		
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	112.218	2.082.520
Préstamos de entidades relacionadas	1.353.905	-
Pagos de préstamos	(112.217)	(2.148.507)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	(1.847.945)	(1.140.131)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(513.286)	(264.043)
Intereses Pagados	(1.028.285)	(1.045.983)
Flujo neto negativo originado por actividades de financiamiento	<u>(2.035.610)</u>	<u>(2.516.144)</u>
Flujo Originado por Actividades de Inversión		
Préstamos a entidades relacionadas	(17.893.855)	(16.581.408)
Compras de propiedades, planta y equipo	(63.065)	-
Cobros a entidades relacionadas	1.849.470	20.777.663
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	7.943
Flujo neto negativo originado por actividades de inversión	<u>(16.107.450)</u>	<u>4.204.198</u>
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	<u>(7.540.484)</u>	<u>6.906.224</u>
Saldo Inicial de Efectivo y Efectivo Equivalente	<u>9.073.310</u>	<u>2.167.086</u>
Saldo Final de Efectivo y Efectivo Equivalente	<u>1.532.826</u>	<u>9.073.310</u>

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Los Directores de Inmobiliaria Manquehue S.A. y el Gerente General de esta empresa, firmantes de esta declaración jurada, se hacen responsables de la veracidad de toda la información proporcionada en la presente Memoria Anual, en cumplimiento de la normativa impartida por la Superintendencia de Valores y Seguros sobre el particular.

Canio Corbo Lioi
Presidente
Rut N° 3.712.353-6

José Antonio Rabat Vilaplana
Vicepresidente
Rut N° 4.770.732-3

Elizabeth Lehmann
Director
Rut N° 11.625.647-9

José Luis Rabat Vilaplana
Director
Rut N° 6.371.724-K

Carlos Alberto Rabat Vilaplana
Director
Rut N° 6.555.191-8

Pelayo Rabat Vilaplana
Director
Rut N° 8.574.779-7

Jorge Lama Fernández
Director
Rut N° 6.370.939-5

Fabián Wulf Werner
Gerente General
Rut N° 9.258.214-0