

Estados Financieros Consolidados

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

Santiago, Chile

31 de diciembre de 2023 y 2022

Informe del Auditor Independiente

Señores
Accionistas y Directores
Socovesa S.A.

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros consolidados de Socovesa S.A. y filiales, que comprenden los estados de situación financiera consolidados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y los correspondientes estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros consolidados.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Socovesa S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Base para la opinión

Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo a tales normas se describen, posteriormente, en los párrafos bajo la sección “Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros consolidados” del presente informe. De acuerdo a los requerimientos éticos pertinentes para nuestras auditorías de los estados financieros consolidados se nos requiere ser independientes de Socovesa S.A. y filiales y cumplir con las demás responsabilidades éticas de acuerdo a tales requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidades de la Administración por los estados financieros consolidados

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

Al preparar los estados financieros consolidados, la Administración es requerida que evalúe si existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de Socovesa S.A. y filiales para continuar como una empresa en marcha al menos por los doce meses siguientes a partir del final del período sobre el que se informa, sin limitarse a dicho período.

Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados, como un todo, están exentos de representaciones incorrectas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluya nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto, pero no absoluto, nivel de seguridad y, por lo tanto, no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detectará una representación incorrecta significativa cuando ésta exista. El riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a fraude es mayor que el riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a un error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, ocultamiento, representaciones inadecuadas o hacer caso omiso de los controles por parte de la Administración. Una representación incorrecta se considera significativa sí, individualmente, o en su sumatoria, éstas podrían influir el juicio que un usuario razonable realiza a base de estos estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, nosotros:

- Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría.
- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros consolidados, ya sea, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a tales riesgos. Tales procedimientos incluyen el examen, a base de pruebas, de la evidencia con respecto a los montos y revelaciones en los estados financieros consolidados.
- Obtenemos un entendimiento del control interno pertinente para una auditoría con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de Socovesa S.A. y filiales. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión.
- Evaluamos lo apropiado que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como evaluamos lo apropiado de la presentación general de los estados financieros consolidados.

- Concluimos si a nuestro juicio existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de Socovesa S.A. y filiales para continuar como una empresa en marcha por un período de tiempo razonable.

Se nos requiere comunicar a los responsables del Gobierno Corporativo, entre otros asuntos, la oportunidad y el alcance planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo, cualquier deficiencia significativa y debilidad importante del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.



Luis Martínez M.
EY Audit Ltda.

Santiago, 22 de marzo de 2024

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Correspondientes a los ejercicios terminados
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Miles de Pesos (M\$)

El presente documento incluye:

Estados Consolidados de Situación Financieras.
Estados Consolidados de Resultados por Función.
Estados Consolidados de Resultados Integrales.
Estados Consolidados de Flujo de Efectivo.
Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto.
Notas a los Estados Financieros Consolidados.

ÍNDICE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Estados Financieros.

- Estados Consolidados de Situación Financiera - Activos.....	1
- Estados Consolidados de Situación Financiera - Patrimonio y Pasivos.....	2
- Estados Consolidados de Resultados por Función	3
- Estados Consolidados de Resultados Integrales	4
- Estados Consolidados de Flujo de Efectivo	5
- Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto	6

Notas.

1. INFORMACION GENERAL.....	7
2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES	
2.1. Estados Financieros.....	10
2.2. Período Contable.....	10
2.3. Bases de preparación.....	11
2.4. Bases de consolidación.....	17
2.5. Sociedades filiales (subsidiarias).....	18
2.6. Transacciones en moneda extranjera.....	20
2.7. Entidades Asociadas.....	21
2.8. Información financiera por segmentos operativos.....	21
2.9. Propiedades, plantas y equipos.....	21
2.10. Propiedades de inversión.....	22
2.11. Activos intangibles.....	23
2.12. Costos por intereses.....	24
2.13. Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros.....	25
2.14. Activos financieros.....	25
2.15. Instrumentos financieros derivados y actividad de cobertura.....	27
2.16. Inventario.....	29
2.17. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.....	30
2.18. Efectivo y equivalentes al efectivo.....	31
2.19. Capital social.....	31
2.20. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.....	31
2.21. Otros pasivos financieros corrientes.....	32
2.22. Impuesto a la renta e impuestos diferidos.....	32
2.23. Beneficios a los empleados.....	33
2.24. Provisiones.....	33
2.25. Subvenciones gubernamentales.....	33
2.26. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.....	34
2.27. Reconocimiento de ingresos.....	34
2.28. Arrendamientos.....	35

2.29.	Activos no corrientes mantenidos para la venta.....	36
2.30.	Distribución de dividendos	36
2.31.	Activos biológicos	36
2.32.	Reclasificaciones	37
3.	INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO	
3.1.	Terrenos.....	38
3.2.	Capital de Trabajo Área Inmobiliaria.....	38
3.3.	Maquinarias y Equipos	39
3.4.	Patentes y Otros activos	39
3.5.	Principales Activos	39
4.	MERCADO OBJETIVO	
4.1.	Desarrollo Inmobiliario.....	40
5.	ESTIMACION Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACION	
5.1.	Estimación del deterioro de la plusvalía comprada e intangibles.....	41
5.2.	Valor razonable de derivados.....	41
5.3.	Activo por impuestos diferidos.....	42
5.4.	Estimación provisión garantía legal.....	42
6.	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO.....	43
7.	OTROS ACTIVOS FINANCIEROS.....	45
8.	OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS.....	47
9.	DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES Y DERECHOS POR COBRAR NO CORRIENTES	
9.1.	Composición del rubro.....	48
9.2.	Plazos de vencimiento.....	48
9.3.	Movimientos de provisiones de pérdidas por deterioro.....	48
9.4.	Montos vigentes y vencidos por tramos de morosidad.....	48
9.5.	Detalle del rubro "Derechos por cobrar, no corrientes".....	49
10.	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS	
10.1.	Cuentas por cobrar a entidades relacionadas.....	51
10.2.	Cuentas por pagar a entidades relacionadas.....	51
10.3.	Transacciones con partes relacionadas y sus efectos en resultados.....	52
10.4.	Directorio y Gerencia de la Sociedad.....	53
11.	INVENTARIOS.....	56
12.	ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES, CORRIENTES Y NO CORRIENTES	
12.1.	Activos por impuestos corrientes, corrientes.....	57

12.2.	Activos por impuestos corrientes, no corrientes.....	57
12.3.	Pasivos por impuestos corrientes, corrientes.....	57
13.	INVERSIONES CONTABILIZADA SUTILIZANDO EL METODO DE LA PARTICIPACION	
13.1.	Detalle de inversiones en asociadas.....	58
13.2.	Información financiera resumida de asociadas, totalizadas.....	58
14.	ACTIVOS INTANGIBLES	
14.1.	Detalle del rubro.....	60
14.2.	Vidas útiles.....	60
14.3.	Movimiento de activos intangibles.....	61
15.	PLUSVALIA.....	62
16.	PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS	
16.1.	Detalle del rubro.....	63
16.2.	Vidas útiles.....	63
16.3.	Movimientos de propiedades plantas y equipos.....	64
16.4.	Información adicional sobre propiedades, plantas y equipos.....	65
16.5.	Información adicional sobre activos por derecho de uso.....	65
17.	IMPUESTOS DIFERIDOS	
17.1.	Activos y pasivos por impuestos diferidos.....	66
17.2.	Movimientos de impuesto diferido del estado de situación financiera.....	66
17.3.	Principales componentes del gasto (ingreso) por impuestos.....	67
17.4.	Conciliación de la ganancia (pérdida) contable y de las tasas impositivas.....	67
18.	OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES	
18.1.	Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses.....	68
18.2.	Desglose de monedas y vencimientos.....	68
18.3.	Pasivos por arrendamiento	74
18.4.	Operaciones de factoring y confirming.....	75
18.5.	Conciliación de otros pasivos financieros corrientes y no corrientes.....	77
18.6.	Información adicional.....	77
19.	CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR CORRIENTES Y NO CORRIENTES	
19.1.	Detalle del rubro.....	78
19.2.	Detalle de saldos vigentes.....	78
19.3.	Detalle de morosidad.....	79
19.4.	Otras cuentas por pagar, no corrientes.....	79
20.	OTRAS PROVISIONES	
20.1.	Provisiones.....	80
20.2.	Movimiento de las provisiones corrientes y no corrientes.....	80

21. PATRIMONIO NETO	
21.1. Capital suscrito y pagado.....	81
21.2. Número de acciones suscritas y pagadas.....	81
21.3. Dividendos.....	81
21.4. Otras partidas del patrimonio.....	81
21.5. Gestión del Capital.....	82
22. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	
22.1. Ingresos de actividades ordinarias.....	83
22.2. Otros ingresos por función.....	83
23. COMPOSICION DE RESULTADOS RELEVANTES	
23.1. Gastos de administración.....	84
23.2. Gastos por depreciación.....	84
23.3. Otros gastos por función.....	84
23.4. Ingresos financieros.....	85
23.5. Costos financieros.....	85
23.6. Ganancias (pérdidas) de cambio en moneda extranjera.....	85
23.7. Resultado por unidades de reajustes.....	85
24. COMPOSICION Y MOVIMIENTOS DE LAS PROPIEDADES DE INVERSION.....	86
25. PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS.....	88
26. INFORMACION POR SEGMENTOS.....	89
27. CONTINGENCIAS, JUICIOS Y OTROS	
27.1. Juicios y acciones legales.....	92
27.2. Sanciones administrativas.....	99
28. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS, OTROS ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES Y OTROS COMPROMISOS.....	100
29. MEDIO AMBIENTE.....	102
30. COSTOS POR PRESTAMOS.....	102
31. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO	
31.1. Políticas de gestión de riesgos.....	103
31.2. Factores de riesgo.....	103
31.3. Medición del riesgo.....	115
31.4. Instrumentos financieros.....	115
32. GANANCIA POR ACCION Y UTILIDAD LIQUIDA DISTRIBUIBLE.....	116
33. HECHOS POSTERIORES	116

SOCOVESA S.A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresado en miles de pesos - M\$)

ACTIVOS	Nota N°	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	6.321.508	27.172.745
Otros activos financieros corrientes	7	1.627.818	2.012.540
Otros activos no financieros corrientes	8	1.227.483	1.244.725
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	9	100.947.644	89.953.113
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	10	0	2.636
Inventarios corrientes	11	472.242.859	391.376.323
Activos biológicos corrientes		634.167	663.525
Activos por impuestos corrientes, corrientes	12	44.278.225	37.680.029
Total de activos corrientes		627.279.704	550.105.636
Activos no corrientes			
Otros activos financieros no corrientes	7	2.033.207	2.722.649
Cuentas por cobrar no corrientes	9	5.103.440	11.691.984
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	10	16.234.009	11.658.158
Inventarios, no corrientes	11	177.207.755	209.194.476
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	13	1.538.033	2.748.709
Activos intangibles distintos de la plusvalía	14	77.209.662	75.666.378
Plusvalía	15	11.253.101	11.253.101
Propiedades, planta y equipo	16	14.528.102	14.537.519
Propiedades de inversión	24	215.990.928	192.863.948
Activos por impuestos corrientes, no corrientes	12	13.776.225	11.856.158
Activos por impuestos diferidos	17	73.125.294	63.268.117
Total de activos no corrientes		607.999.756	607.461.197
Total de activos		1.235.279.460	1.157.566.833

SOCOVESA S.A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresado en miles de pesos - M\$)

PATRIMONIO Y PASIVOS	Nota N°	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros corrientes	18	715.049.318	602.368.273
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	19	121.675.996	126.206.099
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	10	4.478.021	4.381.608
Otras provisiones corrientes	20	4.745.354	4.352.190
Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	12	172.202	2.227.970
Otros pasivos no financieros corrientes		30.342	25.818
Total de pasivos corrientes		846.151.233	739.561.958
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros no corrientes	18	3.517.175	1.789.610
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar no corrientes	19	6.077.223	12.194.761
Otras provisiones no corrientes	20	5.435.737	3.477.551
Pasivo por impuestos diferidos	17	9.302.315	9.607.118
Total de pasivos no corrientes		24.332.450	27.069.040
Total de pasivos		870.483.683	766.630.998
Patrimonio			
Capital emitido	21	127.688.597	127.688.597
Ganancias (pérdidas) acumuladas		180.829.819	206.129.553
Prima de emisión	21	49.597.096	49.597.096
Otras reservas	21	1.020.969	982.666
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		359.136.481	384.397.912
Participaciones no controladoras	25	5.659.296	6.537.923
Patrimonio total		364.795.777	390.935.835
Total de patrimonio y pasivos		1.235.279.460	1.157.566.833

SOCOVESA S.A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Resultados Integrales
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresado en miles de pesos - M\$)

Estados de Resultados por Función	Nota	Acumulado 01.01.2023 31.12.2023	Acumulado 01.01.2022 31.12.2022	
	N°	M\$	M\$	
Estados de Resultados				
Ingresos de actividades ordinarias	22	267.191.329	233.320.878	
Costos de ventas		(205.925.537)	(174.556.862)	
Ganancia bruta		61.265.792	58.764.016	
Otros ingresos	22	2.056.588	1.853.467	
Gastos de administración	23	(49.428.244)	(44.710.755)	
Otros gastos, por función	23	(523.177)	(2.367.748)	
Ingresos financieros	23	2.967.613	4.070.726	
Costos financieros	23 - 30	(55.509.564)	(33.273.388)	
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	13	(2.693.688)	(1.146.544)	
Ganancias (pérdidas) de cambio en moneda extranjera	23	2.033	(3.910)	
Resultados por unidades de reajuste	23	3.414.111	4.874.963	
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		(38.448.536)	(11.939.173)	
(Gasto) Ingreso por impuesto a las ganancias	17	12.269.471	17.488.619	
Ganancia (pérdida) procedentes de operaciones continuadas		(26.179.065)	5.549.446	
Ganancia (Pérdida)		(26.179.065)	5.549.446	
Ganancia (pérdida), atribuible a				
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		(25.299.734)	6.389.145	
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	25	(879.331)	(839.699)	
Ganancia (pérdida)		(26.179.065)	5.549.446	
Ganancias por acción				
Ganancia por acción básica				
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	\$/acción	32	(20,6708)	5,2202
Ganancias por acción diluidas				
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas	\$/acción	32	(20,6708)	5,2202

SOCOVESA S.A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Resultados Integrales
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresado en miles de pesos - M\$)

Estados de Resultados Integrales	Nota	Acumulado 01.01.2023	Acumulado 01.01.2022
	N°	M\$	M\$
Ganancia (pérdida)		(26.179.065)	5.549.446
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán al resultado del período, antes de impuestos			
Diferencias de cambio por conversión			
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión	13	38.303	99.285
Otro resultado integral que no se reclasificarán al resultado del periodo, antes de impuestos		38.303	99.285
Participación en el otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de la participación			
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		38.303	99.285
Otro resultado integral,		38.303	99.285
Resultado integral total		(26.140.762)	5.648.731
Resultado integral atribuible a			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		(25.261.431)	6.488.430
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		(879.331)	(839.699)
Resultado integral total		(26.140.762)	5.648.731

SOCOVESA S.A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Flujos de Efectivo
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresado en miles de pesos - M\$)

Estados de Flujo de Efectivo Directo	Nota N°	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		272.026.097	305.523.033
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(221.865.125)	(274.823.675)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(97.381.292)	(97.178.737)
Otros pagos por actividades de operación		(10.989.635)	(11.859.848)
Dividendos pagados		(1.916.677)	(16.530.689)
Dividendos recibidos		8.901	15.061
Intereses pagados		(76.112.756)	(42.119.077)
Intereses recibidos		1.745.627	2.050.795
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		17.739.098	(2.445.733)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		(116.745.762)	(137.368.870)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	13	0	168.648
Flujos de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras	13	0	(776.000)
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos		164.339	195.693
Compras de propiedades, plantas y equipos		(317.812)	(1.435.619)
Compras de activos intangibles		0	(268.605)
Otras entradas (salidas) de efectivo		0	(699.183)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		(153.473)	(2.815.066)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	18.5	299.148.469	179.754.861
Total importes procedentes de préstamos	18.5	299.148.469	179.754.861
Pagos de préstamos	18.5	(195.459.165)	(38.733.955)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	18.5	(3.871.782)	(3.444.441)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	10.3	(3.769.524)	(2.718.189)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		96.047.998	134.858.276
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		(20.851.237)	(5.325.660)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		(20.851.237)	(5.325.660)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	6	27.172.745	32.498.405
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	6	6.321.508	27.172.745

SOCOVESA S.A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresado en miles de pesos - M\$)

Por el período terminado al	Nota N°	Capital emitido	Primas de emisión	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Otras reservas varias	Total Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
Saldo inicial al 01.01.2023		127.688.597	49.597.096	404.901	577.765	982.666	206.129.553	384.397.912	6.537.923	390.935.835
Cambios en patrimonio										
Resultado integral										
Ganancia (pérdida)	25						(25.299.734)	(25.299.734)	(879.331)	(26.179.065)
Otro resultado integral	13			38.303		38.303		38.303	0	38.303
Resultado integral		0	0	38.303	0	38.303	(25.299.734)	(25.261.431)	(879.331)	(26.140.762)
Emisión de patrimonio										
Dividendos	21.3						0	0	0	0
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios						0	0	0	704	704
Total de cambios en patrimonio		0	0	38.303	0	38.303	(25.299.734)	(25.261.431)	(878.627)	(26.140.058)
Saldo Final al 31.12.2023	21 - 25	127.688.597	49.597.096	443.204	577.765	1.020.969	180.829.819	359.136.481	5.659.296	364.795.777

Por el período terminado al	Nota N°	Capital emitido	Primas de emisión	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Otras reservas varias	Total Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
Saldo inicial al 01.01.2022		127.688.597	49.597.096	305.616	577.765	883.381	206.745.813	384.914.887	7.387.121	392.302.008
Cambios en patrimonio										
Resultado integral										
Ganancia (pérdida)	25						6.389.145	6.389.145	(839.699)	5.549.446
Otro resultado integral	13			99.285		99.285		99.285	0	99.285
Resultado integral		0	0	99.285	0	99.285	6.389.145	6.488.430	(839.699)	5.648.731
Emisión de patrimonio										
Dividendos	21.3						(7.005.405)	(7.005.405)	0	(7.005.405)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios						0	0	0	(9.499)	(9.499)
Total de cambios en patrimonio		0	0	99.285	0	99.285	(616.260)	(516.975)	(849.198)	(1.366.173)
Saldo Final al 31.12.2022	21 - 25	127.688.597	49.597.096	404.901	577.765	982.666	206.129.553	384.397.912	6.537.923	390.935.835

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

Notas a Los Estados Financieros Consolidados

Correspondiente a los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

1. INFORMACION GENERAL

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

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

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

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

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

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

Descripción del Negocio

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

Unidades de Negocios de Empresas Socovesa

La Sociedad desarrolla su actividad en el área de negocio denominada Desarrollo Inmobiliario. Su participación la realiza a través de sus filiales.

Desarrollo Inmobiliario

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

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

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

- **Socovesa Santiago:** Incluye todos los proyectos ubicados entre las regiones IV y VI, incluyendo la Región Metropolitana.
- **Socovesa Sur:** Incluye los proyectos ubicados desde la VII región hacia el Sur del territorio nacional.
- **Almagro S.A.:** Contempla proyectos de viviendas en altura en la Región Metropolitana y Antofagasta.
- **Inmobiliaria Pilaes S.A.:** Busca satisfacer las necesidades del segmento de viviendas en altura de la Región Metropolitana en un rango de precio que actualmente está entre UF 2.000

y UF 4.000 por departamento.

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

Principales Activos

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

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

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

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

2.1. Estados Financieros

Los presentes Estados Consolidados de Situación Financiera de Socovesa S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los Estados Consolidados de Resultados Integrales por Función por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto y los Estados Consolidados de Flujos de Efectivo Directo por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022; han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF” o “IFRS”, por sus siglas en inglés).

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

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

Los Estados Financieros Consolidados de Socovesa S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2022 presentados a la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) fueron aprobados en el Directorio de fecha 15 de marzo de 2023, posteriormente fueron presentados y aprobados definitivamente en la Junta General de Accionistas celebrada con fecha 21 de abril de 2023.

2.2. Período Contable

Los presentes Estados Financieros Consolidados cubren lo siguiente:

- Estados Consolidados de Situación Financiera por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022.
- Estados Consolidados de Resultados por Función por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022.
- Estados Consolidados de Resultados Integrales por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022.
- Estados Consolidados de Flujos de Efectivo por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022.
- Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

2.3. Bases de preparación

Los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2023 de la Sociedad han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF) y sus interpretaciones, emitidas por el International Accounting Standard Board (en adelante IASB), y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas NIIF.

Estos Estados Consolidados de Situación Financiera reflejan fielmente la situación financiera de Socovesa S.A. al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los resultados integrales de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los estados de flujos de efectivo, por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 respectivamente, fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 22 de marzo de 2024.

Nuevos pronunciamientos contables:

La Sociedad aplicó por primera vez ciertas normas, interpretaciones y enmiendas, las cuales son efectivas para los períodos que inicien el 1 de enero de 2023. La Sociedad no ha adoptado en forma anticipada ninguna norma, interpretación o enmienda que habiendo sido emitida aún no haya entrado en vigencia.

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

	Normas y Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 8	Definición de la estimación contable	1 de enero de 2023
NIC 1	Revelación de políticas contables	1 de enero de 2023
NIC 12	Impuestos diferidos relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción	1 de enero de 2023

NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores – Definición de Estimados Contables

En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 8, en las que introduce una nueva definición de "estimaciones contables". Las enmiendas aclaran la distinción entre cambios en estimaciones contables y cambios en las políticas contables y la corrección de errores. Además, aclaran cómo utilizan las entidades las técnicas de medición e insumos para desarrollar la contabilización de estimados.

La norma modificada aclara que los efectos sobre una estimación contable, producto de un cambio en un insumo o un cambio en una técnica de medición son cambios en las estimaciones contables, siempre que estas no sean el resultado de la corrección de errores de períodos anteriores. La definición anterior de un cambio en la estimación contable especificaba que los cambios en las estimaciones contables pueden resultar de nueva información o nuevos desarrollos. Por lo tanto, tales cambios no son correcciones de errores.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2023, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

NIC 1 Presentación de los Estados Financieros - Revelación de Políticas Contables

En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 1 y a la Declaración de práctica de NIIF N°2 Realizar juicios de materialidad, en el que proporciona orientación y ejemplos para ayudar a las entidades a aplicar juicios de importancia relativa a las revelaciones de política contable.

Las modificaciones tienen como objetivo ayudar a las entidades a proporcionar revelaciones sobre políticas contables que sean más útiles por:

- Reemplazar el requisito de que las entidades revelen sus políticas contables "significativas" con el requisito de revelar sus políticas contables "materiales"
- Incluir orientación sobre cómo las entidades aplican el concepto de materialidad en la toma de decisiones sobre revelaciones de políticas contables

Al evaluar la importancia relativa de la información sobre políticas contables, las entidades deberán considerar tanto el tamaño de las transacciones como otros eventos o condiciones y la naturaleza de estos.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2023, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

NIC 12 Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción

En mayo de 2021, el IASB emitió modificaciones que reducen el alcance de la excepción de reconocimiento inicial según la NIC 12, de modo que ya no se aplique a transacciones que dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales.

Las modificaciones aclaran que cuando los pagos que liquidan un pasivo son deducibles a efectos fiscales, es cuestión de juicio (habiendo considerado la legislación fiscal aplicable) si dichas deducciones son atribuibles a efectos fiscales al pasivo reconocido en los estados financieros (y gastos por intereses) o al componente de activo relacionado (y gastos por intereses). Este juicio es importante para determinar si existen diferencias temporarias en el reconocimiento inicial del activo y pasivo.

Asimismo, la excepción en el reconocimiento inicial no aplica a transacciones que, en el reconocimiento inicial, dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales. Sólo aplica si el reconocimiento de un activo por arrendamiento y un pasivo por arrendamiento (o un pasivo por desmantelamiento y un componente del activo por desmantelamiento) dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles que no son iguales. No obstante, es posible que los activos y pasivos por impuestos diferidos resultantes no sean iguales (por ejemplo, si la entidad no puede beneficiarse de las deducciones fiscales o si se aplican tasas de impuestos diferentes a las diferencias temporarias imponibles y deducibles). En tales casos, una entidad necesitaría contabilizar la diferencia entre el activo y el pasivo por impuestos diferidos en resultados.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2023, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

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

	Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 1	Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes.	1 de enero de 2024
NIIF 16	Pasivos por arrendamientos relacionados a ventas con arrendamiento posterior	1 de enero de 2024
NIC 7 e NIIF 7	Revelaciones sobre acuerdos de financiación de proveedores	1 de enero de 2024
NIC 21	Falta de intercambiabilidad	1 de enero de 2025
NIIF 10 y NIC 28	Estados Financieros Consolidados – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.	Por determinar

NIC 1 Presentación de Estados Financieros – Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes

En 2020 y 2022, el IASB emitió enmiendas a la NIC 1 para especificar los requerimientos para la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes. Las enmiendas clarifican acerca de:

1. Qué se entiende por derecho a aplazar la liquidación.
2. Que debe existir un derecho a aplazar al final del período sobre el que se informa.
3. Esa clasificación no se ve afectada por la probabilidad de que una entidad ejerza su derecho de aplazamiento.
4. Que sólo si un derivado implícito en un pasivo convertible es en sí mismo un instrumento de patrimonio, los términos de un pasivo no afectarían su clasificación.

Las enmiendas son efectivas para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2024. Las enmiendas deben aplicarse de forma prospectiva. La aplicación anticipada está permitida, la cual debe revelarse. Sin embargo, una entidad que aplique las enmiendas de 2020 anticipadamente también está obligada a aplicar las enmiendas de 2022, y viceversa.

La entidad realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

NIIF 16 Pasivos por arrendamientos relacionados a ventas con arrendamiento posterior

La enmienda aborda los requisitos que utiliza un vendedor-arrendatario para medir el pasivo por arrendamiento que surge en una transacción de venta con arrendamiento posterior.

La enmienda establece que después de la fecha de inicio de una transacción de venta con

arrendamiento posterior, el vendedor-arrendatario aplica los párrafos 29 al 35 de NIIF 16 al activo por derecho de uso que surge del arrendamiento posterior y los párrafos 36 al 46 de NIIF 16 al pasivo por arrendamiento que surge del arrendamiento posterior. Al aplicar los párrafos 36 al 46 de NIIF16, el vendedor-arrendatario determina los “pagos de arrendamiento” o los “pagos de arrendamiento revisados” de tal manera que el vendedor-arrendatario no reconocería ningún importe de ganancia o pérdida relacionada con el derecho de uso que este conserva. La aplicación de estos requisitos no impide que el vendedor-arrendatario reconozca, en resultados, cualquier ganancia o pérdida relacionada con el cese parcial o total de un arrendamiento, tal cual requiere el párrafo 46(a) de la NIIF 16.

La enmienda no prescribe requisitos de medición específicos para los pasivos por arrendamiento que surgen de un arrendamiento posterior. La medición inicial del pasivo por arrendamiento que surge de un arrendamiento posterior puede dar lugar a que el vendedor-arrendatario determine “pagos por arrendamiento” que son diferentes de la definición general de pagos por arrendamiento en el Apéndice A de NIIF 16. El vendedor-arrendatario deberá desarrollar y aplicar una política contable que da como resultado información que es relevante y confiable de acuerdo con NIC 8.

Un vendedor-arrendatario aplica la enmienda a los períodos de presentación de informes anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2024. Se permite la aplicación anticipada y ese hecho debe revelarse. Un vendedor-arrendatario aplica la enmienda de forma retroactiva de acuerdo con NIC 8 a las transacciones de venta con arrendamiento posterior realizadas después de la fecha de aplicación inicial (es decir, la modificación no se aplica a las transacciones de venta con arrendamiento posterior realizadas antes de la fecha de aplicación inicial). La fecha de aplicación inicial es el comienzo del período anual sobre el que se informa en el que una entidad aplicó por primera vez la norma NIIF 16.

La entidad realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

NIC 7 e NIIF 7 – Revelaciones sobre acuerdos de financiación de proveedores

En mayo de 2023, el Consejo emitió enmiendas a la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo y la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar. Las enmiendas especifican los requisitos de información a revelar para mejorar los requisitos actuales, que tienen por objeto ayudar a los usuarios de los estados financieros a comprender los efectos de los acuerdos de financiación de proveedores sobre los pasivos, flujos de efectivo y la exposición al riesgo de liquidez de una entidad.

Las enmiendas aclaran las características de los acuerdos de financiación de proveedores. En estos acuerdos, uno o más proveedores de servicios financieros pagan cantidades que una entidad adeuda a sus proveedores. La entidad acuerda liquidar esos montos con los proveedores de servicios financieros de acuerdo con los términos y condiciones de los acuerdos, ya sea en la misma fecha o en una fecha posterior a la que los proveedores de servicios financieros pagan a los proveedores de la entidad.

Las enmiendas requieren que una entidad proporcione información sobre el impacto de los acuerdos de financiación de proveedores sobre los pasivos y los flujos de efectivo, incluidos los términos y condiciones de dichos acuerdos, información cuantitativa sobre los pasivos relacionados

con dichos acuerdos al principio y al final del periodo sobre el que se informa y el tipo y el efecto de los cambios no monetarios en los importes en libros de esos acuerdos. Se requiere que la información sobre esos acuerdos se presente en forma agregada a menos que los acuerdos individuales tengan términos que no son similares entre sí o que son únicos. En el contexto de las revelaciones cuantitativas de riesgo de liquidez requeridas por la NIIF 7, los acuerdos de financiación de proveedores se incluyen como un ejemplo de otros factores que podrían ser relevantes para revelar.

Las enmiendas entrarán en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2024. Se permite su adopción anticipada, pero la misma deberá ser revelada. Las enmiendas brindan algunas exenciones de transición con respecto a la información comparativa y cuantitativa al comienzo del período de informe anual y las revelaciones en la información financiera intermedia.

La entidad realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

NIC 21 Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio – Falta de intercambiabilidad

Las enmiendas a NIC 21 Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio especifican cómo una entidad debe evaluar si una moneda es intercambiable y cómo debe determinar un tipo de cambio spot cuando falta intercambiabilidad.

Se considera que una moneda es intercambiable por otra moneda cuando una entidad puede obtener la otra moneda en un plazo administrativo normal y a través de un mercado o mecanismo cambiario donde una transacción de cambio crearía derechos y obligaciones exigibles.

Si una moneda no es intercambiable por otra moneda, se requiere que una entidad estime el tipo de cambio spot en la fecha de medición. El objetivo de esta estimación es reflejar la tasa a la que tendría lugar una transacción de intercambio a la fecha de medición entre participantes del mercado bajo condiciones económicas prevalecientes. Las enmiendas señalan que una entidad puede utilizar un tipo de cambio observable sin ajuste u otra técnica de estimación.

Cuando una entidad estima un tipo de cambio spot porque una moneda no es intercambiable por otra moneda, debe revelar información que permita a los usuarios de sus estados financieros comprender cómo este hecho afecta, o se espera que afecte, el desempeño financiero, situación financiera y flujos de efectivo de la entidad.

Las enmiendas serán efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2025. Se permite su adopción anticipada, pero la misma deberá ser revelada. Al aplicar las enmiendas, una entidad no puede reexpresar información comparativa

La entidad realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

NIIF 10 Estados Financieros Consolidados y NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto

Las enmiendas a NIIF 10 Estados Financieros Consolidados e NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos (2011) abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de NIIF 10 y los de NIC 28 (2011) en el tratamiento de la venta o la aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Las enmiendas, emitidas en septiembre de 2014, establecen que cuando la transacción involucra un negocio (tanto cuando se encuentra en una filial o no) se reconoce toda la ganancia o pérdida generada. Se reconoce una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso cuando los activos se encuentran en una filial. La fecha de aplicación obligatoria de estas enmiendas está por determinar y deben ser aplicadas en forma retrospectiva, permitiendo la adopción anticipada, lo cual debe ser revelado.

La entidad realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

2.4. Bases de consolidación

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

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

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

Los saldos y transacciones del estado de situación financiera y de los resultados integrales entre Sociedades del Grupo se eliminan. Las políticas contables de las subsidiarias han sido modificadas en la medida necesaria para asegurar uniformidad con las políticas adoptadas por el Grupo.

También se ha dado reconocimiento a las participaciones de los accionistas minoritarios, que corresponde al porcentaje de participación de terceros en las filiales, el cual está incorporado en el rubro "Patrimonio; Participaciones no controladoras" en el Estado Consolidado de Situación Financiera.

2.5. Sociedades filiales (subsidiarias)

RUT	Nombre Sociedad	N°	Porcentaje de Participación			
			31.12.2023			31.12.2022
			Directo	Indirecto	Total	Total
96757030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.		99,999000		99,999000	99,999000
76646780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	1		33,330000	33,330000	33,330000
76912610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	1		50,000000	50,000000	50,000000
96659030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
96862350-8	SERVICIOS SANITARIOS LARAPINTA S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
76954790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.			66,670000	66,670000	66,670000
76349710-0	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
77854650-7	SOCOVELA INVERSIONES INTERNACIONALES LTDA.		0,000250	99,999750	100,000000	100,000000
96817000-7	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA DOS LTDA.			99,990000	99,990000	99,990000
96804250-5	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
76092182-3	INMOBILIARIA EL DESCUBRIDOR S.A.		2,083300	97,916700	100,000000	100,000000
99558680-0	CONSTRUCTORA SOCOVELA SANTIAGO S.A.		99,999900		99,999900	99,999900
88452300-1	ALMAGRO S.A.		99,999999	0,000001	100,000000	100,000000
96853810-1	ALMAGRO DIVISION COMISIONES DE CONFIANZA S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
77403700-4	INMOBILIARIA ALMAR LTDA.			100,000000	100,000000	100,000000
86356400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
95345000-3	ASCOTAN INVERSIONES S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
96536560-5	VIVIENDAS S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
76092183-1	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.		2,083300	97,916700	100,000000	100,000000
96791150-K	INMOBILIARIA SOCOVELA SUR S.A.		99,998140		99,998140	99,998140
96708740-8	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA DEL SUR TEMUCO S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
96797930-9	CONSTRUCTORA SOCOVELA SUR S.A.			99,975000	99,975000	99,975000
96786480-3	INMOBILIARIA MISIONES S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
76113822-7	SOCOVELA DESARROLLOS COMERCIALES S.A.		99,000000	1,000000	100,000000	100,000000
76089395-1	INMOBILIARIA ALMAGRO OMBU S.A.	1		50,000000	50,000000	50,000000
76139484-3	INMOBILIARIA SOCOVELA BULLROCK S.A.			70,000000	70,000000	70,000000
76161943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.			90,000000	90,000000	90,000000
76026047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.		99,999947		99,999947	99,999947
76913170-1	INMOBILIARIA LINDEROS S.A.		99,000000	1,000000	100,000000	100,000000
76243121-1	AGRICOLA LINDEROS SpA			100,000000	100,000000	100,000000
76239420-0	SOCOVELA DIVISION ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
76127973-4	SOCOVELA DIVISION INMOBILIARIA S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
96853770-9	ALMAGRO DIVISION ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
96853800-4	SOCOVELA DIVISION CONTABILIDAD Y FINANZAS S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
76364485-5	CAPACITACIÓN Y DESARROLLO GESOC SpA.			100,000000	100,000000	100,000000
96853790-3	ALMAGRO DIVISION INMOBILIARIA S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
96789820-1	SOCOVELA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.		99,999998		99,999998	99,999998
76008842-0	INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA RIO NOYA S.A.			99,900000	99,900000	99,900000
76126513-K	CONSORCIO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR COSTA SUR LTDA.			100,000000	100,000000	100,000000
76243959-K	RIO NECKAR SpA			100,000000	100,000000	100,000000
76108508-5	SIMAQ S.A.		0,100000	99,900000	100,000000	100,000000

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

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

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

actividades de la participada que afectan de manera significativa a los retornos de la misma (actividades relevantes).

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

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

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

2.6. Transacciones en moneda extranjera:

Moneda funcional y de presentación

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

Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en el estado de resultados, excepto que corresponda su diferimiento en el patrimonio neto, como es el caso de las derivadas de estrategias de coberturas de flujos de efectivo y coberturas de inversiones netas.

Tipos de cambio

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

Fecha	31.12.2023	31.12.2022
	\$	\$
Unidad de Fomento	36.789,36	35.110,98
Dólar	877,12	855,86

Entidades del Grupo

La situación financiera de la coligada indirecta Inversiones Los Andes S.A. que representa al 31 de diciembre de 2023 un 0,12% del total de activos consolidados (0,13% al 31 de diciembre de 2022) y los resultados que representan un -0,16% del resultado total consolidado (5,19% al 31 de diciembre de 2022); que tienen una moneda funcional diferente de la moneda de presentación, se convierten a la moneda de presentación como sigue:

- Los activos y pasivos de cada balance presentado se convierten al tipo de cambio de cierre en la fecha de cierre del estado de situación financiera.
- Los ingresos y gastos de cada cuenta de resultados se convierten a los tipos de cambio promedio (a menos que este promedio no sea una aproximación razonable del efecto acumulativo de los tipos existentes en las fechas de la transacción, en cuyo caso los ingresos y gastos se convierten en la fecha de las transacciones).
- Todas las diferencias de cambio resultantes se reconocen como un componente separado del patrimonio neto.

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

Las diferencias de cambios, que surgen en esta conversión, se llevan a patrimonio neto (nota 13 y 21.4 a los estados financieros consolidados).

2.7. Entidades Asociadas

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

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

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

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

2.8. Información financiera por segmentos operativos

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

2.9. Propiedades, plantas y equipos

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

Para el resto de los activos fijos, su reconocimiento inicial es al costo, y en su medición posterior

son valorados a su costo histórico menos la correspondiente depreciación y las pérdidas por deterioro.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.10. Propiedades de inversión

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

Las propiedades de inversión se registran inicialmente al costo, incluyéndose los costos de

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

2.11. Activos intangibles

Menor valor o plusvalía comprada (Goodwill)

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

Las ganancias y pérdidas por la venta de una entidad incluyen el importe en libros del menor valor relacionado con la entidad vendida.

La plusvalía comprada se asigna a unidades generadoras de efectivo para efectos de realizar las pruebas de deterioro. La distribución se efectúa entre aquellas unidades generadoras de efectivo o grupos de unidades generadoras de efectivo que se espera se beneficiarán de la combinación de negocios de la que surgió la plusvalía.

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

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

Licencias y Marcas

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

El Grupo de Empresas Socovesa tiene dentro de sus activos la marca "Almagro" (nota 14 a los estados financieros consolidados). En el proceso de convergencia se valorizó a costo de adquisición. Para los efectos de los estados financieros al 31 de diciembre de 2023 esta marca fue sometida a un test de deterioro por una entidad independiente, test que se realiza anualmente de acuerdo a lo indicado por la NIC 36.

Al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad no está en presencia de indicadores de deterioro de la marca "Almagro".

Servidumbres y Derechos de Agua

El Grupo de Empresas Socovesa tiene derechos de servidumbre y derechos de agua que se presentan a costo histórico en el reconocimiento inicial. La explotación de dichos derechos tiene una vida útil indefinida y se registran a costo menos las pérdidas por deterioro.

Gastos de investigación y desarrollo

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

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

El Grupo de Empresas Socovesa al 31 de diciembre de 2023 y 2022 no tiene proyectos de investigación y desarrollo.

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

2.12. Costos por intereses

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

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

Los activos que tienen una vida útil indefinida no están sujetos a amortización, se someten anualmente a pruebas de pérdidas por deterioro del valor. Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del importe en libros del activo sobre su importe recuperable.

El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costos para la venta o el valor de uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros, distintos del menor valor (Goodwill), que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones anuales por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

2.14. Activos financieros

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

(i) Costo amortizado

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

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

Se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros que cumplan las siguientes condiciones: (i) se clasifican dentro de un modelo de negocio, cuyo objetivo es mantener los activos financieros tanto para cobrar los flujos de efectivo contractuales como para venderlos y, a su vez, (ii) las condiciones contractuales cumplen con el criterio SPPI. Estas inversiones se reconocen en el estado de situación financiera consolidado por su valor razonable cuando es posible determinarlo

de forma fiable. En el caso de participaciones en sociedades no cotizadas o que tienen muy poca liquidez, normalmente el valor razonable no es posible determinarlo de forma fiable, por lo que, cuando se da esta circunstancia, se valoran por su costo de adquisición o por un monto inferior si existe evidencia de su deterioro. Las variaciones del valor razonable, netas de su efecto fiscal, se registran en el estado de resultados integrales consolidado: Otros resultados integrales, hasta el momento en que se produce la enajenación de estas inversiones, momento en el que el monto acumulado en este rubro es imputado íntegramente en la ganancia o pérdida del período. En caso de que el valor razonable sea inferior al costo de adquisición, si existe una evidencia objetiva de que el activo ha sufrido un deterioro que no pueda considerarse temporal, la diferencia se registra directamente en pérdidas del período.

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad no presenta este tipo de activos financieros.

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

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

Deterioro de activos financieros

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

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, las inversiones financieras de la Sociedad han sido realizadas en instituciones de calidad crediticia y tienen vencimiento en el corto plazo (menor a 90 días desde la fecha de compra). Al 31 de diciembre de 2023 no hay indicadores que muestren que exista deterioro observable.

2.15. Instrumentos financieros derivados y actividad de cobertura

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

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

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

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

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

La Sociedad aplica la valorización y registro dispuesta en la NIC 39, para este tipo de instrumentos financieros.

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

Coberturas de valor razonable

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

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

Coberturas de flujos de efectivo

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

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

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

Cobertura de inversión neta en el exterior

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

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

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

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

Derivados a valor razonable a través de ganancias y pérdidas

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

Compensación de instrumentos financieros

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

2.16. Inventario

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

Inventario corriente

Bajo el rubro de inventarios corrientes son activos:

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

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

Los inventarios de la Sociedad corresponden principalmente a:

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

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

La Sociedad mide sus inventarios al menor valor resultante entre el costo y el valor neto realizable. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se realizaron pruebas del valor neto realizable, no encontrándose valorizaciones en libros que superen el valor neto de realización.

Inventario no corriente

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

2.17. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales a cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable (valor nominal que incluye un interés implícito) y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor. Algunos indicadores de posible deterioro de las cuentas por cobrar son las dificultades financieras del deudor, la probabilidad de que el deudor vaya a iniciar un proceso de quiebra o de reorganización financiera y el incumplimiento o falta de pago, como así también la experiencia sobre el comportamiento y características de la cartera colectiva.

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

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

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

El Grupo de Empresas Socovesa tiene definida su política para el registro de la provisión de pérdidas por deterioro del valor de los deudores comerciales en cuanto se presentan indicios de incobrabilidad de tales deudores, basado en el modelo simplificado de pérdidas crediticias esperadas establecido en NIIF 9. Esta provisión se constituye en función de la antigüedad de los saldos con superioridad a un año de cada cliente, ajustada de acuerdo a variables

macroeconómicas, el estado de cobranza judicial y otras situaciones específicas que pudieran afectar a algún cliente en particular, excluyendo a los clientes cuyo perfil de riesgo crediticio es bajo (Entidades Bancarias). También se establecen provisiones cuando se protestan documentos de los deudores comerciales y/o se han agotados todas las instancias de cobro de la deuda en un plazo razonable.

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

2.18. Efectivo y equivalentes al efectivo

En este rubro se incluye el efectivo en caja, los depósitos a plazo en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos desde la fecha de origen, los sobregiros contables y los fondos mutuos de renta fija con vencimiento diario (nota 6 a los estados financieros consolidados). En el Estado de Situación Financiera, los sobregiros contables se clasifican como obligaciones bancarias en el pasivo corriente.

El Grupo de Empresas Socovesa confecciona el Estado de Flujo de Efectivo por el método Directo.

Actividades de Operación: Son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiamiento. El Grupo de Empresas Socovesa incluye bajo este concepto, principalmente los ingresos y desembolsos generados por la construcción y venta de viviendas.

Actividades de Inversión: Corresponde a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes. El Grupo de Empresas Socovesa incluye bajo este concepto, principalmente las inversiones en unidades generadoras de efectivo.

Actividades de Financiación: Corresponde a actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de sus pasivos de carácter financiero. El Grupo de Empresas Socovesa incluye bajo este concepto, principalmente las obtenciones y pagos de préstamos con entidades bancarias y empresas asociadas.

2.19. Capital social

El capital social de la Sociedad, está representado por acciones ordinarias emitidas, las que se registran al monto de la contraprestación recibida, netos de los costos directos de la emisión. La Sociedad actualmente sólo tiene emitidas acciones de serie única (ver nota 21 a los estados financieros consolidados).

2.20. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar del Grupo de Empresas Socovesa,

corresponden principalmente a proveedores, anticipos y depósitos de clientes, obligaciones por compras de terrenos, anticipos de contratos de construcción y retenciones, las cuales se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva (nota 19 a los estados financieros consolidados).

2.21. Otros pasivos financieros corrientes

Los préstamos bancarios, obligaciones con el público y pasivos financieros de naturaleza similar se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se valorizan a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el Estado de Resultados Integrales durante la vida de la deuda de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

El método de la tasa de interés efectiva corresponde al método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de la asignación de los gastos por intereses durante todo el período correspondiente.

Las obligaciones financieras se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

El Grupo de Empresas Socovesa clasifica bajo este concepto principalmente deudas con instituciones bancarias nacionales.

2.22. Impuesto a la renta e impuestos diferidos

El gasto por impuesto a la renta del período comprende el impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido. El impuesto se reconoce en el Estado de Resultados Integrales, o directamente en las cuentas de patrimonio del Estado de Situación Financiera, según corresponda.

El Grupo de Empresas Socovesa determina el cargo por impuesto a la renta corriente sobre la base de la ley de impuesto a la renta y de las leyes tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del Estado de Situación Financiera de la Sociedad. La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones juradas de impuestos respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación. Además, cuando corresponda, constituye provisiones sobre los montos que espera deberá pagar a las autoridades tributarias.

Los impuestos diferidos se calculan, sobre la base de las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de los activos y pasivos y sus importes en libros en los Estados Financieros Consolidados. El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a

disponerse de beneficios fiscales futuros con los que se puedan compensar dichas diferencias.

2.23. Beneficios a los empleados

Vacaciones del personal

La Sociedad reconoce el gasto por vacaciones del personal mediante el método del devengo del derecho, de acuerdo a lo establecido en la NIC 19 (Beneficios del Personal).

2.24. Provisiones

Las provisiones se estiman por el valor actual de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación usando la mejor estimación de la Sociedad. La tasa de descuento utilizada para determinar el valor actual refleja las evaluaciones actuales del mercado, en la fecha del balance, del valor temporal del dinero, así como el riesgo específico relacionado con el pasivo en particular.

Las provisiones son reconocidas cuando la Sociedad tiene una obligación presente como resultado de un suceso pasado; es probable que requiera una salida de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación; y puede hacerse una estimación fiable del monto de la obligación (nota 20 a los estados financieros consolidados).

La Sociedad no tiene registrada provisiones por indemnización por años de servicios, por no tener pactado el beneficio.

La Sociedad revisa periódicamente la cuantificación de las provisiones considerando la mejor información disponible.

2.25. Subvenciones gubernamentales

Las subvenciones del Gobierno se reconocen por su valor justo cuando hay una seguridad razonable de que la subvención se cobrará y la Sociedad cumplirá con todas las condiciones establecidas.

Las subvenciones estatales relacionadas con costos, se difieren como pasivo y se reconocen en el estado de resultados durante el período necesario para correlacionarlas con los costos que pretenden compensar. Las subvenciones estatales relacionadas con la adquisición de propiedad, planta y equipos se presentan netas del valor del activo correspondiente y se abonan en el estado de resultados sobre una base lineal durante las vidas esperadas de los activos.

El Grupo de Empresas Socovesa actualmente recibe subvenciones gubernamentales principalmente referidas a beneficios relacionadas con la contratación de mano de obra directa en la Zona Austral del país. Este beneficio se registra como un menor costo de mano de obra en la existencia y se reconoce en resultado cuando se costean las unidades vendidas; contra el reconocimiento de un activo en el rubro "Activos por impuestos corrientes, corrientes y no corrientes".

2.26. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como “Corrientes” aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como “No Corriente” los de vencimiento superior a dicho período.

En el caso que existan obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo se encuentre asegurado a discreción de la Sociedad, estos se clasifican como no corrientes.

2.27. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos de la Sociedad corresponden principalmente al valor razonable de las ventas de bienes y servicios generados por las actividades comerciales, neto de impuestos y descuentos.

La Sociedad reconoce los ingresos cuando se han cumplido satisfactoriamente los pasos establecidos en la NIIF 15 y es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la compañía. Sólo se reconocen ingresos ordinarios derivados de la prestación de servicios cuando pueden ser estimados con fiabilidad y en función del grado de realización de la prestación del servicio a la fecha del Estado de Situación Financiera.

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes se contabilizan atendiendo al fondo económico de la operación y se reconocen cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- se han transferido al cliente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los bienes;
- la entidad no conserva para sí ninguna implicación en la gestión de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- el monto de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad;
- es probable que los beneficios económicos asociados con la transacción fluyan hacia la entidad;
- y los costos incurridos, o por incurrir, asociados con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

El Grupo analiza y toma en consideración todos los hechos y circunstancias relevantes al aplicar cada paso del modelo establecido por NIIF 15 a los contratos con sus clientes: (i) identificación del contrato, (ii) identificar obligaciones de desempeño, (iii) determinar el precio de la transacción, (iv) asignar el precio, y (v) reconocer el ingreso. Además, el Grupo también evalúa la existencia de costos incrementales de la obtención de un contrato y los costos directamente relacionados con el cumplimiento de un contrato.

En la eventualidad de que existan contratos en los que el Grupo realice múltiples actividades generadoras de ingresos (contratos de elementos múltiples), los criterios de reconocimiento serán de aplicación a cada componente separado identificable de la transacción, con el fin de reflejar la sustancia de la transacción, o de dos o más transacciones conjuntamente, cuando estas están vinculadas de tal manera que el efecto comercial no puede ser entendido sin referencia al conjunto completo de transacciones. En este caso, el Grupo excluirá de la cifra de ingresos ordinarios aquellas, entradas brutas de beneficios económicos recibidas cuando actúe como agente o

comisionista por cuenta de terceros, registrando únicamente como ingresos ordinarios los correspondientes a su propia actividad.

La Sociedad determinará y revelará el monto agregado del precio de la transacción asignado a las obligaciones de desempeño no satisfechas (o parcialmente no satisfechas) al final del período sobre el que se informa.

El Grupo de Empresas Socovesa reconoce y registra los ingresos provenientes de sus operaciones ordinarias según se explica a continuación:

Ingresos unidad de negocio Desarrollo Inmobiliario: Los ingresos de explotación se reconocen cuando se suscribe la escritura de compra-venta de la propiedad vendida.

Otros ingresos menores correspondientes principalmente a ingresos por dividendos, arriendos, intereses, asesorías y servicios.

- Dividendos: Los dividendos provenientes de inversiones se reconocen al momento de establecer el derecho a recibir el pago.
- Arriendos: Se reconocen al momento de su devengamiento.
- Intereses: Estos se generan principalmente por activos financieros mantenidos a su vencimiento, colocaciones financieras, préstamos a empresas relacionadas y por saldos de precio menores de clientes inmobiliarios; estos se reconocen a su devengamiento utilizando el método del interés efectivo, aplicable al principal pendiente de amortizar durante el período de devengo correspondiente. Estos ingresos se presentan en el rubro "Ingresos financieros" del "Estado de Resultados Integrales".
- Asesorías y Servicios: Se reconocen al momento de su devengamiento.

2.28. Arrendamientos

Al inicio de un contrato, la Sociedad evalúa si éste le otorga el derecho a controlar el uso de un activo identificado (explícita o implícitamente); si le da el derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso del activo durante el periodo de vigencia; y si tiene derecho a dirigir y operar el uso del activo.

La Sociedad reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de inicio del arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que comprende el monto inicial del pasivo de arrendamiento ajustado por cualquier pago de arrendamiento realizado en la fecha de inicio o antes, más los costos directos iniciales incurridos.

El activo por derecho de uso se deprecia utilizando el método lineal desde la fecha de inicio hasta el final del período de vida útil estimada, de acuerdo al plazo del contrato y considerando las futuras renovaciones. Además, el activo por derecho de uso se reduce por pérdidas por deterioro del valor.

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos futuros y se descuenta utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o la tasa de endeudamiento de Empresas Socovesa.

Los arrendamientos de corto plazo, igual o inferior a un año, o arrendamiento de activos de bajo valor se exceptúan de la aplicación de los criterios de reconocimiento descritos anteriormente, reconociendo los pagos por arrendamiento como un gasto de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

La Sociedad presenta los activos por derecho de uso en el rubro de “Propiedades, plantas y equipos” y las obligaciones asociadas en “Pasivos por arrendamientos”, corrientes y no corrientes, dentro de los Estados Consolidados de Situación Financiera.

El Grupo de Empresas Socovesa mantiene contratos de arrendamientos financieros vigentes (nota 16 y 18 a los estados financieros consolidados).

2.29. Activos no corrientes mantenidos para la venta

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

Los activos son clasificados en este rubro, cuando el valor contable puede ser recuperado a través de una venta que sea altamente probable de realizar y que tendrá disponibilidad inmediata en la condición en que se encuentra.

Al cierre de los presentes Estados Financieros Consolidados la Sociedad no posee este tipo de activos.

2.30. Distribución de dividendos

De acuerdo con los requisitos de la Ley N° 18.046, la Sociedad deberá distribuir un dividendo mínimo en efectivo equivalente a 30% de las utilidades. Para propósitos de NIIF, se deberá devengar, para reconocer la correspondiente disminución en el patrimonio a cada fecha de cierre anual de los Estados Financieros, es decir, al 31 de diciembre de cada año. Los dividendos a pagar a los accionistas de la Sociedad se reconocen como un pasivo.

Cuando la Sociedad obtiene utilidades, provisiona al cierre de cada ejercicio el 30% de dicha utilidad.

2.31. Activos biológicos

Los activos biológicos de Socovesa S.A. y subsidiarias están compuestos por plantaciones de vides en formación.

Las vides se clasifican como viñas en formación desde su nacimiento hasta el tercer año en formación; a partir de esta fecha se comienza a obtener producción y por lo tanto, se clasifican como viñas en producción, las cuales comienzan a amortizarse.

La Sociedad ha definido como política para valorizar los activos biológicos, el método del costo amortizado menos pérdidas por deterioro, debido a que en la actualidad es poco factible determinar

de manera fiable el valor razonable de las vides en formación o producción. Esto se basa en que en Chile no hay un mercado activo para las vides plantadas en formación y/o producción, dado que éstas no son un bien comúnmente transado en la industria vitivinícola.

2.32. Reclasificaciones

Para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2022, se han efectuado reclasificaciones menores para facilitar su comparación con el período terminado al 31 de diciembre de 2023. Estas reclasificaciones no modifican el resultado ni el patrimonio del ejercicio anterior.

3. INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO

La Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada el 11 de abril de 2008, aprobó la Política de Inversiones y Financiamiento (la cual aún se encuentra vigente) que se señala a continuación:

3.1. Terrenos

El Grupo de Empresas Socovesa, a través de sus filiales inmobiliarias, está invirtiendo constantemente en terrenos para el desarrollo de su negocio inmobiliario, y la política es mantener un stock de terrenos equivalente a entre 3 y 5 años de uso.

La compra de terrenos es financiada con el capital propio de la compañía. Las líneas que se tienen con los bancos son para capital de trabajo, las cuales están garantizadas con activos inmobiliarios, principalmente terrenos. Adicionalmente, para no sobre exigir el financiamiento con los bancos, se han realizado compras de terrenos con créditos directos de los vendedores. En el caso de las asociaciones, el aporte de los socios al capital original que se genera al crear las sociedades, se destina a la compra de los terrenos que posteriormente se hipotecan con el fin de obtener líneas para la operación de estas empresas.

Las filiales inmobiliarias de la Sociedad cuentan con un equipo de desarrollo orientado a identificar y aprovechar aquellas oportunidades de negocios que le permitan crecer en forma rápida y con márgenes atractivos en los distintos segmentos de casas, departamentos, oficinas y otros productos inmobiliarios.

Empresas Socovesa busca ingresar a nuevos nichos de mercado que presenten oportunidades para el desarrollo de proyectos con rentabilidades atractivas, o en nuevos mercados geográficos que han mostrado interesantes niveles de crecimiento en su actividad económica, replicando el modelo de negocios actual.

Adicionalmente a los proyectos que están hoy en desarrollo (nota 11 a los estados financieros consolidados), la Sociedad cuenta con una sólida cartera de terrenos por desarrollar, distribuida en las distintas filiales inmobiliarias a lo largo del país (nota 24 a los estados financieros consolidados).

3.2. Capital de Trabajo Área Inmobiliaria

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

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

Los financiamientos alternativos corresponden a:

- Deuda directa con vendedores de terrenos: Al cierre de los presentes Estados Financieros Consolidados, existen compras de terrenos financiados con deuda directa adquirida con los vendedores (nota 19 a los estados financieros consolidados).

Estas tienen una estructura de pago para cada caso en particular, que va desde 1 año hasta 4 años contados desde la firma de la escritura de compraventa.

- Opciones de compraventa: Existen promesas de compraventa que más que una forma de financiamiento, corresponden a compromisos adquiridos con los vendedores de estos terrenos.

Estos derechos podemos ejercerlos o cederlos a otras empresas del grupo. Cualquiera sea la opción, la forma última de financiamiento es con capital de trabajo. Actualmente se mantiene vigente una promesa de compraventa de terrenos que contienen opciones que solo pueden ser ejercidas por algunas filiales del Grupo, que para efectos de presentación a nivel consolidado se eliminan (ver nota 14 y 27.1.c a los estados financieros consolidados).

3.3. Maquinarias y Equipos

Las filiales del Grupo de Empresas Socovesa arriendan la gran mayoría de la maquinaria necesaria para el desarrollo de sus actividades. Aunque existen compras y algunas inversiones menores, éstas son financiadas con recursos propios o arrendamiento financiero (nota 16 y 18 a los estados financieros consolidados).

3.4. Patentes y Otros Activos

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

3.5. Principales Activos

Los principales activos de Empresas Socovesa se reflejan en los Inventario corrientes y no corrientes y en Propiedades de Inversión (nota 1 a los estados financieros consolidados “Principales activos”).

4. MERCADO OBJETIVO

Desarrollo Inmobiliario

El negocio inmobiliario consiste en el desarrollo de proyectos de viviendas con y sin subsidio, proyectos de oficinas, loteos industriales y proyectos comerciales, que se llevan a cabo por etapas: análisis de proyectos, compra de los terrenos, diseño arquitectónico y urbano, aprobación gubernamental, construcción de la obra, comercialización y venta, y finalmente, entrega de servicios de post venta. Empresas Socovesa participa principalmente en los proyectos de vivienda con y sin subsidio a través de sus filiales inmobiliarias.

Este negocio presenta una oferta altamente fragmentada. En esta industria, caracterizada por altos requerimientos de capital asociados a la compra de terrenos y desarrollo de proyectos, la permanencia en el tiempo de las compañías inmobiliarias viene determinada por su tamaño y solidez financiera. Así mismo, esta industria está caracterizada por el predominio de actores locales; compañías que conocen los intereses, gustos y necesidades del consumidor que están atendiendo y que buscan satisfacerlas a través de proyectos específicos a ese segmento.

5. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN

En la preparación de los Estados Financieros Consolidados se han utilizado determinadas estimaciones realizadas por la Administración de la Compañía, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos.

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

Socovesa S.A. efectúa estimaciones y supuestos. Estas estimaciones están basadas en el mejor conocimiento de la Administración sobre los montos reportados, eventos o acciones a la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados. Sin embargo, es posible que acontecimientos en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos períodos, lo que se haría, conforme a lo establecido en NIC 8, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros consolidados futuros. Las estimaciones y supuestos que pudiesen causar un ajuste material a los saldos de los activos y pasivos en los próximos años se presentan a continuación:

5.1. Estimación del deterioro de la plusvalía comprada e intangibles

El Grupo de Empresas Socovesa evalúa anualmente si la plusvalía comprada e intangible adquiridos en la combinación de negocio han sufrido algún deterioro, de acuerdo con la política contable que se describe en la nota 2.13 a los estados financieros consolidados. Los montos recuperables de las unidades generadoras de efectivo han sido determinados sobre la base de cálculos de sus valores en uso. Estos cálculos requieren el uso de estimaciones, cuyas premisas se detallan en nota 15 a los estados financieros consolidados.

Los resultados de las estimaciones efectuadas al 31 de diciembre de 2023, no arrojaron indicadores de deterioro alguna sobre la plusvalía comprada.

Los resultados de las estimaciones efectuadas al 31 de diciembre de 2022 arrojaron para la Plusvalía comprada, el valor económico de las participaciones accionarias de la Compañía es menor al valor libro reconocido de Almagro, lo cual indica que existe un deterioro parcial del activo (ver nota 15 a los estados financieros consolidados).

En cuanto a la marca Almagro, para los años 2023 y 2022 el valor resultante de la valuación es superior al valor libro neto reconocido por Socovesa S.A., lo cual indica que no existe deterioro del activo Marca (ver nota 14 a los estados financieros consolidados).

5.2. Valor razonable de derivados

El valor razonable de los instrumentos derivados se determina usando técnicas de valuación. El Grupo de Empresas Socovesa aplica su juicio para seleccionar una variedad de métodos y aplica supuestos que principalmente se basan en las condiciones de mercado existentes a la fecha de cada estado de situación financiera.

5.3. Activo por impuestos diferidos

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

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

Adicionalmente la sociedad podría recuperar los saldos por impuestos diferidos mediante una reorganización empresarial, tal como lo permite la normativa tributaria chilena vigente.

5.4. Estimación provisión garantía legal

El Grupo de Empresas Socovesa mantiene una provisión de garantía post-venta, que corresponde a la garantía por eventuales desperfectos en la construcción de departamentos y casas, conforme a la Ley General de Urbanismo y Construcción.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

Clases de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Efectivo en caja	106.693	116.112
Saldos en bancos	4.124.309	11.224.205
Fondos mutuos (a)	1.180.527	15.779.594
Pactos Financieros (b)	909.979	0
Depósitos a plazo a corto plazo (c)	0	52.834
Efectivo y equivalentes al efectivo	6.321.508	27.172.745

La composición del rubro por tipo de moneda al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

Información del Efectivo y Equivalentes al Efectivo por tipo de moneda	Tipo de Moneda	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Monto del efectivo y equivalentes al efectivo	\$ Chilenos	6.321.508	27.172.745
Total de efectivo y equivalentes al efectivo		6.321.508	27.172.745

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 no existen restricciones de uso para alguna partida de efectivo y efectivo equivalente.

a. El detalle de los Fondos Mutuos es el siguiente:

Al 31 de Diciembre de 2023								
Fecha de Colocación	Entidad	Moneda	Capital Moneda Original M\$	Cantidad de cuotas	Valor Cuota Cierre \$	Capital Moneda Local en M\$	Intereses devengados moneda local M\$	Total M\$
29.12.2023	BCI, Rendimiento, Serie Clásica	\$	180.046	3.747.1936	48.075,0266	180.046	100	180.146
29.12.2023	Bice, Tesorería, Serie Clásica	\$	204.834	53.024,6717	3.865,5029	204.834	133	204.967
29.12.2023	Santander, Money Market, Serie Corporativa	\$	69.124	50.391,1733	1.372,6813	69.124	47	69.171
29.12.2023	Santander, Money Market, Serie Corporativa	\$	650.000	473.955,5933	1.372,6813	650.000	590	650.590
29.12.2023	Santander, Money Market, Serie Ejecutiva	\$	75.602	44.820,6824	1.687,8988	75.602	51	75.653
Totales						1.179.606	921	1.180.527

Al 31 de diciembre de 2022								
Fecha de Colocación	Entidad	Moneda	Capital Moneda Original M\$	Cantidad de cuotas	Valor Cuota Cierre \$	Capital Moneda Local en M\$	Intereses devengados moneda local M\$	Total M\$
30.12.2022	Banchile, Capital Empresarial, Serie A	\$	496.268	376.968,9016	1.317,1873	496.268	271	496.539
30.12.2022	Banchile, Capital Empresarial, Serie A	\$	260.000	197.497,9142	1.317,1873	260.000	142	260.142
30.12.2022	BCI, Competitivo, Serie E	\$	9.780.996	867.025,2744	11.288,0796	9.780.996	6.054	9.787.050
30.12.2022	Bice, Liquidez Pesos, Serie Inversionista	\$	97.687	76.661,5246	1.274,9855	97.687	55	97.742
30.12.2022	Estado, Solvente, Serie A	\$	70.020	36.694,2042	1.909,3367	70.020	42	70.062
30.12.2022	Estado, Solvente, Serie I	\$	1.658.271	1.191.966,5848	1.392,0793	1.658.271	1.041	1.659.312
30.12.2022	Estado, Solvente, Serie I	\$	625.205	449.397,9302	1.392,0793	625.205	392	625.597
30.12.2022	Santander, Money Market, Serie Corporativa	\$	1.930.558	1.553.424,6899	1.243,4935	1.930.558	1.116	1.931.674
30.12.2022	Santander, Money Market, Serie Ejecutiva	\$	850.987	556.589,9551	1.529,8096	850.987	489	851.476
Totales						15.769.992	9.602	15.779.594

b. El detalle de los Pactos es el siguiente:

Al 31 de Diciembre de 2023								
Fecha de Colocación	Entidad	Moneda	Monto Contratado M\$	Tasa periodo %	Vencimiento	Monto Contratado Moneda Local en M\$	Intereses devengados moneda local M\$	Valor Presente M\$
29.12.2023	Banco Estado	\$	909.203	0,640%	02.01.2024	909.203	776	909.979
Totales						909.203	776	909.979

c. El detalle de los Depósitos a Plazo es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2022								
Fecha de Colocación	Entidad	Moneda	Capital Moneda Original M\$	Tasa periodo %	Vencimiento	Capital Moneda Local en M\$	Intereses devengados moneda local M\$	Total M\$
29.09.2022	Banco de Chile	\$	51.445	2,700%	05.01.2023	51.445	1.389	52.834
Totales						51.445	1.389	52.834

7. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de los Otros Activos Financieros corrientes y no corrientes (ver nota 2.14 a los estados financieros consolidados) al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

Instrumentos Financieros	31 de diciembre de 2023			
	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Pagarés (a)	196.355	1.431.463	0	1.627.818
Total Corriente	196.355	1.431.463	0	1.627.818
Pagarés (a)	0	2.028.676	0	2.028.676
Otros Instrumentos	4.531	0	0	4.531
Total No Corriente	4.531	2.028.676	0	2.033.207
Total	200.886	3.460.139	0	3.661.025

Instrumentos Financieros	31 de diciembre de 2022			
	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Pagarés (a)	550.994	783.749	0	1.334.743
Déposito a Plazo (b)	677.797	0	0	677.797
Total Corriente	1.228.791	783.749	0	2.012.540
Pagarés (a)	0	2.718.118	0	2.718.118
Otros Instrumentos	4.531	0	0	4.531
Total No Corriente	4.531	2.718.118	0	2.722.649
Total	1.233.322	3.501.867	0	4.735.189

a. El detalle de los Pagarés al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

Pagarés	Fecha de Inversión	Fecha de Vencimiento	Valor al inicio	Moneda	Tasa Periodo %	31.12.2023		31.12.2022	
						Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
						M\$	M\$	M\$	M\$
Aguas Andinas S.A.	01-06-2023	01-06-2033	1.902,27	UF	4,33%	71.528	0	0	0
Aguas Andinas S.A.	09-11-2021	09-11-2031	2.678,23	UF	1,36%	0	0	95.496	0
Aguas Andinas S.A.	17-06-2022	17-06-2032	3.718,52	UF	1,93%	0	0	131.922	0
Aguas Andinas S.A.	01-07-2022	01-07-2032	1.577,26	UF	2,06%	0	0	55.951	0
Aguas Andinas S.A.	07-07-2022	07-07-2032	3.330,11	UF	2,06%	0	0	118.092	0
Aguas Andinas S.A.	20-07-2022	20-07-2032	1.535,82	UF	2,06%	0	0	54.423	0
Aguas Andinas S.A.	14-10-2022	14-10-2032	1.250,65	UF	2,47%	0	0	44.143	0
Aguas Andinas S.A.	07-06-2023	07-06-2033	1.878,36	UF	4,33%	70.801	0	0	0
Aguas Araucanía S.A.	15-05-2009	15-05-2024	4.267,38	UF	4,60%	302.723	0	0	276.202
Aguas Araucanía S.A.	11-12-2009	11-12-2024	5.264,23	UF	3,54%	312.616	0	0	288.153
Aguas Araucanía S.A.	18-08-2014	18-08-2029	3.530,30	UF	2,98%	0	171.040	0	158.511
Aguas Araucanía S.A.	22-12-2022	22-12-2034	902,99	UF	2,92%	0	34.215	0	0
Aguas Araucanía S.A.	19-05-2023	19-05-2034	1.200,18	UF	4,03%	0	45.247	0	0
Aguas Cordillera S.A.	12-03-2021	12-03-2031	1.421,00	UF	1,19%	54.026	0	50.967	0
Aguas Decima S.A.	14-05-2008	14-05-2023	726,64	UF	3,70%	0	0	43.430	0
Aguas Decima S.A.	23-10-2008	23-10-2023	1.610,60	UF	3,38%	0	0	90.652	0
Aguas Magallanes S.A.	14-10-2008	14-10-2023	2.441,12	UF	3,38%	0	0	137.511	0
Aguas Magallanes S.A.	01-10-2009	01-10-2024	4.087,73	UF	5,02%	302.337	0	0	274.743
Aguas San Pedro S.A.	04-11-2009	01-11-2024	1.152,80	UF	4,94%	84.031	0	0	76.428
Aguas San Pedro S.A.	31-03-2010	31-03-2025	756,12	UF	3,54%	0	44.898	0	41.388
Aguas San Pedro S.A.	19-06-2012	19-06-2027	1.170,51	UF	4,03%	0	67.936	0	62.324
Aguas San Pedro S.A.	27-08-2013	27-08-2028	1.829,50	UF	4,09%	0	101.918	0	93.444
Aguas San Pedro S.A.	31-12-2013	31-12-2028	226,13	UF	3,93%	0	12.234	0	11.235
Aguas San Pedro S.A.	27-08-2014	27-08-2029	609,85	UF	2,98%	0	29.525	0	27.363
Aguas San Pedro S.A.	27-08-2014	27-08-2029	891,27	UF	2,98%	0	43.150	0	39.989
Aguas San Pedro S.A.	28-07-2017	28-07-2032	44,05	UF	2,17%	0	1.860	0	1.740
Aguas San Pedro S.A.	27-04-2018	27-04-2033	1.042,92	UF	2,03%	0	43.010	0	40.232
Aguas San Pedro S.A.	27-04-2018	27-04-2033	20,61	UF	2,03%	0	850	0	799
Aguas San Pedro S.A.	26-04-2019	26-04-2034	85,49	UF	1,88%	0	3.432	0	3.216
Aguas San Pedro S.A.	26-04-2019	26-04-2034	752,91	UF	1,88%	0	30.225	0	28.315
Aguas San Pedro S.A.	27-10-2019	27-10-2034	13,47	UF	1,64%	0	531	0	499
Aguas San Pedro S.A.	27-11-2019	27-11-2034	858,64	UF	1,59%	0	33.697	0	31.659
Aguas San Pedro S.A.	27-11-2019	27-11-2034	1.321,41	UF	1,59%	0	51.860	0	48.719
Aguas San Pedro S.A.	25-04-2022	25-04-2037	1.517,01	UF	1,83%	0	57.542	0	53.929
Essal S.A.	04-01-2008	04-01-2023	1.210,41	UF	3,94%	0	0	75.877	0
Essal S.A.	04-01-2008	04-01-2023	636,65	UF	3,94%	0	0	39.917	0
Essal S.A.	15-05-2008	15-05-2023	369,73	UF	3,66%	23.329	0	21.974	0
Essal S.A.	18-07-2008	18-07-2023	1.796,35	UF	3,53%	111.232	0	104.168	0
Essal S.A.	21-07-2008	21-07-2023	4.661,23	UF	3,53%	288.629	0	270.220	0
Essal S.A.	02-10-2009	02-10-2024	89,88	UF	4,93%	6.566	0	0	5.972
Essal S.A.	08-09-2023	08-09-2038	195,08	UF	4,90%	0	7.266	0	0
Essbio S.A.	15-10-2010	15-10-2025	7.459,17	UF	2,69%	0	389.767	0	362.240
Essbio S.A.	17-11-2010	17-11-2025	3.967,89	UF	2,71%	0	207.368	0	192.685
I. Municipalidad de Maipu	25-10-2011	25-10-2026	5.742,95	UF	3,54%	0	325.952	0	300.197
I. Municipalidad de Maipu	25-10-2011	25-10-2026	828,95	UF	3,54%	0	47.309	0	43.501
I. Municipalidad de Maipu	25-06-2012	25-06-2027	4.743,29	UF	4,03%	0	277.844	0	254.635
Total						1.627.818	2.028.676	1.334.743	2.718.118

b. El detalle de los Depósitos a plazo al 31 de diciembre de 2022, es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2022							
Fecha de Colocación	Entidad	Moneda	Capital Moneda Original	Tasa periodo %	Vencimiento	Capital Invertido M\$	Saldo al 31.12.2022 M\$
14-03-2022	BANCO CHILE	USD	59.139	2,134%	17-02-2023	47.458	51.543
18-07-2022	BANCO CHILE	USD	303.253	2,000%	15-03-2023	285.103	263.132
18-07-2022	BANCO CHILE	USD	309.144	2,000%	15-03-2023	290.642	268.244
24-11-2022	BANCO CHILE	USD	110.370	0,729%	24-01-2023	100.657	94.878
Totales						723.860	677.797

8. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS

El detalle de los Otros Activos no Financieros corrientes al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

Otros Activos No Financieros	Desarrollo Inmobiliario	
	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Pagos por amortizar (1)	566.459	674.150
Valores en garantía	388.717	439.488
Seguros pagados por anticipado	271.394	131.087
Publicidad anticipada	913	0
Total	1.227.483	1.244.725

(1) Corresponde a desembolsos pagados de forma anticipada que se amortizan por consumo (Beneficios al personal, artículos de oficina) o por vencimientos periódicos (Licencia de uso o mantención de software).

9. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES Y DERECHOS POR COBRAR NO CORRIENTES

9.1 La composición del rubro “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes” al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es la siguiente:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Desarrollo Inmobiliario	
	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Clientes ventas viviendas (a)	63.768.122	49.207.691
Documentos por cobrar (b)	24.790.806	34.021.719
Clientes otras ventas Inmobiliarias - Terrenos	6.570.981	934.816
Otras cuentas por cobrar	6.715.235	6.389.235
Clientes ventas varias	850.585	628.497
Fondo a rendir	296.224	512.076
Anticipo a proveedores	229.204	569.420
Cuentas corrientes del personal	201.886	291.697
Provisión de pérdidas por deterioro de deudores	(2.475.399)	(2.602.038)
Total	100.947.644	89.953.113

- Esta clasificación está compuesta principalmente por deudas hipotecarias (Instituciones financieras), subsidios (Estado), libretas de ahorros (Instituciones financieras), y otros saldos menores (Clientes).
- Corresponde principalmente a documentos en cartera, por anticipos otorgados por clientes, y en menor grado a pagarés por créditos directos otorgados a los clientes.

9.2 Los plazos de vencimiento de los deudores comerciales al 31 de diciembre 2023 y 2022, son los siguientes:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, por tramos de vencimientos	Desarrollo Inmobiliario	
	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Con vencimiento menor de tres meses	51.587.385	51.526.505
Con vencimiento entre tres y seis meses	34.697.456	20.979.701
Con vencimiento mayor a seis meses	14.662.803	17.446.907
Total	100.947.644	89.953.113

9.3 Los movimientos de las provisiones de pérdidas por deterioro de deudores son las siguientes:

Provisión de pérdidas por deterioro	Desarrollo Inmobiliario	
	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Saldo inicial	2.602.038	2.847.818
Aumentos (disminuciones) del período	(126.639)	(245.780)
Saldo final	2.475.399	2.602.038

9.4 El detalle de los montos vigentes y vencidos por tramos de morosidad son los siguientes:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar netas de	Desarrollo Inmobiliario	
	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Saldos vigentes	88.510.130	81.475.360
Saldos vencidos entre 1 y 30 días	3.676.565	1.054.737
Saldos vencidos entre 31 y 90 días	1.198.672	2.809.677
Saldos vencidos entre 91 y 365 días	3.999.788	2.671.866
Saldos vencidos sobre 365 días	3.562.489	1.941.473
Total	100.947.644	89.953.113

9.5 El detalle del rubro “Derechos por cobrar, no corrientes” al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

Derechos por cobrar, no corrientes	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Documentos por cobrar (ver nota nota 9.1 letra b)	2.767.158	10.372.648
Cientes por venta de colegio	1.288.176	1.319.336
Cientes por venta de terreno	1.048.106	0
Total	5.103.440	11.691.984

10. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Las transacciones con empresas relacionadas son de pago/cobro inmediato y no están sujetas a condiciones especiales. Estas operaciones se ajustan a lo establecido en los artículos N° 44, 146 y 147 de la Ley N° 18.046, sobre Sociedades Anónimas.

Los trasposos de fondos desde y hacia la Sociedad, que no correspondan a cobro o pago de servicios, se estructuran bajo la modalidad de cuenta corriente mercantil, estableciéndose para el saldo mensual acumulado una tasa de interés variable promedio anual, en pesos de un 13,42% a diciembre de 2023 (en pesos de 11,02% a diciembre de 2022), a excepción de Cía. de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A. e Inmobiliaria FCG Ltda. que se aplicó una tasa fija anual en UF de un 1% al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

Los préstamos a Madagascar SpA. son en UF con un interés del 2,5% anual, compuesto base 360 días; con vencimiento a más tardar el día 22 de enero de 2026.

La Sociedad tiene como política informar las principales transacciones que efectúa con partes relacionadas durante el ejercicio excluyendo las filiales directas e indirectas que se exponen en nota 2.5 a los estados financieros consolidados.

El detalle de identificación de vínculo entre controladora y subsidiarias al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se encuentra en Nota 2.5 a los estados financieros consolidados "Sociedades filiales".

10.1 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es la siguiente:

Cuentas por cobrar a entidades relacionadas						Corrientes		No Corrientes	
						31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
R.U.T	Sociedad	Descripción de la transacción	Plazo de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	M\$	M\$	M\$	M\$
77.089.296-1	Madagascar SpA.	Préstamos	con vencimiento	Asociada	UF	0	0	16.234.009	11.658.158
72.684.200-0	Corporación Educacional Emprender	Facturación	con vencimiento	Relacionada con Director	CLP	0	2.522	0	0
96.531.570-5	Inversiones San Miguel Ltda.	Facturación	con vencimiento	Relacionada con Director	CLP	0	114	0	0
Total						0	2.636	16.234.009	11.658.158

10.2 Cuentas por pagar a entidades relacionadas

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es la siguiente:

Cuentas por pagar a entidades relacionadas						Corrientes	
						31.12.2023	31.12.2022
R.U.T	Sociedad	Descripción de la transacción	Plazo de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	M\$	M\$
99.012.000-5	Cía. de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A.	Traspaso de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en Filial	UF	3.337.220	3.854.903
76.852.520-K	Siena Administración de Activos S.A.	Traspaso de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en Filial	UF	1.140.470	526.665
96.655.110-0	Agrícola San José de Peralillo S.A.	Traspaso de fondos	con vencimiento	Relacionada con Director	CLP	291	0
76.025.402-9	Inmobiliaria y Constructora OMBU Ltda.	Traspaso de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en Filial	CLP	40	40
Total						4.478.021	4.381.608

10.3 Transacciones con partes relacionadas y sus efectos en resultados

Se presentan las operaciones y sus efectos en resultados al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

RUT	SOCIEDAD	NATURALEZA DE LA RELACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LA TRANSACCION	M\$				
				31.12.2023	Efecto en resultados (cargo) / abono	31.12.2022	Efecto en resultados (cargo)/abono	
77.089.296-1	Madagascar SpA.	Asociada	Trasposos de fondos cargos	1	3.639.016	0	2.718.229	0
			Reajustes devengados (activo)		599.298	599.298	1.140.758	1.140.758
			Intereses devengados (activo)		337.537	337.537	277.513	277.513
99.012.000-5	Cía. de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A.	Accionistas comunes en Filial	Intereses devengados (pasivo)		33.831	(33.831)	38.167	(38.167)
			Reajustes devengados (pasivo)		154.849	(154.849)	477.781	(477.781)
			Compra de derechos		0	0	66.166	0
			Pago compra de derechos		0	0	66.166	0
			Facturas recibidas (arrendos)		1.801.003	(1.801.003)	1.650.320	(1.650.320)
			Pago de Facturas recibidas (arrendos)		1.801.003	0	1.650.320	0
			Trasposos de fondos cargos	1	706.363	0	0	0
76.025.402-9	Inmobiliaria y Constructora OMBU Ltda.	Accionistas comunes en Filial	Trasposos de fondos abonos	2	0	0	40	0
76.600.790-2	Inmobiliaria FCG Ltda.	Accionistas comunes en Filial	Facturación emitida		0	0	796.665	796.665
			Pago de facturación emitida		0	0	796.665	0
76.959.890-1	Siena Constructora S.A.	Accionistas comunes en Filial	Facturas recibidas (Estados de pago)		0	0	1.828.656	0
			Pago de Facturas recibidas		0	0	1.828.656	0
96.655.110-0	Agrícola San José de Peraillo S.A.	Relacionada con Director	Compras		2.283	(2.283)	1.327	(1.327)
			Pago de Facturas recibidas		1.992	0	1.327	0
			Pago de facturación emitida		0	0	12.986	0
96.531.570-5	Inversiones San Miguel Ltda.	Relacionada con Director	Facturas emitidas (arrendos)		2.916	0	2.867	0
			Pago de Facturas emitidas (arrendos)		2.916	0	2.867	0
			Gastos comunes emitidos		1.115	0	1.205	0
			Pago de gastos comunes		1.229	0	1.168	0
72.684.200-0	Corporación Educacional Emprender	Relacionada con Director	Facturas emitidas (arrendos)		112.078	112.078	102.699	102.699
			Pago de Facturas emitidas (arrendos)		112.078	0	102.699	0
			Facturación emitida (servicios)		26.255	22.063	20.736	17.425
			Pago de facturación emitida (servicios)		28.777	0	20.736	0
			Otros abonos		0	0	6.000	0
76.852.520-K	Siena Administración de Activos S.A.	Accionistas comunes en Filial	Reajustes devengados (pasivo)		37.950	(37.950)	61.789	(61.789)
			Trasposos de fondos abonos	2	575.855	0	0	0
79.806.660-9	Barros y Errázuriz Abogados Ltda.	Relacionada con Director	Asesorías y Recuperación de Gastos		72.447	(72.447)	39.930	(39.930)
7.259.661-7	Rene Castro Delgado	Director de la Matriz	Asesorías		64.865	(64.865)	40.770	(40.770)
4.335.173-7	Mauricio Cruz Guzmán y Otros	Relacionada con Acc. de Filial	Pago venta terreno		0	0	273.418	0

El resumen de los movimientos de (pagos) y cobros de préstamos a entidades relacionadas es el siguiente:

DESCRIPCIÓN DE LA TRANSACCION		M\$	
		31.12.2023	31.12.2022
Trasposos de fondos (cargos)	1	(4.345.379)	(2.718.229)
Trasposos de fondos abonos	2	575.855	40
Flujo de efectivo neto de pagos de préstamos a entidades relacionadas		(3.769.524)	(2.718.189)

10.4 Directorio y Gerencia de la Sociedad

El Directorio está compuesto por siete miembros, los cuales permanecen por un período de tres años en sus funciones, pudiendo ser reelegidos.

La estructura organizacional está compuesta por una Gerencia General Corporativa, de la cual dependen las Gerencias Generales de las diferentes filiales (área de negocio inmobiliario) y las Gerencias Corporativas de apoyo.

Existe un comité ejecutivo integrado por tres miembros que corresponden al Presidente y Vicepresidente del Directorio de Socovesa S.A. y el Gerente General Corporativo; hasta el 30 de septiembre de 2023 incluía además un miembro que participaba en los Directorios de las Filiales Directas.

Remuneración del Directorio

Según lo establecido en el Artículo N° 33 de la Ley N° 18.046 sobre Sociedades Anónimas, la Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 21 de abril de 2023 fijó los siguientes montos para el período mayo 2023 a abril 2024 (Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 14 de abril de 2022 para el periodo mayo 2022 a abril 2023 y Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada con fecha 22 de abril de 2021 para el periodo mayo 2021 a abril 2022).

a) Dietas por asistencia a sesiones

Para el período mayo 2023 a abril 2024, mayo 2022 a abril 2023 y mayo 2021 a abril 2022.

Una dieta de asistencia a sesión de 350 Unidades de Fomento para el Presidente, 165 Unidades de Fomento para el Vicepresidente y 125 Unidades de Fomento para cada Director.

b) Participación en utilidades

Una remuneración variable para la totalidad de los señores directores, ascendente a un 1,6% bruto de las utilidades distribuibles del ejercicio, remuneración que deberá ser distribuida entre los directores a razón de un 55% para el Presidente y un 45% para los restantes directores, en iguales partes, previa aprobación de los estados financieros correspondientes. El monto provisionado se presenta en el rubro "Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes".

Remuneración del Comité de Directores

De conformidad a lo dispuesto por el Artículo 50 Bis de la ley N° 18.046 sobre Sociedades Anónimas y la Circular N° 1956 de la Comisión para el Mercado Financiero, la Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 21 de abril de 2023 fijó los siguientes montos para el período mayo 2023 a abril 2024 (Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 14 de abril de 2022 para el período mayo 2022 a abril 2023 y Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 22 de abril de 2021 para el periodo mayo 2021 a abril 2022).

Para el período mayo 2023 a abril 2024, mayo 2022 a abril 2023 y mayo 2021 a abril 2022.

La remuneración de los miembros de Comité de Directores será un tercio de la dieta por asistencia a sesión fijada respecto de los directores, es decir, 41,67 Unidades de Fomento por asistencia a sesión de cada miembro del Comité.

El detalle de los montos registrados en los períodos terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 para los Señores Directores es el siguiente:

Retribución Directorio		31.12.2023				
Nombre	Cargo	Período de desempeño	Directorio M\$	Comité de Directores M\$	Participación M\$	Total M\$
Javier Gras Rudloff	Presidente	01.01.2023 al 31.12.2023	151.311	0	0	151.311
René Castro Delgado	Vicepresidente	01.01.2023 al 31.12.2023	71.332	0	0	71.332
Fernando Barros Tocornal	Director	01.01.2023 al 31.12.2023	49.528	11.994	0	61.522
Rodrigo Gras Rudloff	Director	01.01.2023 al 31.12.2023	54.040	0	0	54.040
Nicolás Gellona Amunátegui	Director	01.01.2023 al 31.12.2023	54.040	11.994	0	66.034
José Tomás Izquierdo Silva	Director	01.01.2023 al 31.12.2023	54.040	11.994	0	66.034
Fabiola Negrón Granzotto	Directora	01.01.2023 al 31.12.2023	54.040	0	0	54.040
Total			488.331	35.982	0	524.313

Retribución Directorio		31.12.2022				
Nombre	Cargo	Período de desempeño	Directorio M\$	Comité de Directores M\$	Participación M\$	Total M\$
Javier Gras Rudloff	Presidente	01.01.2022 al 31.12.2022	139.299	0	56.224	195.523
René Castro Delgado	Vicepresidente	01.01.2022 al 31.12.2022	65.670	0	7.667	73.337
Fernando Barros Tocornal	Director	01.01.2022 al 31.12.2022	49.750	16.486	7.667	73.903
Rodrigo Gras Rudloff	Director	01.01.2022 al 31.12.2022	49.750	0	7.667	57.417
Nicolás Gellona Amunátegui	Director	01.01.2022 al 31.12.2022	49.750	16.486	7.667	73.903
José Tomás Izquierdo Silva	Director	01.01.2022 al 31.12.2022	49.750	11.229	7.667	68.646
María Verónica Morales Mena	Directora	01.01.2022 al 14.04.2022	11.799	5.257	0	17.056
Fabiola Negrón Granzotto	Directora	14.04.2022 al 31.12.2022	37.950	0	7.667	45.617
Total			453.718	49.458	102.226	605.402

Remuneración de Ejecutivos Principales

La Sociedad y sus filiales tienen establecido para sus ejecutivos principales, un régimen de remuneraciones fijas y un plan de participaciones variables por cumplimiento de objetivos anuales y/o de aportación a los resultados de la Sociedad.

Las participaciones variables se provisionan al cierre del ejercicio (devengo) y son pagadas en el periodo siguiente una vez aprobados los estados financieros del año anterior.

El detalle de remuneraciones fijas y participaciones pagadas en el periodo, de los ejecutivos principales de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

Remuneraciones y compensaciones ejecutivos principales	31.12.2023		31.12.2022	
	Cantidad de ejecutivos	M\$	Cantidad de ejecutivos	M\$
Sueldos fijos y participaciones	13	2.850.181	13	3.673.938
Total		2.850.181		3.673.938

Remuneración de Directores en Filiales

El detalle de los montos registrados en los períodos terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 para los Señores Directores de las Filiales Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A., Inmobiliaria Socovesa Sur S.A., Inmobiliaria Pilares S.A. y Almagro S. A. es el siguiente:

Retribución Directorio Filiales			31.12.2023			
Nombre	Cargo	Periodo de desempeño	Directorio M\$	Participación M\$	Total M\$	
Javier Gras Rudloff	1 Director	01.01.2023 al 31.12.2023	110.272	985	111.257	
Hugo Ovando Zeballos	2 Director	01.01.2023 al 30.09.2023	116.094	1.254	117.348	
Mauricio Varela Labbe	3 Director	01.01.2023 al 31.12.2023	12.088	394	12.482	
Blas Troncoso Montegu	3 Director	01.01.2023 al 31.12.2023	12.088	394	12.482	
Andrea Wormald Langdon	3 Director	01.01.2023 al 31.12.2023	15.151	394	15.545	
Total			265.693	3.421	269.114	

Retribución Directorio Filiales			31.12.2022			
Nombre	Cargo	Periodo de desempeño	Directorio M\$	Participación M\$	Total M\$	
Javier Gras Rudloff	1 Director	01.01.2022 al 31.12.2022	101.607	52.027	153.634	
René Castro Delgado	Director	01.01.2022 al 31.12.2022	32.297	3.613	35.910	
Hugo Ovando Zeballos	2 Director	01.01.2022 al 31.12.2022	182.588	65.935	248.523	
Mauricio Varela Labbe	3 Director	01.01.2022 al 31.12.2022	36.402	20.811	57.213	
Blas Troncoso Montegu	3 Director	01.01.2022 al 31.12.2022	36.402	20.813	57.215	
Andrea Wormald Langdon	3 Director	01.05.2022 al 31.12.2022	23.103	18.996	42.099	
Total			412.399	182.195	594.594	

- (1) Cargo de Presidente en: Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A., Inmobiliaria Socovesa Sur S.A., Inmobiliaria Pilares S.A. y Almagro S.A. a contar de 01 de octubre de 2023
- (2) Cargo de Presidente en Almagro S.A., hasta el 30 de septiembre de 2023.
- (3) El monto de la retribución de estos ejecutivos está contenida en el punto anterior "Remuneración de Ejecutivos Principales".

11. INVENTARIOS

a) La composición del rubro al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es la siguiente:

Clases de Inventarios	Desarrollo Inmobiliario					
	31 de diciembre de 2023			31 de diciembre de 2022		
	Inventario Corriente M\$	Inventario No Corriente M\$	Total M\$	Inventario Corriente M\$	Inventario No Corriente M\$	Total M\$
Terrenos	0	79.058.941	79.058.941	0	100.460.714	100.460.714
Viviendas terminadas	256.276.587	2.255.498	258.532.085	120.223.554	2.797.478	123.021.032
Viviendas recibidas en parte de pago	21.768.399	0	21.768.399	15.823.721	0	15.823.721
Otros inventarios	671.378	275.710	947.088	736.290	275.710	1.012.000
Obras en ejecución	193.526.495	95.617.606	289.144.101	254.592.758	105.660.574	360.253.332
Total	472.242.859	177.207.755	649.450.614	391.376.323	209.194.476	600.570.799

b) Rebaja de Inventarios reconocidos como costo y gasto financiero que forma parte del costo

El Grupo rebajó sus inventarios como costo de ventas los siguientes montos:

Rebaja de Inventarios reconocidos como costo durante el período	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Desarrollo Inmobiliario	192.590.247	164.129.160
Totales	192.590.247	164.129.160

El monto de gastos financieros que forman parte del costo, reconocidos en el período es el siguiente:

Gastos financieros que forman parte del costo reconocidos en el período	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Desarrollo Inmobiliario	12.326.396	5.895.785
Totales	12.326.396	5.895.785

c) Información adicional

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, existen inventarios (terrenos, viviendas terminadas y obras en ejecución) pignorados en garantía de obligaciones financieras (ver nota 28.b a los estados financieros consolidados).

12. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES, CORRIENTES Y NO CORRIENTES

12.1 Activos por impuestos corrientes, corrientes

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es la siguiente:

Activos por impuestos corrientes, corrientes	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Impuestos por recuperar de años anteriores	1.847.468	1.701.296
Pagos provisionales mensuales	3.527.316	4.629.810
Pagos provisionales por utilidades absorbidas (PPUA)	3.218.987	3.784.630
Beneficio Ley Austral N° 19.606	10.555.574	8.780.825
Otros créditos por aplicar a la renta	1.012.338	2.860.618
Iva crédito fiscal y Crédito impuesto específico petróleo	38.799.306	29.947.841
Impuestos por recuperar año actual	57.113.521	50.003.724
Activos por impuestos corrientes (bruto)	58.960.989	51.705.020
Impuestos por recuperar aplicados contra impuesto a la renta	(906.539)	(2.168.833)
Impuestos por recuperar, parte no corriente	(13.776.225)	(11.856.158)
Activos por impuestos corrientes, corrientes (neto)	44.278.225	37.680.029

12.2 Activos por impuestos corrientes, no corrientes

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es la siguiente:

Activos por impuestos corrientes, no corrientes	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Beneficio Ley Austral N° 19.606	10.555.574	8.780.825
Iva crédito fiscal	3.220.651	3.075.333
Total	13.776.225	11.856.158

12.3 Pasivos por impuestos corrientes, corrientes

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es la siguiente:

Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Impuesto a la renta del año	1.078.741	4.379.982
Otros impuestos a la renta por pagar del año	0	16.821
Impuesto a la renta	1.078.741	4.396.803
Impuestos por recuperar aplicados contra impuesto a la renta	(906.539)	(2.168.833)
Pasivo por impuestos corrientes, corrientes (neto)	172.202	2.227.970

13. INVERSIONES CONTABILIZADAS UTILIZANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACION

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es la siguiente:

13.1 Detalle de inversiones en asociadas

Al 31 de diciembre de 2023										
Inversiones en Asociadas	Pais de origen	Moneda Funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 01.01.2023	Participación en Ganancia (Pérdida)	Otros Incrementos o (Decrementos)	Diferencia de Conversión	Provisión déficit asociadas	Saldo al 31.12.2023
					M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Madagascar SpA	Chile	Pesos	48,50%	48,50%	1.206.736	(2.653.072)	0	0	1.446.337	1
Inversiones Los Andes S.A.	Argentina	Dólar	18,74%	18,74%	1.541.972	(42.244)	0	38.303	0	1.538.031
Inversiones Santa Sofia S.A.	Chile	Pesos	50,00%	50,00%	1	1.628	(1)	0	(1.627)	1
Total					2.748.709	(2.693.688)		38.303	1.444.710	1.538.033

Al 31 de diciembre de 2022										
Inversiones en Asociadas	Pais de origen	Moneda Funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 01.01.2022	Participación en Ganancia (Pérdida)	Otros Incrementos o (Decrementos)	Diferencia de Conversión	Provisión déficit asociadas	Saldo al 31.12.2022
					M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Madagascar SpA (1)	Chile	Pesos	48,50%	48,50%	1.862.696	(1.431.960)	776.000	0	0	1.206.736
Inversiones Los Andes S.A. (2)	Argentina	Dólar	18,74%	18,74%	1.255.335	287.782	(100.430)	99.285	0	1.541.972
Inversiones Santa Sofia S.A.	Chile	Pesos	50,00%	50,00%	1	(2.366)	0	0	2.366	1
Total					3.118.032	(1.146.544)	675.570	99.285	2.366	2.748.709

13.2 Información financiera resumida de asociadas, totalizadas

Al 31 de diciembre de 2023								
Inversiones en Asociadas	% Participación	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Ingresos Ordinarios M\$	Gastos Ordinarios M\$	Ganancia (Pérdida) neta M\$
Madagascar SpA	48,50%	277.588	64.395.429	38.674.173	28.980.980	5.974.877	(11.445.129)	(5.470.252)
Inversiones Los Andes S.A.	18,74%	1.084.120	8.352.814	131.568	1.098.154	2.331.385	(2.556.805)	(225.420)
Inversiones Santa Sofia S.A.	50,00%	1.321	0	4.329	0	3.505	(250)	3.255
Total		1.363.029	72.748.243	38.810.070	30.079.134	8.309.767	(14.002.184)	(5.692.417)

Al 31 de diciembre de 2022								
Inversiones en Asociadas	% Participación	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Ingresos Ordinarios M\$	Gastos Ordinarios M\$	Ganancia (Pérdida) neta M\$
Madagascar SpA	48,50%	188.082	62.958.790	37.513.011	23.145.745	4.596.924	(7.549.418)	(2.952.494)
Inversiones Los Andes S.A.	18,74%	4.310.967	8.137.517	3.059.700	1.160.546	4.637.049	(5.134.304)	(497.255)
Inversiones Santa Sofia S.A.	50,00%	339	0	6.603	0	0	(4.732)	(4.732)
Total		4.499.388	71.096.307	40.579.314	24.306.291	9.233.973	(12.688.454)	(3.454.481)

- (1) La Sociedad Madagascar SpA. se constituyó con fecha 02 de octubre de 2019 entre Sura Asset Management Chile S.A. (48.5%), Socovesa Desarrollos Comerciales S.A. (48,5%) e Inversiones Proyecto Ltda. (3%); con un capital inicial de M\$1.000, dividido en 1.000 acciones.
- Con fecha 07 de enero de 2020, mediante escritura pública, se acuerda aumentar el capital de la sociedad a la cantidad de M\$3.587.967, dividido en 3.587.967 acciones.
- Con fecha 20 de mayo de 2021 en Junta Extraordinaria de Accionistas, se acuerda aumentar el capital en M\$490.000, dividido en 490.000 acciones.
- Con fecha 03 de septiembre de 2021 en Junta Extraordinaria de Accionistas, se acuerda aumentar el capital en M\$850.000, dividido en 850.000 acciones.
- Con fecha 04 de marzo de 2022 en Junta Extraordinaria de Accionistas, se acuerda aumentar el capital en M\$1.210.000, dividido en 1.210.000 acciones.
- Con fecha 29 de julio de 2022 en Junta Extraordinaria de Accionistas, se acuerda aumentar el capital en M\$390.000, dividido en 390.000 acciones.
- (2) Con fecha 08 de julio de 2021 en Asamblea Extraordinaria de Accionistas, se acuerda disminuir el capital de Inversiones los Andes S.A., en la suma de US\$ 700.000, dado lo anterior se disminuye la inversión en la Sociedad en US\$ 131.165, equivalente a M\$ 98.565.
- Con fecha 21 de diciembre de 2021 en Asamblea Extraordinaria de Accionistas, se acuerda disminuir el capital de Inversiones los Andes S.A., en la suma de US\$ 3.430.000, dado lo anterior se disminuye la inversión en la Sociedad en US\$ 642.710, equivalente a M\$ 544.143.
- Con fecha 02 de agosto de 2022 en Asamblea Extraordinaria de Accionistas, se acuerda disminuir el capital de Inversiones los Andes S.A., en la suma de US\$ 600.000, dado lo anterior se disminuye la inversión en la Sociedad en US\$ 112.440, equivalente a M\$ 100.430.

14. ACTIVOS INTANGIBLES

Este rubro está compuesto principalmente por el valor de la marca resultante por la compra de Almagro S.A. y promesas de compra de terreno.

La marca “Almagro” se originó producto de la adquisición del 100% de las acciones de Almagro S.A. con fecha 17 de agosto de 2007. La valorización de esta marca se sustenta en informe realizado por una entidad independiente, para lo cual se utilizó la metodología del royalty. Se estima que la vida útil de la marca “Almagro” es indefinida, debido a que su valorización permite reconocer que la empresa es un negocio en marcha, cuya capacidad de generación de flujos no se encuentra limitada a los proyectos actualmente en cartera o a determinados períodos futuros. Esta marca, es sometida anualmente a pruebas de deterioro de acuerdo a los requerimientos de la NIC 36; el último test de deterioro del valor fue realizado al 31 de diciembre de 2023, obteniendo como resultado que no procede aplicar deterioro al valor de la Marca Almagro, reconocida por Socovesa S.A..

Las Opciones de compra de terrenos corresponden a derechos adquiridos por la filial directa Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A. según convenios suscritos en los años 2006 y 2007 con Compañía de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A. (relacionada por ser accionista común en filiales), estos montos se mantienen clasificados como intangibles, y son rebajados en la medida que sean vendidos o cedidos a filiales del grupo (ver nota 3.2 y 27.1.c a los estados financieros consolidados).

14.1 El detalle del rubro al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

Activos Intangibles Neto	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios	39.163.115	39.163.115
Activos intangibles de vida útil finita	37.817.352	36.274.068
Activos intangibles de vida útil indefinida	229.195	229.195
Activos Intangibles Neto	77.209.662	75.666.378
Marca Almagro	39.163.115	39.163.115
Opciones de compra de terreno	37.427.618	35.661.255
Programas Informáticos (Software)	389.734	612.813
Servidumbres	41.773	41.773
Derechos de agua	187.422	187.422
Activos Intangibles identificables Neto	77.209.662	75.666.378
Activos Intangibles Brutos	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios	39.163.115	39.163.115
Activos intangibles de vida útil finita	39.585.370	37.790.958
Activos intangibles de vida útil indefinida	229.195	229.195
Activos intangibles bruto	78.977.680	77.183.268
Marca Almagro	39.163.115	39.163.115
Opciones de compra de terreno	38.047.293	36.283.790
Programas informáticos (Software)	1.538.077	1.507.168
Servidumbres	41.773	41.773
Derechos de agua	187.422	187.422
Activos Intangibles Identificables Bruto	78.977.680	77.183.268
Amortización Acumulada y Deterioro del Valor	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Activos intangibles de vida útil finita	1.768.018	1.516.890
Total Amortización Acumulada y Deterioro del Valor Activos Intangibles	1.768.018	1.516.890
Opciones de compra de terreno	619.675	622.535
Programas Informáticos (Software)	1.148.343	894.355
Amortización Acumulada y Deterioro del Valor, Activos Intangibles Identificables	1.768.018	1.516.890

14.2 El detalle de vidas útiles aplicadas al rubro de Activos Intangibles, es el siguiente:

Vidas Útiles Estimadas o Tasas de Amortización Utilizadas	Años de vida	Años de vida
	Mínima	Máxima
Opciones de compra de terreno	6	6
Programas Informáticos (Software)	3	10

14.3 El movimiento de Activos Intangibles al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

Movimientos año 2023	Marca Almagro (a) M\$	Opciones de compra de terreno M\$	Programas informáticos (Software) M\$	Servidumbres M\$	Derechos de agua M\$	Activos Intangibles, Neto M\$
Saldo inicial al 01.01.2023	39.163.115	35.661.255	612.813	41.773	187.422	75.666.378
Adiciones	0	0	41.037	0	0	41.037
Amortización	0	0	(255.398)	0	0	(255.398)
Otros incrementos (disminuciones)	0	1.766.363	(8.718)	0	0	1.757.645
Total cambios	0	1.766.363	(223.079)	0	0	1.543.284
Saldo final Activos Intangibles al 31.12.2023	39.163.115	37.427.618	389.734	41.773	187.422	77.209.662

Movimientos año 2022	Marca Almagro (a) M\$	Opciones de compra de terreno M\$	Programas informáticos (Software) M\$	Servidumbres M\$	Derechos de agua M\$	Activos Intangibles, Neto M\$
Saldo inicial al 01.01.2022	39.163.115	31.339.060	457.866	41.773	187.422	71.189.236
Adiciones	0	66.166	347.342	0	0	413.508
Amortización	0	0	(192.395)	0	0	(192.395)
Otros incrementos (disminuciones)	0	4.256.029	0	0	0	4.256.029
Total cambios	0	4.322.195	154.947	0	0	4.477.142
Saldo final Activos Intangibles al 31.12.2022	39.163.115	35.661.255	612.813	41.773	187.422	75.666.378

- a. Esta marca, es sometida anualmente a pruebas de deterioro de acuerdo a los requerimientos de la NIC 36; el último test de deterioro del valor fue realizado al 31 de diciembre de 2023, obteniendo como resultado que no procede aplicar deterioro al valor de la Marca Almagro, reconocida por Socovesa.S.A..

15. PLUSVALIA

El saldo de la Plusvalía al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

RUT	Sociedad	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
88.452.300-1	Almagro S.A.	11.253.101	11.253.101
Total		11.253.101	11.253.101

El movimiento de Plusvalía al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

Detalle	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Saldo al inicio del período	11.253.101	12.900.421
Deterioro acumulado	0	(1.647.320)
Saldo al final del período	11.253.101	11.253.101

Como se señala en nota 5.1 a los estados financieros consolidados, la Sociedad anualmente evalúa si la plusvalía comprada e intangible adquiridos en la combinación de negocio han sufrido algún deterioro. Para realizar la evaluación, la Sociedad, determina los montos recuperables de las unidades generadoras de efectivo sobre la base de cálculos de sus valores en uso, considerando los flujos futuros de efectivo que son generados por los activos asociados a la plusvalía.

Los criterios principales utilizados para la evaluación del deterioro son:

- Crecimiento en las ventas y márgenes operacionales.
- Gastos de administración y ventas en función del crecimiento en las ventas.
- Inversiones en propiedades de inversión.
- Las tasas de descuento aplicadas en la evaluación de diciembre 2023 fluctúan entre un 8,93% y un 10,93% anual nominal.

Los resultados de las estimaciones efectuadas al 31 de diciembre de 2023 no arrojaron indicadores de deterioro alguno sobre la plusvalía comprada.

Los resultados de las estimaciones efectuadas al 31 de diciembre de 2022 arrojaron que el valor económico de las participaciones accionarias de la Compañía es menor al valor libro reconocido de Almagro, lo cual indica que existió un deterioro parcial del activo por M\$ 1.647.320.-

16. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS

16.1 El detalle del rubro al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

Clases de Propiedades, plantas y equipos, neto	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Edificaciones	4.609.049	4.686.529
Maquinarias y equipos	1.601.763	2.029.039
Herramientas y equipos livianos	10.907	6.497
Muebles de oficina	251.616	264.111
Maquinaria de oficina	609.850	796.173
Plantaciones	2.261.516	2.429.796
Activos por derecho de uso	5.183.401	4.325.374
Total	14.528.102	14.537.519

Clases de Propiedades, plantas y equipos, bruto	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Edificaciones	7.431.804	7.289.408
Maquinarias y equipos	7.022.905	7.386.555
Herramientas y equipos livianos	802.890	934.927
Muebles de oficina	1.347.440	1.347.682
Maquinaria de oficina	4.387.241	4.392.728
Plantaciones	3.365.613	3.365.613
Activos por derecho de uso	10.869.993	11.258.637
Total	35.227.886	35.975.550

Depreciación acumulada	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Edificaciones	2.822.755	2.602.879
Maquinarias y equipos	5.421.142	5.357.516
Herramientas y equipos livianos	791.983	928.430
Muebles de oficina	1.095.824	1.083.571
Maquinaria de oficina	3.777.391	3.596.555
Plantaciones	1.104.097	935.817
Activos por derecho de uso	5.686.592	6.933.263
Total	20.699.784	21.438.031

16.2 El detalle de vidas útiles aplicadas al rubro de Propiedades, Plantas y Equipos es el siguiente:

Activos	Vida útil o tasa de depreciación (años)	
	Minima	Maxima
Edificaciones	6	52
Maquinarias y equipos	3	20
Herramientas y equipos livianos	6	8
Muebles de oficina	4	10
Maquinaria de oficina	3	10
Plantaciones	20	20
Activos por derecho de uso	4	5

16.3 El movimiento de Propiedades, Plantas y Equipos al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

Movimientos año 2023	Edificaciones M\$	Maquinarias y equipos M\$	Herramientas y equipos livianos M\$	Muebles de oficina M\$	Maquinaria de oficina M\$	Plantaciones M\$	Activos por derecho de uso M\$	Propiedades, plantas y equipos, Neto M\$
Saldo inicial al 01.01.2023	4.686.529	2.029.039	6.497	264.111	796.173	2.429.796	4.325.374	14.537.519
Adiciones	148.219	45.967	0	5.485	50.318	0	3.666.077	3.916.066
Desapropiaciones	0	(12.853)	0	0	(3.025)	0	0	(15.878)
Gasto por depreciación	(225.699)	(467.978)	(2.814)	(17.980)	(239.608)	(168.280)	(2.823.385)	(3.945.744)
Otros Incrementos (decrementos)	0	7.588	7.224	0	5.992	0	15.335	36.139
Total cambios	(77.480)	(427.276)	4.410	(12.495)	(186.323)	(168.280)	858.027	(9.417)
Saldo al 31.12.2023	4.609.049	1.601.763	10.907	251.616	609.850	2.261.516	5.183.401	14.528.102

Movimientos año 2022	Edificaciones M\$	Maquinarias y equipos M\$	Herramientas y equipos livianos M\$	Muebles de oficina M\$	Maquinaria de oficina M\$	Plantaciones M\$	Activos por derecho de uso M\$	Propiedades, plantas y equipos, Neto M\$
Saldo inicial al 01.01.2022	4.493.672	1.944.175	13.433	269.601	597.461	2.598.077	4.440.441	14.356.860
Adiciones	400.452	590.734	0	14.772	468.548	0	2.053.131	3.527.637
Desapropiaciones	0	(12.253)	0	0	(1.076)	0	0	(13.329)
Gasto por depreciación	(207.595)	(493.617)	(6.936)	(19.476)	(266.172)	(168.281)	(2.726.517)	(3.888.594)
Otros Incrementos (decrementos)	0	0	0	(786)	(2.588)	0	558.319	554.945
Total cambios	192.857	84.864	(6.936)	(5.490)	198.712	(168.281)	(115.067)	180.659
Saldo al 31.12.2022	4.686.529	2.029.039	6.497	264.111	796.173	2.429.796	4.325.374	14.537.519

16.4 Información adicional sobre propiedades, plantas y equipos

En el siguiente cuadro se detalla información adicional sobre propiedades, planta y equipos al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

Información Adicional a revelar sobre Propiedades, Planta y Equipos	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Propiedades, planta y equipos completamente depreciados todavía en uso (valor bruto)	8.200.161	7.851.133

16.5 Información adicional sobre activos por derecho de uso

Detalle del movimiento neto del periodo 2023	Activos por Derecho de Uso		
	Edificaciones M\$	Vehículos M\$	Totales M\$
Saldo Inicial al 1 de enero de 2023	1.800.277	2.525.097	4.325.374
Adiciones	2.793.056	873.021	3.666.077
Bajas	(97.179)	(60.492)	(157.671)
Gasto por depreciación	(1.781.516)	(1.041.869)	(2.823.385)
Incremento (decrementos) por diferencias de reajustes, netas	46.652	126.354	173.006
Saldo final al 31 de diciembre de 2023	2.761.290	2.422.111	5.183.401

Detalle del movimiento neto del periodo 2022	Activos por Derecho de Uso		
	Edificaciones M\$	Vehículos M\$	Totales M\$
Saldo Inicial al 1 de enero de 2022	3.285.194	1.155.247	4.440.441
Adiciones	0	2.053.131	2.053.131
Bajas	(4.663)	(9.819)	(14.482)
Gasto por depreciación	(1.799.653)	(926.864)	(2.726.517)
Incremento (decrementos) por diferencias de reajustes, netas	319.399	253.402	572.801
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	1.800.277	2.525.097	4.325.374

Ver nota 2.9, 2.28, 18.1 y 18.3 a los estados financieros consolidados.

17. IMPUESTOS DIFERIDOS

El origen de los activos y pasivos por impuestos diferidos registrados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

17.1 Activos y pasivos por impuestos diferidos

Activos por impuestos diferidos	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones	3.800.761	3.277.048
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones incobrables	536.548	531.754
Activos por impuestos diferido relativo a corrección monetaria de existencias	50.429.699	46.846.056
Activos por impuestos diferido relativos a Activo fijo e Intangibles	1.502.041	1.422.669
Activos por impuestos diferido relativos a pérdidas fiscales	28.408.028	17.746.284
Activos por impuestos diferido relativos a otros	2.326.448	1.818.919
Activos por impuestos diferido relativos a pasivos por arrendamiento	1.443.053	1.208.281
Total Activo por impuestos diferidos antes de compensación	88.446.578	72.851.011
Compensación impuestos diferidos	(15.321.284)	(9.582.894)
Total Activos por impuestos diferidos	73.125.294	63.268.117

Pasivos por impuestos diferidos	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Pasivos por impuestos diferido relativos a amortizaciones	248.189	241.435
Pasivos por impuestos diferido relativos a capitalización de intereses	12.231.890	7.006.376
Pasivos por impuestos diferido relativos a Combinación de Negocios	10.574.041	10.574.041
Pasivos por impuestos diferido relativos a otros	169.961	200.310
Pasivos por impuestos diferido relativos a activos por derecho de uso	1.399.518	1.167.850
Total Pasivos por impuestos diferidos antes de compensación	24.623.599	19.190.012
Compensación impuestos diferidos	(15.321.284)	(9.582.894)
Total Pasivos por impuestos diferidos	9.302.315	9.607.118

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

Adicionalmente la sociedad podría recuperar los saldos por impuestos diferidos mediante una reorganización empresarial, tal como lo permite la normativa tributaria chilena vigente.

17.2 Movimientos de activos y pasivos por impuestos diferidos del estado de situación financiera son los siguientes:

Movimientos en Activos por impuestos diferidos	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Activos por impuestos diferidos, saldo inicial	72.851.011	51.614.167
Incremento (decremento) en activos por impuestos diferidos	4.933.823	18.729.424
Incremento (decremento) activos por impuestos diferidos relativos a pérdidas fiscales	10.661.744	2.507.420
Cambios en activos por impuestos diferidos, Total	15.595.567	21.236.844
Total Activos por impuestos diferidos antes de compensación	88.446.578	72.851.011
Compensación impuestos diferidos	(15.321.284)	(9.582.894)
Activos por impuestos diferidos, Saldo final	73.125.294	63.268.117

Movimientos en Pasivos por impuestos diferidos	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Pasivos por impuestos diferidos, Saldo inicial	19.190.012	14.392.837
Incremento (decremento) en pasivos por impuestos diferidos	5.433.587	4.797.175
Cambios en pasivos por impuestos diferidos, Total	5.433.587	4.797.175
Total Pasivos por impuestos diferidos antes de compensación	24.623.599	19.190.012
Compensación impuestos diferidos	(15.321.284)	(9.582.894)
Pasivos por impuestos diferidos, Saldo final	9.302.315	9.607.118

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

17.3 Principales componentes del ingreso (gasto) por impuestos

Principales componentes del Ingreso (gasto) por impuestos	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Ingreso (gasto) por impuesto corriente	2.140.246	(612.173)
Ajustes por impuestos corrientes de periodos anteriores	(32.755)	1.661.123
Ingreso (gasto) por impuestos corriente y ajustes por impuestos corrientes de periodos anteriores	2.107.491	1.048.950
Ingreso (gasto) por impuestos diferidos relacionado con el nacimiento y reversión de diferencias temporarias	10.231.508	18.434.592
Ajustes por impuestos diferidos de periodos anteriores	(69.528)	(1.994.923)
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias, operaciones continuadas	12.269.471	17.488.619

17.4 Conciliación de la ganancia (pérdida) contable y de las tasas impositivas

Conciliación de la ganancia (pérdida) contable multiplicada por las tasas impositivas aplicables; y de la tasa impositiva media efectiva y la tasa impositiva aplicable	31.12.2023		31.12.2022	
	M\$	Efecto Tasa	M\$	Efecto Tasa
Ganancia (Pérdida) contable	(38.448.536)		(11.939.173)	
Total de Ingreso (gasto) por impuestos a la tasa impositiva aplicable	10.381.105	-0,2700	3.223.577	-0,2700
Efecto fiscal de ingresos de actividades ordinarias exentos de tributación	2.404	-0,0001	4.040	-0,0003
Efecto fiscal de gastos no deducibles para la determinación de la ganancia (pérdida) tributable	(104.352)	0,0027	(91.255)	0,0076
Efecto fiscal del deterioro del valor de la plusvalía	0	0,0000	(444.776)	0,0373
Efecto fiscal de pérdidas fiscales	1.700.124	-0,0442	3.781.566	-0,3167
Otros efectos fiscales por conciliación entre la ganancia contable y (gasto) por impuestos ingreso	290.190	-0,0075	11.015.467	-0,9226
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias, operaciones continuadas	12.269.471	-0,3191	17.488.619	-1,4647

18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El detalle de este rubro al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

18.1 Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses

Otros pasivos financieros, corrientes	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Préstamos bancarios (18.2) y (18.5)	694.838.842	583.794.656
Factoring (18.4) y (18.5)	18.383.007	15.888.108
Pasivos por Arrendamiento (1) (18.3) y (18.5)	1.827.469	2.685.509
Total	715.049.318	602.368.273

Otros pasivos financieros, no corrientes	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Pasivos por Arrendamiento (1) (18.3) y (18.5)	3.517.175	1.789.610
Total	3.517.175	1.789.610

(1) Ver nota 2.9, 2.28 y 16 a los estados financieros consolidados.

18.2 Préstamos bancarios

A continuación se presenta el detalle de los préstamos bancarios por monedas, tipo de amortización y vencimientos; e importe del valor nominal a pagar para los cierres al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

Para algunos préstamos bancarios, la tasa nominal es igual a la tasa efectiva, debido principalmente a que corresponden a renovaciones y no existen gastos operacionales asociados.

Detalle al 31.12.2023															
RUT entidad deudora	Nombre entidad deudora	País entidad deudora	Nombre entidad acreedora	Moneda o unidad de reajuste	Tipo de amortización	Tasa efectiva	Tasa nominal	Garantía	Corriente			No Corriente		Importe del valor nominal de la Obligación a pagar M\$	
									hasta 1 mes M\$	Vencimiento Más de 1 a 3 Meses M\$	Más de 3 a 12 Meses M\$	Total Corriente al 31.12.2023 M\$	Vencimiento 1 a 5 Años M\$		Más de 5 Años M\$
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,36%	7,36%	Hipotecaria	0	0	22.704.988	22.704.988	0	0	23.358.029
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,36%	7,36%	Hipotecaria	0	0	9.933.822	9.933.822	0	0	10.219.538
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,36%	7,36%	Hipotecaria	0	0	9.133.660	9.133.660	0	0	9.396.363
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,36%	7,36%	Hipotecaria	0	0	8.400.238	8.400.238	0	0	8.641.845
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,36%	7,36%	Hipotecaria	0	0	2.721.640	2.721.640	0	0	2.759.920
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,36%	7,36%	Hipotecaria	0	0	2.419.326	2.419.326	0	0	2.489.910
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	10,04%	10,04%	Hipotecaria	0	0	362.470	362.470	0	0	372.870
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	12,20%	12,20%	Hipotecaria	13.821.866	0	0	13.821.866	0	0	13.862.507
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,40%	8,40%	Hipotecaria	0	15.100.028	0	15.100.028	0	0	15.302.197
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,11%	7,11%	Hipotecaria	0	0	8.325.492	8.325.492	0	0	8.633.691
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,23%	6,23%	Hipotecaria	0	0	7.521.486	7.521.486	0	0	7.844.812
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,06%	7,06%	Hipotecaria	0	0	5.722.420	5.722.420	0	0	5.800.416
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,06%	7,06%	Hipotecaria	0	0	5.626.127	5.626.127	0	0	5.702.811
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,06%	7,06%	Hipotecaria	0	0	5.564.572	5.564.572	0	0	5.640.416
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,77%	7,94%	Hipotecaria	0	0	5.015.687	5.015.687	0	0	5.154.556
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,23%	8,23%	Hipotecaria	0	0	4.166.096	4.166.096	0	0	4.313.795
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,23%	6,23%	Hipotecaria	0	0	3.942.838	3.942.838	0	0	4.112.329
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,23%	6,23%	Hipotecaria	0	0	3.901.915	3.901.915	0	0	4.069.647
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,57%	6,74%	Hipotecaria	0	0	3.740.926	3.740.926	0	0	3.801.539
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,68%	6,68%	Hipotecaria	0	0	3.305.590	3.305.590	0	0	3.481.856
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,23%	6,23%	Hipotecaria	0	0	3.305.863	3.305.863	0	0	3.156.987
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,41%	6,61%	Hipotecaria	0	0	2.590.548	2.590.548	0	0	2.733.987
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,24%	7,40%	Hipotecaria	0	0	2.156.150	2.156.150	0	0	2.203.793
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,06%	7,06%	Hipotecaria	0	0	2.144.468	2.144.468	0	0	2.173.697
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,02%	5,22%	Hipotecaria	1.679.068	0	0	1.679.068	0	0	1.683.163
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,82%	7,99%	Hipotecaria	0	0	741.813	741.813	0	0	763.652
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,06%	7,06%	Hipotecaria	0	0	520.502	520.502	0	0	527.597
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,06%	7,06%	Hipotecaria	0	0	515.874	515.874	0	0	524.066
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,19%	10,36%	Hipotecaria	0	0	685.918	685.918	0	0	719.369
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITAL-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,98%	9,98%	Hipotecaria	0	0	7.623.486	7.623.486	0	0	7.807.375
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITAL-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,21%	5,20%	Hipotecaria	4.438.961	0	0	4.438.961	0	0	4.442.165
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITAL-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,53%	9,53%	Hipotecaria	0	0	4.323.758	4.323.758	0	0	4.492.605
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITAL-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,66%	7,86%	Hipotecaria	0	0	2.901.414	2.901.414	0	0	2.993.771
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITAL-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,21%	5,20%	Hipotecaria	2.868.164	0	0	2.868.164	0	0	2.870.234
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITAL-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,21%	5,20%	Hipotecaria	2.763.509	0	0	2.763.509	0	0	2.765.503
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITAL-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,23%	8,23%	Hipotecaria	2.099.066	0	0	2.099.066	0	0	2.148.144
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITAL-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,22%	5,20%	Hipotecaria	1.890.549	0	0	1.890.549	0	0	1.891.913
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,03%	8,03%	Hipotecaria	0	0	9.489.905	9.489.905	0	0	9.685.009
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,03%	8,03%	Hipotecaria	0	0	8.965.687	8.965.687	0	0	9.150.013
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,93%	11,93%	Hipotecaria	0	0	27.490.760	27.490.760	0	0	28.060.906
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,69%	11,28%	Hipotecaria	0	0	14.863.215	14.863.215	0	0	15.369.258
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,28%	11,28%	Hipotecaria	0	0	11.969.460	11.969.460	0	0	12.376.980
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,69%	11,28%	Hipotecaria	0	0	7.188.160	7.188.160	0	0	7.472.893
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,27%	8,96%	Hipotecaria	5.342.591	0	0	5.342.591	0	0	5.365.237
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,87%	7,87%	Hipotecaria	0	0	2.216.171	2.216.171	0	0	2.236.397
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,00%	7,00%	Hipotecaria	0	0	1.437.283	1.437.283	0	0	1.453.120
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,83%	7,83%	Hipotecaria	0	0	1.431.714	1.431.714	0	0	1.480.391
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,83%	7,83%	Hipotecaria	0	0	1.326.607	1.326.607	0	0	1.371.711
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,52%	7,52%	Hipotecaria	0	0	1.200.724	1.200.724	0	0	1.209.490
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,30%	9,30%	Hipotecaria	879.483	0	0	879.483	0	0	883.411
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,31%	8,31%	Hipotecaria	0	0	570.609	570.609	0	0	587.418
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,30%	9,30%	Hipotecaria	513.498	0	0	513.498	0	0	515.791
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,00%	8,00%	Hipotecaria	0	0	165.482	165.482	0	0	166.623
76.092.183-1	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,45%	7,65%	Hipotecaria	0	0	1.545.983	1.545.983	0	0	1.567.780
76.092.183-1	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,10%	8,30%	Hipotecaria	0	0	1.525.181	1.525.181	0	0	1.593.376
76.092.183-1	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,24%	8,40%	Hipotecaria	0	0	744.028	744.028	0	0	766.347
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,09%	8,25%	Hipotecaria	856.594	0	0	856.594	0	0	861.526
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,09%	8,25%	Hipotecaria	856.594	0	0	856.594	0	0	861.526
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,15%	7,15%	Hipotecaria	0	0	761.331	761.331	0	0	766.771
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,15%	7,15%	Hipotecaria	0	0	761.331	761.331	0	0	766.771
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,15%	7,15%	Hipotecaria	0	0	761.331	761.331	0	0	766.771
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,15%	7,15%	Hipotecaria	0	0	761.331	761.331	0	0	766.771
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,15%	7,15%	Hipotecaria	0	0	761.331	761.331	0	0	766.771
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,15%	7,15%	Hipotecaria	0	0	761.331	761.331	0	0	766.771
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,15%	7,15%	Hipotecaria	0	0	761.331	761.331	0	0	766.771
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,15%	7,15%	Hipotecaria	0	0	761.331	761.331	0	0	766.771
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,15%	7,15%	Hipotecaria	0	0	761.331	761.331	0	0	766.771
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,17%	8,17%	Hipotecaria	0	0	595.744	595.744	0	0	614.100
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,31%	5,31%	Hipotecaria	592.627	0	0	592.627	0	0	593.578
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,17%	8,17%	Hipotecaria	0	0	538.381	538.381	0	0	554.969
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,15%	7,15%	Hipotecaria	0	0	538.381	538.381	0	0	538.381
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,82%	7,99%	Hipotecaria	0	0	371.650	371.650	0	0	382.591
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,17%	8,17%	Hipotecaria	0	0	316.725	316.725	0	0	326.484
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,16%	7,15%	Hipotecaria	0	0	65.158	65.158	0	0	65.628

Detalle al 31.12.2023																
RUT entidad deudora	Nombre entidad deudora	País entidad deudora	Nombre entidad acreedora	Moneda o unidad de reajuste	Tipo de amortización	Tasa efectiva	Tasa nominal	Garantía	Corriente			Total Corriente al 31.12.2023 M\$	No Corriente		Total no Corriente al 31.12.2023 M\$	Importe del valor nominal de la Obligación a pagar M\$
									Vencimiento				1 a 5 Años M\$	Más de 5 Años M\$		
									hasta 1 mes M\$	Más de 1 a 3 Meses M\$	Más de 3 a 12 Meses M\$					
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOLEN S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,93%	11,93%	Hipotecaria	0	502.352	0	502.352	0	0	0	512.771
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,93%	9,09%	Hipotecaria	905.154	0	0	905.154	0	0	0	909.329
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,93%	9,09%	Hipotecaria	905.154	0	0	905.154	0	0	0	909.329
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,82%	7,40%	Hipotecaria	0	0	843.345	843.345	0	0	0	861.976
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,82%	7,40%	Hipotecaria	0	0	828.459	828.459	0	0	0	846.761
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,82%	7,40%	Hipotecaria	0	0	778.222	778.222	0	0	0	795.415
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,82%	7,40%	Hipotecaria	0	0	769.670	769.670	0	0	0	786.074
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,82%	7,40%	Hipotecaria	0	0	786.026	786.026	0	0	0	782.949
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,54%	7,54%	Hipotecaria	0	707.733	0	707.733	0	0	0	719.717
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,54%	7,54%	Hipotecaria	0	707.733	0	707.733	0	0	0	719.717
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,54%	7,54%	Hipotecaria	0	619.376	0	619.376	0	0	0	629.864
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,54%	7,54%	Hipotecaria	0	547.716	0	547.716	0	0	0	566.990
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,54%	7,54%	Hipotecaria	0	393.937	0	393.937	0	0	0	400.808
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,77%	6,94%	Hipotecaria	0	379.944	0	379.944	0	0	0	388.386
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,74%	6,94%	Hipotecaria	0	213.042	0	213.042	0	0	0	216.595
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,74%	6,94%	Hipotecaria	0	187.118	0	187.118	0	0	0	190.291
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,68%	6,88%	Hipotecaria	0	91.747	0	91.747	0	0	0	93.252
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,68%	6,88%	Hipotecaria	0	71.710	0	71.710	0	0	0	72.882
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,28%	7,28%	Hipotecaria	9.885.536	0	0	9.885.536	0	0	0	9.935.402
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,28%	7,28%	Hipotecaria	4.897.712	0	0	4.897.712	0	0	0	4.922.417
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,28%	7,28%	Hipotecaria	4.236.648	0	0	4.236.648	0	0	0	4.258.019
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,28%	7,28%	Hipotecaria	1.016.981	0	0	1.016.981	0	0	0	1.022.111
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,95%	7,28%	Hipotecaria	926.057	0	0	926.057	0	0	0	930.728
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	10,94%	10,14%	Hipotecaria	0	347.911	0	347.911	0	0	0	357.795
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,60%	7,60%	Hipotecaria	0	8.091.557	0	8.091.557	0	0	0	8.259.472
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,25%	7,25%	Hipotecaria	0	4.457.599	0	4.457.599	0	0	0	4.552.225
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,42%	8,60%	Hipotecaria	0	960.636	0	960.636	0	0	0	983.944
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,51%	7,97%	Hipotecaria	0	582.681	0	582.681	0	0	0	596.530
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	10,12%	9,28%	Hipotecaria	0	526.027	0	526.027	0	0	0	544.128
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,70%	10,90%	Hipotecaria	0	3.543.797	0	3.543.797	0	0	0	3.815.838
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,78%	10,97%	Hipotecaria	0	462.913	0	462.913	0	0	0	474.018
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,11%	7,11%	Hipotecaria	0	9.244.208	0	9.244.208	0	0	0	9.808.487
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,06%	7,06%	Hipotecaria	0	7.897.231	0	7.897.231	0	0	0	8.004.869
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,23%	6,23%	Hipotecaria	0	3.005.883	0	3.005.883	0	0	0	3.135.097
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,02%	5,22%	Hipotecaria	2.186.632	0	0	2.186.632	0	0	0	2.191.996
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ITALU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,71%	8,71%	Hipotecaria	0	4.171.209	0	4.171.209	0	0	0	4.255.289
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ITALU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,20%	8,37%	Hipotecaria	0	2.310.114	0	2.310.114	0	0	0	2.355.853
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ITALU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,98%	9,98%	Hipotecaria	0	1.407.707	0	1.407.707	0	0	0	1.441.944
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ITALU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,98%	9,98%	Hipotecaria	0	1.385.580	0	1.385.580	0	0	0	1.419.002
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ITALU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	10,01%	9,98%	Hipotecaria	0	87.954	0	87.954	0	0	0	90.075
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ITALU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	10,29%	10,23%	Hipotecaria	0	85.846	0	85.846	0	0	0	87.281
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ITALU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	12,48%	11,69%	Hipotecaria	0	4.334.779	0	4.334.779	0	0	0	4.587.120
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,99%	8,29%	Hipotecaria	0	5.902.201	0	5.902.201	0	0	0	6.199.260
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,93%	11,93%	Hipotecaria	0	19.915.400	0	19.915.400	0	0	0	20.328.436
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,93%	11,93%	Hipotecaria	0	7.276.836	0	7.276.836	0	0	0	7.427.753
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,36%	7,36%	Hipotecaria	0	13.254.288	0	13.254.288	0	0	0	13.635.507
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,36%	7,36%	Hipotecaria	0	5.492.085	0	5.492.085	0	0	0	5.650.048
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,36%	7,36%	Hipotecaria	0	4.278.834	0	4.278.834	0	0	0	4.401.902
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,36%	7,36%	Hipotecaria	0	1.256.393	0	1.256.393	0	0	0	1.292.530
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,68%	7,36%	Hipotecaria	0	1.121.772	0	1.121.772	0	0	0	1.154.036
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	10,84%	10,04%	Hipotecaria	0	259.093	0	259.093	0	0	0	266.384
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,60%	7,60%	Hipotecaria	0	11.376.381	0	11.376.381	0	0	0	11.612.462
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,42%	8,60%	Hipotecaria	0	2.734.119	0	2.734.119	0	0	0	2.800.455
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	10,12%	9,28%	Hipotecaria	0	637.387	0	637.387	0	0	0	659.319
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,81%	7,97%	Hipotecaria	0	584.362	0	584.362	0	0	0	598.251
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,65%	10,85%	Hipotecaria	0	2.753.591	0	2.753.591	0	0	0	2.966.673
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,65%	10,85%	Hipotecaria	0	1.123.837	0	1.123.837	0	0	0	1.210.803
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,42%	10,60%	Hipotecaria	0	870.019	0	870.019	0	0	0	913.999
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,23%	6,23%	Hipotecaria	0	17.573.128	0	17.573.128	0	0	0	18.328.546
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,02%	5,22%	Hipotecaria	5.000.118	0	0	5.000.118	0	0	0	5.012.426
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,17%	8,17%	Hipotecaria	0	4.513.298	0	4.513.298	0	0	0	4.652.329
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,23%	6,23%	Hipotecaria	0	4.050.550	0	4.050.550	0	0	0	4.224.671
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,06%	7,06%	Hipotecaria	0	2.192.157	0	2.192.157	0	0	0	2.222.035
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,06%	7,06%	Hipotecaria	0	1.323.508	0	1.323.508	0	0	0	1.341.547
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,23%	6,23%	Hipotecaria	0	953.330	0	953.330	0	0	0	969.111
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,06%	7,06%	Hipotecaria	0	527.847	0	527.847	0	0	0	535.042
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,11%	6,31%	Hipotecaria	0	373.127	0	373.127	0	0	0	379.299
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ITALU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,98%	9,98%	Hipotecaria	0	5.964.719	0	5.964.719	0	0	0	6.108.596
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ITALU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,64%	8,63%	Hipotecaria	2.053.819	0	0	2.053.819	0	0	0	2.088.083
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ITALU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,44%	8,63%	Hipotecaria	1.988.987	0	0	1.988.987	0	0	0	2.002.615
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ITALU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,53%	9,53%	Hipotecaria	0	1.240.063	0	1.240.063	0	0	0	1.288.498
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ITALU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,51%	8,71%	Hipotecaria	0	558.						

Detalle al 31.12.2023																
RUT entidad deudora	Nombre entidad deudora	País entidad deudora	Nombre entidad acreedora	Moneda o unidad de reajuste	Tipo de amortización	Tasa efectiva	Tasa nominal	Garantía	Corriente			No Corriente			Importe del valor nominal de la Obligación a pagar M\$	
									hasta 1 mes M\$	Vencimiento Más de 1 a 3 Meses M\$	Más de 3 a 12 Meses M\$	Total Corriente al 31.12.2023 M\$	1 a 5 Años M\$	Vencimiento Más de 5 Años M\$		Total no Corriente al 31.12.2023 M\$
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,36%	7,36%	Hipotecaria	0	0	6.582.370	6.582.370	0	0	0	6.771.692
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,36%	7,36%	Hipotecaria	0	0	1.269.506	1.269.506	0	0	0	1.306.020
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,68%	7,36%	Hipotecaria	0	0	1.126.369	1.126.369	0	0	0	1.158.765
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	10,84%	10,04%	Hipotecaria	0	0	167.464	167.464	0	0	0	172.177
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,25%	7,25%	Hipotecaria	0	0	8.411.625	8.411.625	0	0	0	8.590.187
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,50%	7,60%	Hipotecaria	0	0	5.645.053	5.645.053	0	0	0	5.762.199
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,70%	9,70%	Hipotecaria	0	5.117.708	0	5.117.708	0	0	0	5.236.619
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,70%	9,70%	Hipotecaria	0	426.911	0	426.911	0	0	0	436.631
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,80%	7,99%	Hipotecaria	0	0	4.209.117	4.209.117	0	0	0	4.312.494
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,57%	6,76%	Hipotecaria	1.301.796	0	0	1.301.796	0	0	0	1.307.106
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,27%	7,44%	Hipotecaria	0	1.128.315	0	1.128.315	0	0	0	1.144.738
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,14%	6,31%	Hipotecaria	0	0	5.519.351	5.519.351	0	0	0	5.699.953
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,02%	5,22%	Hipotecaria	5.136.285	0	0	5.136.285	0	0	0	5.148.813
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,06%	7,06%	Hipotecaria	0	2.854.501	0	2.854.501	0	0	0	2.893.407
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,06%	7,06%	Hipotecaria	0	2.844.819	0	2.844.819	0	0	0	2.883.594
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,23%	6,23%	Hipotecaria	0	0	1.896.650	1.896.650	0	0	0	1.978.250
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,06%	7,06%	Hipotecaria	0	437.119	0	437.119	0	0	0	443.077
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,93%	11,93%	Hipotecaria	0	11.755.080	0	11.755.080	0	0	0	12.006.083
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,78%	8,96%	Hipotecaria	9.518.200	0	0	9.518.200	0	0	0	9.558.552
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,69%	11,28%	Hipotecaria	0	0	9.672.819	9.672.819	0	0	0	10.002.146
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,28%	11,28%	Hipotecaria	0	0	2.314.832	2.314.832	0	0	0	2.393.644
94.840.000-6	SOCOVESA S.A	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,94%	11,14%	Hipotecaria	0	13.172.581	0	13.172.581	0	0	0	13.313.064
94.840.000-6	SOCOVESA S.A	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,37%	10,57%	Hipotecaria	0	4.950.622	0	4.950.622	0	0	0	5.002.433
94.840.000-6	SOCOVESA S.A	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,37%	10,57%	Hipotecaria	0	4.530.879	0	4.530.879	0	0	0	4.578.297
94.840.000-6	SOCOVESA S.A	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,60%	10,80%	Hipotecaria	0	7.409.244	0	7.409.244	0	0	0	7.487.895
94.840.000-6	SOCOVESA S.A	Chile	FONDO DE INV. ACTIV	UF	Sujeta a liberación de garantías	11,30%	10,50%	Hipotecaria	7.503.035	0	0	7.503.035	0	0	0	7.557.570
94.840.000-6	SOCOVESA S.A	Chile	FONDO DE INV. ACTIV	UF	Sujeta a liberación de garantías	11,30%	10,50%	Hipotecaria	4.988.769	0	0	4.988.769	0	0	0	5.025.029
94.840.000-6	SOCOVESA S.A	Chile	FONDO DE INV. LARPI	UF	Sujeta a liberación de garantías	11,30%	10,50%	Hipotecaria	3.124.953	0	0	3.124.953	0	0	0	3.147.666
					Total Préstamos bancarios				103.574.299	228.545.719	362.718.824	694.838.842	0	0	0	711.307.811

Detalle al 31.12.2022																
RUT entidad deudora	Nombre entidad deudora	País entidad deudora	Nombre entidad acreedora	Moneda o unidad de reajuste	Tipo de amortización	Tasa efectiva	Tasa nominal	Garantía	Corriente			No Corriente		Total no Corriente al 31.12.2022 M\$	Importe del valor nominal de la Obligación a pagar M\$	
									Vencimiento hasta 1 mes M\$	Vencimiento Más de 1 a 3 Meses M\$	Vencimiento Más de 3 a 12 Meses M\$	Total Corriente al 31.12.2022 M\$	Vencimiento			
													1 a 5 Años M\$			Más de 5 Años M\$
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,30%	13,30%	Hipotecaria	22.433.116	0	0	22.433.116	0	0	22.530.878	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,30%	13,30%	Hipotecaria	9.814.896	0	0	9.814.896	0	0	9.857.669	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,30%	13,30%	Hipotecaria	8.299.648	0	0	8.299.648	0	0	8.335.817	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	14,13%	13,30%	Hipotecaria	4.660.947	0	0	4.660.947	0	0	4.681.260	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,30%	13,30%	Hipotecaria	4.358.567	0	0	4.358.567	0	0	4.377.562	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	14,05%	13,18%	Hipotecaria	0	2.747.836	0	2.747.836	0	0	2.811.988	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,33%	13,33%	Hipotecaria	0	0	14.620.611	14.620.611	0	0	15.308.123	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	14,59%	13,68%	Hipotecaria	0	0	14.155.827	14.155.827	0	0	15.137.824	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	14,18%	13,32%	Hipotecaria	0	4.637.910	0	4.637.910	0	0	4.724.669	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	14,18%	13,32%	Hipotecaria	0	1.128.991	0	1.128.991	0	0	1.150.159	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,39%	12,54%	Hipotecaria	3.394.396	0	0	3.394.396	0	0	3.424.715	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,29%	13,29%	Hipotecaria	0	7.393.433	0	7.393.433	0	0	7.609.662	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,11%	13,11%	Hipotecaria	0	5.631.093	0	5.631.093	0	0	5.773.203	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,11%	13,11%	Hipotecaria	0	5.536.337	0	5.536.337	0	0	5.676.056	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,11%	13,11%	Hipotecaria	0	5.475.764	0	5.475.764	0	0	5.613.924	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,29%	13,29%	Hipotecaria	0	3.875.711	0	3.875.711	0	0	3.989.060	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,29%	13,29%	Hipotecaria	0	3.835.496	0	3.835.496	0	0	3.947.658	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,29%	13,29%	Hipotecaria	0	2.954.708	0	2.954.708	0	0	3.041.121	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,11%	13,11%	Hipotecaria	0	2.110.243	0	2.110.243	0	0	2.163.499	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,11%	13,11%	Hipotecaria	0	512.195	0	512.195	0	0	525.121	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,11%	13,11%	Hipotecaria	0	507.641	0	507.641	0	0	520.451	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,73%	12,88%	Hipotecaria	0	0	8.190.909	8.190.909	0	0	8.588.308	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,16%	13,16%	Hipotecaria	0	0	4.087.653	4.087.653	0	0	4.323.802	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITAL-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	14,05%	13,21%	Hipotecaria	6.657.463	0	0	6.657.463	0	0	6.694.710	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITAL-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,57%	11,57%	Hipotecaria	0	0	11.419.788	11.419.788	0	0	12.595.128	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITAL-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,57%	11,57%	Hipotecaria	0	0	6.364.003	6.364.003	0	0	7.018.996	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITAL-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,57%	11,57%	Hipotecaria	0	0	4.453.638	4.453.638	0	0	4.912.013	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITAL-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,57%	11,57%	Hipotecaria	0	0	4.236.038	4.236.038	0	0	4.747.287	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITAL-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,57%	11,57%	Hipotecaria	0	0	2.877.947	2.877.947	0	0	3.076.680	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITAL-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,57%	11,57%	Hipotecaria	0	0	2.772.646	2.772.646	0	0	3.058.011	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITAL-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,57%	11,57%	Hipotecaria	0	0	1.896.800	1.896.800	0	0	2.092.021	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	15,38%	14,52%	Hipotecaria	0	9.588.491	0	9.588.491	0	0	9.813.768	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	15,86%	14,98%	Hipotecaria	0	8.779.344	0	8.779.344	0	0	9.111.728	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	14,64%	14,64%	Hipotecaria	0	6.226.345	0	6.226.345	0	0	6.477.962	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	14,64%	14,64%	Hipotecaria	0	5.865.317	0	5.865.317	0	0	6.102.345	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	14,64%	14,64%	Hipotecaria	0	3.810.680	0	3.810.680	0	0	3.976.011	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	14,64%	14,64%	Hipotecaria	0	3.517.951	0	3.517.951	0	0	3.660.116	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	14,64%	14,64%	Hipotecaria	0	3.362.747	0	3.362.747	0	0	3.496.642	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	15,68%	14,64%	Hipotecaria	0	3.073.434	0	3.073.434	0	0	3.199.994	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	14,64%	14,64%	Hipotecaria	0	2.689.050	0	2.689.050	0	0	2.797.719	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	14,64%	14,64%	Hipotecaria	0	2.499.736	0	2.499.736	0	0	2.600.755	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	14,27%	13,44%	Hipotecaria	5.181.351	0	0	5.181.351	0	0	5.223.812	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,56%	13,56%	Hipotecaria	0	15.156.346	0	15.156.346	0	0	15.551.033	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	14,46%	13,56%	Hipotecaria	0	7.051.864	0	7.051.864	0	0	7.242.390	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,56%	13,56%	Hipotecaria	0	6.359.158	0	6.359.158	0	0	6.653.293	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,56%	13,56%	Hipotecaria	0	5.476.192	0	5.476.192	0	0	5.729.486	
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,18%	12,60%	Hipotecaria	871.290	0	0	871.290	0	0	878.826	
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	12,77%	12,48%	Hipotecaria	508.642	0	0	508.642	0	0	513.000	
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,56%	13,56%	Hipotecaria	0	2.168.481	0	2.168.481	0	0	2.221.813	
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	14,78%	13,92%	Hipotecaria	0	1.417.039	0	1.417.039	0	0	1.451.163	
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,56%	13,56%	Hipotecaria	0	1.174.737	0	1.174.737	0	0	1.203.629	
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,32%	13,32%	Hipotecaria	0	164.993	0	164.993	0	0	167.259	
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,68%	13,68%	Hipotecaria	0	1.406.099	0	1.406.099	0	0	1.493.196	
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,68%	13,68%	Hipotecaria	0	1.302.874	0	1.302.874	0	0	1.383.576	
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,98%	13,56%	Hipotecaria	0	559.433	0	559.433	0	0	590.457	
76.092.183-1	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A	Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,70%	12,84%	Hipotecaria	3.177.285	0	0	3.177.285	0	0	3.205.243	
76.092.183-1	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A	Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,70%	12,84%	Hipotecaria	1.127.845	0	0	1.127.845	0	0	1.137.770	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	12,79%	12,79%	Hipotecaria	0	759.856	0	759.856	0	0	771.448	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	12,79%	12,79%	Hipotecaria	0	759.856	0	759.856	0	0	771.448	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	12,79%	12,79%	Hipotecaria	0	759.856	0	759.856	0	0	771.448	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	12,79%	12,79%	Hipotecaria	0	759.856	0	759.856	0	0	771.448	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	12,79%	12,79%	Hipotecaria	0	759.856	0	759.856	0	0	771.448	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	12,79%	12,79%	Hipotecaria	0	759.856	0	759.856	0	0	771.448	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	12,79%	12,79%	Hipotecaria	0	759.856	0	759.856	0	0	771.448	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,46%	13,46%	Hipotecaria	0	585.342	0	585.342	0	0	604.192	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	12,80%	12,79%	Hipotecaria	0	65.037	0	65.037	0	0	66.029	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,06%	13,06%	Hipotecaria	0	584.828	0	584.828	0	0	615.228	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,80%	12,95%	Hipotecaria	0	527.800	0	527.800	0	0	555.892	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,80%	12,95%	Hipotecaria	0	527.800	0	527.800	0	0	555.892	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,06%	13,06%	Hipotecaria	0	310.922	0	310.922	0	0	327.084	
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	14,64%	14,64%	Hipotecaria	0	489.785	0	489.785	0	0	509.578	
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,69%	13,69%	Hipotecaria	0	737.365	0	737.365	0	0	760.926	

Detalle al 31.12.2022																
RUT entidad deudora	Nombre entidad deudora	País entidad deudora	Nombre entidad acreedora	Moneda o unidad de reajuste	Tipo de amortización	Tasa efectiva	Tasa nominal	Garantía	Corriente			No Corriente			Importe del valor nominal de la Obligación a pagar M\$	
									hasta 1 mes M\$	Vencimiento		Total Corriente al 31.12.2022 M\$	Vencimiento			Total No Corriente al 31.12.2022 M\$
										Más de 1 a 3 Meses M\$	Más de 3 a 12 Meses M\$		1 a 5 Años M\$	Más de 5 Años M\$		
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,69%	13,69%	Hipotecaria	0	737.365	0	737.365	0	0	760.926	
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,69%	13,69%	Hipotecaria	0	737.365	0	737.365	0	0	760.926	
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,69%	13,69%	Hipotecaria	0	737.365	0	737.365	0	0	760.926	
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,69%	13,69%	Hipotecaria	0	737.365	0	737.365	0	0	760.926	
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,63%	13,63%	Hipotecaria	0	0	9.766.220	9.766.220	0	0	10.243.903	
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,63%	13,63%	Hipotecaria	0	0	4.185.523	4.185.523	0	0	4.390.244	
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,63%	13,63%	Hipotecaria	0	0	2.875.563	2.875.563	0	0	3.016.212	
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	14,49%	13,63%	Hipotecaria	0	0	1.962.803	1.962.803	0	0	2.058.807	
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	14,20%	13,42%	Hipotecaria	0	0	1.007.993	1.007.993	0	0	1.058.590	
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,93%	13,93%	Hipotecaria	8.457.137	0	0	8.457.137	0	0	8.452.071	
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,93%	13,93%	Hipotecaria	1.121.226	0	0	1.121.226	0	0	1.125.997	
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	14,82%	13,96%	Hipotecaria	0	0	4.443.850	4.443.850	0	0	4.628.483	
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,11%	13,11%	Hipotecaria	0	7.771.195	0	7.771.195	0	0	7.997.314	
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,29%	13,29%	Hipotecaria	0	2.954.706	0	2.954.706	0	0	3.041.121	
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,73%	12,88%	Hipotecaria	0	0	9.094.774	9.094.774	0	0	9.533.805	
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ITALU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	14,05%	13,21%	Hipotecaria	4.242.252	0	0	4.242.252	0	0	4.265.986	
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ITALU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,57%	11,57%	Hipotecaria	0	0	2.766.592	2.766.592	0	0	3.051.333	
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ITALU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,57%	11,57%	Hipotecaria	0	0	2.406.226	2.406.226	0	0	2.653.878	
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ITALU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,57%	11,57%	Hipotecaria	0	0	1.375.531	1.375.531	0	0	1.517.103	
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ITALU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	12,58%	11,69%	Hipotecaria	0	0	451.270	451.270	0	0	498.672	
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	14,64%	14,64%	Hipotecaria	0	0	10.042.313	10.042.313	0	0	10.496.086	
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	15,39%	14,64%	Hipotecaria	0	0	7.094.781	7.094.781	0	0	7.381.496	
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	14,64%	14,64%	Hipotecaria	0	0	6.327.368	6.327.368	0	0	6.583.968	
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	14,64%	14,64%	Hipotecaria	0	0	3.047.475	3.047.475	0	0	3.170.629	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,54%	13,54%	Hipotecaria	0	0	13.008.988	13.008.988	0	0	13.640.828	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,54%	13,54%	Hipotecaria	0	0	5.390.442	5.390.442	0	0	5.652.253	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	14,39%	13,54%	Hipotecaria	0	0	2.289.833	2.289.833	0	0	2.401.050	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,54%	13,54%	Hipotecaria	0	0	1.911.841	1.911.841	0	0	2.004.699	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	14,10%	13,54%	Hipotecaria	0	0	1.237.814	1.237.814	0	0	1.291.637	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,93%	13,93%	Hipotecaria	11.345.241	0	0	11.345.241	0	0	11.392.104	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,29%	13,29%	Hipotecaria	0	17.273.948	0	17.273.948	0	0	17.779.141	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,29%	13,29%	Hipotecaria	0	3.981.590	0	3.981.590	0	0	4.098.035	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,11%	13,11%	Hipotecaria	0	2.165.231	0	2.165.231	0	0	2.219.874	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,11%	13,11%	Hipotecaria	0	1.302.385	0	1.302.385	0	0	1.335.253	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,29%	13,29%	Hipotecaria	0	937.100	0	937.100	0	0	964.506	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,11%	13,11%	Hipotecaria	0	519.423	0	519.423	0	0	532.532	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	12,94%	12,94%	Hipotecaria	0	0	4.419.526	4.419.526	0	0	4.658.839	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ITALU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	14,05%	13,21%	Hipotecaria	3.538.593	0	0	3.538.593	0	0	3.558.391	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ITALU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	12,58%	11,69%	Hipotecaria	0	0	1.232.113	1.232.113	0	0	1.361.534	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ITALU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,57%	11,57%	Hipotecaria	0	0	5.921.459	5.921.459	0	0	6.530.904	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ITALU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,71%	13,70%	Hipotecaria	0	0	534.452	534.452	0	0	553.174	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	14,64%	14,64%	Hipotecaria	0	0	6.167.415	6.167.415	0	0	6.416.652	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	14,64%	14,64%	Hipotecaria	0	0	4.033.678	4.033.678	0	0	4.196.086	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	14,64%	14,64%	Hipotecaria	0	0	3.999.700	3.999.700	0	0	4.161.335	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	14,64%	14,64%	Hipotecaria	0	0	3.298.936	3.298.936	0	0	3.432.251	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,56%	13,56%	Hipotecaria	0	7.174.548	0	7.174.548	0	0	7.361.380	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,56%	13,56%	Hipotecaria	0	0	5.755.822	5.755.822	0	0	6.022.050	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	14,40%	13,56%	Hipotecaria	0	0	3.309.140	3.309.140	0	0	3.462.203	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,56%	13,56%	Hipotecaria	0	0	302.384	302.384	0	0	316.370	
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,30%	13,30%	Hipotecaria	16.574.127	0	0	16.574.127	0	0	16.646.356	
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,30%	13,30%	Hipotecaria	4.153.098	0	0	4.153.098	0	0	4.171.197	
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	14,13%	13,30%	Hipotecaria	2.347.002	0	0	2.347.002	0	0	2.357.230	
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	14,05%	13,18%	Hipotecaria	0	1.281.736	0	1.281.736	0	0	1.311.520	
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,93%	13,93%	Hipotecaria	5.629.601	0	0	5.629.601	0	0	5.652.855	
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	14,82%	13,96%	Hipotecaria	0	0	8.385.679	8.385.679	0	0	8.734.088	
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,90%	13,90%	Hipotecaria	0	0	5.055.821	5.055.821	0	0	5.288.696	
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,90%	13,90%	Hipotecaria	0	0	421.749	421.749	0	0	441.175	
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,29%	13,29%	Hipotecaria	0	2.954.708	0	2.954.708	0	0	3.041.121	
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,11%	13,11%	Hipotecaria	0	2.808.945	0	2.808.945	0	0	2.879.833	
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,11%	13,11%	Hipotecaria	0	2.799.417	0	2.799.417	0	0	2.870.065	
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,11%	13,11%	Hipotecaria	0	676.021	0	676.021	0	0	693.429	
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	14,64%	14,64%	Hipotecaria	0	0	6.837.827	6.837.827	0	0	7.114.156	
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	14,64%	14,64%	Hipotecaria	0	0	3.780.344	3.780.344	0	0	3.933.115	
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	14,64%	14,64%	Hipotecaria	0	0	1.885.492	1.885.492	0	0	1.962.739	
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	14,64%	14,64%	Hipotecaria	0	0	1.357.604	1.357.604	0	0	1.417.779	
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	14,64%	14,64%	Hipotecaria	0	0	1.224.506	1.224.506	0	0	1.273.991	
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,56%	13,56%	Hipotecaria	0	9.847.474	0	9.847.474	0	0	10.103.912	
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	13,56%	13,56%	Hipotecaria	0	0	2.285.431	2.285.431	0	0	2.391.140	
96.804.250-5	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	14,64%	14,64%	Hipotecaria	0	0	2.984.607	2.984.607	0	0	3.105.221	
Total Préstamos bancarios									127.893.723	159.453.492	296.447.441	583.794.656	0	0	604.954.353	

18.3 Pasivos por arrendamiento

- a) Plazos de vencimiento, a continuación se detallan los montos según plazo de pago de los Pasivos por arrendamiento, corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Ver nota 2.9, 2.28 y 16 a los estados financieros consolidados).

Reconciliación de los pagos mínimos del arrendamiento financiero, arrendatario	Bruto M\$	Interés M\$	Valor Presente al 31.12.2023 M\$
Menor a un año	2.194.693	367.224	1.827.469
Entre un año y cinco años	3.817.147	299.972	3.517.175
Total	6.011.840	667.196	5.344.644

Reconciliación de los pagos mínimos del arrendamiento financiero, arrendatario	Bruto M\$	Interés M\$	Valor Presente al 31.12.2022 M\$
Menor a un año	2.941.813	256.304	2.685.509
Entre un año y cinco años	2.021.398	231.788	1.789.610
Total	4.963.211	488.092	4.475.119

18.4 Operaciones de Factoring y Confirming

a) Saldos vigentes de operaciones de factoring y confirming

a.1) A continuación, se detallan las operaciones de factoring vigentes y sus condiciones al cierre de cada período.

Saldos al 31 de diciembre de 2023															
RUT entidad deudora	Nombre entidad deudora	País entidad deudora	Nombre entidad acreedora	Moneda o unidad de reajuste	Tipo de amortización	Tasa efectiva	Tasa nominal	Garantía	Corriente			Fecha de Ingreso	Fecha de vencimiento	Tipo de Responsabilidad	
									Vencimiento						Total Corriente al 31.12.2023 M\$
									hasta 1 mes M\$	Más de 1 a 3 Meses M\$	Más de 3 a 12 Meses M\$				
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI Factoring	UF	Al Vencimiento	7,68%	7,68%	Pagare por Cobrar	0	0	1.362.967	1.362.967	02-07-2020	28-05-2024	Con Responsabilidad
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI Factoring	PESOS	Al Vencimiento	11,88%	11,88%	Escrituras	0	4.895.727	0	4.895.727	22-12-2023	21-03-2024	Con Responsabilidad
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI Factoring	PESOS	Al Vencimiento	11,88%	11,88%	Escrituras	0	5.518.037	0	5.518.037	22-12-2023	25-03-2024	Con Responsabilidad
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	Security Factoring	PESOS	Al Vencimiento	18,00%	18,00%	Escrituras	1.803.682	0	0	1.803.682	17-11-2023	16-01-2024	Con Responsabilidad
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI Factoring	PESOS	Al Vencimiento	11,88%	11,88%	Escrituras	0	4.802.614	0	4.802.614	21-12-2023	20-03-2024	Con Responsabilidad
Total Factoring									1.803.682	15.216.378	1.362.967	18.383.007			

Saldos al 31 de diciembre de 2022															
RUT entidad deudora	Nombre entidad deudora	País entidad deudora	Nombre entidad acreedora	Moneda o unidad de reajuste	Tipo de amortización	Tasa efectiva	Tasa nominal	Garantía	Corriente			Fecha de Ingreso	Fecha de vencimiento	Tipo de Responsabilidad	
									Vencimiento						Total Corriente al 31.12.2022 M\$
									hasta 1 mes M\$	Más de 1 a 3 Meses M\$	Más de 3 a 12 Meses M\$				
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	CHILE Factoring	PESOS	Al Vencimiento	13,24%	13,24%	Escrituras	4.424.046	0	0	4.424.046	25-10-2022	23-01-2023	Con Responsabilidad
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI Factoring	UF	Al Vencimiento	4,09%	4,09%	Pagare por Cobrar	0	0	2.214.588	2.214.588	02-07-2020	22-06-2023	Con Responsabilidad
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	CHILE Factoring	PESOS	Al Vencimiento	13,25%	13,25%	Escrituras	6.120.755	0	0	6.120.755	20-10-2022	18-01-2023	Con Responsabilidad
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	CHILE Factoring	PESOS	Al Vencimiento	13,24%	13,24%	Escrituras	3.128.719	0	0	3.128.719	25-10-2022	23-01-2023	Con Responsabilidad
Total Factoring									13.673.520	0	2.214.588	15.888.108			

a.2) Para los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no existen saldos vigentes de operaciones de confirming.

b) Operaciones acumuladas de factoring y confirming

b.1) El monto acumulado de operaciones de factoring cursadas durante los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

Desarrollo Inmobiliario			
Para el período 2023		Para el período 2022	
M\$	UF	M\$	UF
81.815.702	0	39.979.941	0

b.2) Para los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no se realizaron operaciones de confirming.

18.5 Conciliación de otros pasivos financieros corrientes y no corrientes

Cuadro de movimiento de otros pasivos financieros corrientes y no corrientes	Saldo inicial al 01.01.2023 M\$	Cambios que representan flujo de efectivo				Cambios que no representan flujo de efectivo				Saldo Final al 31.12.2023 M\$
		Obtención de préstamos	Pagos de préstamos	Pagos de intereses	Pago cuotas pasivos por arrendamiento	Diferencia de cambio y unidad de reajuste	Interés devengado	Arrendamientos financieros nuevos y bajas	Otros movimientos que no representan flujo	
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Préstamos bancarios	583.794.656	216.778.096	(115.812.220)	(60.822.417)	0	13.891.588	57.009.139	0	0	694.838.842
Factoring	15.888.108	82.370.373	(79.646.945)	(2.863.522)	0	89.357	2.524.344	0	21.292	18.383.007
Pasivos por Arrendamiento	4.475.119	0	0	0	(3.871.782)	166.626	332.186	3.508.405	734.090	5.344.644
Total	604.157.883	299.148.469	(195.459.165)	(63.685.939)	(3.871.782)	14.147.571	59.865.669	3.508.405	755.382	718.566.493

Cuadro de movimiento de otros pasivos financieros corrientes y no corrientes	Saldo inicial al 01.01.2022 M\$	Cambios que representan flujo de efectivo				Cambios que no representan flujo de efectivo				Saldo Final al 31.12.2022 M\$
		Obtención de préstamos	Pagos de préstamos	Pagos de intereses	Pago cuotas pasivos por arrendamiento	Diferencia de cambio y unidad de reajuste	Interés devengado	Arrendamientos financieros nuevos y bajas	Otros movimientos que no representan flujo	
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Préstamos bancarios	442.914.290	139.774.920	(11.564.173)	(31.103.222)	0	444.792	43.328.049	0	0	583.794.656
Factoring	2.875.700	39.979.941	(27.169.782)	(1.247.589)	0	323.525	1.126.313	0	0	15.888.108
Pasivos por Arrendamiento	4.404.873	0	0	0	(3.444.441)	551.111	263.005	2.038.649	661.922	4.475.119
Total	450.194.863	179.754.861	(38.733.955)	(32.350.811)	(3.444.441)	1.319.428	44.717.367	2.038.649	661.922	604.157.883

18.6 Información adicional

Al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad y sus Filiales mantienen covenants de cumplimiento establecidos en los contratos de obligaciones financieras (ver nota 27.1d a los estados financieros consolidados).

Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad y sus Filiales no mantenían covenants de cumplimiento establecidos en los contratos de obligaciones financieras.

19. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR, CORRIENTES Y NO CORRIENTES

19.1 El detalle de este rubro al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

Cuentas Comerciales y otras Cuentas por Pagar, Corrientes	Desarrollo Inmobiliario	
	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Anticipos y depósitos de clientes	72.909.118	79.859.243
Reconocimiento cierre de proyectos (a)	16.463.325	12.406.383
Otras cuentas por pagar (b)	11.382.309	11.373.873
Proveedores (19.2) (19.3)	8.015.343	8.428.005
Retenciones (c)	7.001.862	6.265.162
Retenciones a subcontratistas	5.455.343	4.097.920
Documentos por pagar	279.225	518.810
Obligaciones por compras de terrenos	145.620	1.315.474
Dividendos por pagar	23.851	1.941.229
Total	121.675.996	126.206.099

- a) Corresponde a la provisión de los montos pendientes por gastar al cierre de los proyectos a la fecha de la recepción final (Cierre de obra en ejecución y traspaso a Viviendas terminadas).
- b) Corresponde a obligaciones provisionadas al cierre de los estados financieros, tales como, provisión de contribuciones, provisión de participaciones variables de ejecutivos y directores, provisión de vacaciones, obligaciones por propiedades recibidas en parte de pago y otras cuentas por pagar menores que representan un 16,42% del total del rubro “Otras Cuentas por Pagar” al 31 de diciembre de 2023 (15,82% al 31 de diciembre de 2022). Ninguna de estas obligaciones contiene algún tipo de interés o plan de pago vigente.
- c) Corresponde a obligaciones por descuentos previsionales, impuestos retenidos (IVA, IVA retenido a terceros, impuesto único a los trabajadores y retenciones de honorarios) y obligaciones con el personal.

19.2 El detalle de los saldos vigentes del ítem “Proveedores” del rubro “Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar”, según plazos de vencimientos al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

Montos según plazo de pago	31.12.2023				31.12.2022			
	Materiales y Equipos M\$	Servicios M\$	Otros M\$	Total M\$	Materiales y Equipos M\$	Servicios M\$	Otros M\$	Total M\$
Hasta 30 Días	3.816.638	1.949.929	952.375	6.718.942	3.714.315	2.032.212	723.590	6.470.117
31 a 60 Días	390.643	188.989	48.084	627.716	12.208	22.084	11	34.303
61 a 90 Días	0	0	0	0	0	732	0	732
Total M\$	4.207.281	2.138.918	1.000.459	7.346.658	3.726.523	2.055.028	723.601	6.505.152

19.3 El detalle de la morosidad del ítem “Proveedores” del rubro “Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar” al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

Montos según días vencidos	31.12.2023				31.12.2022			
	Materiales y Equipos M\$	Servicios M\$	Otros M\$	Total M\$	Materiales y Equipos M\$	Servicios M\$	Otros M\$	Total M\$
Hasta 30 Días	180.119	15.514	53.490	249.123	20.952	13.854	18.103	52.909
31 a 60 Días	47.788	269	5.893	53.950	15.795	1.824	432	18.051
61 a 90 Días	3.403	3.874	8.563	15.840	6.841	12.488	366	19.695
91 a 120 Días	1.387	2.371	3.840	7.598	4.612	494	241	5.347
121 a 365 Días	17.747	4.679	20.112	42.538	45.660	14.194	68.696	128.550
366 y más	162.556	41.409	95.671	299.636	498.918	643.155	556.228	1.698.301
Total M\$	413.000	68.116	187.569	668.685	592.778	686.009	644.066	1.922.853

Al 31 de diciembre de 2022, dentro del monto de proveedores con plazo de pago vencido, en el tramo de 366 y más días, se incluía un saldo que correspondía a un convenio judicial preventivo de una Filial del Grupo, por un monto de M\$ 1.500.231.

El saldo de proveedores vencidos, representa un 8,34% del total de proveedores al 31 de diciembre de 2023 (5,01% -neto del punto anterior- al 31 de diciembre de 2022), que corresponden a situaciones no resueltas con los proveedores.

19.4 El detalle del rubro “Otras Cuentas por Pagar, no Corrientes” al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

Otras cuentas por pagar, No Corrientes	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Anticipos y depósitos de clientes	6.077.223	12.194.761
Total	6.077.223	12.194.761

20. OTRAS PROVISIONES

20.1 Provisiones

El detalle de las provisiones corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

Provisiones	31.12.2023		31.12.2022	
	Corriente M\$	No Corriente M\$	Corriente M\$	No Corriente M\$
Provisión garantía post-venta	4.745.354	3.987.895	4.352.190	3.474.419
Provisión déficit asociadas (1)	0	1.447.842	0	3.132
Total	4.745.354	5.435.737	4.352.190	3.477.551

(1) Ver nota 13 a los estados financieros consolidados.

Información adicional

- Provisión garantía post-venta: Corresponde a la garantía por eventuales desperfectos en la construcción de departamentos y casas, conforme a la Ley General de Urbanismo y Construcción. Adicionalmente incluye la garantía por eventuales desperfectos estipulada contractualmente en la construcción de obras de infraestructura.

20.2 Movimiento de las provisiones corrientes y no corrientes

Clase de provisiones	31.12.2023			
	Corriente	No corriente		
	Garantía post-venta M\$	Garantía post-venta M\$	Provisión déficit M\$	Total no corriente M\$
Saldo inicial al 01.01.2023	4.352.190	3.474.419	3.132	3.477.551
Incremento (decremento) en provisiones existentes	393.164	513.476	1.444.710	1.958.186
Total	4.745.354	3.987.895	1.447.842	5.435.737

Clase de provisiones	31.12.2022			
	Corriente	No corriente		
	Garantía post-venta M\$	Garantía post-venta M\$	Provisión déficit M\$	Total no corriente M\$
Saldo inicial al 01.01.2022	3.428.500	1.916.256	766	1.917.022
Incremento (decremento) en provisiones existentes	923.690	1.558.163	2.366	1.560.529
Total	4.352.190	3.474.419	3.132	3.477.551

21. PATRIMONIO NETO

21.1 Capital suscrito y pagado

Capital suscrito y pagado	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Capital emitido	127.688.597	127.688.597

21.2 Número de acciones suscritas y pagadas

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el capital de la Sociedad está representado por 1.223.935.691 acciones suscritas y pagadas sin valor nominal.

21.3 Dividendos

Efecto en patrimonio neto	31.12.2023 M\$
Dividendo mínimo al 31.12.2022	1.916.744
Dividendo efectivamente pagado en 2023	(1.916.744)
Dividendo mínimo al 31.12.2023	0
Efecto en patrimonio neto	0

Efecto en patrimonio neto	31.12.2022 M\$
Dividendo mínimo al 31.12.2021	11.434.471
Dividendo efectivamente pagado en 2022	(16.523.132)
Dividendo mínimo al 31.12.2022	(1.916.744)
Efecto en patrimonio neto	(7.005.405)

21.4 Otras partidas del patrimonio

El detalle de otras partidas del patrimonio es el siguiente:

Otras partidas del patrimonio	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Primas de emisión		
Sobrepeso ventas de acciones propias (a)	49.597.096	49.597.096
Otras reservas		
Reservas por diferencias de cambio por conversión, inversiones en el exterior (b)	443.204	404.901
Otras reservas varias		
Reconocimiento de efectos por unificación de intereses (c)	(3.183.243)	(3.183.243)
Otras reservas (d)	3.761.008	3.761.008
Subtotal otras reservas varias	577.765	577.765
Total otras reservas	1.020.969	982.666

Información adicional

- a) Sobrepeso en venta de acciones propias: Corresponde al mayor valor obtenido en la colocación de acciones de pago de Socovesa S.A.
- b) Reservas por diferencias de cambio por conversión: Corresponde al ajuste por diferencias de conversión de una coligada indirecta que tiene una moneda funcional (dólar) diferente de la moneda de presentación de estos Estados Financieros Consolidados.
- c) Reconocimiento de efectos por unificación de intereses: Corresponde a los efectos por

unificación de intereses año 2005 y 2007 de Empresas Socovesa, y a una reorganización del grupo en 2017 con un efecto de M\$ (5.838.991).

- d) Otras reservas: Corresponde principalmente, a la revalorización del patrimonio por el año 2009 por M\$ 3.005.976; y al efecto inicial de IFRS de la coligada indirecta Inversiones los Andes S.A. por M\$ 426.592.-.

21.5 Gestión del capital

La gestión del capital se refiere a la administración del patrimonio de la Compañía.

El objetivo de la Sociedad y sus Filiales, en relación con la gestión del capital, es resguardar la capacidad del mismo para asegurar el normal funcionamiento de sus operaciones y la continuidad del negocio en el largo plazo, procurando al mismo tiempo maximizar el rendimiento para sus accionistas.

Para cumplir con estos objetivos, la Compañía monitorea permanentemente el retorno que obtiene en su área de negocio Desarrollo Inmobiliario.

La empresa tiene como objetivo mantener un leverage adecuado, buscando con ello no asumir riesgos por sobre lo que se estima prudente. Este leverage es considerado a nivel consolidado.

22. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

22.1 Ingresos de actividades ordinarias

El detalle de los Ingresos de actividades ordinarias para los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

Ingresos de actividades ordinarias	Desarrollo Inmobiliario	
	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Ventas de inmuebles	245.616.837	213.895.969
Casas	91.477.230	79.471.902
Departamentos	153.318.626	134.337.863
Oficinas y/o locales comerciales	820.981	86.204
Ventas de inmuebles recibidos en parte de pago	9.560.043	11.742.890
Casas	655.279	463.798
Departamentos	8.904.764	11.279.092
Venta de terrenos	6.687.217	3.027.522
Otras ventas y servicios	5.327.232	4.654.497
Ventas y servicios varios	1.623.649	699.413
Ventas Agrícola	1.679.583	2.164.388
Venta de servicios (SELAR)	1.362.150	1.196.128
Ingresos por arriendos	661.850	594.568
Total	267.191.329	233.320.878

22.2 Otros ingresos, por función

El detalle de los Otros ingresos por función para los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

Otros ingresos, por función	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Remisión acreedores	1.578.014	0
Reverso provisiones	285.231	1.512.180
Utilidad en venta de activos	152.928	140.866
Otros ingresos	40.415	200.421
Total	2.056.588	1.853.467

23. COMPOSICIÓN DE RESULTADO RELEVANTES

El detalle de los Resultados Relevantes para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

23.1 Gastos de administración

Gastos de administración	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Remuneraciones de administración	22.527.965	21.138.790
Gastos generales	7.534.195	6.955.393
Contribuciones	6.291.604	4.917.113
Gastos de comercialización	5.040.004	4.489.963
Gastos de mantención stock	3.141.551	2.009.620
Honorarios de administración (1)	2.575.421	2.880.553
Depreciaciones	2.051.986	2.126.928
Amortización intangibles	255.398	192.395
Donaciones	10.120	0
Total	49.428.244	44.710.755

(1) Incluye servicios de auditoría externa por M\$ 307.382. Durante el año 2023 no hubo servicios de no auditoría.

23.2 Gastos por depreciación

Gastos por depreciación	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
En costo de explotación	851.889	834.802
En gastos de administración	270.470	327.275
Depreciación de propiedades de inversión (en costo)	85.605	85.605
Depreciación activos derecho de uso (GAV)	1.781.516	1.799.653
Depreciación activos derecho de uso (Costo)	1.041.869	926.864
Total	4.031.349	3.974.199

23.3 Otros gastos, por función

Otros gastos, por función	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Multas e intereses	290.978	58.759
Otros gastos fuera de explotación	141.441	321.574
Pérdida de activos incobrables	79.056	334.745
Pérdida en venta de activo fijo	11.702	5.350
Deterioro plusvalía (a)	0	1.647.320
Total	523.177	2.367.748

23.4 Ingresos Financieros

Ingresos financieros	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Reajustes e intereses activos financieros	2.009.669	2.637.870
Reajustes e intereses empresas relacionadas	936.835	1.418.271
Reajustes e intereses otros activos	21.109	14.585
Total	2.967.613	4.070.726

23.5 Costos financieros

Costos financieros	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Reajustes e intereses créditos bancarios	49.801.982	30.449.773
Intereses por factoring (ver nota 18.5)	2.711.906	1.126.313
Otros gastos bancarios (a)	2.704.623	1.001.783
Reajustes e intereses con empresas relacionadas	226.629	547.738
Intereses pasivos por arrendamiento	64.424	147.781
Total	55.509.564	33.273.388

a. Corresponde a los costos asociados a mantención de cuentas corrientes, impuestos y gastos de constitución de garantías de préstamos, cuentas vistas y otros costos menores.

23.6 Ganancias (pérdidas) de cambio en moneda extranjera

Ganancias (pérdidas) de cambio en moneda extranjera	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Activos	2.102	5.823
Pasivos	(69)	(9.733)
Total	2.033	(3.910)

23.7 Resultados por unidades de reajuste

Resultados por unidades de reajuste	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Reajustes de otros activos	12.536.951	14.060.935
Reajustes de impuestos	2.390.690	4.841.305
Reajustes de otros pasivos	(11.513.530)	(14.027.277)
Total	3.414.111	4.874.963

24. COMPOSICIÓN Y MOVIMIENTOS DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Las propiedades de inversión corresponden principalmente a terrenos, urbanizaciones y en menor medida a bienes inmuebles. Los bienes inmuebles se deprecian linealmente en la vida útil estimada del bien (entre 20 y 50 años de vida útil).

A la fecha no existen indicios de deterioro del valor de estos activos. El Grupo de Empresas Socovesa realiza tasaciones de las principales propiedades de inversión, para determinar su valor razonable.

A juicio de la administración el rango de precios dentro del cual se encuentra el valor razonable de las propiedades de inversión es su costo de adquisición más las urbanizaciones, que en su conjunto generan valor agregado y/o plusvalía. Por lo anterior, se estima que el valor razonable de las propiedades de inversión es superior a su costo.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, existen propiedades de inversión (terrenos) pignorados en garantía de obligaciones financieras (ver nota 28.b a los estados financieros consolidados). No existen otras restricciones sobre las propiedades de inversión.

La composición y movimientos de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es la siguiente:

Composición Propiedades de Inversión	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Terrenos	174.107.591	148.398.487
Urbanizaciones	39.236.346	41.732.865
Bienes inmuebles	2.646.991	2.732.596
Propiedades de inversión, saldo Final	215.990.928	192.863.948

Movimientos de las propiedades de inversión	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Saldo Inicial	192.863.948	141.431.167
Adiciones, Propiedades de Inversión	11.952.562	29.806.191
Transferencias de (a) Inventarios	14.744.397	24.924.391
Ventas de Propiedades de Inversión	(3.484.374)	(3.212.196)
Otro incremento (decremento), Propiedades de Inversión (1)	(85.605)	(85.605)
Cambios en Propiedades de Inversión, total	23.126.980	51.432.781
Propiedades de inversión, Saldo Final	215.990.928	192.863.948

(1) Corresponde a la depreciación de bienes inmuebles clasificados en propiedades de inversión.

El detalle de los ingresos y costos por rentas de las Propiedades de Inversión al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

Ingresos y costos de las Propiedades de Inversión	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Ingresos por rentas de Propiedades de Inversión	650.556	594.568
Depreciación de Propiedades de Inversión	(85.605)	(85.605)
Resultado de la renta de Propiedades de Inversión	564.951	508.963

A continuación se muestra el efecto acumulado reconocido en resultado operacional por la venta de propiedades de inversión.

Propiedades de Inversión vendidas	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Precio de ventas	6.078.513	3.027.522
Valor libro de la propiedad	(3.484.374)	(3.212.196)
Resultado de la venta	2.594.139	(184.674)

El detalle de las propiedades de inversión por comunas al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

Comuna	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
LA FLORIDA	43.718.962	19.058.114
PUERTO MONTT	13.408.262	15.384.875
LAMPA	13.348.917	14.562.156
SAN BERNARDO	13.142.228	5.982.605
RENCA	12.686.572	13.881.464
COLINA	12.438.706	10.565.151
LAS CONDES	11.069.362	7.444.292
SANTIAGO	9.685.387	9.015.332
CONCEPCIÓN	9.497.154	10.245.610
BUIN	7.736.557	7.736.557
VITACURA	7.166.721	7.166.721
ÑUÑO A	7.161.326	5.736.562
TEMUCO	6.973.270	9.227.876
PROVIDENCIA	6.544.491	6.544.491
INDEPENDENCIA	5.074.502	5.066.058
MAIPU	4.429.559	4.429.559
CHILLAN	4.413.124	4.344.641
MACUL	4.256.993	8.513.985
RANCAGUA	3.757.512	3.239.831
TALCAHUANO	3.140.305	3.140.305
ANTOFAGASTA	3.052.063	3.052.203
VALDIVIA	2.493.142	2.919.352
PUNTA ARENAS	2.401.413	2.275.735
HUECHURABA	2.122.062	2.122.062
LOS ANGELES	1.840.629	2.142.648
MACHALI	1.462.023	1.112.093
TALCA	812.651	829.299
OSORNO	775.339	775.339
GRANEROS	438.364	438.364
PUCÓN	295.205	295.205
LA UNION	265.551	265.551
MAULE	207.559	207.559
FRUTILLAR	175.017	175.017
LO BARNECHEA	0	4.967.336
Total	215.990.928	192.863.948

25. PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS

SOCIEDADES FILIALES (SUBSIDIARIAS)	31.12.2023				
	Participación no controladora	Patrimonio	Resultados	Participaciones no controladoras	
	%	M\$	M\$	M\$	M\$
Sociedad Comercializadora Metropolitana Dos Ltda.	0,010000%	(253.274)	(147)	(25)	0
Inmobiliaria El Montijo S.A.	66,670000%	4.653.963	(1.097.191)	3.102.797	(731.497)
Consorcio Inmobiliario Macul S.A.	50,000000%	555.062	(572.016)	277.531	(286.008)
Inmobiliaria Los Condores S.A.	33,330000%	6.623.017	402.424	2.207.452	134.128
Inmobiliaria y Constructora Rio Noya S.A.	0,100000%	(142.111)	(2.151)	(142)	(2)
Inmobiliaria Almagro Ombu S.A.	50,000000%	72.597	2.718	36.299	1.359
Inmobiliaria Socovesa Bullock S.A.	30,000000%	26.881	525	8.064	158
Inmobiliaria Nueva Santa Maria S.A.	10,000000%	246.367	24.058	24.637	2.406
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	0,001000%	66.091.777	(13.067.090)	661	(131)
Constructora Socovesa Santiago S.A.	0,000100%	4.120.265	303.413	4	0
Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	0,001860%	75.393.399	1.262.640	1.402	23
Constructora Socovesa Sur S.A.	0,025000%	2.382.931	947.680	596	237
Socovesa Inmobiliaria y Construcciones S.A.	0,000002%	17.299.557	252.326	0	0
Inmobiliaria Pilares S.A.	0,000053%	37.044.812	(7.539.519)	20	(4)
Total				5.659.296	(879.331)

SOCIEDADES FILIALES (SUBSIDIARIAS)	31.12.2022				
	Participación no controladora	Patrimonio	Resultados	Participaciones no controladoras	
	%	M\$	M\$	M\$	M\$
Sociedad Comercializadora Metropolitana Dos Ltda.	0,010000%	(253.126)	(145)	(25)	0
Inmobiliaria El Montijo S.A.	66,670000%	5.751.153	(413.199)	3.834.294	(275.480)
Consorcio Inmobiliario Macul S.A.	50,000000%	1.127.078	(297.361)	563.539	(148.681)
Inmobiliaria Los Condores S.A.	33,330000%	6.220.595	(1.282.452)	2.073.324	(427.441)
Inmobiliaria y Constructora Rio Noya S.A.	0,100000%	(139.961)	174.739	(140)	175
Inmobiliaria Almagro Ombu S.A.	50,000000%	68.300	7.980	34.150	3.990
Inmobiliaria Socovesa Bullock S.A.	30,000000%	26.514	16.350	7.954	4.905
Inmobiliaria Nueva Santa Maria S.A.	10,000000%	221.732	25.982	22.173	2.598
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	0,001000%	79.120.564	(516.508)	791	(5)
Constructora Socovesa Santiago S.A.	0,000100%	3.828.811	2.430.477	4	2
Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	0,001860%	77.979.105	4.956.507	1.450	92
Constructora Socovesa Sur S.A.	0,025000%	1.541.916	592.123	385	148
Socovesa Inmobiliaria y Construcciones S.A.	0,000002%	17.047.229	1.343.051	0	0
Inmobiliaria Pilares S.A.	0,000053%	44.584.330	(3.389.651)	24	(2)
Total				6.537.923	(839.699)

1) Ver nota 2.5 a los estados financieros consolidados.

26. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

La Sociedad Matriz ha estructurado la segmentación de su negocio en el área Desarrollo Inmobiliario, esta información es consistente con los informes internos proporcionados a los responsables de tomar las decisiones operativas relevantes.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la información segmentada por la unidad de negocio del Estado de Situación Financiera se presenta a continuación:

Estados de Situación Financiera	Desarrollo Inmobiliario	
	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
ACTIVOS		
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes al efectivo	6.321.508	27.172.745
Otros activos financieros, corrientes	1.627.818	2.012.540
Otros activos no financieros, corrientes	1.227.483	1.244.725
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	100.947.644	89.953.113
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	0	2.636
Inventarios, corrientes	472.242.859	391.376.323
Activos biológicos, corrientes	634.167	663.525
Activos por impuestos corrientes, corrientes	44.278.225	37.680.029
Total de Activos corrientes	627.279.704	550.105.636
Activos no corrientes		
Otros activos financieros, no corrientes	2.033.207	2.722.649
Derechos por cobrar, no corrientes	5.103.440	11.691.984
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, no corrientes	16.234.009	11.658.158
Inventarios, no corrientes	177.207.755	209.194.476
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	1.538.033	2.748.709
Activos intangibles distintos de la plusvalía	77.209.662	75.666.378
Plusvalía	11.253.101	11.253.101
Propiedades, plantas y equipos	14.528.102	14.537.519
Activos por impuestos corrientes, no corrientes	13.776.225	11.856.158
Propiedades de inversión	215.990.928	192.863.948
Activos por impuestos diferidos	73.125.294	63.268.117
Total de Activos no corrientes	607.999.756	607.461.197
Total de activos	1.235.279.460	1.157.566.833
PATRIMONIO Y PASIVOS		
Pasivos		
Pasivos corrientes		
Otros pasivos financieros, corrientes	715.049.318	602.368.273
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	121.675.996	126.206.099
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	4.478.021	4.381.608
Otras provisiones, corrientes	4.745.354	4.352.190
Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	172.202	2.227.970
Otros pasivos no financieros, corrientes	30.342	25.818
Total de Pasivos Corrientes	846.151.233	739.561.958
Pasivos no corrientes		
Otros pasivos financieros, no corrientes	3.517.175	1.789.610
Otras cuentas por pagar, no corrientes	6.077.223	12.194.761
Otras provisiones, no corrientes	5.435.737	3.477.551
Pasivo por impuestos diferidos	9.302.315	9.607.118
Total de Pasivos no corrientes	24.332.450	27.069.040
Total de pasivos	870.483.683	766.630.998
Patrimonio		
Capital emitido	127.688.597	127.688.597
Primas de emisión	49.597.096	49.597.096
Ganancias (pérdidas) acumuladas	180.829.819	206.129.553
Otras reservas	1.020.969	982.666
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	359.136.481	384.397.912
Participaciones no controladoras	5.659.296	6.537.923
Patrimonio total	364.795.777	390.935.835
Total de patrimonio y pasivos	1.235.279.460	1.157.566.833

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la información segmentada por la unidad de negocio del Estado de Resultados Integrales se presenta a continuación:

Estados de Resultados por Función	Acumulado	Acumulado
	01.01.2023	01.01.2022
	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Estados de Resultados		
Ingresos de actividades ordinarias	267.191.329	233.320.878
Costos de ventas	(205.925.537)	(174.556.862)
Ganancia bruta	61.265.792	58.764.016
Otros ingresos	2.056.588	1.853.467
Gastos de administración	(49.428.244)	(44.710.755)
Otros gastos, por función	(523.177)	(2.367.748)
Ingresos financieros	2.967.613	4.070.726
Costos financieros	(55.509.564)	(33.273.388)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	(2.693.688)	(1.146.544)
Ganancias (pérdidas) de cambio en moneda extranjera	2.033	(3.910)
Resultados por unidades de reajuste	3.414.111	4.874.963
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	(38.448.536)	(11.939.173)
(Gasto) Ingreso por impuesto a las ganancias	12.269.471	17.488.619
Ganancia (pérdida) procedentes de operaciones continuadas	(26.179.065)	5.549.446
Ganancia (Pérdida)	(26.179.065)	5.549.446
Ganancia (pérdida), atribuible a		
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	(25.299.734)	6.389.145
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	(879.331)	(839.699)
Ganancia (pérdida)	(26.179.065)	5.549.446

a) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el detalle los ingresos provenientes de actividades ordinarias desagregadas por la unidad de negocio es el siguiente:

Ingresos de actividades ordinarias	Desarrollo Inmobiliario	
	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Ventas de inmuebles	245.616.837	213.895.969
Casas	91.477.230	79.471.902
Departamentos	153.318.626	134.337.863
Oficinas y/o locales comerciales	820.981	86.204
Ventas de inmuebles recibidos en parte de pago	9.560.043	11.742.890
Casas	655.279	463.798
Departamentos	8.904.764	11.279.092
Venta de terrenos	6.687.217	3.027.522
Otras ventas y servicios	5.327.232	4.654.497
Ventas y servicios varios	1.623.649	699.413
Ventas Agrícola	1.679.583	2.164.388
Venta de servicios (SELAR)	1.362.150	1.196.128
Ingresos por arriendos	661.850	594.568
Total	267.191.329	233.320.878

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la información segmentada por la unidad de negocio del Estado de Flujo de Efectivo se presenta a continuación:

Estados de Flujo de Efectivo Directo	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	272.026.097	305.523.033
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(221.865.125)	(274.823.675)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(97.381.292)	(97.178.737)
Otros pagos por actividades de operación	(10.989.635)	(11.859.848)
Dividendos pagados	(1.916.677)	(16.530.689)
Dividendos recibidos	8.901	15.061
Intereses pagados	(76.112.756)	(42.119.077)
Intereses recibidos	1.745.627	2.050.795
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	17.739.098	(2.445.733)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(116.745.762)	(137.368.870)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	168.648
Flujos de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras	0	(776.000)
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos	164.339	195.693
Compras de propiedades, plantas y equipos	(317.812)	(1.435.619)
Compras de activos intangibles	0	(268.605)
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	(699.183)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(153.473)	(2.815.066)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	299.148.469	179.754.861
Total importes procedentes de préstamos	299.148.469	179.754.861
Pagos de préstamos	(195.459.165)	(38.733.955)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	(3.871.782)	(3.444.441)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(3.769.524)	(2.718.189)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	96.047.998	134.858.276
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(20.851.237)	(5.325.660)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(20.851.237)	(5.325.660)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	27.172.745	32.498.405
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	6.321.508	27.172.745

27. CONTINGENCIAS, JUICIOS Y OTROS

27.1 Juicios y acciones legales

a. Juicios

a.1 Juicios Laborales y Reclamaciones Administrativas al 31 de diciembre de 2023.

Socovesa S.A. y filiales son parte en demandas laborales y reclamaciones administrativas relacionadas con el giro normal de sus operaciones, estimándose que ninguna de ellas tendrá un efecto material en los resultados de la Sociedad.

a.2 Juicios Civiles al 31 de diciembre de 2023.

a.2.1 Hospital Cañete.

Nuestra filial Socovesa Inmobiliaria y Construcciones S.A. es parte demandante contra el Servicio de Salud de Arauco en causa seguida ante el Juzgado de Letras de Lebu desde septiembre de 2014.

Con fecha 13 de julio de 2018 fue notificado el fallo de primera instancia, el cual rechazó completamente la demanda de nuestra filial, razón por la cual dentro de los plazos legales se interpusieron recursos de casación y apelación ante la I. Corte de Apelaciones de Concepción.

Con fecha 27 de enero de 2020 se produjo la vista de la causa y con fecha 18 de febrero de 2020 la Corte de Apelaciones de Concepción revirtió el fallo de primera instancia, condenando al Servicio de Salud de Arauco al pago de **M\$2.475.000.-**

El fallo quedó ejecutoriado con fecha 31 de marzo de 2021, fecha a partir de la cual comienza a devengar reajustes. Actualmente se encuentra tramitando el Cúmplase ante el tribunal de primera instancia, habiéndose desechado las oposiciones interpuestas por el Servicio de Salud de Arauco al cumplimiento del fallo durante el mes de Marzo de 2022. En virtud de lo anterior, la Administración estima que se cumplen los requisitos jurídicos para considerar el monto obtenido como un ingreso reflejado en una cuenta por cobrar afirme.

Como parte del mismo conflicto, con fecha 10 de enero de 2022 nuestra filial fue notificada de una demanda ordinaria de cobro de pesos por supuestas multas incurridas en la ejecución de la obra. La demanda es por una cuantía de UF800.000.- El 14 de septiembre de 2022 esta causa fue fallada favorablemente a favor de nuestra filial, desechándose en todas sus partes las pretensiones del SSA. El fallo fue apelado por la contraparte, habiendo sido desechada la apelación. Ello dio lugar a la interposición de recursos de casación en la forma y fondo, los cuales fueron declarados inadmisibles por la Extma. Corte Suprema.

En virtud de todo lo anterior, la causa ha terminado en términos favorables para los intereses de nuestra filial.

a.2.2 Sernac Cláusulas Abusivas.

No existiendo más instancias ni posibilidades de revisión, esta causa se dio por cerrada al 30 de marzo de 2023, sin efectos pecuniarios para las filiales demandadas.

a.2.3 Mirador del Valle I y II, La Serena.

Nuestra filial Inmobiliaria Socovesa Santiago ha sido demandada por situaciones de postventa en parte de las viviendas construidas en el proyecto Mirador del Valle. La demanda se encontraba en etapa de prueba. Sin embargo, la contraparte abandonó la tramitación lo cual motivó que nuestra parte promoviera un incidente de abandono que en definitiva fue concedido, razón por la cual la causa se declaró abandonada.

Con posterioridad al fallo indicado, nuestra filial fue notificada de una nueva demanda de idénticas características que la abandonada. Esta nueva causa se encuentra en etapa de prueba, la que ha tomado más tiempo del usual para causas similares. En razón de ello, hemos revisado nuestras estimaciones previas y por ello el fallo de primera instancia se postergará para el segundo semestre de 2024.

a.2.4 Casa Proyecto Lautaro, Maipú.

Nuestra filial Inmobiliaria Socovesa Santiago ha sido demandada por situaciones de postventa en una de las viviendas construidas en el proyecto Lautaro. La demanda fue desechada en primera instancia mediante fallo de fecha 28 de febrero de 2020, el cual fue objeto de la interposición de recurso de apelación, actualmente en relación en la Corte de Apelaciones de Santiago. Nuestra estimación era contar con fallo de segunda instancia al 30 de septiembre de 2023. Sin embargo, ello no ha ocurrido. Nueva estimación, primer semestre 2024.

a.2.5 Postventa Casa Larsen Mahn, Proyecto Condominio Torobayo.

La demanda fue objeto de sentencia de fecha 13 de abril de 2023, la que condenó a la filial al pago de \$6.000.000.-, monto que fue pagado. Caso cerrado.

a.2.6 Postventa Sócrates Aedo Monsalve Proyecto Condominio Torobayo

Nuestra filial Inmobiliaria Socovesa Sur S.A. ha sido demandada por supuestos daños en la vivienda de cliente del Proyecto Condominio Torobayo de la comuna de Valdivia.

La demanda se encuentra en etapa probatoria, reestimándose que se contará con un fallo de primera instancia durante el segundo semestre de 2024.

a.2.7 Postventa Condominio Mirador II

Nuestra filial Inmobiliaria Socovesa Sur S.A. ha sido demandada por un grupo de clientes por supuestos daños en sus viviendas en el Proyecto Condominio Mirador II en la ciudad de Puerto Montt.

Con fecha 29 de marzo de 2022 se contestó demanda en audiencia de contestación y conciliación (juicio sumario) y se reestima que, por el estado procesal de la causa, se contará con un fallo de primera instancia durante el segundo semestre de 2024.

a.2.8 Postventa Condominio Jardines de Antilhue

Nuestra filial Inmobiliaria Socovesa Sur S.A. ha sido demandada por un grupo de clientes por supuestos daños en sus viviendas en el Proyecto Jardines de Antilhue en la ciudad de Concepción.

Con fecha 11 de julio 2023, el tribunal acogió la excepción de incompetencia del tribunal en favor de nuestras pretensiones; sentencia que fue objeto de apelación por parte de la contraparte, recurso que se estima quedará resuelto durante el primer semestre de 2024.

a.2.9 Indemnización de perjuicios urbanizaciones Proyecto La Paloma – Puerto Montt

Nuestra filial Inmobiliaria Socovesa Sur S.A. ha sido demandada por un grupo de vecinos colindantes a la piscina de regulación de aguas lluvias del proyecto La Paloma en Puerto Montt, quienes solicitan indemnización de perjuicios por inundaciones en el sector.

Este juicio se encuentra en etapa de discusión (juicio ordinario mayor cuantía) y se reestima que, por el estado procesal de la causa, se contará con un fallo de primera instancia durante el segundo semestre de 2024.

a.2.10 Postventa Proyecto Colon 4947 – Zúñiga Rivas

Nuestra filial Almagro S.A. ha sido demandada por un cliente del proyecto Colon 4947 por problemas de postventa en su departamento, alegando perjuicios por daño emergente y daño moral. La acción se encuentra actualmente en estado probatorio, a la espera de informes periciales, reestimándose que se contará con fallo de primera instancia durante primer semestre de 2024.

a.2.11 Resolución de Contrato e Indemnización de Perjuicios - Paola Vivallos

Nuestra filial Constructora Socovesa Santiago ha sido demandada en sede civil respecto de un subcontrato de ejecución de obra material. La contraparte solicita la resolución del contrato más indemnización de perjuicios.

La causa se encuentra en etapa de discusión y se estima que se contará con un fallo de primera instancia durante el primer semestre de 2024.

a.2.12 Resolución de Contrato e Indemnización de Perjuicios - Arq. e Ing. González

Nuestra filial Constructora Socovesa Santiago ha sido demandada en sede civil respecto de un subcontrato de ejecución de obra material. La contraparte solicita la resolución del contrato más indemnización de perjuicios.

La causa se encontraba en etapa de discusión habiendo llegado las partes a un acuerdo de transacción mediante el pago de \$15.000.000.- Causa cerrada.

a.2.13 Defectos en la Construcción e Indemnización de Perjuicios Proyecto Machalí - Arbulu

Nuestra filial Constructora Socovesa Santiago S.A. ha sido demandada en sede civil por presuntos defectos en la construcción de una unidad habitacional en el Proyecto.

Nuestra filial opuso excepción de incompetencia del tribunal, incidente que fue acogido por el tribunal de primera instancia. El fallo no fue objeto de recursos judiciales, razón por la cual la causa se da por cerrada sin efectos para la filial.

a.2.14 Ruidos Molestos Departamento Edificio Candelaria Goyenechea - Nun

Nuestra filial Almagro S.A. ha sido demandada por supuestos ruidos molestos en uno de los departamentos vendidos en el Proyecto Candelaria Goyenechea. La demanda se encuentra actualmente en etapa de conciliación. Las partes han acordado una serie de acciones y medidas de índole técnico que estimamos permitirán llegar a un acuerdo transaccional, el cual se ha dilatado por aspectos técnicos de disponibilidad de repuestos.

La contraparte ha reevaluado su posición, lo que probablemente implicará que desechará una transacción, intentando seguir adelante con la causa. Por ello, no es factible estimar una fecha de cierre de este caso.

a.2.15 Otras Causas.

Socovesa S.A. y filiales son parte en otras demandas civiles de menor cuantía, relacionadas con el giro normal de sus operaciones, estimándose que ellas no tendrán un efecto material en los resultados de la Sociedad.

a.3. Juicios Arbitrales al 31 de diciembre de 2023.

a.3.1 Incumplimiento Promesa Compraventa Terreno Uribe Condell - Antofagasta

El 25 de agosto de 2022 esta causa fue fallada favorablemente a favor de nuestra filial, desechándose en todas sus partes las pretensiones de la parte demandante. El fallo fue objeto de un recurso de queja interpuesto por la contraparte, el cual fue desechado por la Corte de Apelaciones de Santiago, razón por la cual el caso se ha cerrado con resultado favorable a la filial.

a.3.2 Incumplimiento Promesa Proyecto Los Bravos - Ochoa

Nuestra filial Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A. es parte demandada en causa arbitral intentada por cliente que considera se incumplió la promesa de compraventa que había suscrito respecto de una casa habitación en el proyecto Los Bravos. La cuantía estimada de la demanda asciende a Uf.2.750.- La causa se encuentra con fallo arbitral desfavorable para la filial por la suma indicada, con recurso de apelación en trámite, reestimándose que se contará con sentencia de segunda

instancia durante el segundo semestre de 2024, debido al retraso en la vista de causas en la Corte de Apelaciones de Santiago.

a.3.3 Incumplimiento Promesa Proyecto Alkura - Castillo

Nuestra filial Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A. es parte de un procedimiento de designación de árbitro, relacionado con un presunto incumplimiento de promesa de compraventa de una unidad del proyecto indicado. Durante el proceso de designación arbitral las partes llegaron a una transacción extrajudicial que implicó la resciliación de la promesa y el reembolso al cliente del anticipo que había enterado con un interés de un 2%. En virtud de lo anterior, el caso se da por cerrado sin efectos materiales en la filial.

a.4. Otras Acciones Legales al 31 de diciembre de 2023.

En este punto y dado su carácter de procedimiento especial, se informa que con fecha 01 de diciembre de 2023 el Serviu Región Araucanía publicó la resolución expropiatoria del “Resto no transferido del Lote E”, ubicado en la comuna de Temuco y que corresponde a un saldo de terreno de propiedad de la matriz **Socovesa S.A.** El valor de la indemnización provisional fue fijado en \$1.250.010.000. Con fecha 06 de diciembre de 2023, el Serviu inició gestión voluntaria de consignación de indemnización de perjuicios, señalando como propietario aparente a la sociedad Constructora Socovesa S.A., hoy Socovesa S.A., presentación que fue proveída por el tribunal con fecha 18 de diciembre de 2023, dando curso a la gestión indicada. Conforme a lo señalado en el art 20 del Decreto Ley 2.186, el dominio quedó radicado en el patrimonio del expropiante (Serviu), debido a que el monto provisional de la indemnización fue consignado a la orden del tribunal según artículo citado. Socovesa S.A. se hizo parte de la gestión voluntaria, acompañando dominio vigente y, en consecuencia, procedió a reconocer el ingreso derivado de la indemnización en el periodo 2023.

a.5. Contingencias Tributarias al 31 de diciembre de 2023.

a.5.1 Gastos Rechazados 2013 - Inmobiliaria Los Cóndores S.A.

Nuestra filial Inmobiliaria Los Cóndores S.A. ha sido citada por el SII para acreditar la procedencia de ciertos gastos incurridos por la empresa durante el ejercicio 2013, la liquidación reclamada es por un monto de M\$ 920.863. Al tratarse de gastos oportunamente aprobados por el Directorio y Junta de Accionistas de la filial, la Administración ha decidido defender su procedencia ante las instancias administrativas y judiciales pertinentes.

Habida cuenta de los efectos de la pandemia Covid-19, hemos revisado nuestra estimación preliminar, considerando que se contará con un pronunciamiento de primera instancia durante el segundo semestre de 2024.

a.6. Gestiones Administrativas.

No existen causas de esta naturaleza actualmente en trámite.

a.7 Conclusión.

El impacto final de estas contingencias en la situación financiera de la compañía depende de la resolución de cada uno de estos eventos.

b. Comfort Letter y Garantías emitidas por Socovesa S.A.

A la fecha no existen comfort letter vigentes ni Garantías emitidas por Socovesa S.A.

c. Compromisos

Al 31 de diciembre de 2023, no existen saldos por pagar por las promesas de compra de opciones por terreno de nuestra filial Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A. con Compañía de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A. (ver nota 3.2 y 14 a los estados financieros consolidados).

d. Covenants Crédito Sindicado Banco Estado - BCI

Con fecha 26 de septiembre de 2023 se firmó un contrato de crédito por UF 1.000.000 entre Socovesa S.A. y Banco Estado con Banco BCI.

Con motivo de este crédito Socovesa S.A. contrajo una serie de obligaciones de Hacer y No Hacer, que consideran aspectos como su existencia legal, el cumplimiento de normas legales y obligaciones, la mantención de activos, el registro contable bajo IFRS, etc., siendo las obligaciones más importantes:

1.- Entrega de información:

Estados Financieros

- i. Entregar dentro de los 90 primeros días de año calendario, los estados financieros consolidados anuales y auditados y sus memorias anuales.
- ii. Entregar dentro de los 75 días siguientes al término de cada semestre calendario los estados financieros consolidados semestrales auditados.

en cada caso en los mismos formatos en que dicha información es entregada a la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), según normativa vigente con sus respectivas notas, y preparados conforme a IFRS.

- iii. Un análisis razonado de los estados financieros precedentes.

2.- Indicadores Financieros

Cumplir y mantener al 31 de diciembre de cada año calendario, los siguientes indicadores financieros, calculados en base a los estados financieros consolidados anuales auditados.

a.- Patrimonio Total mínimo: Diez millones de Unidades de Fomento, según la cuenta del mismo nombre en el balance consolidado;

- b.- Nivel de Endeudamiento o Leverage:** menor o igual a 2,3 veces;
c.- Cobertura de Gastos Financieros en resultado igual o superior a 1,2 veces.

En caso de incumplirse alguno de los indicadores financieros del punto “b o c” precedentes, dicha situación podrá ser calculada y subsanada al término del trimestre inmediatamente siguiente, considerándose para este efecto los estados financieros consolidados trimestrales al 31 de marzo siguiente, incluyendo en dicho calculo la información financiera de los últimos doce meses móviles terminados en dicha fecha.

Sin perjuicio de lo anterior, la cobertura de gastos financieros indicada en la letra “c” precedente se medirá por primera vez con los estados financieros consolidados auditados al 30 de junio de 2024

Al cierre de diciembre de 2023 los indicadores fueron los siguientes

		31.12.2023	Covenants
Patrimonio Total	Patrimonio Total	UF 9.915.796	UF 10.000.000
Leverage Total	Total Pasivos / Patrimonio Total	2,39	menor o igual a 2,3 veces

Respecto al “Patrimonio Total” este covenants esta incumplido, sin embargo, con fecha 20 de marzo de 2024, Banco Estado y BCI emitieron carta de autorización por incumplimiento de la obligación, exclusivamente para los estados financieros a diciembre 2023.

Respecto del “Leverage Total” también esta incumplido, pero con la salvedad que según indica el contrato esta situación puede ser subsanada en el trimestre siguiente, es decir, con los estados financieros a marzo de 2024.

3.- Propiedad en Garantes

Mantener su actual participación accionaria directa en sus filiales Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A. (99,9990%), Inmobiliaria Socovesa Sur S.A. (99,9981%), Almagro S.A. (99,9999%), Inmobiliaria Pilares S.A. (99,9999%) y la participación directa e indirecta en Inmobiliaria Arcilla Roja S.A. (100%).

4 .- Dividendos

Realizar las gestiones y proposiciones que estén al alcance de la Administración del Deudor para que anualmente se proponga a la junta de accionistas una distribución anual de dividendos que no supere el mínimo legal establecido en el artículo 79 de la ley 18.046 sobre Sociedades Anónimas, esto es, por sobre el treinta por ciento de las utilidades líquidas de cada ejercicio anual.

5.- Modificaciones importantes de los estatutos

En el marco de lo que la legislación vigente permite al Directorio y a la Gerencia General del Deudor: **a** no proponer a sus accionistas modificaciones importantes a sus estatutos sociales, esto es, modificar su objeto social, su forma de administración, disminuir su capital social o el plazo de

duración de la sociedad, transformarse u otra modificación que pueda causar un Efecto Importante Adverso.

b no proponer a sus accionistas fusionarse, dividirse, disolverse, liquidarse o transformarse, o segregarse o escindir sus activos para constituir una nueva sociedad o para aportarlos a una sociedad preexistente; y no permitir que sus filiales realicen cualquiera de los actos antes indicados.

6.- Avals

La operación además considera el otorgamiento de avales y codeudas solidarias de sus filiales Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A., Inmobiliaria Socovesa Sur S.A., Almagro S.A., Inmobiliaria Pilares S.A. e Inmobiliaria Arcilla Roja S.A.

27.2 Sanciones administrativas

Para los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 informados, ni la Sociedad ni sus administradores han sido sancionados por la Comisión para el Mercado Financiero u otras autoridades administrativas.

28. GARANTIAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS, OTROS ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES Y OTROS COMPROMISOS:

(a) Garantías recibidas de terceros

Al 31 de diciembre de 2023, existen garantías recibidas de terceros según el siguiente detalle:

Cauciones	
Subcontratista	MONTO M\$
Boletas y pólizas de garantía	1.017.500
Total	1.017.500

(b) Garantías a favor de terceros

Acreedor de la garantía	Deudor	Relación	Tipo de garantía	Activos comprometidos		Valor Contable 31.12.2023 M\$
				Tipo		
ALZA GROUP	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COLÓN 4947		206.515
ALZA GROUP	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALCÁNTARA		263.596
ALZA GROUP	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VILLASECA		2.769.582
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO PARQUE BRASIL		15.340.248
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SAN EUGENIO 509		18.899.381
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS		6.983.943
BCI - ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS		3.251.972
BICE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS		12.236.383
BICE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	INSIGNE		17.906.470
CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALDERETE/COOK II		6.522.002
CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATÉGICAS		949.129
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	RIMINI		23.581.335
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	INDICO (FUTURA ETAPA)		2.699.512
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS		6.917.772
ITAU - CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ISABEL LA CATÓLICA		7.019.003
ITAU - CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATÉGICAS		1.325.999
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VASCO DE GAMA		60.074.680
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS		6.263.549
SCOTIA-BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS		7.980.900
SCOTIA-BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATÉGICAS		578.219
SCOTIA-BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CARRERA IV		17.947.746
CHILE	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS PALMAS V		26.367.547
ALZA GROUP	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO VICTOR RAE 5533		4.187.693
BCI - ESTADO	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ELIODORO YÁÑEZ		6.237.379
BCI - ESTADO	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LADISLAO ERRAZURIZ		8.720.365
BCI - ESTADO	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SANTA ELENA - MIGUEL LEÓN PRADO		4.446.829
CHILE	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	HUÁSCAR 1300		11.738.150
ITAU - CORPBANCA	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FRANKLIN		2.775.438
ITAU - CORPBANCA	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS		2.783.581
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATÉGICAS		589.835
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LE PAIGE ETAPA 1 TORRE B		22.512.368
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS		14.436.329
BICE	INMOBILIARIA EL DESCUBRIDOR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS		8.742.643
ITAU - CORPBANCA	INMOBILIARIA EL DESCUBRIDOR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS AVELLANOS		20.070.926
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA EL DESCUBRIDOR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PAJARITOS		4.017.399
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA EL DESCUBRIDOR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS		19.727.116
ESTADO	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EL MONTIJO		32.223.433
ALZA GROUP	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS COIHUES V		1.242.295
ESTADO	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOCAL COMERCIAL		4.416
ESTADO	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS BOLDOS		12.229.750
ESTADO	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS PATAGUAS VI		772.591
ESTADO	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS LARAPINTA		46.467.080
SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS LARAPINTA		1.881.919
BCI	INMOBILIARIA LINDEROS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO LINDEROS		20.705.199
SANTANDER	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS		6.106.114
ESTADO	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS ALERCES I		8.934.999
ESTADO	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOTE 2A-B1-B2-B3		2.759.441
ESTADO	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CERRO NEGRO F		3.308.467
ESTADO	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS		2.638.025
BCI	INMOBILIARIA MISIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS		2.634.837
BCI	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS		12.678.837
BICE	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONSISTORIAL E1		25.735.453
BICE	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONSISTORIAL E2		6.894.894
BICE	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS		17.523.777
ESTADO	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS		5.366.885
ESTADO	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	RODRIGUEZ VELASCO		16.820.186
SANTANDER	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO GUILLERMO MANN		36.749.818
SANTANDER	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ZANARTU		9.857.819
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS		9.061.953
BCI - ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS		10.279.021
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALKURA V		14.404.497

Acreedor de la garantía	Deudor	Relación	Tipo de garantía	Activos comprometidos	Valor Contable
				Tipo	31.12.2023
					M\$
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	10.948.524
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	14.082.388
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDominio PORTAL DE MACHALI V	13.219.864
ITAU - CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	18.706.359
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	5.248.297
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	9.403.988
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COSTA RUCÓN II - EQUIPAMIENTO	662.034
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO GARCÍA REYES	1.520.382
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDominio TIERRA NOBLE IV	1.086.529
BCI - ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VISTA NIELOL IV	483.828
BCI - ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	483.750
BCI - ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO VÉRTICE	8.394.714
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	11.329.620
CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDominio PARQUE OLIMPIA II	11.308.562
CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.938.920
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	26.763.609
INTERNACIONAL	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.806.938
ITAU - CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VISTA NIELOL III	4.709.280
ITAU - CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	839.567
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	NUEVA TOLEDO III	7.749.054
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	13.114.472
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VALLE LAS LENGAS III	2.342.476
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	RESERVA MAGALLANES	545.518
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	11.383.180
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PORTAL DEL LIBERTADOR VIII	5.183.050
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALTO MADERO III	6.181.866
ALZA GROUP	SOC. COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PLAZA LA FLORIDA	798.537
ALZA GROUP	SOC. COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PLAZA LA FLORIDA B	4.748.359
ALZA GROUP	SOC. COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	WALKER MARTÍNEZ	1.636.832
SANTANDER	SOC. COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COIPUE	22.097.558
BCI	SOC. COMERCIALIZADORA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	HACIENDA LOS BATROS II	1.169.413
BCI	SOC. COMERCIALIZADORA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	13.188.113
SANTANDER	SOCOVESA DESARROLLOS COMERCIALES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	5.943.358
BCI	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SANTOS DUMONT I	19.504.715
BCI	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SANTOS DUMONT II	15.485.040
BCI	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SANTOS DUMONT III	14.466.678
BICE	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	7.306.134
ESTADO	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	BANDERA	8.077.633
ESTADO	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LO OVALLE E2	6.425.673
ITAU - CORPBANCA	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDE DEL MAULE III	17.387.929
ITAU - CORPBANCA	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ÑUBLE E1	26.049.048
Total Garantías al 31.12.2023					1.038.095.039

29. MEDIO AMBIENTE

Los principales desembolsos acumulados en proyectos para mejorar el medio ambiente efectuado por la Sociedad a través de su filial Servicios Sanitarios Larapinta S.A. al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se detallan a continuación:

MEDIO AMBIENTE	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Plantas elevadoras de aguas servidas	106.237	106.237
Plantas de tratamientos de aguas servidas	2.160.822	2.160.822
Emisarios de descarga de aguas servidas	95.491	95.491
Total	2.362.550	2.362.550

Estos montos se clasifican dentro del rubro Propiedades, Plantas y Equipos.

30. COSTOS POR PRÉSTAMOS

Detalle	31.12.2023	31.12.2022
Tasa de interes real promedio mensual utilizada para determinar el importe de los costos por préstamos susceptibles de capitalización	0,6656%	-0,1425%
Total de costos financieros M\$	87.190.320	56.339.220
Importe de los costos por préstamos capitalizados M\$	31.680.756	23.065.832
Costos Financieros en resultado M\$	55.509.564	33.273.388
Porcentaje de activación de intereses sobre el total de costos financieros	36,34%	40,94%

Política de préstamos que devengan intereses:

Los costos por préstamos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos que cumplan las condiciones para su calificación, son capitalizados, formando parte del costo de dichos activos.

Política de capitalización de costos por intereses:

Se capitalizan aquellos intereses reales pagados o devengados provenientes de deudas que financian exclusivamente activos calificados, según lo estipulado en NIC 23.

31. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

31.1 Políticas de Gestión de Riesgos

La estrategia de Gestión del Riesgo está orientada a resguardar los principios de estabilidad y sustentabilidad del grupo, eliminando o mitigando las variables de incertidumbre que la afectan o puedan afectar. Para estos efectos, el directorio ha aprobado un documento denominado “Políticas y objetivos de gestión de riesgos” y ha implementado una Matriz de Riesgo para el grupo de filiales que forman parte de Empresas Socovesa, documentos que son revisados y actualizados por el directorio anualmente.

Gestionar integralmente los riesgos supone identificar, medir, analizar y controlar los distintos riesgos a los que están expuestas las distintas áreas de desarrollo del grupo, así como estimar el impacto y la probabilidad de ocurrencia de éstos en cada filial y en la posición consolidada de las mismas, y su seguimiento y control en el tiempo. En este proceso, interviene tanto la alta gerencia de Empresas Socovesa como las áreas tomadoras de riesgo.

La función de gestión y control de riesgos se distribuye entre las filiales operativas y las unidades corporativas, siendo todas ellas las responsables de asegurar el cumplimiento de las políticas y estrategias globales.

Las unidades tomadoras de riesgo, a la vez que proponen y gestionan los perfiles de riesgos dentro de su autonomía, asumen la gestión del riesgo operacional, el control interno de los riesgos y la validación interna de los modelos de medición y asunción de nuevos riesgos, siempre respetando el marco corporativo definido por el directorio y la alta administración.

Las áreas de Procesos Corporativos, Fiscalía y Contraloría combinan la visión por tipos de riesgos con una visión global de los mismos, debiendo controlar que las unidades tomadoras de riesgo cumplan con el marco corporativo y utilicen herramientas y procedimientos adecuados para controlar los riesgos. El aporte que entrega el área de Procesos Corporativos es a través del levantamiento de los procesos, incorporando en ellos los mecanismos de control definidos por las áreas tomadoras de riesgo. La Fiscalía aporta el marco legal y las políticas de cumplimiento definidas por el directorio. La Contraloría por su parte, valida la ejecución y efectividad de los controles para cada uno de los riesgos identificados.

Consecuentemente con esta estructura, las áreas de Procesos Corporativos, Fiscalía y Contraloría, en conjunto, aportan una razonable seguridad en cuanto a la integración, control y gestión de todos los riesgos del grupo.

El riesgo financiero al que está expuesta la empresa es materia de un análisis periódico por parte del directorio y la administración de Empresas Socovesa.

31.2 Factores de Riesgo

La Matriz de riesgo levantada por el directorio está segmentada de acuerdo con la tipología del riesgo. En base a ello, la matriz considera los siguientes tipos de riesgo: Continuidad de Negocio,

Riesgo de Cumplimiento, Riesgo Financiero, Riesgo Estratégico y Riesgo Operativo.

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

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

Los principales factores de **RIESGO EXTERNOS** que enfrenta la compañía son:

- **Riesgo del Ciclo Económico**

El riesgo de ciclo económico incluye variables económicas como tasa de interés y condiciones de financiamiento, inflación, tasa de desempleo y expectativas económicas. El sector de la construcción se caracteriza por ser pro-cíclico ante los shocks económicos, sobre-reaccionando en períodos de crecimiento y cayendo más que el producto en períodos de crisis. El Banco Central reacciona frente a las fluctuaciones de los ciclos económicos haciendo fluctuar las tasas de interés y los consumidores cambiando sus hábitos de consumo frente al cambio de las expectativas económicas y todas las variables que con él se mueven. La empresa - aparte de contar con directores y ejecutivos competentes en estos temas - tiene un asesor externo en esta materia que expone periódicamente sobre los posibles cambios de la economía global y nacional, lo que le permite a la empresa reaccionar frente a los cambios de tendencia de los ciclos económicos.

El negocio inmobiliario depende en gran medida de las fluctuaciones de las tasas de interés de largo plazo y de las expectativas político-económicas del consumidor acerca de sus ingresos futuros y su capacidad de servir la deuda hipotecaria. Incrementos en las tasas de interés y el resultante aumento en el costo de crédito, junto con el empeoramiento de las expectativas económicas, podrían eventualmente disminuir la demanda por viviendas mayoritariamente en los segmentos socioeconómicos medios y altos. La compañía ha buscado diversificar su negocio en términos de mercados geográficos y productos, abordando distintos segmentos socioeconómicos como forma de administrar este riesgo. No obstante, el efecto de un cambio en las expectativas económicas afecta principalmente las ventas en verde futuras, pues las ya realizadas están respaldadas con promesas de compraventa; sin embargo, el efecto de un aumento en el costo de las tasas de interés hipotecarios y de los plazos en los que debe servirse la deuda, podría enfrentarnos a un aumento de los desistimientos.

En lo que respecta al “Riesgo de Ciclo Económico”, en el resumen del IPoM de diciembre el Banco Central proyecta una variación del PIB entre 1,25 y 2,25% para el 2024. El informe tiene un sesgo positivo y expone que la evolución de la economía local se ha desarrollado conforme a lo previsto, igual que el escenario externo; sin embargo, comentan que el riesgo está en que “la evolución del escenario externo continúa sujeta a importantes focos de incertidumbre”.

También es importante observar el impacto que acusarán los índices de empleo, factor relevante en la demanda inmobiliaria. La tasa de desocupación sube desde niveles de 7,9% en el trimestre octubre-diciembre 2022 hasta un 8,5% en el trimestre octubre-diciembre 2023, la cifra significó un aumento de 0,6 puntos porcentuales en doce meses, aunque muestra una disminución los últimos meses.

En materia inmobiliaria la demanda sigue mostrando signos de debilidad. El Índice Mensual de Confianza Empresarial (IMCE) de diciembre, posiciona a las expectativas empresariales globales en un nivel pesimista (35,68 puntos), inferior al mes pasado en 6,98 puntos. Por su parte el IMCE del sector construcción sigue bajando y muestra que la confianza se ha ubicado durante todo el semestre en niveles pesimistas (21,02 puntos), siendo el índice sectorial más bajo: Comercio (46,48 puntos), Industria (33,91 puntos) y Minería (39,07 puntos). Por otro lado, el Índice de Percepción de la Economía (Ipec), que en diciembre de 2022 anotó su valor más bajo desde que existe la serie (21,0), muestra una leve mejora marcando 30,3 puntos en diciembre de 2023; si bien se mantiene en zona pesimista desde mediados del 2018, hay una mejora del índice en el último año.

La tasa de desistimientos de las promesas de compraventa no escrituradas, que monitoreamos permanentemente, aumenta a niveles de 19,9% para el promedio de los últimos 12 meses, tendencia que está en línea con lo que reporta TocToc para la industria, que muestra un aumento en forma importante el último trimestre, alcanzando en el mes de diciembre de 2023 niveles de desistimientos de 27% en departamentos y 33% en casas. Este aumento responde al cambio en las condiciones de los créditos hipotecarios en plazo y tasa, pero también está afectado por la baja en la venta de los últimos meses, pues los desistimientos se miden como % de la venta bruta. Si bien el impacto en la empresa es claramente negativo, se puede decir que la estrategia de diversificación de la oferta en distintos segmentos socioeconómicos y tipo de productos ha sido acertada, permitiendo mitigar en parte los efectos del escenario descrito.

- **Competencia**

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

Este riesgo se ha mitigado en parte con la participación de fondos de inversión y otros actores del mundo financiero que participan como inversionistas en desarrollos específicos o en fondos que participan de varios proyectos, con lo que muchos proyectos en la industria cuentan con una base de capital adecuada para sortear períodos de menor demanda inmobiliaria. Este riesgo se ha materializado por la vía de una mayor tendencia a realizar descuentos mediante distintas estrategias comerciales. Nuestras filiales han realizado promociones que consideran descuentos de precio. A Empresas Socovesa el ser socia tanto de la Cámara Chilena de la Construcción como de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios A.G. (ADI), le permite debatir temas como la situación económica por la que atraviesa el país con un número importante de otros actores de la industria, logrando con ello tener buena información y estar bien preparada para enfrentar esta situación. También mitigamos este riesgo mediante la inversión en nuestras marcas y el desarrollo de valor agregado para nuestros productos inmobiliarios, activos que hoy son relevantes en la toma

de decisiones de nuestros clientes. Si bien enfrentaremos rebajas importantes en precios de la competencia, sobre todo de aquellas empresas que ven comprometida su viabilidad futura, no es menos cierto que los clientes valoran cada vez más el prestigio de las empresas y su permanencia en el tiempo, de manera de poder exigir el servicio de postventa que garantiza la ley. Según el último Informe Trimestral de Vivienda de la Región Metropolitana elaborado por Portalinmobiliario.com, el año 2023 cerró con una caída en los precios de venta de casas y departamentos. Se evidenció una baja anual del 1,8% en el precio de compraventa de propiedades en altura y de un 2,1% en el precio de compraventa de casas en comparación con el cuarto trimestre de 2022.

- **Riesgos Inherentes al Financiamiento Hipotecario del Sector Privado y Subsidios del Sector Público**

Si bien en las viviendas sobre UF 2.400 la posibilidad de comprar una vivienda es influenciada en parte importante por las tasas de interés de financiamiento hipotecario y por el porcentaje de financiamiento al cual se puede acceder, en el segmento bajo las UF 2.400, y especialmente en la vivienda social, es el financiamiento otorgado por el sector público el que incide en la demanda.

Las ventas de la compañía en el segmento de viviendas sociales dependen del financiamiento hipotecario y de la política de subsidios proveniente de organismos gubernamentales, principalmente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Cambios en la política de construcción de viviendas sociales y la entrega de subsidios habitacionales por parte del Estado, podrían afectar los resultados de Empresas Socovesa. La Compañía ha tenido en el pasado un muy buen desempeño en su adjudicación, lo que indica que se han tenido productos adecuados y el conocimiento técnico necesario para asesorar a aquellos que optan a este beneficio. Sin embargo, la eliminación del CEEC (crédito especial empresas constructoras) ha impactado en la oferta de viviendas con subsidios, pues al tener los subsidios precios de venta máximos limitados por los decretos de la política habitacional, no hay forma de compensar el mayor costo que supone la eliminación del CEEC, vía precio de venta. Hemos comentado en el pasado que, de no haber cambios, se reduciría drásticamente la oferta de viviendas, en especial para las familias más vulnerables, que es donde se concentra el actual déficit habitacional, acrecentando la carencia de viviendas para gran parte de la población. Un análisis de Buydepa reveló que “el stock de viviendas nuevas de más de un dormitorio y con un valor inferior a 2.500 UF es ínfimo en la Región Metropolitana, representando solo el 1,56% de la oferta total, con menos de 400 viviendas” El fondo de garantías especiales dirigido a créditos hipotecarios es un buen esfuerzo por parte del gobierno, ya que permite mejorar el análisis crediticio de los compradores por parte de los bancos, pues el estado garantiza un 10% en caso de incumplimiento en el pago; se estima que este programa podría beneficiar a unas 24.000 familias.

Cambios en las tasas de interés de financiamiento hipotecario y en el porcentaje del precio que las instituciones financieras otorgan a los clientes de la compañía, pueden afectar relevantemente la capacidad de compra de dichos clientes. En relación con estos riesgos, las tasas de créditos hipotecarios subieron desde niveles históricamente bajos de 1,91% antes de octubre de 2019, encontrándose a fines de diciembre de 2023 en un 5,22%, nivel más alto de esta tasa desde febrero de 2009. Persisten las mayores restricciones al acceso a crédito por parte de los bancos los cuales hoy, producto de mayores tasas y menores plazos promedio, están exigiendo a los clientes

demostrar mayores rentas. Respecto al porcentaje del precio que financian las instituciones financieras, hoy se puede conseguir créditos hipotecarios hasta un 80% del precio, logrando un 90% en los mejores clientes, lo que corresponde a la política observada en los últimos años producto de la nueva norma de la CMF que desincentiva los créditos hipotecarios con pie menor al 20%.

- **Riesgo Político y de Regulación en Materia de Desarrollo Inmobiliario y Construcción**

Cambios en la estabilidad política pueden afectar negativamente los resultados de la empresa. Las actividades de Empresas Socovesa están sujetas a una estricta regulación, y dependen del otorgamiento de permisos y licencias de construcción, uso de suelos y regulaciones ambientales.

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

Respecto a estos riesgos, en general los gobiernos de turno y los cambios que periódicamente propician algunos alcaldes generan incertidumbre producto de posibles modificaciones de los planes reguladores y otras variables que afectan a la industria de la construcción. Respecto a las modificaciones en los planes reguladores, se pone especial cuidado en comprar los terrenos para construcciones en altura con un anteproyecto municipal aprobado, lo que permite tener un tiempo adecuado para la aprobación del permiso de construcción definitivo.

En el último tiempo se ha observado la aparición de proyectos de ley e intervenciones de orden económico y tributario que han impactado o tendrán impactos, negativos algunos y positivos otros, sobre la empresa. Algunos de ellos ya están implementados, como la sobretasa de contribuciones de bienes raíces, las modificaciones a las exenciones tributarias como el CEEC, la eliminación del beneficio tributario a las viviendas DFL-2, etc. Contenidas en la última propuesta de reforma tributaria. Independientemente de si las propuestas prosperarán o no, es importante destacar que la empresa está constantemente evaluando el impacto de los cambios legislativos y regulatorios que la pudieran afectar. Otro tema que ha estado muy debatido en el último tiempo es el de la permisología en la industria y el impacto en el aumento de costo de las viviendas.

- **Disponibilidad de Terrenos**

Empresas Socovesa mantiene existencias de terrenos que estima son suficientes para cubrir sus necesidades de desarrollo para los próximos 3 a 5 años aproximadamente. Si bien la compañía considera que sus políticas y procedimientos de compra de terrenos son efectivos, no se puede asegurar que podrá adquirir terrenos adecuados a precios rentables en el futuro. Hasta la fecha este riesgo no ha pasado de ser una mera hipótesis, por lo que no existe ningún impacto en los resultados actuales o futuros. Empresas Socovesa manifestó que durante el 2023 reduciría la compra de tierra, lo que se cumplió y mantiene vigente para el año 2024. Actualmente la empresa compra propiedades después de un estricto análisis de cada oportunidad. Para esta función, la empresa cuenta con una gerencia con competencia corporativa: el área de Inversiones, especializada en la evaluación y compra de terrenos para todas las filiales del grupo, exceptuando a Socovesa Sur que tiene un equipo especializado en sus zonas de operación.

La situación social actual sin duda traerá una ralentización de las transacciones de tierra, ya que en situaciones de incertidumbre se tienden a alejar las puntas de precio de compra y venta.

- **Riesgos de Siniestros**

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

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

Es importante aclarar que hasta la fecha no ha sido política el asegurar las casas contra incendio una vez terminadas (si los edificios), por lo que estamos expuestos a este riesgo.

- **Riesgos propios de la Industria de la Construcción.**

La actividad de la construcción está expuesta a una serie de riesgos que son importantes de administrar mediante un trabajo preventivo, como lo son los accidentes laborales, las enfermedades profesionales, etc. También es fuente de riesgo la relación laboral propia de la construcción, la cual en gran medida se formaliza a través de subcontratistas, en la que la empresa tiene una responsabilidad subsidiaria o solidaria según sea el caso. Por otro lado, la empresa ha tomado conciencia de la importancia de trabajar la relación con la comunidad y vecinos, siendo una fuente de constante gestión, pues nos preocupa que nuestros proyectos sean un aporte a la comunidad en los barrios donde se insertan.

La empresa cuenta con seguros vigentes que cubren parte de estos riesgos, a través de las pólizas de "Todo Riesgo Construcción" y "Responsabilidad Civil", las que se activan en la medida que exista una demanda contra nuestras empresas. La empresa mantiene un constante monitoreo a través de las reuniones que equipos de RRHH realizan en forma permanente en cada obra.

La cadena de abastecimiento de la construcción que tuvo una disrupción logística y productiva producto de la pandemia se ha normalizado. Sin perjuicio de lo anterior, la compañía está expuesta a sobrecostos en la construcción y demoras en los plazos de las obras.

Los principales factores de **RIESGOS INTERNOS** que enfrenta Empresas Socovesa son:

- **Estacionalidad de las escrituraciones**

Empresas Socovesa a lo largo de su historia ha tenido una marcada estacionalidad en su ciclo de escrituración, concentrándose ésta en el último trimestre. Esta situación tiene el riesgo de que, si por algún motivo se retrasa la recepción municipal de algunos proyectos, éstos no podrán ser escriturados y, consiguientemente, no se logrará el reconocimiento de las utilidades durante el año que estaba presupuestado. Esta situación no sólo afecta el reconocimiento de los ingresos de la compañía, sino también, el atraso en las recuperaciones de dichas ventas y el efecto que esto tiene sobre el nivel de endeudamiento y costo financiero. El año 2023 se cerró con una facturación de aproximadamente MUF 7.266, menor a la originalmente estimada, lo que significa que algunas de las escrituras originalmente proyectadas para el año 2023 se concretarán durante el año 2024. a pesar del permanente monitoreo de aquellas obras que se esperaba escriturar el año 2023, hubo recepciones finales que no se consiguieron por las dificultades ampliamente debatidas en los medios de comunicación respecto a la lentitud de estos procesos por parte de algunas municipalidades, a lo que se suma la mayor lentitud en el proceso de escrituración producto de las mayores restricciones que los bancos están poniéndole a los clientes.

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

- **Riesgo de Ciclo de Negocio**

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

Es parte importante de este riesgo el lograr gestionar el aumento de los costos de construcción, particularmente cuando el alza ocurre en proyectos en que el grado de avance en las ventas es mayor al grado de avance de la obra, dado que el precio de esas unidades ya está fijado mientras que los costos de construcción varían a lo largo del tiempo que se demora la ejecución del proyecto, pudiendo presionar las rentabilidades comprometidas. La compañía gestiona este riesgo a través del permanente y oportuno monitoreo de los costos, información que levantan periódicamente las constructoras que forman parte de la compañía, de tal manera de poder realizar un rápido ajuste

de precios - en la medida que la demanda lo permita - en todas aquellas unidades que quedan por vender, y a través de una gestión, proyecto a proyecto, del portafolio que equilibre el avance de las ventas con el avance de las obras de manera de maximizar, dentro del escenario enfrentado, las rentabilidades de sus proyectos.

- **Riesgo Financiero**

Son aquellos riesgos ligados a la imposibilidad de realizar transacciones o al incumplimiento de obligaciones procedentes de las actividades por falta de fondos, como también las variaciones de tasas de interés, tipos de cambios, quiebra de la contraparte u otras variables financieras de mercado que puedan afectar patrimonialmente a Empresas Socovesa. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo financiero de mercado incluyen préstamos y créditos, depósitos, inversiones de deuda y capital e instrumentos financieros derivados. Es política del grupo no realizar operaciones con propósitos de especulación con instrumentos financieros derivados.

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

A continuación, se presenta un cuadro con el análisis de las cuentas por cobrar y su tasa esperada de pérdida:

Riesgo de Crédito al 31 de diciembre de 2023			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar Corriente y Derechos por cobrar, no corriente	Activos Contractuales 31.12.2023 M\$	Tasa de pérdida esperada M\$	Pérdida esperada M\$
Cientes ventas viviendas	63.768.122	0,07%	44.639
Documentos por cobrar	27.557.964	2,40%	662.565
Otras cuentas por cobrar	6.715.235	24,51%	1.645.739
Cientes otras ventas Inmobiliarias - Terrenos	7.619.087	0,27%	20.341
Cientes ventas varias	2.138.761	4,77%	102.115
Anticipo a proveedores	229.204	0,00%	0
Fondo a rendir	296.224	0,00%	0
Cuentas corrientes del personal	201.886	0,00%	0
Total	108.526.483		2.475.399

Para un mejor entendimiento ver notas 2.17 y nota 9 a los estados financieros consolidados.

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

Los fondos necesarios para hacer frente a estas salidas de flujo de efectivo se obtienen de los recursos propios generados por la actividad ordinaria de Empresas Socovesa y por la contratación de líneas de crédito que aseguren fondos suficientes para soportar las necesidades previstas para un período, manteniendo siempre líneas aprobadas por los bancos para enfrentar contingencias o

inversiones imprevistas. La naturaleza del negocio de Empresas Socovesa requiere fuertes inversiones de capital para solventar la compra de terrenos y el desarrollo y construcción de viviendas. El monto y el momento de realización de dichas inversiones dependen de las condiciones de mercado. El ciclo económico, en gran medida, es el que gatilla la aparición de este riesgo; sin embargo, si por alguna razón el “riesgo de ciclo económico” no fue controlado a tiempo, este “riesgo de liquidez”- que actuará a través de los bancos- obligará a la empresa a detener sus nuevas inversiones.

Para atenuar este riesgo la compañía efectúa proyecciones de flujo de caja de corto, mediano y largo plazo, además de un análisis mensual de la situación financiera de cada filial. Se observan constantemente las expectativas del mercado de deuda, analizando la conveniencia de tomar nuevos financiamientos y/o reestructurar deudas. En este sentido, existen políticas definidas en base a parámetros que son controlados permanentemente. El plan de inversiones para este año 2023 consiste en mantener controlados los equilibrios inmobiliarios. Actualmente la contingencia nos obliga a considerar con mayor detenimiento la posible aparición de este riesgo.

Las tablas siguientes resumen el perfil de vencimientos de los pasivos:

Vencimiento Pasivos Financieros	Hasta 1 mes M\$	Más de 1 a 3 Meses M\$	Más de 3 a 12 Meses M\$	1 a 5 Años M\$	Más de 5 Años M\$	31.12.2023 Total M\$
Préstamos bancarios	103.574.299	228.545.719	362.718.824	0	0	694.838.842
Factoring	1.803.662	15.216.378	1.362.967	0	0	18.383.007
Pasivos por Arrendamiento	155.717	301.714	1.370.038	3.517.175	0	5.344.644
Totales	105.533.678	244.063.811	365.451.829	3.517.175	0	718.566.493
% sobre total de pasivos financieros	14,7%	34,0%	50,9%	0,5%	0,0%	100%

Composición Pasivos Financieros	31.12.2023 Corriente M\$	31.12.2023 No Corriente M\$	31.12.2023 Total M\$
Préstamos bancarios	694.838.842	0	694.838.842
Factoring	18.383.007	0	18.383.007
Pasivos por Arrendamiento	1.827.469	3.517.175	5.344.644
Totales	715.049.318	3.517.175	718.566.493
% sobre total de pasivos financieros	99,5%	0,5%	100%

Composición Tasas Pasivos Financieros	31.12.2023 Tasa Fija M\$	31.12.2023 Tasa Variable M\$	31.12.2023 Total M\$
Préstamos bancarios	694.838.842	0	694.838.842
Factoring	18.383.007	0	18.383.007
Pasivos por Arrendamiento	5.344.644	0	5.344.644
Totales	718.566.493	0	718.566.493
% sobre total de pasivos financieros	100%	0,0%	100%

Durante el periodo la liquidez corriente se mantuvo respecto de los niveles presentados en diciembre de 2022. La razón ácida también se mantuvo en 0,2 veces respecto al desempeño de diciembre de 2022.

		12M23	12M22
Liquidez Corriente	Activo corriente/Pasivo corriente	0,7x	0,7x
Razón ácida	(Activo corriente-inventario+terrenos corriente)/Pasivos corriente	0,2x	0,2x

Riesgo de Tipo de Cambio: Este riesgo viene dado principalmente por los pagos que se deben realizar en monedas distintas al peso, por obligaciones contraídas en la construcción de viviendas, y por la deuda contratada en moneda distinta a la moneda funcional de la Sociedad. Empresas

Socovesa no está afecta a un riesgo por efecto de la variación en el tipo de cambio, puesto que la mayor parte de las transacciones son en pesos y unidades de fomento (UF). La empresa tiene como política cubrir cualquier riesgo de tipo de cambio en aquellas operaciones hechas en moneda extranjera mediante la toma de instrumentos derivados; no obstante, el efecto que variaciones relevantes en el tipo de cambio real como los que hemos observado, sin duda tienen un efecto en el precio de los commodities y en los equilibrios macroeconómicos, lo que hace necesario monitorear permanentemente estas y otras variables que pudiesen afectar el ciclo económico.

La deuda financiera al 31 de diciembre de 2023 está compuesta en un 31,1% en pesos y un 68,9% en UF.

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

El objetivo de la gestión de este riesgo es alcanzar un equilibrio en la estructura de deuda, disminuir los impactos en los costos producidos por fluctuaciones de tasas de interés y, de esta forma, poder reducir la volatilidad en los resultados de la compañía. Para esto, se opera en base a un modelo desarrollado por un asesor externo que permite, frente a las diversas circunstancias del mercado, enfrentar este riesgo con un estudio profundo de las variables que lo explican y poder, a partir de ahí, tomar las decisiones relevantes.

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

A continuación, se presenta un cuadro con la composición de la deuda promedio en lo que va del año al 31 de diciembre de 2023, una simulación de la variación de la tasa y el impacto que tendría sobre el gasto financiero:

Denominación de la deuda	Deuda promedio en UF año 2023	Aumento/Disminución en puntos base tasa	Efecto en el Gasto Financiero Trimestre en (UF)	% Gasto Financiero al 31.12.2023
Pesos chilenos	9.475.460	+303/-303	+/- 257.560	10,87%
US \$	1.431.260	+303/-303	+/- 38.904	1,64%
UF	8.718.050	+303/-303	+/- 236.972	10,00%
			533.436	22,51%

Al 31 de diciembre de 2023 el total de los pasivos financieros del grupo están pactados a tasa fija. Dado que casi toda la deuda está pactada con vencimientos menores a 360 días, existe una exposición a la variabilidad que puedan experimentar las tasas de interés de corto plazo.

- **Clasificación de Riesgo**

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

Clasificadora de Riesgo	Solvencia	Acciones	Perspectiva	Fecha
Feller-Rate	BBB	1a Clase N3	Negativa	oct-23
ICR	BBB	Nivel 3	Negativa	oct-23

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

- **Riesgo de Post Venta**

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

prontitud a las llamadas de los clientes y resolver los desperfectos si estos son defectos de la construcción, conforme a lo que exige la ley.

- **Riesgo Laboral**

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

Frente a estos riesgos la empresa ha tomado los resguardos creando un Comité Laboral que sesiona con periodicidad y que vela por que nuestras empresas se ajusten a la normativa laboral vigente, a la Ley 20.393 de Responsabilidad Penal, la nueva Ley 21.595 de delitos económicos que sistematiza los delitos económicos y los atentados contra el medio ambiente y que amplía la responsabilidad penal de las personas jurídicas, etc. Dentro de las iniciativas existentes para prevenir dicho riesgo, existen distintos mecanismos que permiten a nuestros colaboradores hacer denuncias anónimas cuando se vulneren las normas legales y de conducta que promueve la empresa a través de su Código de Ética y Conducta Organizacional.

Por otro lado, se realizan permanentemente reuniones en todas nuestras obras, a través de Comités de RRHH, en los que en conjunto con representantes de los trabajadores se levantan las necesidades de los trabajadores y se buscan soluciones consensuadas que apunten a mantener un sano ambiente laboral.

- **Riesgo de Infraestructura, Comunicaciones y Seguridad de la Información**

La empresa posee una gran dependencia de los sistemas de información para el manejo interno de aplicaciones, servicios a sus clientes, empleados y proveedores. Para impulsar los negocios cada vez se apunta más a la incorporación de nuevas tecnologías, lo que se traduce en asumir nuevos riesgos.

Incluye el riesgo de la intrusión a la red de Empresas Socovesa, donde la información puede verse comprometida, y los sistemas informáticos pueden resultar dañados o alterados; el riesgo asociado a la denegación de servicios a los clientes a través de las páginas web de la empresa en caso de ataque o hackeo; el correcto licenciamiento en los softwares que usamos; etc.

Para el control de este riesgo Empresas Socovesa ha decidido crear un Comité de Seguridad con el objetivo de gestionar gran parte de estos riesgos, y por otro lado también se ha creado un Comité de Data Governance que busca fomentar una cultura organizativa orientada hacia los datos, abordando los aspectos de seguridad y privacidad de los datos en el entorno digital.

La implementación de un modelo de trabajo híbrido (presencial y teletrabajo) ha obligado a la empresa a adaptar y mejorar los servicios de comunicaciones con que opera. El teletrabajo exige el cumplimiento de estándares de seguridad mayores a los que probablemente tienen en sus casas.

Si bien muchos de los sistemas con que opera la empresa corresponde a aplicaciones WEB y por tanto se puede acceder a ellas desde cualquier lugar, hay algunas que requieren de conexiones VPN a los servidores de la empresa. Podemos informar que en general el teletrabajo se ha implementado sin problema. Lo que sí es importante mencionar, es que el teletrabajo necesariamente ha aumentado este riesgo, pues no todos los sistemas de control que funcionan en nuestras oficinas tienen efectividad en las casas de nuestros colaboradores. A esto hay que sumarle que en general los ciberataques han aumentado el último tiempo producto de la mayor vulnerabilidad de los sistemas. Todas estas variables han sido consideradas en el Comité de Seguridad, y se han realizado evaluaciones y cambios en los procedimientos que nos ayudan a mitigar estos riesgos.

31.3 Medición del Riesgo

La alta administración y las unidades operativas y corporativas tomadoras de riesgo realizan periódicamente análisis y mediciones de su exposición a las distintas variables de riesgo de acuerdo con lo expuesto en los párrafos anteriores.

Para efectos de medir su exposición se emplean metodologías ampliamente utilizadas en el mercado para realizar análisis de sensibilidad sobre cada variable de riesgo, de manera que la administración pueda manejar la exposición de las distintas sociedades que conforman Empresas Socovesa a las distintas variables y su impacto económico. Cada área responsable de administrar y controlar sus riesgos posee informes adecuados a estos fines. Sería imposible presentar en este informe todos esos reportes, aparte de ser información estratégica de la empresa que es razonable no divulgar. Creemos que lo ya expuesto en este informe es suficiente.

31.4 Instrumentos Financieros

- Jerarquía del valor razonable

Los instrumentos financieros contabilizados a valor razonable en los presentes estados financieros consolidados han sido valorizados utilizando las metodologías previstas en la normativa contable IFRS, las cuales se clasifican de acuerdo con los siguientes niveles de jerarquía:

Nivel 1: Corresponde a precios o valores (sin ajustes) cotizados en mercados activos para instrumentos idénticos.

Nivel 2: Corresponde a precios observables para activos y pasivos similares, distintos de los precios cotizados del nivel 1, que se pueden obtener de forma directa (precio) o indirecta (derivados de un precio).

Nivel 3: Corresponde a precios obtenidos a través de la aplicación de técnicas de valorización para las cuales los inputs relevantes no están basados en información observable de mercado.

1) Activos financieros

Descripción activos financieros	Valorización activos financieros	Corriente		No Corriente		Total		Nivel valor justo
		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
Fondos mutuos	Valor razonable	1.180.527	15.779.594	0	0	1.180.527	15.779.594	Nivel 1
Pactos financieros	Valor razonable	909.979	0	0	0	1.180.527	15.779.594	Nivel 1
Depósito a Plazo	Valor razonable	0	52.834	0	0	0	52.834	Nivel 1
Efectivo y Equivalentes al Efectivo		2.090.506	15.832.428	0	0	2.361.054	31.612.022	
Pagarés	Valor razonable	1.627.818	1.334.743	2.028.676	2.718.118	3.656.494	4.052.861	Nivel 2
Instrumentos Derivados	Valor razonable	0	0	0	0	0	0	Nivel 2
Depósito a Plazo	Valor razonable	0	677.797	0	0	0	677.797	Nivel 1
Otros Instrumentos	Valor razonable	0	0	4.531	4.531	4.531	4.531	Nivel 3
Otros Activos Financieros		1.627.818	2.012.540	2.033.207	2.722.649	3.661.025	4.735.189	
Total activos financieros		3.718.324	17.844.968	2.033.207	2.722.649	6.022.079	36.347.211	

32. GANANCIA POR ACCION Y UTILIDAD LIQUIDA DISTRIBUIBLE

a) Ganancia por acción

Ganancia (pérdida) básica por acción	31.12.2023	31.12.2022
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora M\$	(25.299.734)	6.389.145
Número de acciones	1.223.935.691	1.223.935.691
Ganancia (pérdida) básica por acción (\$ por acción)	(20,6708)	5,2202

b) Utilidad líquida distribuable

Con relación a lo dispuesto en las Circulares de la CMF N° 1945, de fecha 29 de septiembre de 2009, y N° 1983, de fecha 30 de julio de 2010, y en sesión ordinaria del Directorio de la Sociedad se ha acordado que la determinación de la utilidad distribuable de la Sociedad a sus accionistas considerará los resultados del ejercicio que aparecen consignados en la cuenta contable IFRS denominada "Ganancia (Pérdida) atribuible a los propietarios de la Controladora", menos las variaciones significativas en el valor razonable de activos y pasivos netas de impuestos diferidos que no estén realizadas y se hayan generado con ocasión de valuaciones de activos y/o pasivos a valor razonable.

Utilidad líquida distribuable	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	(25.299.734)	6.389.145
+ (-) Variaciones de activos y pasivos a valor razonable no realizadas	0	0
Utilidad líquida distribuable	(25.299.734)	6.389.145

33. HECHOS POSTERIORES

Entre el 1° de enero y el 22 de marzo de 2024, fecha de emisión de estos Estados Financieros Consolidados, no existen hechos posteriores que afecten significativamente a la presentación de los mismos.

HECHOS RELEVANTES

Período desde el 1 de enero de 2023 al 31 de diciembre de 2023

1. Junta de Accionistas.

Con fecha 21 de abril de 2023 se celebró la Junta Ordinaria de Accionistas en la que se tomaron los siguientes acuerdos relevantes:

- Se aprobó la Memoria y los Estados Financieros auditados, correspondientes al año comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2022.
- Se aprobó el reparto del dividendo definitivo N° 36, ascendente a \$1,56605 por acción.
- Se aprobó la política de dividendos de la Sociedad, sujeta a las disposiciones legales vigentes, en orden a repartir anualmente al menos el 30% de la utilidad líquida distribuible.
- Se designó como Auditores Externos para el ejercicio 2023 a la firma de auditoría EY Audit Ltda.
- Se fijó al Diario Electrónico El Mostrador como periódico en que se publicarán los avisos de citación a Juntas de Accionistas.

Al 22 de marzo de 2024 no existen otros hechos relevantes o esenciales que informar.



EMPRESAS 
SOCOVESA

ANÁLISIS RAZONADO
ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS A DICIEMBRE
2023

ÍNDICE

RESULTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE, 2023

INFORMACIÓN RELEVANTE:

Los cortes trimestrales no son necesariamente indicativos de tendencias o del estado actual del negocio, ya que el ciclo de éste es más largo y, generalmente, el análisis de cifras de un trimestre puede mostrar ciertas desviaciones, positivas o negativas, que podrían no ser permanentes.

A partir de esto, la Compañía sugiere siempre usar un análisis de los últimos 12 meses para entender mejor las tendencias y cifras que se presentan en los cortes trimestrales.

- i. Aspectos destacados del periodo
- ii. Análisis de resultados
 - a. Balance
 - b. Estado de Resultados
 - c. Flujo de Efectivo
- iii. Indicadores financieros
- iv. Cifras de gestión y CMF
 - a. Contexto del periodo
 - b. Cifras de gestión
- v. Análisis de las diferencias que puedan existir entre los valores libro y valores económicos y/o de mercado de los principales activos
- vi. Análisis de las variaciones más importantes en el mercado
- vii. Gestión de riesgo
- viii. Anexos

CONTACTO RELACIÓN CON INVERSIONISTAS:

Andrea Wormald L.
awormald@socovesa.cl
+ (56 2) 2520 4347

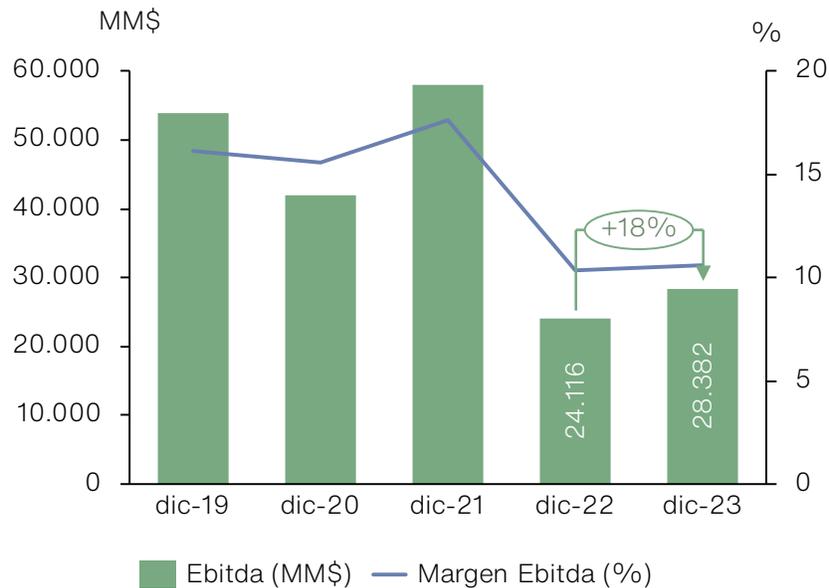
I. ASPECTOS DESTACADOS DEL PERIODO

- Durante el ejercicio 2023, se observó un incremento en los ingresos de la Compañía del 14.5% en comparación con el año 2022. Este crecimiento, aunque positivo, se situó por debajo de las cifras inicialmente presupuestadas y proyectadas. La discrepancia en la facturación efectiva respecto de lo previsto se debe principalmente a dos factores: un incremento en los desistimientos registrados en el proceso de escrituración y menores ventas (app MUF 1.015); y, retrasos en la obtención de la recepción municipal y copropiedad para varios proyectos (app MUF 1.420). De los proyectos con atraso en sus recepciones municipales, dos no lograron obtenerla el 2023; el resto, la obtuvo con retrasos relevantes respecto de su planificación, impactando los ingresos que alcanzaron a ser reconocidos el ejercicio 2023. Aquello que no fue recepcionado o que no alcanzó a escriturarse en este año, debiera ser facturado el 2024.

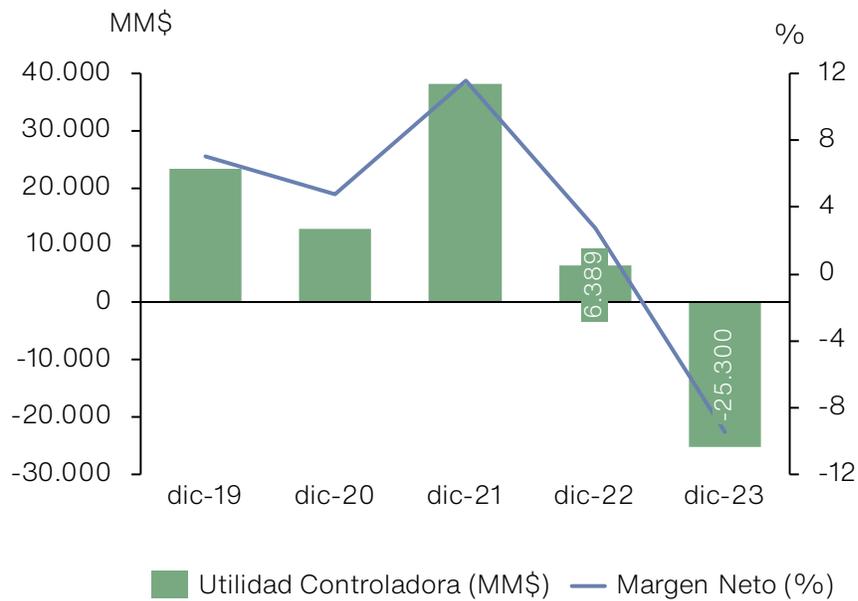


- El margen bruto total se situó en 22.9%, lo que representa una disminución de 2.3 puntos porcentuales en comparación con el año 2022. Este ajuste se debe principalmente a la ejecución de proyectos cuya construcción coincidió con el periodo de crisis en los costos de materiales y mano de obra, sumado a enfrentar elevadas tasas de gastos financieros.
- Los gastos de administración aumentaron 10.6% en pesos, impulsado por aumentos en remuneraciones, contribuciones, costos de mantenimiento de stock, gastos generales y de comercialización. Medidos en UF, los GAV del periodo se incrementaron en un 5.5%.
- Al cierre del periodo, el EBITDA alcanzó MM\$28.382, lo que representa un crecimiento del 17.7% con respecto a diciembre de 2022. Este aumento se atribuye a una mejora en la

ganancia bruta del periodo y a un balance más favorable de gastos financieros netos descargados como costo de ventas, los cuales compensaron el incremento en los gastos de administración. El ratio EBITDA sobre ingresos (margen EBITDA) se mantuvo estable, alcanzando un 10.6%.



- El stock de deuda financiera neta observó un aumento del 23.4% respecto a diciembre de 2022, llegando a MM\$712.245. Este incremento se debe a un alza del 18.9% en la deuda financiera bruta y a una reducción del 76.7% en el nivel de la caja.
- El ratio de deuda financiera neta sobre EBITDA se ubicó en 25.1 veces, mientras que la cobertura total de gastos financieros alcanzó 0.3 veces, situándose levemente por debajo del nivel de diciembre de 2022. Se anticipa una mejora en estos indicadores para 2024 conforme se proyecta que aumente el nivel de facturación y baje el nivel de deuda.
- Los gastos financieros totales, es decir gastos financieros en resultado más gastos financieros activados en el periodo, aumentaron 54.8% año con año, producto del aumento de la deuda financiera neta promedio (+17.1%) y de las altas tasas de interés vigentes durante el periodo (tasa de interés nominal de 14.6%).
- La tasa de capitalización de gastos financieros disminuyó 4.6 puntos porcentuales, alcanzando un 36%.
- El resultado atribuible a la controladora registró una pérdida de (MM\$25.300), lo que se compara desfavorablemente con la ganancia obtenida el año 2022.



- En consecuencia, el ROE cayó 8.5 puntos porcentuales respecto del registrado en diciembre de 2022, llegando a -6.8%.
- Durante el ejercicio 2023, la Compañía registró promesas netas por un total de MUF 5.792, lo que representa una disminución del 14.1% en comparación con el mismo período del año 2022. Esta variación se debe a una caída del 15.4% en el número de unidades vendidas, atenuada por un incremento del 1.6% en los precios promedio, resultado de un cambio en la composición de los productos promesados.
- Al cierre de diciembre de 2023, el saldo vendido por facturar ascendió a MUF 9.201.¹ De esta cifra, se proyecta la escrituración de MUF 8.009 durante el año 2024, implicando que el 78% del presupuesto anual ya se encuentra comprometido (comparado con el 83% registrado al cierre de diciembre de 2022). Esta situación limita el riesgo comercial asociado al cumplimiento del presupuesto principalmente a los eventuales desistimientos de clientes y a la eficiencia en el proceso de aprobación de los créditos hipotecarios de los mismos.

¹ Incluye venta de viviendas nuevas y venta de terrenos.

FILIAL	SALDO VENDIDO POR FACTURAR A DICIEMBRE DE 2023	SALDO VENDIDO POR FACTURAR AÑO 2024	PRESUPUESTO DE FACTURACIÓN INMOB. TOTAL 2024	% CUMPLIMIENTO 2024
Socovesa	MUF 4.025	MUF 3.279	MUF 4.270	77%
Almagro	MUF 2.138	MUF 1.693	MUF 3.460	49%
Pilares	MUF 3.037	MUF 3.037	MUF 2.590	117%
SDC	MUF 0	MUF 0	MUF 0	na
TOTAL	MUF 9.201	MUF 8.009	MUF 10.320	78%

Notas:

- › Cifras de facturación incluyen venta de viviendas nuevas, venta de inmuebles en parte de pago y venta de terrenos; excluye los ingresos de otras ventas y servicios.
 - › La facturación comprometida de cada año está sujeta a desistimientos y a riesgos de ejecución propios del negocio.
- Durante el 2023 la Compañía lanzó cuatro nuevos proyectos o etapas por MUF 1.480 de venta potencial. Además, se efectuó la compra de tres nuevos terrenos, dos para Almagro y uno para Socovesa Santiago, destinados al desarrollo de proyectos en altura y cuya adquisición había sido comprometida en periodos anteriores. Estas adquisiciones implicaron un desembolso total de MUF 324².
 - Al finalizar el ejercicio, la tasa de desistimientos se incrementó en seis puntos porcentuales en comparación con el año anterior, alcanzando un 19.9%. Este aumento se atribuye principalmente a condiciones crediticias más exigentes para los clientes y retrasos en la escrituración de ciertos proyectos, lo cual resultó en un volumen de desistimientos superior al histórico.
 - A partir del 1 de enero de 2024, la Compañía optó por no renovar el contrato de arrendamiento con Consorcio Compañía de Seguros respecto del edificio de oficinas ubicado en Padre Mariano 277 y mantuvo vigente solo el de Eliodoro Yañez 2962, Providencia. Esta decisión implicó que, a partir del 31 de diciembre de 2023, se centralizaron en una única ubicación las operaciones de todos los equipos y filiales de Empresa Socovesa con dirección en la Región Metropolitana. Esto no sólo se traducirá en un ahorro en costos para los periodos venideros sino también, en mejoras en la eficiencia operativa y la colaboración entre los equipos, además de fortalecer el sentido de pertenencia e interacción entre los colaboradores.

² Uno de los paños comprados corresponde a la última propiedad del paño Santa Elena-León Prado que permitió terminar de constituir el terreno completo, el cual tiene un valor equivalente a MUF 105.

- Durante el ejercicio 2023 Empresas Socovesa mantuvo su foco en la gestión del riesgo financiero. La Compañía logró ir mejorando sus equilibrios inmobiliarios³, disminuyendo su oferta disponible para la venta desde MUF 15.320 en diciembre 2022 a MUF 10.963 en diciembre 2023.

³ Se entiende por equilibrios inmobiliarios los puntos de estabilidad o balance en los que se encuentran la oferta y la demanda de propiedades en un mercado específico en un momento dado en el tiempo. Es decir, es aquel estado donde el nivel de ventas es acorde al nivel de la oferta disponible, generando que los meses para agotar la oferta (MAO) estén dentro de los rangos establecidos como sanos para la industria y/o la Compañía, siendo también una variable relevante el porcentaje de viviendas que están terminadas dentro de la oferta disponible. Mantener estos equilibrios guía las decisiones de inversión, particularmente, los lanzamientos que realiza la Compañía en un momento determinado del tiempo.

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS EMPRESAS SOCOVESA

a. BALANCE

BALANCE	Miles de \$			Miles de UF		
	12M 23	12M 22	% VAR.	12M 23	12M 22	% VAR.
Activos corrientes	627.279.704	550.105.636	14,0%	17.051	15.668	8,8%
Activos no corrientes	607.999.756	607.461.197	0,1%	16.527	17.301	-4,5%
TOTAL ACTIVOS	1.235.279.460	1.157.566.833	6,7%	33.577	32.969	1,8%
Pasivos corrientes	846.151.233	739.561.958	14,4%	23.000	21.064	9,2%
Pasivos no corrientes	24.332.450	27.069.040	-10,1%	661	771	-14,2%
TOTAL PASIVOS	870.483.683	766.630.998	13,5%	23.661	21.835	8,4%
Patrimonio atribuible a participaciones controladoras	359.136.481	384.397.912	-6,6%	9.762	10.948	-10,8%
Patrimonio atribuible a minoritarios	5.659.296	6.537.923	-13,4%	154	186	-17,4%
TOTAL PATRIMONIO	364.795.777	390.935.835	-6,7%	9.916	11.134	-10,9%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	1.235.279.460	1.157.566.833	6,7%	33.577	32.969	1,8%

ACTIVOS

El Balance de la Compañía, desde la perspectiva de los activos, es explicado principalmente por cuatro cuentas contables: “Inventarios”, “Inventarios, no corrientes”, “Propiedades de Inversión” y “Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar”. Analizar cómo se movieron estas cuentas durante el periodo en cuestión, es relevante para poder entender los Estados Financieros de Empresas Socovesa.

Las cuentas de activos a nivel consolidado aumentaron 6.7% respecto al cierre de diciembre de 2022 producto de un alza en las cuentas de activos corrientes (+14.0%). Los activos no corrientes se mantuvieron.

Por el lado de los activos corrientes, el alza de los “Inventarios, corrientes” (+20.7%), de los “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes” (+12.2%) y de los “Activos por impuestos corrientes, corrientes” (+17.5%) fue mayor que la disminución de la subcuenta de “Efectivo y equivalente al efectivo” (-76.7%), generando un aumento neto de la cuenta de activos corrientes.

ACTIVOS	Miles de \$			Miles de UF		
	12M 23	12M 22	% VAR.	12M 23	12M 22	% VAR.
Activos corrientes	627.279.704	550.105.636	14,0%	17.051	15.668	8,8%
Efectivo y equivalentes al efectivo	6.321.508	27.172.745	-76,7%	172	774	-77,8%
Otros activos financieros, corrientes	1.627.818	2.012.540	-19,1%	44	57	-22,8%
Otros activos no financieros, corrientes	1.227.483	1.244.725	-1,4%	33	35	-5,9%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	100.947.644	89.953.113	12,2%	2.744	2.562	7,1%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	-	2.636	-100,0%	-	0,1	-100,0%
Inventarios, corrientes	472.242.859	391.376.323	20,7%	12.836	11.147	15,2%
Activos biológicos, corrientes	634.167	663.525	-4,4%	17	19	-8,8%
Activos por impuestos corrientes, corrientes	44.278.225	37.680.029	17,5%	1.204	1.073	12,2%
Activos no corrientes	607.999.756	607.461.197	0,1%	16.527	17.301	-4,5%
Otros activos financieros, no corrientes	2.033.207	2.722.649	-25,3%	55	78	-28,7%
Derechos por cobrar, no corrientes	5.103.440	11.691.984	-56,4%	139	333	-58,3%
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, no corrientes	16.234.009	11.658.158	39,3%	441	332	32,9%
Inventarios, no corrientes	177.207.755	209.194.476	-15,3%	4.817	5.958	-19,2%
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	1.538.033	2.748.709	-44,0%	42	78	-46,6%
Activos intangibles distintos de la plusvalía	77.209.662	75.666.378	2,0%	2.099	2.155	-2,6%
Plusvalía	11.253.101	11.253.101	0,0%	306	321	-4,6%
Propiedades, plantas y equipos	14.528.102	14.537.519	-0,1%	395	414	-4,6%
Activos por impuestos corrientes, no corrientes	13.776.225	11.856.158	16,2%	374	338	10,9%
Propiedades de inversión	215.990.928	192.863.948	12,0%	5.871	5.493	6,9%
Activos por impuestos diferidos	73.125.294	63.268.117	15,6%	1.988	1.802	10,3%
TOTAL ACTIVOS	1.235.279.460	1.157.566.833	6,7%	33.577	32.969	1,8%

Los activos no corrientes por su parte se mantuvieron respecto de las cifras de diciembre de 2022, producto de que el alza de las cuentas “Propiedades de Inversión” (+12.0%), “Activos por impuestos diferidos” (+15.6%) y “Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes” (+39.3%) fue compensada por la disminución de los “Inventarios, no corrientes” (-15.3%) y de los “Derechos por cobrar, no corrientes” (-56.4%).

Desde la perspectiva de la gestión del negocio, el análisis de la cuenta de Inventarios corresponde hacerlo como un total, es decir, agrupando lo que se encuentra dentro de la clasificación corriente con lo registrado en la clasificación no corriente. Es así como el total de la cuenta Inventarios a diciembre de 2023 alcanzó a MM\$649.451. La parte del Inventario inmobiliario que está a la venta – equivalente a MM\$547.676 valorizado a costo – corresponde a las viviendas terminadas y las obras en ejecución⁴.

⁴ Excluye las viviendas recibidas en partes de pago, por no haber sido desarrolladas por la Compañía, los terrenos, ya que éstos si bien tienen un proyecto inmobiliario asociado, aún no ha comenzado su construcción, y los otros inventarios.

INVENTARIOS TOTALES	Miles de \$			Miles de UF		
	12M 23	12M 22	% VAR.	12M 23	12M 22	% VAR.
Terrenos	79.058.941	100.460.714	-21,3%	2.149	2.861	-24,9%
Viviendas terminadas	258.532.085	123.021.032	110,2%	7.027	3.504	100,6%
Viviendas recibidas en parte de pago	21.768.399	15.823.721	37,6%	592	451	31,3%
Otros inventarios	947.088	1.012.000	-6,4%	26	29	-10,7%
Obras en ejecución	289.144.101	360.253.332	-19,7%	7.859	10.260	-23,4%
TOTAL INVENTARIOS, CORR. Y NO CORR.	649.450.614	600.570.799	8,1%	17.653	17.105	3,2%
Total Inventarios a la venta	547.676.186	483.274.364	13,3%	14.887	13.764	8,2%

Respecto de diciembre de 2022, las obras en ejecución de la Compañía disminuyeron 19.7%, cifra explicada por Socovesa Santiago, Pilares y Socovesa Sur. Lo anterior responde a las recepciones que ocurrieron durante el último trimestre que hicieron disminuir la cuenta de obras en ejecución y aumentar la de viviendas terminadas.

Durante el 2023, las filiales inmobiliarias realizaron el lanzamiento de 4 proyectos: uno de Socovesa Santiago de subsidios, dos de Socovesa Sur y uno de Almagro. Los tres proyectos de Socovesa estaban contemplados en el presupuesto de este año, sin embargo, el de Almagro se decidió adelantar un par de meses en respuesta al buen desempeño comercial de la filial y a los equilibrios inmobiliarios observados en ella hasta septiembre. Esto último es lo que explica el aumento de las obras en ejecución de Almagro respecto del cierre de 2022.

LANZAMIENTOS NUEVOS PROYECTOS/ETAPAS

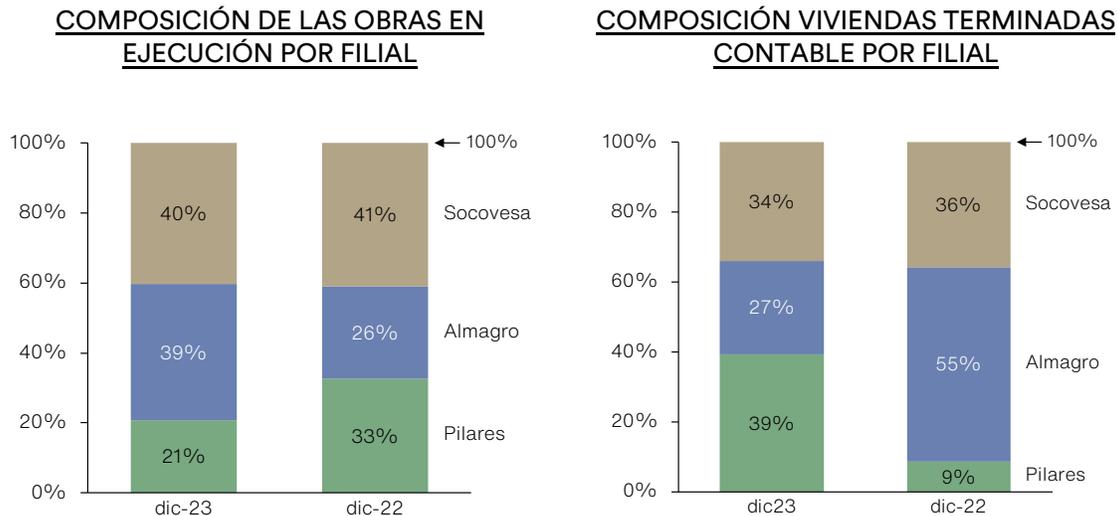
VENTA POTENCIAL (MUF)					
Periodo	Casas	Deptos.	Loc.Com.	Oficinas	Total
12M 2023	MUF 568	MUF 912	MUF 0	MUF 0	MUF 1.480
12M 2022	MUF 2.190	MUF 4.700	MUF 16	MUF 0	MUF 6.906
12M 2021	MUF 2.994	MUF 9.046	MUF 0	MUF 0	MUF 12.041

VENTA POTENCIAL (MUF)				
Periodo	Socovesa	Almagro	Pilares	Total
12M 2023	MUF 839	MUF 641	MUF 0	MUF 1.480
12M 2022	MUF 3.882	MUF 2.430	MUF 594	MUF 6.906
12M 2021	MUF 4.857	MUF 4.294	MUF 2.891	MUF 12.041

La cuenta de viviendas terminadas, como era esperable y fue anunciado por la Compañía, se multiplicó por dos en comparación con diciembre de 2022, principalmente por el alza experimentada por Pilares y Socovesa Santiago y en mucho menor medida, por Socovesa Sur. Este aumento se dio por las recepciones municipales de obras relevantes para estas filiales como son Santos Dumont, Ñuble, Centro Urbano La Florida para el caso de Pilares; Los Avellanos, Alkura V, Los Coihues y Condominio Portal de Machalí para Socovesa Santiago; y, Parque Olimpia para Socovesa Sur. En el caso de Almagro, si bien la recepción municipal del proyecto Vasco de Gama se obtuvo a fines de diciembre y aumentó las viviendas terminadas de la filial, el mayor dinamismo enfrentado durante el año permitió que hubiese espacio para

este aumento, generando que el nivel total de viviendas terminadas de la filial prácticamente se mantuviera.

Las viviendas terminadas en su clasificación no corrientes, corresponde a viviendas utilizadas como pilotos de Socovesa Santiago y Socovesa Sur que no están disponibles para la venta.



Es relevante recordar que, a nivel contable, las viviendas que han sido recepcionadas municipalmente se reflejan en la cuenta "Viviendas Terminadas" dentro de la cuenta de Inventarios. Este stock incorpora unidades que ya se encuentran promesadas, las cuales no tienen el mismo riesgo comercial que aquellas que aún no tienen una promesa firmada. Al 31 de diciembre de 2023, un 45% del stock contable terminado (valorizado a precio de venta) tenía una promesa de compraventa firmada.

Con relación al banco de terrenos, la tierra que posee la Compañía hoy se registra en tres cuentas de activos, por lo tanto, para entender la forma en que se movió el banco de tierra en el periodo en cuestión, se debe consolidar la subcuenta "Terrenos" de las cuentas contables "Inventarios Corrientes", "Inventarios, No Corrientes" y "Propiedades de Inversión". Cabe señalar que todos los terrenos que se registran en los activos de la Compañía están contabilizados a valor histórico de compra en pesos.

Este reordenamiento o consolidación de cuentas se presenta en la tabla adjunta, "Composición de Terrenos", la cual muestra que el total de los terrenos de la Compañía prácticamente se mantuvo respecto a lo registrado en diciembre de 2022. Los cambios se generaron en la clasificación de las subcuentas Terrenos en Propiedades de Inversión y Terrenos en Inventario, corriente y no corriente, registrando la primera una caída de 21.3% y la segunda, un alza de 17.3%.

COMPOSICIÓN DE TERRENOS	Miles de \$			Miles de UF		
	12M 23	12M 22	% VAR.	12M 23	12M 22	% VAR.
Terrenos Inventario Corriente y No Corriente	79.058.941	100.460.714	-21,3%	2.149	2.861	-24,9%
Terrenos Propiedades de Inversión	174.107.591	148.398.487	17,3%	4.733	4.227	12,0%
Urbanizaciones	39.236.346	41.732.865	-6,0%	1.067	1.189	-10,3%
Bienes inmuebles	2.646.991	2.732.596	-3,1%	72	78	-7,6%
TOTAL TERRENOS	295.049.869	293.324.662	0,6%	8.020	8.354	-4,0%

Durante el año 2023, la Compañía concretó la compra de tres nuevos paños: dos para Almagro y uno para Socovesa Santiago. El primer terreno de Almagro está ubicado en Antofagasta y el segundo, corresponde a una casa remanente que permitió completar un paño ubicado en Santiago Centro. El paño adquirido para Socovesa Santiago está ubicado en la comuna de La Florida y es para desarrollar un proyecto en altura. Todos estos paños habían sido comprometidos en periodos anteriores. Lo anterior implicó un desembolso de MUF 324⁵.

A diciembre de 2023, Empresas Socovesa cuenta con un banco de tierra total que asciende a MUF 9.168, incluyendo un terreno off balance ubicado en la comuna de San Bernardo, el cual se encuentra totalmente pagado. El detalle por comuna de los terrenos registrados como propiedades de inversión se presenta en la Nota 24 de los Estados Financieros Consolidados.

A DICIEMBRE 2023 (miles de \$)					
	TERRENOS EN INVENTARIO CORR. Y NO CORR.	TERRENOS PROP. DE INVERSIÓN	TOTAL TERRENOS ON BALANCE	TERRENO OFF BALANCE (100%)	TOTAL TERRENOS
Socovesa	32.315.112	82.483.410	114.798.522	84.120.936	198.919.458
Almagro	34.205.847	34.091.217	68.297.064		68.297.064
Pilares	12.537.982	47.796.882	60.334.864		60.334.864
SDC	-	1.999.525	1.999.525		1.999.525
Linderos	-	7.736.557	7.736.557		7.736.557
M\$	79.058.941	174.107.591	253.166.532	84.120.936	337.287.468
MUF	2.149	4.733	6.882	2.287	9.168

Nota:

El terreno Off Balance del cuadro se presenta consolidado al 100%. El VPP de la Compañía correspondiente a este terreno alcanza a MUF 1.525, equivalente al 67% del terreno Los Cóndores (San Bernardo).

En cuanto a los “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar”, existe un aumento de 12.2% respecto a diciembre de 2022, impulsado principalmente por la subcuenta “Clientes ventas viviendas” y “Clientes otras ventas inmobiliarias-Terrenos” que más que compensaron la caída de los “Documentos por cobrar”.

⁵ El flujo del periodo considera el desembolso de la última casa vinculada al segundo paño de Almagro, pero el terreno completo de Santa Elena-Leon Prado tiene un valor de MUF 105.

DEUDORES COMERCIALES, CORRIENTE	Miles de \$			Miles de UF		
	12M 23	12M 22	% VAR	12M 23	12M 22	% VAR
Cientes ventas viviendas	63.768.122	49.207.691	29,6%	1.733	1.401	23,7%
Documentos por cobrar	24.790.806	34.021.719	-27,1%	674	969	-30,5%
Otras cuentas por cobrar	6.715.235	6.389.235	5,1%	183	182	0,3%
Cientes otras ventas Inmobiliarias - Terrenos	6.570.981	934.816	602,9%	179	27	570,8%
Cientes ventas varias	850.585	628.497	35,3%	23	18	29,2%
Anticipo a proveedores	229.204	569.420	-59,7%	6	16	-61,6%
Fondo a rendir	296.224	512.076	-42,2%	8	15	-44,8%
Cuentas corrientes del personal	201.886	291.697	-30,8%	5	8	-33,9%
Provisión de pérdidas por deterioro de deudores	(2.475.399)	(2.602.038)	-4,9%	-67	-74	-9,2%
TOTAL	100.947.644	89.953.113	12,2%	2.744	2.562	7,1%

A partir de la adquisición de Almagro S.A. el año 2007, la Compañía anualmente evalúa si la plusvalía comprada y los intangibles adquiridos (particularmente la marca Almagro) han sufrido algún deterioro. Para realizar esta evaluación, se determinan los montos recuperables de las unidades generadoras de efectivo sobre la base de cálculos de sus valores en uso, considerando los flujos futuros de efectivo que son generados por los activos asociados a la plusvalía. Los resultados de las estimaciones efectuadas al 31 de diciembre de 2023 arrojaron que no existe deterioro, ni para el activo Goodwill ni para el de Marca.

Finalmente, respecto de los “Activos por impuestos diferidos”, éstos presentan un aumento de 15.6% respecto al saldo registrado en diciembre de 2022, producto principalmente del alza de este tipo de activos relativo a las pérdidas fiscales (+60.1%) y, en un menor grado, a la corrección monetaria de las existencias (+7.6%).

ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS (miles de \$)	Miles de \$			Miles de UF		
	12M 23	12M 22	% VAR	12M 23	12M 22	% VAR
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones	3.800.761	3.277.048	16,0%	103	93	10,7%
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones incobrables	536.548	531.754	0,9%	15	15	-3,7%
Activos por impuestos diferido relativo a corrección monetaria de existencias	50.429.699	46.846.056	7,6%	1.371	1.334	2,7%
Activos por impuestos diferido relativos a Activo fijo e Intangibles	1.502.041	1.422.669	5,6%	41	41	0,8%
Activos por impuestos diferido relativos a pérdidas fiscales	28.408.028	17.746.284	60,1%	772	505	52,8%
Activos por impuestos diferido relativos a otros	2.326.448	1.818.919	27,9%	63	52	22,1%
Activos por impuestos diferido relativos a pasivos por arrendamiento	1.443.053	1.208.281	19,4%	39	34	14,0%
Total Activo por impuestos diferidos antes de	88.446.578	72.851.011	21,4%	2.404	2.075	15,9%
Compensación impuestos diferidos	(15.321.284)	(9.582.894)	59,9%	(416)	(273)	52,6%
Total Activos por impuestos diferidos	73.125.294	63.268.117	15,6%	1.988	1.802	10,3%

PASIVOS Y PATRIMONIO

La Compañía financia sus necesidades de capital de trabajo del área inmobiliaria a través de líneas de crédito, que se componen de créditos de corto y mediano plazo otorgados a sus filiales inmobiliarias. Al respecto, la Compañía ha utilizado métodos de financiamiento alternativos a la deuda financiera descrita, ya sea a través de asociaciones con privados, dueños de terrenos o de estructuras de opciones de compra y financiamiento de terrenos con inversionistas financieros, entre otras. Con relación a estos últimos, durante el periodo enero-diciembre del 2023 no hubo nuevas operaciones.

El fundamento que está detrás de la forma de financiamiento que ha utilizado Empresas Socovesa a lo largo de su trayectoria, responde a la lógica de que activos de corto plazo, como son las viviendas terminadas y las obras en ejecución, son financiados con deuda de corto plazo; y activos de largo plazo, como son los terrenos, son financiados con capital. Es decir, la suma de los activos inmobiliarios (excluyendo a los terrenos) más las cuentas por cobrar y la caja debe ser similar a la deuda financiera bruta, y los terrenos deben ser menores o iguales al patrimonio.

ECUACIÓN DE FINANCIAMIENTO

Saldos al cierre del periodo

Miles de \$			Miles de \$		
ACTIVOS			PASIVOS Y PATRIMONIO		
12M 23			12M 23		
ACTIVOS INMOBILIARIOS CORTO PLAZO	Efectivo y equivalentes al efectivo	6.321.508	PASIVOS FINANCIEROS QUE FINANCIAN LA OPERACIÓN	Otros pasivos financieros, corrientes	715.049.318
	Otros activos financieros, corrientes	1.627.818		Otros pasivos financieros, no corrientes	3.517.175
	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	100.947.644			
	Viviendas terminadas	258.532.085			
	Viviendas recibidas en parte de pago	21.768.399			
	Otros inventarios	947.088			
	Obras en ejecución	289.144.101			
TOTAL ACTIVOS INMOB. CORTO PLAZO		679.288.643	TOTAL PASIVOS QUE FINANCIAN LA OPERACIÓN		718.566.493
ACTIVOS INMOBILIARIOS LARGO PLAZO	Terrenos Inventarios	79.058.941	PATRIMONIO	Patrimonio atribuible a participaciones controladoras	359.136.481
	Terrenos en Propiedades de inversión	174.107.591			
	Urbanizaciones	39.236.346			
TOTAL ACTIVOS INMOB. LARGO PLAZO		292.402.878	TOTAL PATRIMONIO ACCIONISTAS		359.136.481

Si se analizan las cuentas de Pasivos al cierre de diciembre, se puede apreciar que éstos aumentan un 13.5% en relación con lo registrado a diciembre de 2022, lo que responde a un alza de los pasivos corrientes (+14.4%) que más que compensó la disminución de 10.1% de los pasivos no corrientes.

	Miles de \$			Miles de UF		
	12M 23	12M 22	% VAR.	12M 23	12M 22	% VAR.
PASIVOS Y PATRIMONIO						
Pasivos corrientes	846.151.233	739.561.958	14,4%	23.000	21.064	9,2%
Otros pasivos financieros, corrientes	715.049.318	602.368.273	18,7%	19.436	17.156	13,3%
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	121.675.996	126.206.099	-3,6%	3.307	3.594	-8,0%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	4.478.021	4.381.608	2,2%	122	125	-2,5%
Otras provisiones, corrientes	4.745.354	4.352.190	9,0%	129	124	4,1%
Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	172.202	2.227.970	-92,3%	5	63	-92,6%
Otros pasivos no financieros, corrientes	30.342	25.818	17,5%	1	1	12,2%
Pasivos no corrientes	24.332.450	27.069.040	-10,1%	661	771	-14,2%
Otros pasivos financieros, no corrientes	3.517.175	1.789.610	96,5%	96	51	87,6%
Otras cuentas por pagar, no corrientes	6.077.223	12.194.761	-50,2%	165	347	-52,4%
Otras provisiones, no corrientes	5.435.737	3.477.551	56,3%	148	99	49,2%
Pasivo por impuestos diferidos	9.302.315	9.607.118	-3,2%	253	274	-7,6%
TOTAL PASIVOS	870.483.683	766.630.998	13,5%	23.661	21.835	8,4%
Patrimonio atribuible a participaciones controladoras	359.136.481	384.397.912	-6,6%	9.762	10.948	-10,8%
Capital emitido	127.688.597	127.688.597	0,0%	3.471	3.637	-4,6%
Primas de emisión	49.597.096	49.597.096	0,0%	1.348	1.413	-6,6%
Ganancias (pérdidas) acumuladas	180.829.819	206.129.553	-12,3%	4.915	5.871	-16,3%
Otras reservas	1.020.969	982.666	3,9%	28	28	-0,8%
Patrimonio atribuible a minoritarios	5.659.296	6.537.923	-13,4%	154	186	-17,4%
TOTAL PATRIMONIO	364.795.777	390.935.835	-6,7%	9.916	11.134	-10,9%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	1.235.279.460	1.157.566.833	6,7%	33.577	32.969	1,8%

La principal subcuenta que explica lo anterior es la de “Otros pasivos financieros, corrientes” que crece un 18.7% por mayores préstamos bancarios (+19.0%) y factoring (+15.7%), que más que compensaron la caída de 32.0% en los “Pasivos por arrendamiento, corriente”.

	Miles de \$			Miles de UF		
	12M 23	12M 22	% VAR.	12M 23	12M 22	% VAR.
OTROS PASIVOS FINANCIEROS, CORRIENTES						
Préstamos bancarios	694.838.842	583.794.656	19,0%	18.887	16.627	13,6%
Factoring	18.383.007	15.888.108	15,7%	500	453	10,4%
Pasivos por arrendamiento	1.827.469	2.685.509	-32,0%	50	76	-35,1%
OTROS PASIVOS FINANCIEROS, CORRIENTES	715.049.318	602.368.273	18,7%	19.436	17.156	13,3%
Pasivos por arrendamiento, no corrientes	3.517.175	1.789.610	96,5%	96	51	87,6%
OTROS PASIVOS FINANCIEROS, NO CORRIENTES	3.517.175	1.789.610	96,5%	96	51	87,6%
TOTAL DEUDA FINANCIERA BRUTA	718.566.493	604.157.883	18,9%	19.532	17.207	13,5%

La deuda financiera neta total de la Compañía experimentó un incremento del 23.4% en comparación con diciembre de 2022, atribuible tanto al aumento del 18.9% en la deuda financiera bruta como a la reducción del 76.7% en efectivo y equivalentes al efectivo. Si se consideran los saldos en UF, el crecimiento de la deuda alcanza 17.8%.

DEUDA FINANCIERA NETA	Miles de \$			Miles de UF		
	12M 23	12M 22	% VAR.	12M 23	12M 22	% VAR.
Pasivos financieros corrientes	715.049.318	602.368.273	18,7%	19.436	17.156	13,3%
Pasivos financieros no corrientes	3.517.175	1.789.610	96,5%	96	51	87,6%
Deuda financiera bruta	718.566.493	604.157.883	18,9%	19.532	17.207	13,5%
Caja y equivalente al efectivo	6.321.508	27.172.745	-76,7%	172	774	-77,8%
Deuda financiera neta	712.244.985	576.985.138	23,4%	19.360	16.433	17,8%
Deuda financiera neta (<i>on balance</i> -- M\$)	712.244.985	576.985.138	23,4%	19.360	16.433	17,8%
EBITDA UDM (M\$)	28.381.771	24.115.640	17,7%	771	687	12,3%
Deuda Financ. Neta / Ebitda UDM (veces)	25,1x	23,9x		25,1x	23,9x	

A pesar de las proyecciones iniciales de la Compañía para el año 2023, que anticipaban una reducción de la deuda, diversos factores como el retraso en las recepciones municipales, el incremento en las tasas de desistimientos de ventas, el alza en la tasa de interés promedio del año, y una disminución en la velocidad de ventas, impidieron alcanzar esta meta dentro del plazo previsto.

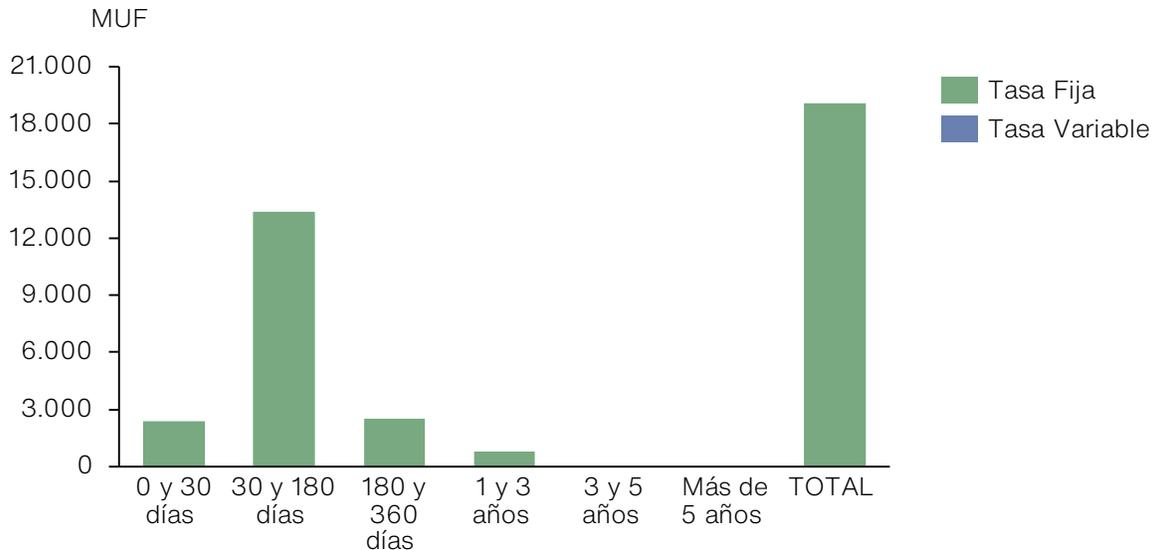
Respecto del endeudamiento sindicado con el Banco Estado y BCI, la Compañía contrajo una serie de obligaciones de hacer y no hacer, que consideran aspectos como su existencia legal, el cumplimiento de normas legales y obligaciones, la mantención de activos, determinados indicadores financieros, el registro contable bajo IFRS, entre otras. En cuanto al “Patrimonio Total”, si bien este covenant está incumplido, con fecha 20 de marzo de 2024, Banco Estado y BCI emitieron carta de autorización por incumplimiento de la obligación, exclusivamente para los estados financieros a diciembre 2023. Los detalles se presentan en la nota 27.d de los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2023.

Bajo este escenario, la Compañía ha mantenido su foco en la gestión del riesgo financiero, teniendo como objetivo actualizado que la deuda neta alcance niveles de entre MMUF 15 a MMUF 16 a fines de 2024. La estimación interna es que la deuda debiera comenzar a disminuir en la medida que se concrete la facturación de los proyectos que van alcanzando su recepción municipal y copropiedad, y comience la recuperación de estos montos. Se anticipa que, a partir de marzo de 2024, se empezarán a registrar niveles de deuda inferiores a los actuales, avanzando hacia el cumplimiento del objetivo financiero establecido.

La razón Deuda financiera neta/EBITDA aumentó en relación con diciembre de 2022, alcanzando a 25.1 veces producto de un crecimiento mayor de la deuda financiera neta que el del EBITDA (+23.4% y +17.7%, respectivamente).

A diciembre de 2023, el 100% de los pasivos financieros de la Compañía estaban pactados a tasa fija. Los plazos de vencimiento de la deuda, que se detallan en el gráfico “Apertura de la Deuda Financiera de Empresas Socovesa por Plazo de Vencimiento y Tipo de Tasa”, muestran que ésta se concentra en vencimientos menores a 360 días, por lo que, si bien está pactada a tasas fijas, en la práctica, existe una exposición de la Compañía a los cambios en las tasas de interés de corto plazo.

APERTURA DEUDA FINANCIERA POR PLAZO DE VENCIMIENTO Y TIPO DE TASA
31 de diciembre de 2023

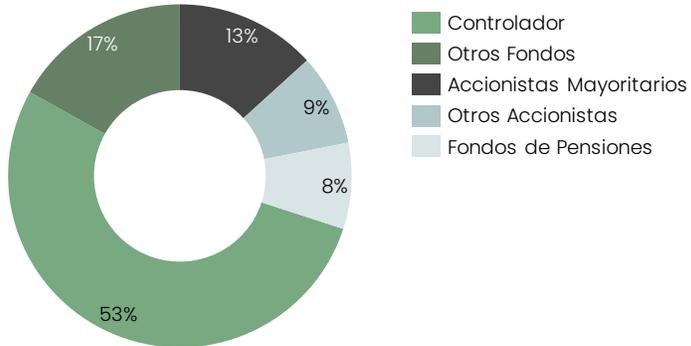


Las “Cuentas Comerciales y Otras Cuentas por Pagar”, en la suma de sus clasificaciones corrientes y no corrientes, disminuyeron 7.7% respecto a diciembre de 2022. Lo anterior responde a la caída de las subcuentas “Anticipos y depósitos de clientes, corrientes y no corrientes” (-14.2%), “Dividendos por pagar” (-98.8%) y “Obligaciones por compras de terrenos” (-88.9%). Ninguna de estas obligaciones contiene algún tipo de interés o plan de pago vigente.

CUENTAS POR PAGAR, TOTALES (CORRIENTES Y NO CORRIENTES)	Miles de \$			Miles de UF		
	12M 23	12M 22	% VAR.	12M 23	12M 22	% VAR.
Anticipos y depósitos de clientes, corrientes y no corrientes	78.986.341	92.054.004	-14,2%	2.147	2.622	-18,1%
Retenciones	7.001.862	6.265.162	11,8%	190	178	6,7%
Otras cuentas por pagar, corrientes y no corrientes	11.382.309	11.373.873	0,1%	309	324	-4,5%
Proveedores (19.2) (19.3)	8.015.343	8.428.005	-4,9%	218	240	-9,2%
Reconocimiento cierre de proyectos	16.463.325	12.406.383	32,7%	448	353	26,6%
Retenciones a subcontratistas	5.455.343	4.097.920	33,1%	148	117	27,1%
Documentos por pagar	279.225	518.810	-46,2%	8	15	-48,6%
Obligaciones por compras de terrenos	145.620	1.315.474	-88,9%	4	37	-89,4%
Dividendos por pagar	23.851	1.941.229	-98,8%	1	55	-98,8%
TOTAL	127.753.219	138.400.860	-7,7%	3.473	3.942	-11,9%

Respecto del Patrimonio total de la Compañía, éste disminuyó 6.7% respecto al registrado en diciembre de 2022, producto de la caída de la subcuenta “Ganancias (pérdidas) acumuladas” y del menor patrimonio atribuible a los minoritarios (-12.3% y -13.4%, respectivamente).

El capital emitido alcanza a MM\$127.689 y está representado por 1.223.935.691 acciones, las cuales están distribuidas a diciembre de 2023 de la siguiente manera:



Nota:

- Controlador: Familia Gras
- Accionistas Mayoritarios: Familia Negrón
- Otros Fondos: Fondos de Inversión y Fondos Mutuos
- Otros Accionistas: Corredoras de Bolsa y Retail
- Fondos de Pensiones: AFP's
- Estas cifras no reagrupan las acciones que tiene la Familia Gras en las Corredoras de Bolsa

b. ESTADO DE RESULTADOS

ESTADO DE RESULTADOS	Miles de \$			Miles de UF		
	12M 23	12M 22	% VAR.	12M 23	12M 22	% VAR.
Ingresos de actividades ordinarias	267.191.329	233.320.878	14,5%	7.263	6.645	9,3%
Costos de ventas	(205.925.537)	(174.556.862)	18,0%	(5.597)	(4.972)	12,6%
Ganancia bruta	61.265.792	58.764.016	4,3%	1.665	1.674	-0,5%
<i>Margen bruto</i>	<i>22,9%</i>	<i>25,2%</i>	<i>-2,3 ptos</i>	<i>22,9%</i>	<i>25,2%</i>	
Gastos de administración	(49.428.244)	(44.710.755)	10,6%	(1.344)	(1.273)	5,5%
Resultado operacional	11.837.548	14.053.261	-15,8%	322	400	-19,6%
Resultado no operacional	(50.286.084)	(25.992.434)	93,5%	(1.367)	(740)	84,6%
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	(38.448.536)	(11.939.173)	222,0%	(1.045)	(340)	207,3%
(Gasto) Ingreso por impuesto a las ganancias	12.269.471	17.488.619	-29,8%	334	498	-33,0%
Ganancia (pérdida)	(26.179.065)	5.549.446	na	(712)	158	na
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	(25.299.734)	6.389.145	na	(688)	182	na
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	(879.331)	(839.699)	4,7%	(24)	(24)	-0,1%
<i>Margen Neto</i>	<i>-9,5%</i>	<i>2,7%</i>	<i>-12,2 ptos</i>	<i>-9,5%</i>	<i>2,7%</i>	<i>-12,2 ptos</i>
EBITDA	28.381.771	24.115.640	17,7%	771	687	12,3%
<i>Margen EBITDA</i>	<i>10,6%</i>	<i>10,3%</i>	<i>0,3 ptos</i>	<i>10,6%</i>	<i>10,3%</i>	<i>0,3 ptos</i>

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos ordinarios de la Compañía alcanzaron un total de MM\$267.191, lo que corresponde a un alza de 14.5% con respecto a los registrados el mismo periodo de 2022. Lo anterior responde a mayores ventas de inmuebles y de terrenos, que más que compensaron la caída en las ventas de viviendas en parte de pago.

A nivel de venta de inmuebles, el aumento de ingresos estuvo dado por todas las tipologías de propiedades. Los ingresos provenientes de la venta de departamentos representaron el 62.4% de lo facturado en el periodo y los de casas, el 37.2%. Esta composición no cambió respecto de la registrada el año 2022.

APERTURA INGRESOS CONSOLIDADOS	Miles de \$			Miles de UF		
	12M 23	12M 22	% VAR	12M 23	12M 22	% VAR
Ventas de inmuebles	245.616.837	213.895.969	14,8%	6.676	6.092	9,6%
Casas	91.477.230	79.471.902	15,1%	2.487	2.263	9,9%
Departamentos	153.318.626	134.337.863	14,1%	4.167	3.826	8,9%
Oficinas y/o locales comerciales	820.981	86.204	852,4%	22	2	808,9%
Ventas de inmuebles recibidos en parte de pago	9.560.043	11.742.890	-18,6%	260	334	-22,3%
Venta de terrenos	6.687.217	3.027.522	120,9%	182	86	110,8%
Otras ventas y servicios	5.327.232	4.654.497	14,5%	145	133	9,2%
TOTAL	267.191.329	233.320.878	14,5%	7.263	6.645	9,3%

En relación con el mix facturado entre filiales, este presentó un cambio importante, cayendo la participación de Socovesa y Almagro, y aumentando la de Pilares. Lo anterior se dio en el contexto de una muy baja escrituración de Pilares el año 2022, retomando el 2023 sus niveles de participación históricos.

PARTICIPACIÓN DE CADA FILIAL EN LOS INGRESOS ESCRITURADOS

PERIODO	S.A.	SOCOVESA	ALMAGRO	PILARES	SDC	TOTAL
12M 23	2%	50%	33%	16%	0%	100%
12M 22	3%	57%	38%	2%	0%	100%

El cuadro presentado a continuación, muestra un comparativo de los ingresos consolidados por tipo de inmueble y tramo de precios para los años 2022 y 2023.

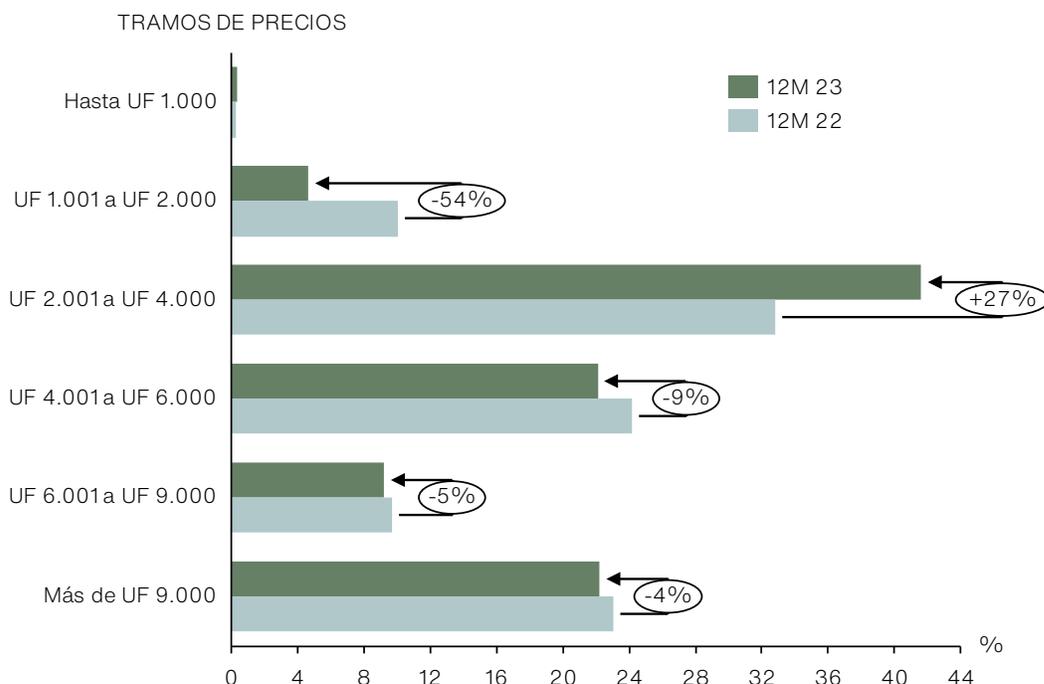
MONTOS Y UNIDADES FACTURADAS

INMUEBLE	TRAMO DE PRECIO	12M 23		12M 22	
		TOTAL FACTURADO M\$	UNIDADES FACTURADAS	TOTAL FACTURADO M\$	UNIDADES FACTURADAS
Casas	Hasta UF 1.000	12.879	-	-	-
	UF 1.001 a UF 2.000	4.291.409	97	13.757.612	287
	UF 2.001 a UF 4.000	34.950.035	349	26.685.244	336
	UF 4.001 a UF 6.000	32.020.445	177	14.665.021	85
	UF 6.001 a UF 9.000	4.316.800	19	6.560.847	27
	Más de UF 9.000	15.885.662	35	17.803.178	42
Departamentos	Hasta UF 1.000	763.805	-	577.384	-
	UF 1.001 a UF 2.000	7.057.764	111	7.694.719	146
	UF 2.001 a UF 4.000	66.816.272	692	43.479.007	442
	UF 4.001 a UF 6.000	22.073.653	131	36.981.403	237
	UF 6.001 a UF 9.000	18.179.292	68	14.107.029	56
	Más de UF 9.000	38.427.840	85	31.498.321	75
Oficinas	Hasta UF 1.000	-	-	-	-
	UF 1.001 a UF 2.000	160.816	3	-	-
	UF 2.001 a UF 4.000	451.712	4	-	-
	UF 4.001 a UF 6.000	-	-	-	-
	UF 6.001 a UF 9.000	-	-	-	-
	Más de UF 9.000	-	-	-	-
Otros	Terrenos	6.687.217	-	3.027.522	-
	Locales Comerciales	208.453	3	86.204	2
TOTAL		252.304.054	1.774	216.923.491	1.735

Notas:

- Incluye sólo venta de inmuebles nuevos y terrenos.
- En las cifras facturadas de los departamentos, se incluye la facturación de estacionamientos y bodegas, sin embargo, no se consideran dentro del conteo de unidades.

Al tomar solo lo facturado en casas y departamentos y compararlo con lo facturado el mismo periodo del 2022, sin incluir oficinas ni terrenos, se puede apreciar que los ingresos de los tramos de precio entre UF 2.001 y UF 4.000 fueron los únicos que presentaron un alza. Todos los demás segmentos cayeron respecto de lo escriturado el 2022.



Durante el ejercicio 2023, se vendieron tres terrenos de Socovesa Sur: uno en Valdivia, otro en Puerto Montt y otro en Chiguayante, por un monto total de MM\$5.437. Adicionalmente, hubo una expropiación de un terreno en Temuco por parte del SERVIU por MM\$1.250. En conjunto, los ingresos generados por la venta de terrenos y la indemnización recibida totalizaron MM\$ 6.687, marcando un incremento significativo del 120.9% en comparación con el ejercicio 2022.

Estas ventas de tierras reflejan un trabajo de gestión por parte de la Compañía, particularmente considerando los desafíos del mercado inmobiliario enfrentados durante este año, en su esfuerzo por mejorar la rotación de los activos, generar recursos financieros y optimizar la rentabilidad de la filial.

COSTOS DE VENTAS

En términos absolutos, los costos de ventas aumentaron un 18.0% respecto de los registrados el año 2022, alcanzando a MM\$205.926. Los proyectos facturados durante este año fueron fundamentalmente aquellos que estaban en construcción durante la pandemia y durante la crisis de costos de materiales, por lo que absorbieron los sobrecostos asociados, sin tener posibilidad de traspasar a precio estas alzas.

Es importante recordar que, por normativa IFRS, dentro del costo de venta del periodo en cuestión hay costos financieros que fueron activados durante el ciclo de construcción de las viviendas y que pasan a resultado en la medida que las viviendas son facturadas (costeadas). Durante el ejercicio 2023, el gasto financiero descargado en costo de venta ascendía a MM\$12.326 (Nota 11, "Inventarios", de los Estados Financieros).

GANANCIA BRUTA

En el consolidado, la cifra de ganancia bruta presentó un alza de 4.3% respecto a la registrada en 2022. El margen bruto total (medido como porcentaje de las ventas) disminuyó 2.3 puntos porcentuales, alcanzando a 22.9%.

Socovesa registró un margen de 21.0%, cifra que se ubicó en el mismo nivel que el del 2022. Almagro, por su parte, también mantuvo su margen bruto en 31%, en línea con los márgenes históricos de la filial. Pilares, registró un margen de 11.2% durante este periodo, lo que, si bien está alejado de los márgenes obtenidos históricamente por la filial, presenta una mejora respecto al del año pasado. Tanto en el caso de Socovesa como en el de Pilares, sus menores márgenes responden a los mayores costos de obra que terminaron impactando en forma relevante el desempeño de los proyectos escriturados este año.

MÁRGENES BRUTOS TOTALES POR FILIAL INMOBILIARIA ENERO-DICIEMBRE DE CADA AÑO

PERIODO	SOCOYESA	ALMAGRO	PILARES	SDC	NEG. INMOB.
12M 23	21,0%	31,0%	11,2%		23,0%
12M 22	21,2%	31,3%	-15,4%		25,3%
12M 21	24,3%	33,2%	27,5%		28,1%
12M 20	28,4%	29,3%	30,8%		28,8%
12M 19	27,4%	30,2%	29,0%		29,0%
12M 18	25,8%	30,3%	27,1%	39,0%	27,9%
12M 17	27,6%	31,5%	27,9%	18,8%	27,8%
12M 16	26,3%	33,1%	30,0%		29,8%
12M 15	26,9%	32,2%	30,0%		29,3%

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Los gastos de administración en términos nominales aumentaron 10.6% respecto de los registrados el periodo 2022, producto de mayores remuneraciones resultantes fundamentalmente de la aplicación de la reajustabilidad convenida, contribuciones, gastos generales, gastos de comercialización (más gastos de publicidad y salas de venta) y de mantenimiento de stock. Si se analizan las cifras en términos reales, el gasto de administración moderó su aumento (+5.5%). El ratio GAV/Ingresos disminuyó un punto porcentual en comparación con el registrado en diciembre de 2022, alcanzando a 18%.

GASTOS DE ADMINISTRACION	Miles de \$			Miles de UF		
	12M 23	12M 22	% VAR	12M 23	12M 22	% VAR
Remuneraciones de administración	22.527.965	21.138.790	6,6%	612	602	1,7%
Gastos generales	7.534.195	6.955.393	8,3%	205	198	3,4%
Contribuciones	6.291.604	4.917.113	28,0%	171	140	22,1%
Gastos de mantención stock	3.141.551	2.009.620	56,3%	85	57	49,2%
Gastos de comercialización	5.040.004	4.489.963	12,3%	137	128	7,1%
Depreciaciones	2.051.986	2.126.928	-3,5%	56	61	-7,9%
Honorarios de administración	2.575.421	2.880.553	-10,6%	70	82	-14,7%
Amortización intangibles	255.398	192.395	32,7%	7	5	26,7%
Donaciones	10.120	-		0,3	-	
TOTAL	49.428.244	44.710.755	10,6%	1.344	1.273	5,5%
GAV/Ingresos	18%	19%		18%	19%	

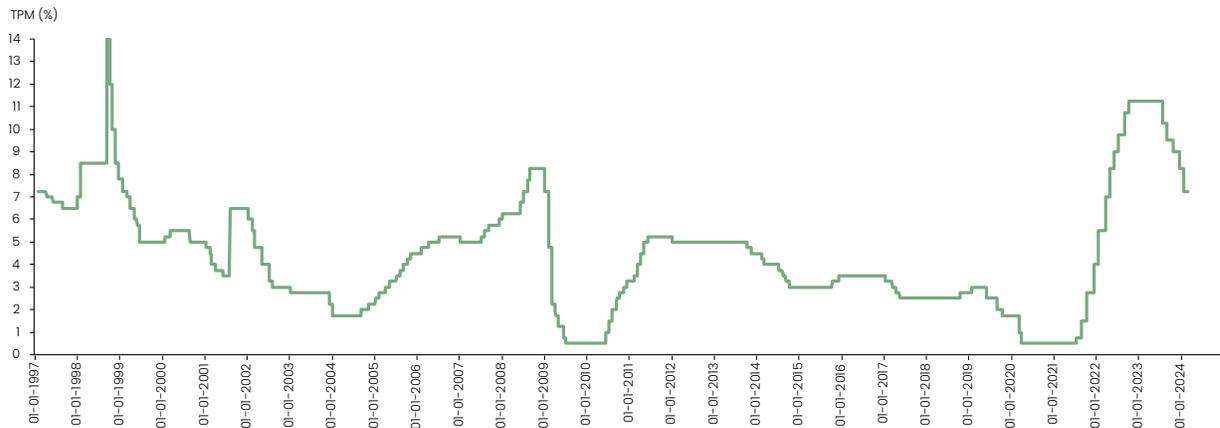
EBITDA

El EBITDA consolidado presentó un alza de 17.7% entre un periodo y otro, pasando de MM\$24.116 a MM\$28.382, lo que implicó que el margen EBITDA creciera 0.3 puntos porcentuales, alcanzando a 10.6%.

EBITDA	Miles de \$			Miles de UF		
	12M 23	12M 22	% VAR.	12M 23	12M 22	% VAR.
Ganancia Bruta	61.265.792	58.764.016	4,3%	1.665	1.674	-0,5%
Gasto financiero descargado	12.326.396	5.895.785	109,1%	335	168	99,5%
Depreciación	4.031.349	3.974.199	1,4%	110	113	-3,2%
Amortización de intangibles	255.398	192.395	32,7%	7	5	26,7%
Gasto de administración	(49.428.244)	(44.710.755)	10,6%	-1.344	-1.273	5,5%
EBITDA Proyecto Madagascar (VPP)	(68.920)			-2	-	
EBITDA	28.381.771	24.115.640	17,7%	771	687	12,3%
Margen EBITDA (%)	10,6%	10,3%	0,3 ptos	10,6%	10,3%	0,3 ptos

Lo anterior fue resultado de una mayor ganancia bruta y de los mayores gastos financieros descargados en el margen bruto producto del alza en las tasas de interés experimentada desde julio de 2021 (ver gráfico a continuación), que compensaron los mayores gastos de administración del periodo.

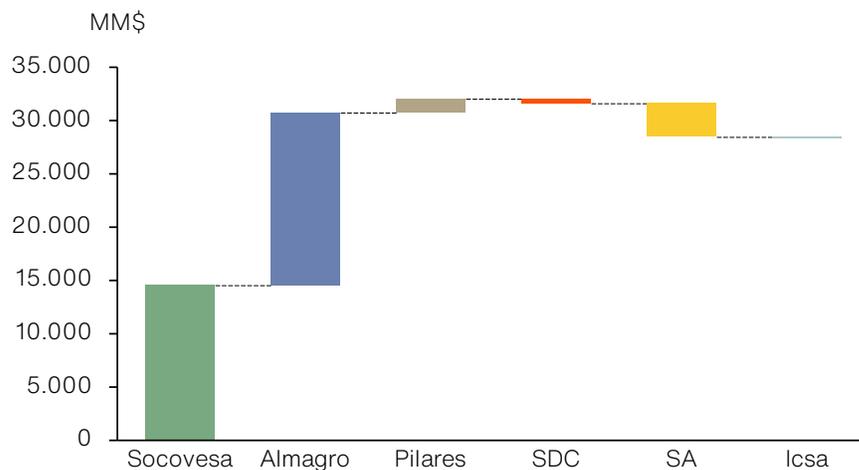
EVOLUCIÓN TPM 1997-2024



Fuente: Banco Central

Las filiales que explican el EBITDA del periodo son Almagro y Socovesa, y en menor proporción, Pilares.

COMPOSICIÓN DEL EBITDA POR FILIAL



GASTOS FINANCIEROS

El gasto financiero de la Compañía tiene un tratamiento particular, ya que las normas contables requieren activar la parte del gasto financiero que está destinado a financiar las obras en ejecución. Dado lo anterior, Empresas Socovesa, dentro del proceso de construcción, constituye activos calificados para la venta o uso interno cuyos costos por intereses (netos de rendimiento) incurridos en este proceso, se capitalizan durante el período necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende (Nota 30 a los Estados Financieros Consolidados). Los demás costos por intereses se registran con cargo a resultados financieros

del período y se presentan en el rubro “Costos financieros” (Nota 23.5 de los Estados Financieros Consolidados). Es decir, el gasto financiero incurrido en el periodo en cuestión queda reflejado una parte en el resultado (gasto financiero en resultado) y la otra, se activa en la cuenta “Obras en ejecución” (gasto financiero activado).

El gasto financiero se empieza a activar junto con el inicio del proyecto. Dicho gasto se llevará a resultado a través del costo de venta de las viviendas cuando éstas sean escrituradas (gasto financiero en costo de venta). Es importante destacar que el costo financiero total de la Compañía incorpora el efecto del reajuste de los créditos en UF, es decir, incluye el resultado por unidades de reajustes de los pasivos financieros.

	Miles de \$			Miles de UF		
	12M 23	12M 22	% VAR	12M 23	12M 22	% VAR
GASTO FINANCIERO						
Gasto financiero en resultado	55.509.564	33.273.388	66,8%	1.509	948	59,2%
Gasto financiero activado	31.680.756	23.065.832	37,3%	861	657	31,1%
GASTO FINANCIERO TOTAL	87.190.320	56.339.220	54,8%	2.370	1.605	47,7%
% de activación	36,3%	40,9%	4,6 ptos			
Cobertura de Gto. Financiero (Ebitda / Cto. Financiero total)	0,3x	0,4x	0,1x			

El año 2023 presentó un gasto financiero total de MM\$87.190, lo que implicó un aumento de 54.8% respecto al registrado en igual periodo del 2022, producto de la mayor deuda financiera bruta promedio (+17.1%) y de las altas tasas de interés registradas en el periodo.

	Ene-Dic 2023	Ene-Dic 2022	Nota:
Tasa Nominal Promedio	14.6%	11.0%	• Tasa nominal promedio del periodo e incluye intereses más reajustes del pasivo financiero

La tasa de activación de gastos financieros alcanzó a 36.3%, nivel inferior al del año pasado.

El indicador de Cobertura de Gasto Financiero cayó marginalmente entre un periodo y otro producto de los mayores gastos financieros (+54.8%) que más que compensaron el alza del EBITDA (+17.7%).

GANANCIA (PÉRDIDA)

El año 2023 la Compañía registró una pérdida total de (MM\$26.179), producto principalmente de los mayores gastos financieros del periodo.

En consecuencia, el resultado atribuible a los propietarios de la controladora del periodo registró una pérdida de (MM\$25.300), cifra que se compara negativamente con el resultado el 2022.

El ROE, por su parte, alcanzó a -6.8% equivalente a una disminución de 8.5 puntos porcentuales respecto del de diciembre de 2022, producto de la mayor caída de la utilidad de la controladora (que resultó en pérdida) que la disminución del patrimonio promedio atribuible a la controladora (-3.4%).

c. FLUJO DE EFECTIVO

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO	Miles de \$			Miles de UF		
	12M 23	12M 22	% VAR	12M 23	12M 22	% VAR
Flujo de efectivo por act. operación	(116.745.762)	(137.368.870)	-15,0%	(3.173)	(3.912)	-18,9%
Flujo de efectivo por act. inversión	(153.473)	(2.815.066)	-94,5%	(4)	(80)	-94,8%
Flujo de efectivo por act. financiación	96.047.998	134.858.276	-28,8%	2.611	3.841	-32,0%
Cambio neto en flujo de efectivo	(20.851.237)	(5.325.660)	291,5%	(567)	(152)	273,7%
Efectivo y efectivo equivalente inicial	27.172.745	32.498.405	-16,4%	739	926	-20,2%
Efectivo y efectivo equivalente final	6.321.508	27.172.745	-76,7%	172	774	-77,8%

Al 31 de diciembre de 2023 el flujo de efectivo muestra un efecto neto negativo de (MM\$20.851).

En el consolidado, el flujo operacional de la Compañía presentó una disminución de 15.0% respecto de 2022, registrando un flujo negativo que alcanzó a (MM\$116.746). Lo anterior fue resultado de menores cobros procedentes de la venta de bienes y servicios y mayores intereses pagados.⁶ Si se consideran los pagos a proveedores, pagos a empleados y otros pagos generados por actividades de la operación, estos disminuyeron (-14.0%), entre un periodo y otro, dando cuenta del ajuste realizado por la Compañía a partir del año pasado en su nivel de operación.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO (miles de \$)	CONSOLIDADO		
	12M 23	12M 22	% VAR
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	272.026.097	305.523.033	-11,0%
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(221.865.125)	(274.823.675)	-19,3%
Pagos a y por cuenta de los empleados	(97.381.292)	(97.178.737)	0,2%
Otros pagos por actividades de operación	(10.989.635)	(11.859.848)	-7,3%
Dividendos pagados	(1.916.677)	(16.530.689)	-88,4%
Dividendos recibidos	8.901	15.061	-40,9%
Intereses pagados	(76.112.756)	(42.119.077)	80,7%
Intereses recibidos	1.745.627	2.050.795	-14,9%
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	17.739.098	(2.445.733)	-825,3%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(116.745.762)	(137.368.870)	-15,0%

En cuanto al flujo de efectivo por actividades de inversión, flujo que por definición es negativo, éste alcanzó a (MM\$153), cifra considerablemente menor a la registrada en diciembre del 2022. Lo anterior se produjo por la disminución del flujo negativo asociado a la subcuenta “Compra de propiedades, plantas y equipos”, “Flujos de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras”, “Otras entradas (salidas) de efectivo” y “Compras de activos intangibles”.

⁶ El flujo asociado a la compra y venta de tierra se registra en el flujo operacional en las cuentas “Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios” y “Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios”.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO (miles de \$)	CONSOLIDADO		
	12M 23	12M 22	% VAR
<u>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</u>			
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	-	168.648	-100,0%
Flujos de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras	-	(776.000)	-100,0%
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos	164.339	195.693	-16,0%
Compras de propiedades, plantas y equipos	(317.812)	(1.435.619)	-77,9%
Compras de activos intangibles	-	(268.605)	-100,0%
Otras entradas (salidas) de efectivo *	-	(699.183)	-100,0%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(153.473)	(2.815.066)	-94,5%

Respecto a las actividades de financiamiento, al cierre del ejercicio 2023, si bien la Compañía aumentó su deuda financiera, presentando un incremento relevante en el total de importes procedentes de préstamos, también generó pagos de préstamos por MM\$195.459, generando un efecto neto de las obligaciones por préstamos por MM\$103.689. Este aumento neto de los préstamos es inferior en 26.5% respecto al periodo enero-diciembre de 2022.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO (miles de \$)	CONSOLIDADO		
	12M 23	12M 22	% VAR
<u>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</u>			
Total importes procedentes de préstamos	299.148.469	179.754.861	66,4%
Pagos de préstamos	(195.459.165)	(38.733.955)	404,6%
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	(3.871.782)	(3.444.441)	12,4%
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(3.769.524)	(2.718.189)	38,7%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	96.047.998	134.858.276	-28,8%

	Miles de \$			Miles de UF		
	12M 23	12M 22	% VAR	12M 23	12M 22	% VAR
Flujo de importes - pagos de préstamos (efecto neto)	103.689.304	141.020.906	-26,5%	2.818	4.016	-29,8%

III. INDICADORES FINANCIEROS

INDICADORES FINANCIEROS	FÓRMULA	12M 23	12M 22	12M 21
LIQUIDEZ				
Liquidez corriente	Activo corriente / Pasivo corriente	0,7x	0,7x	0,8x
Razón ácida	(Activo corriente - inventario + terrenos corriente) / Pasivo corriente	0,2x	0,2x	0,3x
ENDEUDAMIENTO				
Leverage total	Total pasivos / Total patrimonio	2,4x	2,0x	1,6x
Leverage financiero neto	Deuda financiera neta / Total patrimonio	2,0x	1,5x	1,1x
Deuda Financiera Neta / EBITDA	Deuda Financiera Neta / EBITDA UDM	25,1x	23,9x	7,2x
Cobertura Gto. financiero	Ebitda / Ctos. financieros totales	0,3x	0,4x	3,5x
% Deuda corto plazo	Pasivos corriente / Total pasivos	97,2%	96,5%	95,5%
% Deuda largo plazo	Pasivos no corriente / Total pasivos	2,8%	3,5%	4,5%
ACTIVIDAD				
Rotación de Inventario	Costo de venta UDM / (Inventarios corriente - terrenos)	0,4x	0,4x	0,9x
Permanencia de inventarios	Días periodo / Rotación de inventario	837 días	818 días	409 días
RENTABILIDAD				
Rentabilidad del patrimonio (ROE)	Ganancia atribuible controladores UDM / Patrimonio controladores promedio	-6,8%	1,7%	10,3%
Rentabilidad del activo (ROA)	Ebitda UDM / Total activos promedio	2,4%	2,2%	5,6%
Margen Ebitda	Ebitda / Ing. por ventas	10,6%	10,3%	17,6%
Margen Neto	Ganancia atribuible controladores / Ing. por ventas	-9,5%	2,7%	11,6%
Utilidad por acción	Utilidad ejercicio / N° acciones	-\$ 20,7	\$ 5,2	\$ 31,1

Durante el período analizado, la liquidez corriente y la razón ácida de la Compañía se mantuvieron estables en comparación con los niveles registrados en diciembre de 2022. Esto se debió a un incremento prácticamente proporcional tanto en los activos corrientes (+14.0%) como en los pasivos corrientes (+14.4%).

El leverage total experimentó un aumento, situándose en 2.4 veces, lo cual se atribuye tanto a un crecimiento del 13.5% en los pasivos totales como a una disminución del 6.7% en el patrimonio total en relación con diciembre de 2022. El leverage financiero neto también registró un incremento, alcanzando las 2.0 veces. Este cambio se explica por un crecimiento del 23.4% en la deuda financiera neta, acompañado de una reducción en el patrimonio total, lo cual incidió en el aumento de este indicador.

En cuanto a la cobertura de gastos financieros, se observó una disminución a 0.3 veces, resultado de un menor crecimiento del EBITDA del período (+17.7%) en comparación con el aumento de los costos financieros totales (+54.8%).

Es importante destacar que, tal como fue explicado en el punto de deuda financiera, gran parte de ésta corresponde a líneas de créditos de corto plazo, por lo que la deuda de corto plazo se

mantiene a diciembre de 2023 prácticamente en el mismo porcentaje que en el cierre del año anterior.

Por otro lado, el retorno sobre el capital (ROE) disminuyó 8.5 puntos porcentuales, llegando a -6.8%. Esta variación se debe principalmente a las pérdidas registradas por la controladora en los últimos doce meses y a una caída del 3.4% en el patrimonio promedio.

El retorno sobre activos (ROA) experimentó un leve aumento, impulsado por un crecimiento mayor del EBITDA de los últimos doce meses (+17.7%) en comparación con el aumento de los activos totales promedio de la Compañía (+10.3%).

El EBITDA⁷ mostró un incremento del 17.7% respecto al año anterior, aunque el margen EBITDA se mantuvo estable debido a un aumento del 14.5% en los ingresos por ventas del periodo.

Finalmente, el margen neto experimentó una caída significativa en comparación con el año 2022, consecuencia de las pérdidas atribuibles a los propietarios de la controladora, contrastando desfavorablemente con las utilidades del periodo anterior. Esta situación refleja los desafíos financieros enfrentados por la Compañía, marcados por incrementos en los costos financieros y ajustes en la gestión de su estructura de capital y rentabilidad.

⁷ Cálculo del EBITDA = Ganancia Bruta + Depreciación + Amortización de Intangibles – Gastos de Administración + Gastos Financieros descargados en Costo de Venta del periodo + EBITDA VPP (en caso de proceder).

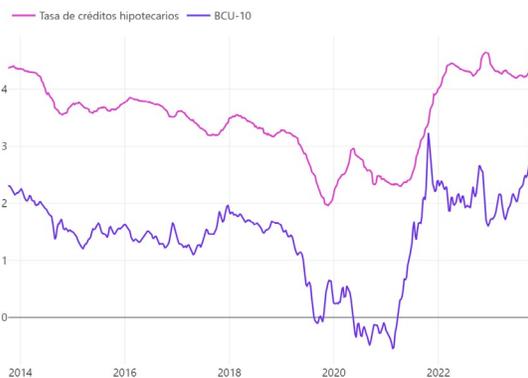
IV. CIFRAS DE GESTIÓN Y CMF

a. CONTEXTO DEL PERIODO

Durante el año 2023, el sector inmobiliario chileno enfrentó condiciones de mercado desafiantes, influenciadas significativamente por factores macroeconómicos y regulatorios. A pesar de una tendencia decreciente en la tasa de inflación, el incremento observado en la Unidad de Fomento (UF) durante el año anterior, junto con criterios más rigurosos implementados por las instituciones bancarias en la concesión de créditos hipotecarios, ejerció una presión a la baja sobre la demanda de viviendas.

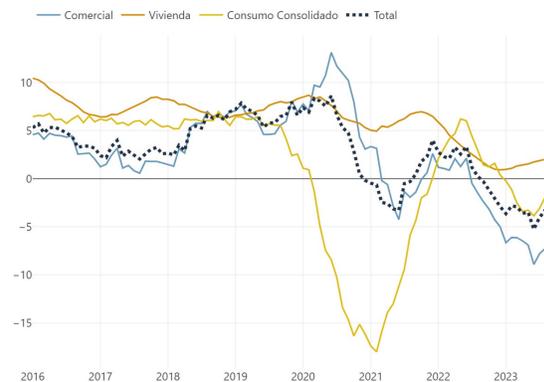
Adicionalmente, el mercado financiero experimentó un aumento en el costo del financiamiento a largo plazo, atribuible a una elevada percepción de riesgo a nivel global en los últimos meses del año. Las tasas de interés de los créditos hipotecarios experimentaron un incremento aproximado de 25 puntos básicos desde septiembre, alcanzando niveles cercanos al 4,5%, la cifra más elevada desde el año 2013. Como consecuencia, se observó una moderación en los flujos de crédito hipotecario.

TASAS CRÉDITOS HIPOTECARIOS Y BCU-10
(promedio móvil 4 semanas, puntos porcentuales)



Fuente: Banco Central de Chile

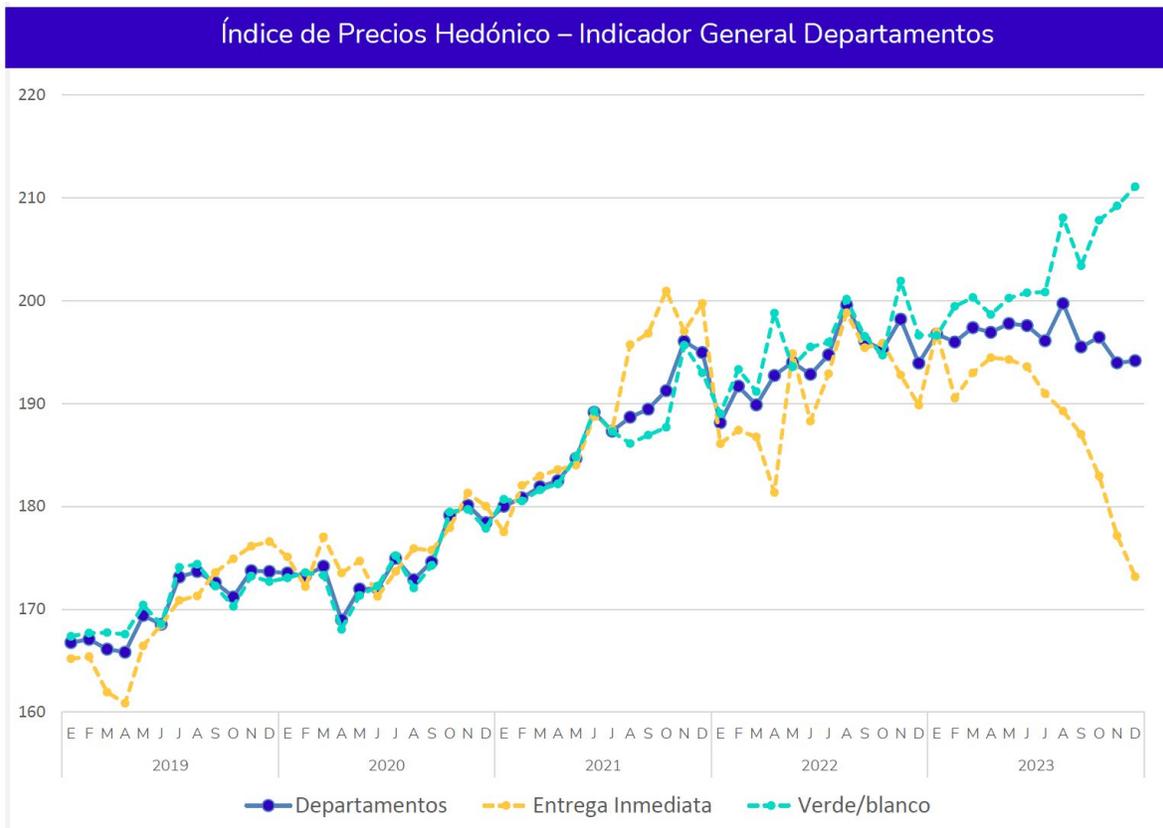
CRECIMIENTO DE LAS COLOCACIONES
(variación real anual, porcentaje)



A pesar de estos retos, el sector inmobiliario evidenció señales de recuperación a lo largo de 2023, particularmente impulsado por el segmento ABC1 y las transacciones apoyadas por subsidios gubernamentales, lo que resultó en un incremento del 10% en las ventas, medido en UF, de acuerdo con las cifras reportadas por Toc Toc. No obstante, se observó un comportamiento diferenciado entre casas y departamentos, con una contracción del 8,8% en las ventas de casas, en contraste con un aumento del 15,8% en las ventas de departamentos. Al excluir las ventas derivadas de viviendas sujetas al subsidio DS-19, el crecimiento del mercado se mostró más contenido. En este contexto, las ventas impulsadas por los subsidios DS-19 representaron un 9,3% y un 17,8% del total de las ventas de departamentos y casas, respectivamente, en comparación con un 4,7% y 6,4% en el año 2022.

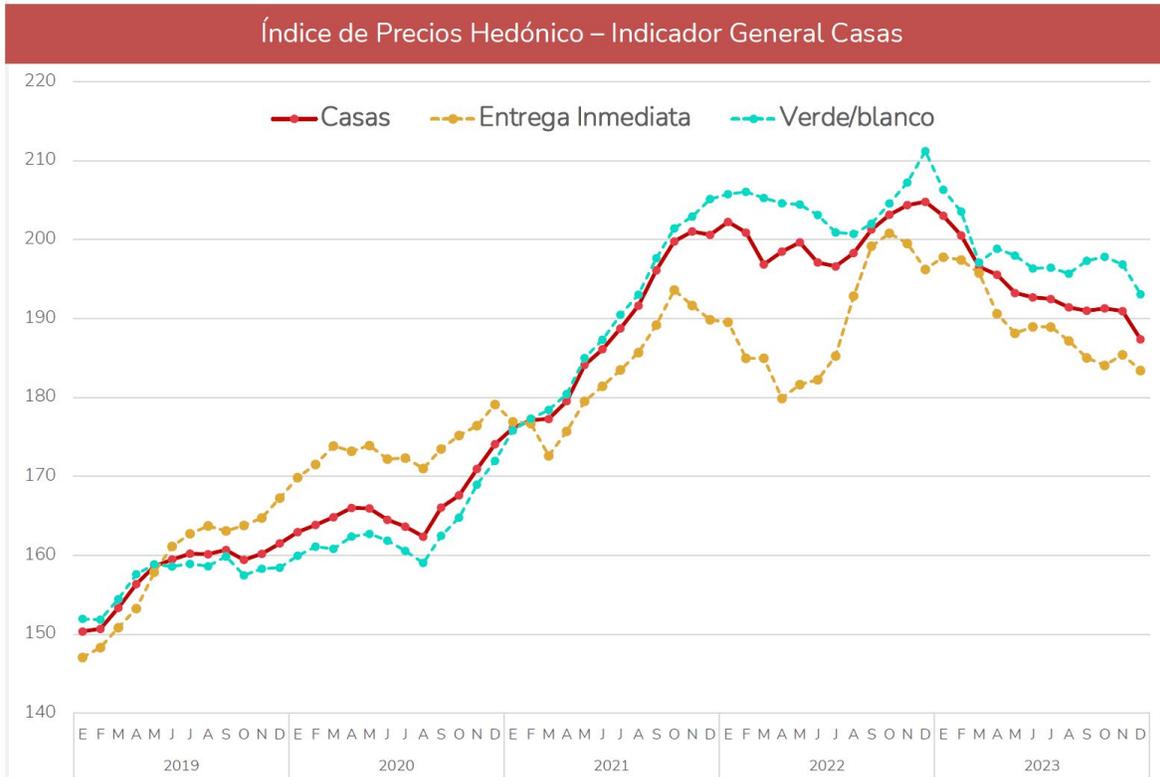
En relación con los desistimientos, estos mostraron un incremento significativo hacia finales de 2023, registrando tasas del 33% en casas y del 27% en departamentos.

Durante el 2023, particularmente a partir del segundo semestre, el mercado de departamentos experimentó una corrección significativa en los precios de las unidades para entrega inmediata, según datos proporcionados por Toc Toc. Este ajuste en los precios refleja una respuesta del mercado a diversas condiciones económicas y de demanda, marcando una tendencia relevante hacia la baja en este segmento particular.



Fuente: Toc Toc, Infoinmobiliario cierre 2023

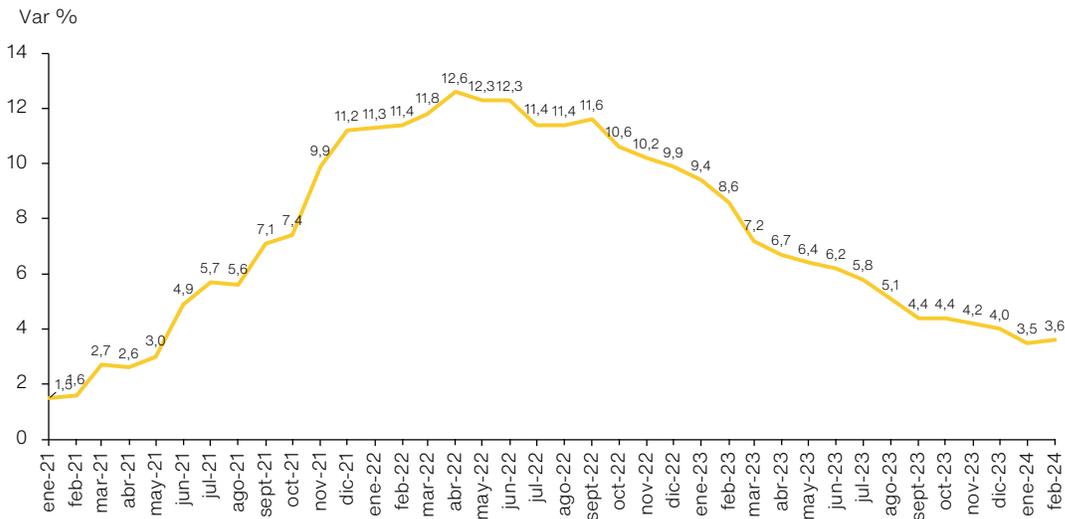
Paralelamente, el segmento de casas mostró una dinámica similar, aunque con una intensidad menos pronunciada en comparación con los departamentos. La corrección de precios fue uniforme a lo largo de este segmento, afectando tanto a casas listas para entrega inmediata como aquellas en fases iniciales de construcción (ventas en verde o blanco).



Fuente: Toc Toc, Infoinmobiliario cierre 2023

Por otro lado, los costos de construcción mantuvieron una tendencia decreciente desde el máximo alcanzado en 2022, ofreciendo perspectivas optimistas para el sector. Aunque estos costos aún no han retornado a los niveles observados antes de la crisis de 2020-2021, su progresiva reducción está facilitando un proceso de normalización.

VARIACIÓN DEL COSTO DIRECTO



Fuente: Información interna de la Compañía

Frente a este escenario, los esfuerzos de Empresas Socovesa estuvieron concentrados en administrar el riesgo financiero, avanzar en la facturación de las viviendas y la recuperación de los créditos hipotecarios, con el objetivo de reducir progresivamente el nivel de endeudamiento y, por ende, optimizar la gestión del flujo de caja.

b. CIFRAS DE GESTIÓN

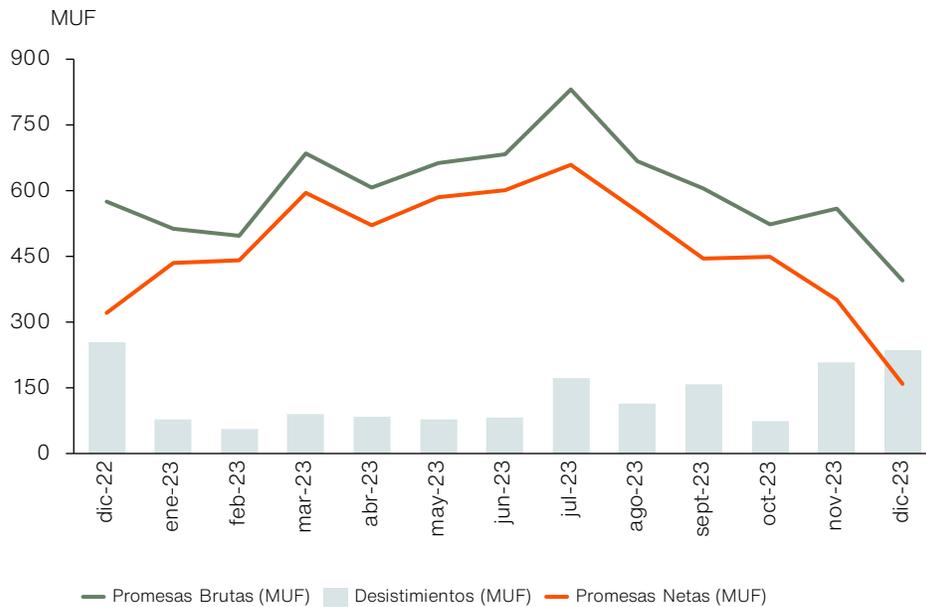
En el 2023, las filiales inmobiliarias registraron promesas, netas de desistimientos, por MUF 5.792, lo que representa una disminución del 14.1% en comparación con el mismo período del año 2022. Esta variación se descompone en una reducción del 15.4% en el número de unidades comprometidas y un incremento marginal del 1.6% en los precios promedio, atribuible principalmente a variaciones en la composición de los productos vendidos.

FILIAL	PROMESAS NETAS			UNIDADES NETAS			PRECIO PROMEDIO		
	12M 23	12M 22	% Var	12M 23	12M 22	% Var	12M 23	12M 22	% Var
Socovesa	MUF 2.338	MUF 2.905	-19,5%	735	768	-4,3%	UF 3.181	UF 3.783	-15,9%
Almagro	MUF 2.551	MUF 2.581	-1,2%	362	401	-9,7%	UF 7.047	UF 6.437	9,5%
Pilares	MUF 903	MUF 1.254	-28,0%	266	442	-39,8%	UF 3.394	UF 2.837	19,6%
Filiales Inmobiliarias	MUF 5.792	MUF 6.740	-14,1%	1.363	1.611	-15,4%	UF 4.249	UF 4.184	1,6%

A pesar de que el presupuesto de la Compañía anticipaba una disminución tanto en el volumen de promesas como en la oferta disponible para este año respecto del 2022, las ventas estuvieron por debajo de lo presupuestado.

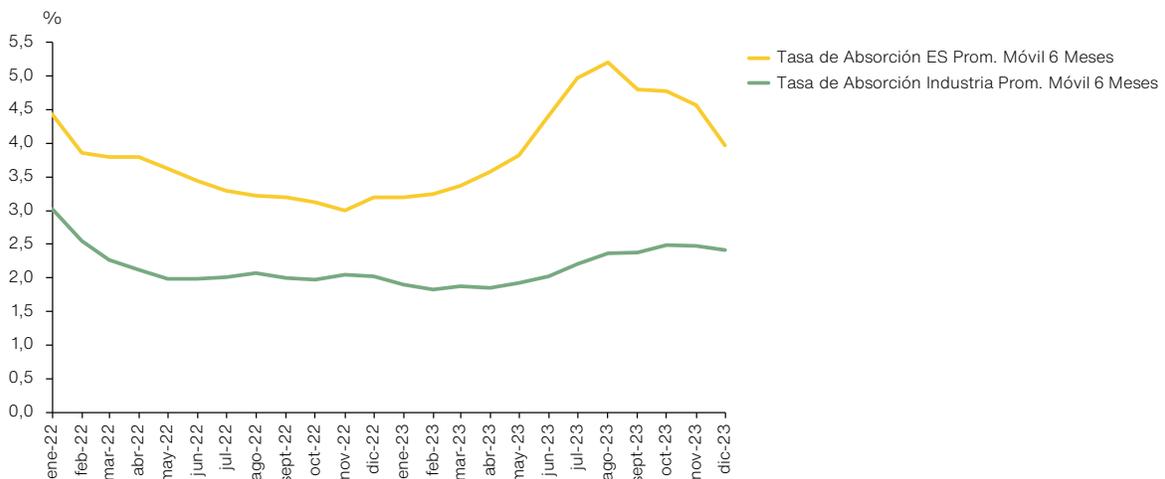
Al analizar el desempeño anual hasta septiembre, se constata que la Compañía se encontraba alineada con su presupuesto, pese a que ya se había observado una leve desaceleración en los niveles de promesas del tercer trimestre. No obstante, durante el cuarto trimestre, y en particular en los meses de noviembre y diciembre, se experimentó un volumen de ventas inferior al anticipado. Esto fue influenciado por el incremento en las tasas de los créditos hipotecarios y la dificultad por parte de los clientes de alcanzar el pie comprometido, lo que se transformó en un obstáculo significativo para que los clientes pudiesen concretar la promesa de compraventa, afectando el flujo de promesas netas generadas por las filiales. Adicionalmente, se observó un incremento en los desistimientos, especialmente en diciembre, lo que afectó adversamente el volumen neto de compromisos generados.

EVOLUCIÓN DE PROMESAS BRUTAS, MONTOS DESISTIDOS Y PROMESAS NETAS (diciembre 2022-diciembre 2023)



Por su parte, la oferta de la Compañía experimentó una disminución relevante, incrementando el desafío para las filiales inmobiliarias de cumplir con sus presupuestos. A pesar de esta reducción observada, la tasa de absorción promedio del 2023 superó los niveles promedios del año 2022.

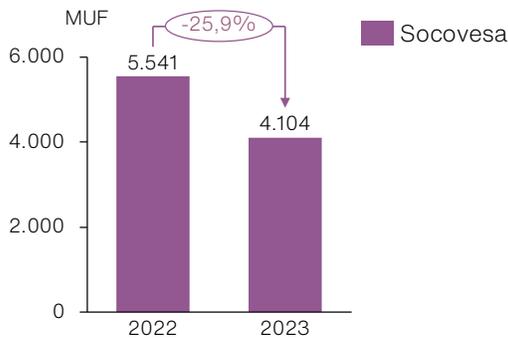
TASA DE ABSORCIÓN⁸ (%)



⁸ Se entiende la tasa de absorción como el cociente del número de viviendas vendidas en un periodo de tiempo determinado (en unidades o UFs) y el número total de viviendas disponibles para la venta (en unidades o UFs). Es el inverso de los MAO.

A diciembre de 2023, las filiales Socovesa registraron promesas netas por un total de MUF 2.338, lo que representó una disminución del 19.5% en comparación con el mismo período del año 2022, y un 20.1% por debajo de lo proyectado en el presupuesto. La cantidad de unidades vendidas experimentó una caída del 4.3%, mientras que los precios promedio se redujeron en un 15.9%, debido principalmente a una variación en la composición de las ventas y la aplicación de descuentos puntuales.

OFERTA PROMEDIO ANUAL SOCOVESA

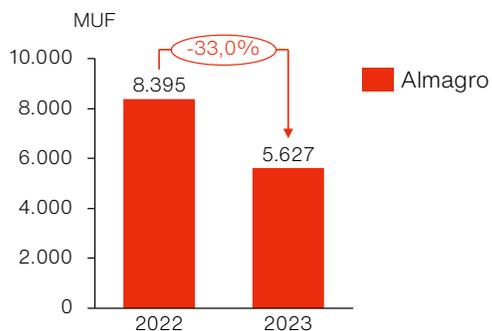


Durante el año 2023, Socovesa presentó una oferta promedio anual que fue un 25.9% inferior en comparación con el año 2022.

La tasa de absorción promedio, expresada en UF, se situó en 4.7%, cifra que supera favorablemente el 4.4% registrado en el mismo período del año anterior.

Almagro logró mantener prácticamente invariable el volumen de promesas netas en comparación con el período del año 2022, alcanzando los MUF 2.551. Esta cifra representó un incremento del 10.7% con respecto a su presupuesto, atribuido en gran medida al dinamismo observado en el segmento ABC1 durante estos meses.

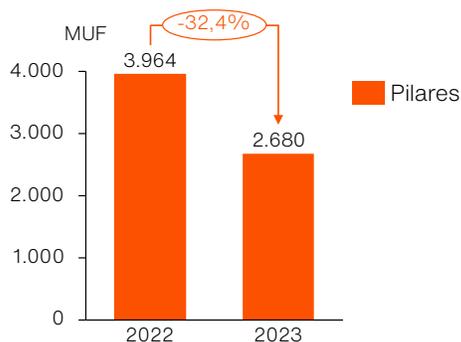
OFERTA PROMEDIO ANUAL ALMAGRO



La oferta promedio anual de Almagro experimentó una reducción del 33.0% a diciembre de 2023. La tasa de absorción promedio para el año aumentó a 3.8%, lo que representó una mejora en comparación con el 2.6% registrado en el mismo período del año 2022.

Pilares, por su parte, registró una disminución de 28.0% en sus promesas netas a diciembre explicada por una reducción del 39.8% en el número de unidades vendidas y un incremento del 19.6% en el precio promedio. Esta variación fue influenciada por la venta de locales comerciales en Santos Dumont, lo cual resultó en una composición de ventas distinta a la del año anterior. En comparación con el presupuesto, la filial experimentó una caída del 32.9%, disminución que se explica por los segmentos que atiende esta filial, particularmente el de "inversionistas hormigas", quienes, dado el escenario económico enfrentado durante el 2023, encontraron menos atractiva la inversión en departamentos.

OFERTA PROMEDIO ANUAL PILARES



La oferta promedio anual de Pilares se redujo en un 32.4% en comparación con el año 2022. A pesar de una disminución en las promesas netas, la tasa de absorción promedio anual se mantuvo en los niveles del año pasado, alcanzando a 2.8%, cifra que supera levemente el 2.6% del 2022.

En el consolidado del ejercicio 2023, la distribución de las UFs netas prometadas mostró una diversificación en el tipo de propiedades prometadas. Del total, el 23.7% corresponde a casas, el 72.8% a departamentos y el 3.8% a locales comerciales. La diferencia en la composición, que en este caso es un ajuste negativo, se atribuye principalmente a los desistimientos en la categoría de oficinas que superaron las promesas realizadas durante el año.

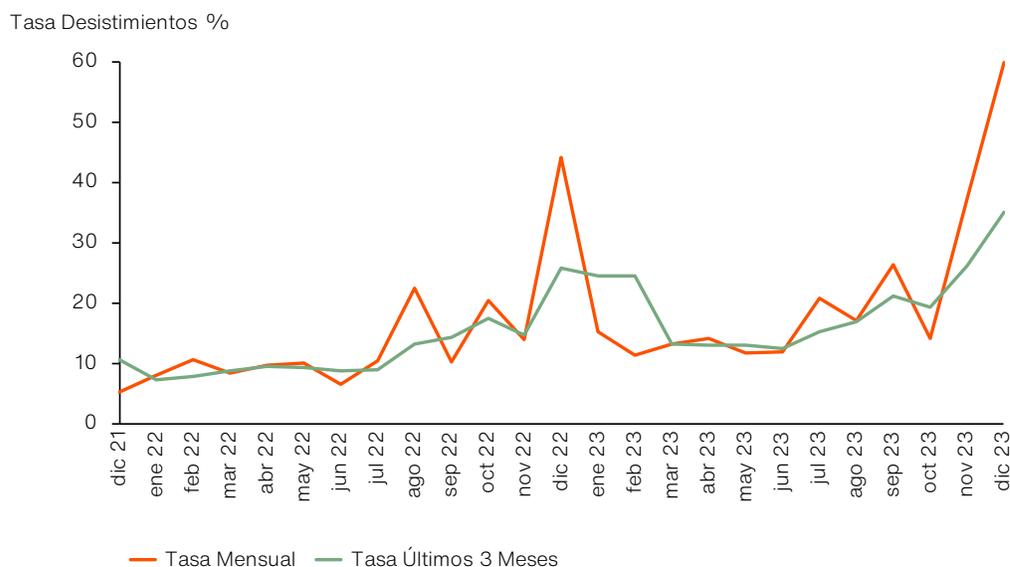
Inmuebles	12M 23				12M 22			
	Monto bruto prometado M\$	Unidades brutas prometadas	Monto promesas desistidas M\$	Unidades promesas desistidas	Monto bruto prometado M\$	Unidades brutas prometadas	Monto promesas desistidas M\$	Unidades promesas desistidas
Casas	75.447.615	622	24.999.038	181	86.086.270	619	20.944.879	175
Departamentos	181.785.520	1.136	26.744.108	238	188.177.288	1.328	17.743.699	168
Oficinas	444.636	6	925.473	13	864.116	8	249.955	4
Loc. Comerciales	8.211.852	32	143.739	1	542.324	3	-	-
Total	265.889.624	1.796	52.812.358	433	275.669.998	1.958	38.938.533	347
Tasa de Desistimientos								
Casas			33,1%				24,3%	
Departamentos			14,7%				9,4%	
Oficinas			208,1%				28,9%	
Loc. Comerciales			1,8%				0,0%	
Tasa de Desistimientos			19,9%				14,1%	

Nota:

- Tasa de desistimientos de oficinas considera seis unidades vendidas en el 2023, y trece desistimientos, los cuales pueden haber sido vendidos en periodos anteriores al 2023.

Al cierre de diciembre de 2023, la tasa de desistimientos total de la Compañía se situó en un 19.9%, lo que representó un incremento de 5.7 puntos porcentuales en comparación con el año 2022. A pesar de que esta tasa supera el promedio histórico de la Compañía, se considera coherente con el entorno actual que enfrenta la industria inmobiliaria. Este aumento se atribuye principalmente a las dificultades para lograr el crédito hipotecario, exacerbadas por el incremento en la UF y las tasas de interés. Durante los meses de noviembre y diciembre, se observó un relevante aumento de los desistimientos que fue consecuencia de que la Compañía estaba escriturando y existió un mayor número de clientes que al enfrentar dificultades para acceder a financiamiento hipotecario, no pudieron cumplir con sus promesas.

EVOLUCIÓN TASA DE DESISTIMIENTOS EMPRESAS SOCOVESA (diciembre 2021 – diciembre 2023)



Por el lado de la industria, en términos de desistimientos ésta experimentó en diciembre una tasa equivalente a 27% para los departamentos y 33% para las casas.

Cabe destacar que mensualmente la Compañía informa sus promesas netas de desistimientos a través de su página web⁹, por lo que los cierres de negocios ya incorporan las tasas de desistimientos antes señaladas.

El cuadro que se presenta a continuación muestra el stock de viviendas terminadas contable que se encontraban disponibles a la venta al 31 de diciembre de cada periodo, valorizado a su precio estimado de venta. Asimismo, el cuadro presenta en la columna de stock potencial, las unidades que serán terminadas y estarán disponibles a la venta durante los próximos 12 meses. El stock potencial no resta las ventas de los próximos 12 meses ni incluye el stock disponible al cierre del ejercicio.

⁹ <https://www.Empresassocovesa.cl/inversionistas/informacion-financiera/cifras-de-gestion/>

Inmuebles	A DICIEMBRE 2023				A DICIEMBRE 2022	
	Stock disponible M\$	Unidades stock disponible	Stock potencial próximos 12 meses M\$	Unidades stock potencial próximos 12 meses	Stock disponible M\$	Unidades stock disponible
Casas	77.095.673	308	59.381.354	515	34.927.423	157
Departamentos	264.104.045	1.768	251.520.271	1.830	141.442.952	850
Oficinas	5.302.961	43	-	-	-	-
Loc. Comerciales	9.747.578	75	1.128.624	3	225.078	7
Total	356.250.258	2.194	312.030.248	2.348	176.595.453	1.014

Notas:

- El stock disponible no descuenta las promesas suscritas que están asociadas a algunas unidades que se mantienen en el inventario. La cifra de stock disponible de gestión, valorizadas a su precio estimado de venta, al cierre de diciembre de 2023 es de MUF 4.766.
- Oferta Potencial corresponde a viviendas terminadas e incluye las recepciones de los próximos 12 meses, sin incluir el stock disponible del periodo en cuestión. No incorpora las promesas actuales o futuras de los próximos 12 meses.

A diciembre de 2023, se observó un incremento relevante en el número de unidades de viviendas terminadas, registrando un aumento del 116.4%. Este crecimiento fue tanto en el segmento de departamentos, los cuales experimentaron un incremento del 108.0%, como en el de casas, donde éstas mostraron un alza más moderada del 96.2%. Paralelamente, el valor promedio del stock total, expresado en pesos, evidenció un incremento del 101.7% durante el mismo periodo. Este aumento refleja no solo la incorporación de nuevas unidades al inventario sino también la revalorización del stock existente en un contexto de cambios en el mercado inmobiliario.

Es importante destacar que las viviendas catalogadas como "terminadas" permanecen en esta categoría contable hasta el momento de su escrituración. A pesar de que estas unidades están recepcionadas y contabilizadas como terminadas, pueden no estar inmediatamente disponibles para la venta debido a que ya cuentan con promesas de compra. Esta distinción es crucial para entender la dinámica entre la oferta disponible y las unidades efectivamente disponibles para nuevos compradores en el mercado.

Al realizar una comparativa de la oferta disponible al cierre de diciembre de cada año, se observa una contracción en el 2023 del 28.4%, alcanzando a MMUF 11.0. Este ajuste en la oferta se traduce en un tiempo estimado de 25 meses para agotar la oferta existente, reflejando una optimización significativa en términos de gestión de inventario. Es relevante destacar que tanto los MAO correspondientes a las casas como a los departamentos registraron una disminución en comparación con diciembre de 2022, lo cual indica una recuperación hacia niveles de equilibrio inmobiliario que son considerados saludables, especialmente dentro del contexto de mercado actual.

MESES PARA AGOTAR		
OFERTA (UF Oferta / UF vendidas prom. 6M)	MAO Dic 23	MAO Dic 22
Casas	14 meses	20 meses
Departamentos	31 meses	34 meses
Oficinas	-23 meses	-577 meses
Locales Comerciales	3 meses	75 meses
Total	25 meses	31 meses

Notas:

- Estas cifras consideran las UF disponibles a la venta al 31 de diciembre de cada año (viviendas terminadas y en construcción) y el promedio mensual móvil de las promesas en UF realizadas en los últimos seis meses en cuestión.
- El indicador de locales comerciales que se comercializa en alguno de los proyectos, en la mayoría de los casos presentan ventas discretas a lo largo del año, por lo que el promedio semestral de ventas puede ser cercano a 0 para algunos periodos.

Los indicadores de meses para agotar stock y velocidad de venta conforme a lo requerido por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) son:

MESES PARA AGOTAR STOCK (Unid Stock/Unid vendidas)	A Dic 2023	A Dic 2022
Casas	5,4	1,8
Departamentos	12,4	7,0
Oficinas	12,3	-
Loc. Comerciales	75,0	-
Total	10,9	4,9

VELOCIDAD DE VENTA (Ventas M\$/Stock disp. M\$)	A Dic 2023	A Dic 2022
Casas	0,12	0,29
Departamentos	0,08	0,13
Oficinas	0,05	-
Loc. Comerciales	0,01	-
Total	0,08	0,16

Nota:

- Cifras consideran promedio móvil mensual de los últimos 3 meses para las unidades e ingresos facturados.

Es relevante considerar que esta forma de calcular los meses para agotar stock y las velocidades de venta no se ajustan a la manera en que la industria lo hace, ya que esta última considera las unidades y montos promesados y no los facturados, por lo que las cifras antes expuestas no pueden ser comparadas con los indicadores de la CChC, Collect, Toc Toc o cualquier otra fuente que esté referida a la industria y que use las promesas como indicador de ventas.

Al considerar el indicador “Meses para agotar stock” calculado de acuerdo con la fórmula de la CMF, las cifras mostradas se calculan dividiendo las unidades terminadas totales disponibles para la venta al 31 de diciembre de cada año y las unidades facturadas expresadas como promedio móvil mensual de los últimos tres meses.

Específicamente, el cálculo a diciembre de cada año considera los siguientes datos:

INMUEBLE	12M 23		12M 22		% VARIACIÓN	
	STOCK (Unidades)	UNDS. FACTURADAS (Prom. Móvil 3M)	STOCK (Unidades)	UNDS. FACTURADAS (Prom. Móvil 3M)	STOCK (Unidades)	UNDS. FACTURADAS (Prom. Móvil 3M)
Casas	308	57	157	87	96,2%	-34,9%
Departamentos	1.768	142	850	122	108,0%	17,0%
Oficinas	43	4	-	-		
Loc. Comerciales	75	1	7	-	971,4%	
TOTAL	2.194	202	1.014	209	116,4%	-3,2%

En el consolidado, los meses para agotar stock se duplicaron. El indicador relativo al tiempo necesario para agotar el stock de casas experimentó un incremento, derivado tanto del aumento en las unidades de stock (+96.2%) como de la reducción en el promedio de unidades facturadas durante los últimos tres meses (-34.9%). De manera similar, los meses requeridos para agotar el stock de departamentos se incrementaron en comparación con el período anterior. Este cambio se debe a un crecimiento desproporcionado entre las unidades facturadas, que se incrementaron en un 17.0%, y el aumento en las unidades de stock (+108.0%). Esta combinación de factores contribuyó de manera significativa a la prolongación del período estimado para liquidar el inventario existente.

Para el caso del indicador de “Velocidad de venta”, las cifras mostradas se calculan dividiendo la facturación expresada como promedio móvil mensual de los últimos tres meses y las viviendas terminadas expresadas a valor comercial, disponible al 31 de diciembre de cada año.

Las cifras usadas para calcular estos indicadores (expresadas en M\$) son:

INMUEBLE	12M 23		12M 22		% VARIACIÓN	
	FACTURACIÓN M\$ (Prom. móvil 3M)	STOCK DISPONIBLE M\$	FACTURACIÓN M\$ (Prom. móvil 3M)	STOCK DISPONIBLE M\$	FACTURACIÓN M\$ (Prom. móvil 3M)	STOCK DISPONIBLE M\$
Casas	9.390.364	77.095.673	9.992.957	34.927.423	-6,0%	120,7%
Departamentos	20.446.424	264.104.045	18.596.794	141.442.952	9,9%	86,7%
Oficinas	271.711	5.302.961	-	-		
Loc. Comerciales	86.147	9.747.578	-	225.078		4230,8%
TOTAL	30.075.359	356.250.258	28.589.750	176.595.453	5,2%	101,7%

El indicador de velocidad de venta total disminuyó desde 0.16 a 0.08 entre un periodo y otro, en respuesta a un aumento significativo en el stock disponible, que creció un 101.7%, lo cual superó ampliamente el incremento del 5.2% en la facturación del periodo. La combinación de estos factores resultó en una reducción de la eficiencia en la conversión de inventario en ventas concretadas. En relación con las casas, se registró una disminución en el índice de velocidad de ventas en comparación con el cierre de diciembre de 2022. La facturación promedio mensual de los últimos tres meses experimentó una caída del 6.0%, mientras que el stock disponible, valorizado a precio de venta, se incrementó en un 120.7%. Este desbalance entre la oferta y la demanda efectiva ha contribuido a la reducción de la velocidad con la que se venden las casas. Para los departamentos, igualmente se notó una disminución en la velocidad de ventas. Aunque la facturación promedio móvil mensual de los últimos tres meses registró un aumento del 9.9%, el incremento en el stock disponible resultó ser mucho más significativo (+86.7%).

La disminución en la velocidad de ventas tanto para casas como para departamentos ha sido un reflejo de los desafíos enfrentados por el sector inmobiliario en el equilibrio entre oferta y demanda. El marcado aumento en el stock disponible, especialmente relevante en el segmento de departamentos, ha impuesto presiones adicionales sobre la capacidad del mercado para absorber nuevas unidades.

Al cierre de diciembre de 2023, el saldo de proyectos pendientes de ejecución de la Compañía registró una disminución significativa del 61.8% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Esta reducción fue explicada por la disminución en los proyectos correspondientes a casas, departamentos y oficinas.

BACKLOG (saldos por ejecutar de obras ya iniciadas)	A Dic 2023 M\$	A Dic 2022 M\$	% VAR
Casas	12.522.207	45.283.529	-72,3%
Departamentos	66.001.248	160.291.632	-58,8%
Oficinas	9.418.407	24.804.046	-62,0%
Locales Comerciales	-	-	
Total	87.941.862	230.379.207	-61,8%

En lo que respecta a los metros cuadrados de permisos de construcción, se registró un incremento del 27.5% en el período analizado. Este aumento se atribuyó fundamentalmente al crecimiento en los permisos para casas y departamentos aún no iniciados por Socovesa, lo cual logró compensar las disminuciones observadas en los permisos de Almagro y Pilares.

PERMISOS EN M ²	2023 m ²	2022 m ²	% VAR
Casas	166.841	95.991	73,8%
Departamentos	468.462	399.544	17,2%
Oficinas	12.685	12.685	0,0%
Locales Comerciales	-	-	
Total	647.988	508.221	27,5%

Nota:

- Los m² de locales comerciales no se puede separar de los m² de los proyectos inmobiliarios por lo que las cifras se muestran dentro de la clasificación "Departamentos" y no en "Locales Comerciales".

V. ANÁLISIS DE LAS DIFERENCIAS QUE PUEDAN EXISTIR ENTRE LOS VALORES LIBRO Y VALORES ECONÓMICOS Y/O DE MERCADO DE LOS PRINCIPALES ACTIVOS.

Dado que en gran medida el objeto del negocio inmobiliario consiste en comprar tierras y en valorizarlas mediante el desarrollo de proyectos inmobiliarios atractivos para los clientes, la administración no considera razonable el reconocer anticipadamente el valor que va adquiriendo la tierra comprada mientras se están ejecutando los proyectos, sino que hacerlo una vez que estos proyectos se hagan realidad. Solamente en ese momento se podrá saber si la Empresa hizo rentablemente los desarrollos.

Dado lo anterior, la administración cree que la postura conservadora es que el valor razonable de las propiedades de inversión es su costo de adquisición en unidades de fomento (UF) más las urbanizaciones.

No obstante, cabe destacar que en la contabilidad los terrenos se registran a su valor de compra en pesos.

VI. ANÁLISIS DE LAS VARIACIONES MÁS IMPORTANTES OCURRIDAS DURANTE EL PERÍODO, EN LOS MERCADOS QUE PARTICIPA, EN LA COMPETENCIA QUE ENFRENTA Y EN SU PARTICIPACIÓN RELATIVA.

El sector inmobiliario (residencial y no residencial) y de la construcción juegan un rol importante en la mayoría de las economías del mundo y Chile no es la excepción. Estos sectores en conjunto representan el 9% del PIB y en torno a un 10% del empleo nacional en los últimos años, estando altamente interconectados con el mundo real y financiero.

Esta característica de tamaño hace que sea un sector relevante en términos de empleo e inversión. Por su naturaleza (tamaño relativo de los proyectos y tiempo de construcción) es altamente intensivo en crédito, muy sensible al ciclo económico, y por tanto es impactado por variables como la inflación y la tasa de interés de largo plazo, el nivel de empleo y la masa salarial, las políticas de subsidios habitacionales vigentes y el nivel de inversión tanto pública como privada en los distintos sectores industriales. Asimismo, las expectativas de consumidores y Empresarios juegan un rol central en lo que serán las decisiones de compra e inversión en este sector económico.

De igual manera, se caracteriza por ser procíclico, es decir, en periodos de expansión económica la industria crece más que el promedio, mientras que en periodos de contracción retrocede más que el promedio. Parte importante de esta característica se debe a la naturaleza del negocio inmobiliario que implica inversiones poco fraccionables y plazos de construcción que en general, van entre los 18 y los 24 meses. De esta manera, un alza de la demanda se enfrenta con una oferta inelástica en el corto plazo, lo que genera un aumento relevante de precios, gatillando una respuesta de la oferta que sólo se materializa al cabo de algunos trimestres.

El negocio inmobiliario consiste en el desarrollo de proyectos de vivienda con y sin subsidio, proyectos de oficina, loteos industriales y proyectos comerciales, que se llevan a cabo por etapas: análisis de proyectos, compra de terrenos, diseño arquitectónico y urbano, aprobación gubernamental, construcción de la obra, comercialización y venta, y finalmente, entrega de servicios de post venta. Empresas Socovesa participa a través de sus filiales inmobiliarias en las etapas antes mencionadas, principalmente en los proyectos de vivienda con y sin subsidio.

Entre los principales competidores de Socovesa S.A. en el negocio inmobiliario, se encuentran las empresas Paz, Santolaya, Exxacon, Fundamenta, Actual, Aconcagua, Enaco, PY, Inmobiliaria Manquehue, Sinergia, Euro, Moller y Pérez-Cotapos, entre otras.

Si se consideran las cifras que entrega Toc Toc, que aplican sólo para la Región Metropolitana, el análisis de la industria al cierre del año 2023 muestra que las ventas netas de viviendas, medidas en unidades, registraron un alza de 16.6% con respecto al año 2022. No obstante, al aislar la venta de proyectos con subsidios DS 19, las promesas totales aumentaron sólo 3.3%, donde la venta de unidades de casas cayó 9.2% y la de departamentos aumentó 5.5%.

Medido en UF, el escenario fue algo diferente: las casas registraron una caída de 8.8%, y los departamentos un aumento de 15.8%, generando que, en el consolidado, el mercado creciera un 10.0%. Nuevamente, si se separa el efecto de las ventas con subsidios de las ventas al sector privado, el alza se modera a 2.5% en el total de la industria, con casas cayendo 19.0% y departamentos aumentando 8.8%.

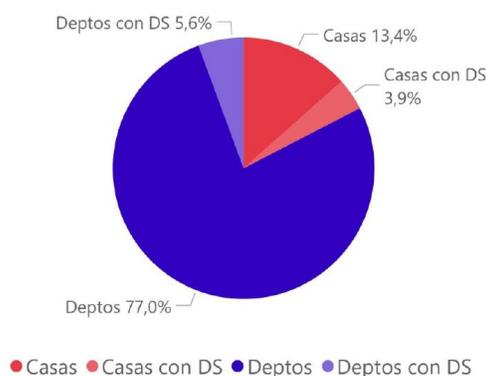
VENTAS NETAS EN UNIDADES A DICIMEBRE 2023

DEPARTAMENTOS

Indicador	Var. % (2023-2022)	Var. % (2023-2022) sin DS
Casas	11,3 %	-9,2 %
Deptos	17,8 %	5,5 %
Mercado	16,6 %	3,3 %

% DS por Año	2021	2022	2023
Casas	19,5 %	22,7 %	36,9 %
Deptos	9,3 %	6,8 %	16,5 %

% Ventas en Unidades al Mes Acumulado

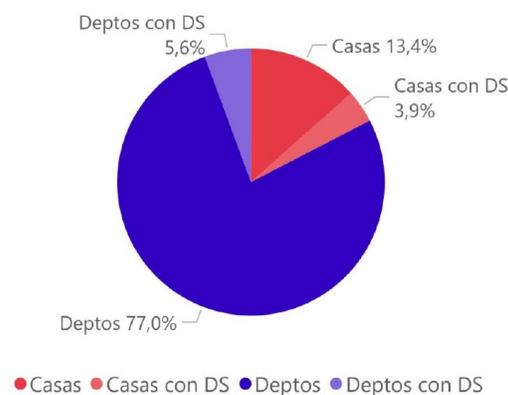


CASAS

Indicador	Var. % (2023-2022)	Var. % (2023-2022) sin DS
Casas	-8,8 %	-19,0 %
Deptos	15,8 %	8,8 %
Mercado	10,0 %	2,5 %

% DS por Año	2021	2022	2023
Casas	6,4 %	7,4 %	17,8 %
Deptos	4,7 %	3,5 %	9,3 %

% Ventas en Unidades al Mes Acumulado



Fuente: Toc Toc, diciembre 2023

El 2023 el mercado mantuvo una mayor actividad que la vista los últimos periodos, focalizada en la venta de departamentos. Para éstos, la recuperación en prácticamente todos los segmentos de precio respecto del 2022 e incluso, en los segmentos de viviendas por sobre las MUF 12, se registró un crecimiento respecto al año 2021.

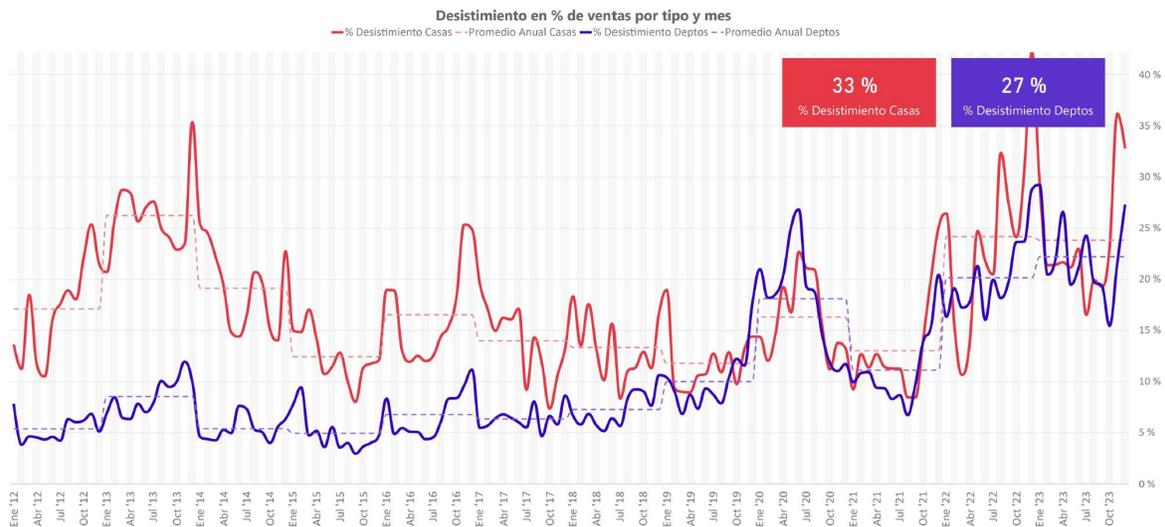
En el caso de las casas, a pesar de registrar una caída en sus ventas totales respecto del 2022, hubo algunos segmentos que presentaron una mejora. Éstos fueron los centrados en viviendas entre MUF 2.2 y 6.0. No obstante, en los segmentos que están por sobre MUF 6, las ventas se mantuvieron por debajo de las registradas el 2022.

VENTAS ACUMULADAS DE UNIDADES NETAS POR TRAMO DE PRECIO
DEPARTAMENTOS CASAS

Tramo de Precio	% Var. Acum. 21-23	% Var. Acum. 22-23	Tramo de Precio	% Var. Acum. 21-23	% Var. Acum. 22-23
menos de 2.200	↓ -50,7 %	↑ 28,5 %	menos de 2.200	↓ -64,5 %	↓ -20,7 %
2.200 - 3.000	↓ -13,9 %	↑ 26,4 %	2.200 - 3.000	↑ 165,2 %	↑ 176,6 %
3.000 - 4.000	↓ -21,4 %	↑ 10,8 %	3.000 - 4.000	↓ -55,3 %	↑ 59,5 %
4.000 - 6.000	↓ -45,8 %	↓ -5,0 %	4.000 - 6.000	↓ -57,6 %	↑ 1,6 %
6.000 - 9.000	↓ -35,0 %	↑ 9,2 %	6.000 - 9.000	↓ -52,9 %	↓ -25,7 %
9.000 - 12.000	↓ -26,7 %	↑ 19,9 %	9.000 - 12.000	↓ -69,8 %	↓ -38,4 %
12.000 - 15.000	↑ 3,6 %	↑ 15,9 %	12.000 - 15.000	↓ -80,9 %	↓ -40,0 %
más de 15.000	↑ 8,2 %	↑ 37,3 %	más de 15.000	↓ -62,4 %	↓ -37,7 %

Fuente: Toc Toc, diciembre 2023

Durante el mes de diciembre de 2023, se registró un incremento en la tasa de desistimientos para tanto casas como departamentos, en comparación con los trimestres anteriores. Específicamente, la tasa de desistimientos para casas alcanzó el 33%, mientras que para los departamentos se situó en el 27%. Esta tendencia refleja un aumento en la cancelación de compromisos de compra hacia el final del año.

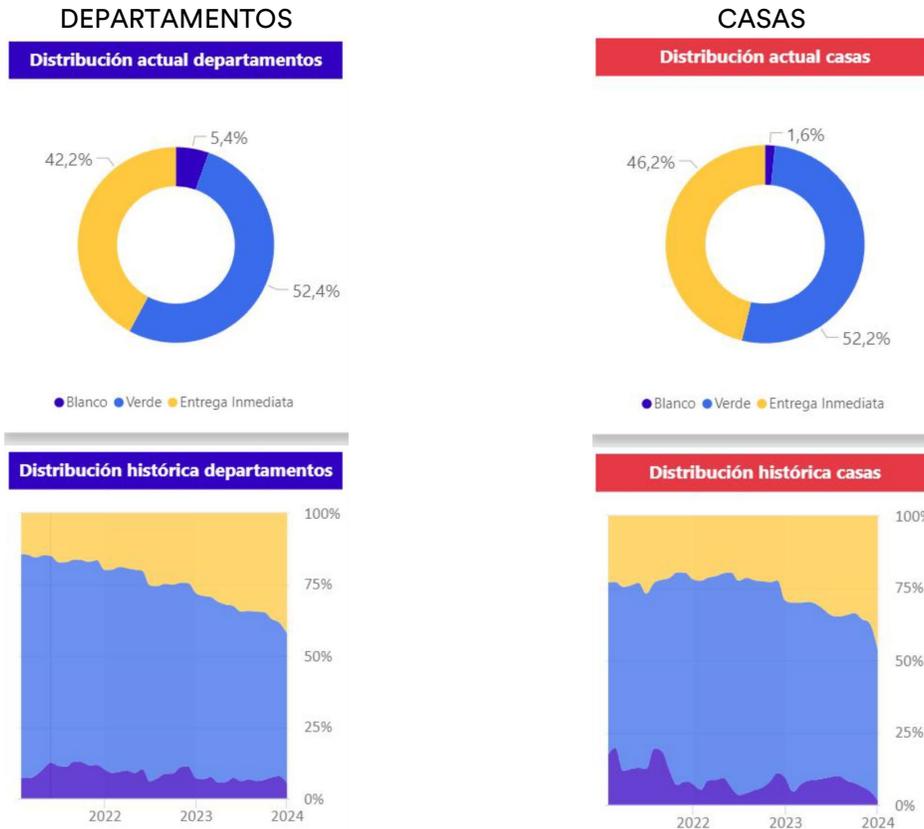


Fuente: Toc Toc, diciembre 2024

La oferta de la industria a diciembre alcanzó las 67.990 unidades de departamentos y las 8.123 unidades de casas, niveles que comenzaron a mostrar una disminución respecto al semestre anterior. Si bien la oferta consolidada presenta un 52% de venta en verde, el porcentaje de

vivienda terminada ha ido aumentando, como era esperable bajo el escenario actual, alcanzando al 43%.

APERTURA DE LA OFERTA



Fuente: Toc Toc diciembre 2023

Respecto a las tasas de absorción de la industria (la cual se utiliza para evaluar la tasa de venta de las viviendas disponibles en un mercado específico durante un período de tiempo determinado y se calcula dividiendo el número de viviendas vendidas en un periodo de tiempo determinado por el número total de viviendas disponibles para la venta¹⁰), ésta se ubicó en 3.0% para departamentos, lo que se compara favorablemente respecto de la tasa de 2.8% registrada en diciembre de 2022. Para las casas la absorción fue 4.1% versus 4.3% al cierre de 2022.

Analizando los meses para agotar la oferta, según las cifras de Toc Toc al cierre de diciembre de 2023, los departamentos registraron un MAO de 32.5 meses mientras que las casas alcanzaron los 21.6 meses, ambos indicadores menores a los vistos en diciembre de 2022, dando cuenta de la mejora en las velocidades de venta que ha enfrentado la industria.

¹⁰ Esta ecuación equivale al inverso de los MAO.

MESES PARA AGOTAR LA OFERTA (PROMEDIO 3 MESES DE VENTA)

DEPARTAMENTOS				CASAS			
Comuna	MAO dic-21	MAO dic-22	MAO dic-23	Comuna	MAO dic-21	MAO dic-22	MAO dic-23
Recoleta		355,9	75,2	La Florida	18,7	32,1	69,4
Estación Central	25,9	33,1	60,0	Peñalolén	11,9	35,9	56,8
San Miguel	32,7	20,9	47,6	Talagante		15,3	55,1
Macul	33,5	33,1	47,4	Puente Alto	9,2	27,5	33,2
Providencia	30,2	56,6	46,0	Buín	14,7	49,4	31,7
Santiago	35,3	30,5	44,8	Peñaflor	16,9	26,6	31,6
Ñuñoa	42,7	36,2	43,3	Lo Barnechea	15,4	30,9	30,7
Maipú	20,8	34,9	41,8	Pudahuel	3,3	9,0	29,7
Huechuraba		59,1	39,6	Padre Hurtado	8,9	34,0	28,2
San Joaquín		68,5	37,5	CASAS	10,8	24,5	21,6
La Cisterna	18,9	33,1	34,4	Las Condes		35,6	21,2
Lo Barnechea	29,0	46,3	33,4	Quilicura		5,2	18,8
Vitacura	58,2	37,5	32,9	Colina	11,7	38,0	18,6
DEPARTAMENTOS	32,4	36,1	32,5	Lampa	8,0	16,6	16,7
Las Condes	58,3	23,5	32,0	Maipú	6,3	26,4	14,8
Independencia	34,2	37,7	29,4	Vitacura		60,0	13,5
Padre Hurtado		67,4	28,2	Melipilla		12,1	9,1
La Florida	49,6	40,4	28,0	Huechuraba		58,0	8,6
Cerrillos	25,7	105,0	21,1	San Bernardo	9,1	16,2	5,9
Puente Alto		82,4	20,8				
Peñalolén	31,5	19,2	15,6				
San Bernardo		33,8	11,6				
Quinta Normal		54,0	7,8				

Fuente: Toc Toc diciembre 2023

VII. GESTIÓN DE RIESGO

FACTORES DE RIESGO

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

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

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

Los principales factores de **RIESGO EXTERNOS** que enfrenta la compañía son:

- Riesgo del Ciclo Económico

El riesgo de ciclo económico incluye variables económicas como tasa de interés y condiciones de financiamiento, inflación, tasa de desempleo y expectativas económicas. El sector de la construcción se caracteriza por ser pro-cíclico ante los shocks económicos, sobre-reaccionando en períodos de crecimiento y cayendo más que el producto en períodos de crisis. El Banco Central reacciona frente a las fluctuaciones de los ciclos económicos haciendo fluctuar las tasas de interés y los consumidores cambiando sus hábitos de consumo frente al cambio de las expectativas económicas y todas las variables que con él se mueven. La empresa - aparte de contar con directores y ejecutivos competentes en estos temas - tiene un asesor externo en esta materia que expone periódicamente sobre los posibles cambios de la economía global y nacional, lo que le permite a la empresa reaccionar frente a los cambios de tendencia de los ciclos económicos.

El negocio inmobiliario depende en gran medida de las fluctuaciones de las tasas de interés de largo plazo y de las expectativas político-económicas del consumidor acerca de sus ingresos futuros y su capacidad de servir la deuda hipotecaria. Incrementos en las tasas de interés y el resultante aumento en el costo de crédito, junto con el empeoramiento de las expectativas económicas, podrían eventualmente disminuir la demanda por viviendas mayoritariamente en los segmentos socioeconómicos medios y altos. La compañía ha buscado diversificar su negocio en términos de mercados geográficos y productos, abordando distintos segmentos socioeconómicos como forma de administrar este riesgo. No obstante, el efecto de un cambio en las expectativas económicas afecta principalmente las ventas en verde futuras, pues las ya

realizadas están respaldadas con promesas de compraventa; sin embargo, el efecto de un aumento en el costo de las tasas de interés hipotecarios y de los plazos en los que debe servirse la deuda, podría enfrentarnos a un aumento de los desistimientos.

En lo que respecta al “Riesgo de Ciclo Económico”, en el resumen del IPoM de diciembre el Banco Central proyecta una variación del PIB entre 1,25 y 2,25% para el 2024. El informe tiene un sesgo positivo y expone que la evolución de la economía local se ha desarrollado conforme a lo previsto, igual que el escenario externo; sin embargo, comentan que el riesgo está en que “la evolución del escenario externo continúa sujeta a importantes focos de incertidumbre”.

También es importante observar el impacto que acusarán los índices de empleo, factor relevante en la demanda inmobiliaria. La tasa de desocupación sube desde niveles de 7,9% en el trimestre octubre-diciembre 2022 hasta un 8,5% en el trimestre octubre-diciembre 2023, la cifra significó un aumento de 0,6 puntos porcentuales en doce meses, aunque muestra una disminución los últimos meses.

En materia inmobiliaria la demanda sigue mostrando signos de debilidad. El Índice Mensual de Confianza Empresarial (IMCE) de diciembre, posiciona a las expectativas empresariales globales en un nivel pesimista (35,68 puntos), inferior al mes pasado en 6,98 puntos. Por su parte el IMCE del sector construcción sigue bajando y muestra que la confianza se ha ubicado durante todo el semestre en niveles pesimistas (21,02 puntos), siendo el índice sectorial más bajo: Comercio (46,48 puntos), Industria (33,91 puntos) y Minería (39,07 puntos). Por otro lado, el Índice de Percepción de la Economía (Ipec), que en diciembre de 2022 anotó su valor más bajo desde que existe la serie (21,0), muestra una leve mejora marcando 30,3 puntos en diciembre de 2023; si bien se mantiene en zona pesimista desde mediados del 2018, hay una mejora del índice en el último año.

La tasa de desistimientos de las promesas de compraventa no escrituradas, que monitoreamos permanentemente, aumenta a niveles de 19,9% para el promedio de los últimos 12 meses, tendencia que está en línea con lo que reporta TocToc para la industria, que muestra un aumento en forma importante el último trimestre, alcanzando en el mes de diciembre de 2023 niveles de desistimientos de 27% en departamentos y 33% en casas. Este aumento responde al cambio en las condiciones de los créditos hipotecarios en plazo y tasa, pero también está afectado por la baja en la venta de los últimos meses, pues los desistimientos se miden como % de la venta bruta. Si bien el impacto en la empresa es claramente negativo, se puede decir que la estrategia de diversificación de la oferta en distintos segmentos socioeconómicos y tipo de productos ha sido acertada, permitiendo mitigar en parte los efectos del escenario descrito.

- **Competencia**

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

Este riesgo se ha mitigado en parte con la participación de fondos de inversión y otros actores del mundo financiero que participan como inversionistas en desarrollos específicos o en fondos que participan de varios proyectos, con lo que muchos proyectos en la industria cuentan con una base de capital adecuada para sortear períodos de menor demanda inmobiliaria. Este riesgo se ha materializado por la vía de una mayor tendencia a realizar descuentos mediante distintas estrategias comerciales. Nuestras filiales han realizado promociones que consideran descuentos de precio. A Empresas Socovesa el ser socia tanto de la Cámara Chilena de la Construcción como de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios A.G. (ADI), le permite debatir temas como la situación económica por la que atraviesa el país con un número importante de otros actores de la industria, logrando con ello tener buena información y estar bien preparada para enfrentar esta situación. También mitigamos este riesgo mediante la inversión en nuestras marcas y el desarrollo de valor agregado para nuestros productos inmobiliarios, activos que hoy son relevantes en la toma de decisiones de nuestros clientes. Si bien enfrentaremos rebajas importantes en precios de la competencia, sobre todo de aquellas empresas que ven comprometida su viabilidad futura, no es menos cierto que los clientes valoran cada vez más el prestigio de las empresas y su permanencia en el tiempo, de manera de poder exigir el servicio de postventa que garantiza la ley. Según el último Informe Trimestral de Vivienda de la Región Metropolitana elaborado por Portalinmobiliario.com, el año 2023 cerró con una caída en los precios de venta de casas y departamentos. Se evidenció una baja anual del 1,8% en el precio de compraventa de propiedades en altura y de un 2,1% en el precio de compraventa de casas en comparación con el cuarto trimestre de 2022.

- **Riesgos Inherentes al Financiamiento Hipotecario del Sector Privado y Subsidios del Sector Público**

Si bien en las viviendas sobre UF 2.400 la posibilidad de comprar una vivienda es influenciada en parte importante por las tasas de interés de financiamiento hipotecario y por el porcentaje de financiamiento al cual se puede acceder, en el segmento bajo las UF 2.400, y especialmente en la vivienda social, es el financiamiento otorgado por el sector público el que incide en la demanda.

Las ventas de la compañía en el segmento de viviendas sociales dependen del financiamiento hipotecario y de la política de subsidios proveniente de organismos gubernamentales, principalmente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Cambios en la política de construcción de viviendas sociales y la entrega de subsidios habitacionales por parte del Estado, podrían afectar los resultados de Empresas Socovesa. La Compañía ha tenido en el pasado un muy buen desempeño en su adjudicación, lo que indica que se han tenido productos adecuados y el conocimiento técnico necesario para asesorar a aquellos que optan a este beneficio. Sin embargo, la eliminación del CEEC (crédito especial empresas constructoras) ha impactado en la oferta de viviendas con subsidios, pues al tener los subsidios precios de venta máximos limitados por los decretos de la política habitacional, no hay forma de compensar el mayor costo que supone la eliminación del CEEC, vía precio de venta. Hemos comentado en el pasado que, de no haber cambios, se reduciría drásticamente la oferta de viviendas, en especial para las

familias más vulnerables, que es donde se concentra el actual déficit habitacional, acrecentando la carencia de viviendas para gran parte de la población. Un análisis de Buydepa reveló que “el stock de viviendas nuevas de más de un dormitorio y con un valor inferior a 2.500 UF es ínfimo en la Región Metropolitana, representando solo el 1,56% de la oferta total, con menos de 400 viviendas” El fondo de garantías especiales dirigido a créditos hipotecarios es un buen esfuerzo por parte del gobierno, ya que permite mejorar el análisis crediticio de los compradores por parte de los bancos, pues el estado garantiza un 10% en caso de incumplimiento en el pago; se estima que este programa podría beneficiar a unas 24.000 familias.

Cambios en las tasas de interés de financiamiento hipotecario y en el porcentaje del precio que las instituciones financieras otorguen a los clientes de la compañía, pueden afectar relevantemente la capacidad de compra de dichos clientes. En relación con estos riesgos, las tasas de créditos hipotecarios subieron desde niveles históricamente bajos de 1,91% antes de octubre de 2019, encontrándose a fines de diciembre de 2023 en un 5,22%, nivel más alto de esta tasa desde febrero de 2009. Persisten las mayores restricciones al acceso a crédito por parte de los bancos los cuales hoy, producto de mayores tasas y menores plazos promedio, están exigiendo a los clientes demostrar mayores rentas. Respecto al porcentaje del precio que financian las instituciones financieras, hoy se puede conseguir créditos hipotecarios hasta un 80% del precio, logrando un 90% en los mejores clientes, lo que corresponde a la política observada en los últimos años producto de la nueva norma de la CMF que desincentiva los créditos hipotecarios con pie menor al 20%.

- **Riesgo Político y de Regulación en Materia de Desarrollo Inmobiliario y Construcción**

Cambios en la estabilidad política pueden afectar negativamente los resultados de la empresa. Las actividades de Empresas Socovesa están sujetas a una estricta regulación, y dependen del otorgamiento de permisos y licencias de construcción, uso de suelos y regulaciones ambientales.

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

Respecto a estos riesgos, en general los gobiernos de turno y los cambios que periódicamente propician algunos alcaldes generan incertidumbre producto de posibles modificaciones de los planes reguladores y otras variables que afectan a la industria de la construcción. Respecto a las modificaciones en los planes reguladores, se pone especial cuidado en comprar los terrenos para construcciones en altura con un anteproyecto municipal aprobado, lo que permite tener un tiempo adecuado para la aprobación del permiso de construcción definitivo.

En el último tiempo se ha observado la aparición de proyectos de ley e intervenciones de orden económico y tributario que han impactado o tendrán impactos, negativos algunos y positivos otros, sobre la empresa. Algunos de ellos ya están implementados, como la sobretasa de

contribuciones de bienes raíces, las modificaciones a las exenciones tributarias como el CEEC, la eliminación del beneficio tributario a las viviendas DFL-2, etc. Contenidas en la última propuesta de reforma tributaria. Independientemente de si las propuestas prosperarán o no, es importante destacar que la empresa está constantemente evaluando el impacto de los cambios legislativos y regulatorios que la pudieran afectar. Otro tema que ha estado muy debatido en el último tiempo es el de la permisología en la industria y el impacto en el aumento de costo de las viviendas.

- **Disponibilidad de Terrenos**

Empresas Socovesa mantiene existencias de terrenos que estima son suficientes para cubrir sus necesidades de desarrollo para los próximos 3 a 5 años aproximadamente. Si bien la compañía considera que sus políticas y procedimientos de compra de terrenos son efectivos, no se puede asegurar que podrá adquirir terrenos adecuados a precios rentables en el futuro. Hasta la fecha este riesgo no ha pasado de ser una mera hipótesis, por lo que no existe ningún impacto en los resultados actuales o futuros. Empresas Socovesa manifestó que durante el 2023 reduciría la compra de tierra, lo que se cumplió y mantiene vigente para el año 2024. Actualmente la empresa compra propiedades después de un estricto análisis de cada oportunidad. Para esta función, la empresa cuenta con una gerencia con competencia corporativa: el área de Inversiones, especializada en la evaluación y compra de terrenos para todas las filiales del grupo, exceptuando a Socovesa Sur que tiene un equipo especializado en sus zonas de operación.

La situación social actual sin duda traerá una ralentización de las transacciones de tierra, ya que en situaciones de incertidumbre se tienden a alejar las puntas de precio de compra y venta.

- **Riesgos de Siniestros**

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

Los proyectos que construye la compañía son en sí fuente de riesgo, por lo que se aseguran con pólizas ad hoc al riesgo que se pretende cubrir. Así pues, existen seguros contratados de “Todo Riesgo Construcción”, que cubre los riesgos desde el momento en que se demuelen las casas sobre las que se construirá un edificio o casas, hasta el momento en que la propiedad es recepcionada municipalmente; “Seguro de Incendio” que cubre hasta el momento en que la vivienda es transferida al futuro propietario; etc. Estos seguros están pensados para cubrir todos los riesgos asociados a la industria de la construcción, por lo que consideramos que Empresas Socovesa está razonablemente protegida. Para cubrir bien estos riesgos, se cuenta

con la asesoría de Corredores de Seguros que han sido elegidos después de un estricto proceso de selección, en el que se ha tomado en cuenta su experiencia en la industria.

Es importante aclarar que hasta la fecha no ha sido política el asegurar las casas contra incendio una vez terminadas (si los edificios), por lo que estamos expuestos a este riesgo.

- **Riesgos propios de la Industria de la Construcción.**

La actividad de la construcción está expuesta a una serie de riesgos que son importantes de administrar mediante un trabajo preventivo, como lo son los accidentes laborales, las enfermedades profesionales, etc. También es fuente de riesgo la relación laboral propia de la construcción, la cual en gran medida se formaliza a través de subcontratistas, en la que la empresa tiene una responsabilidad subsidiaria o solidaria según sea el caso. Por otro lado, la empresa ha tomado conciencia de la importancia de trabajar la relación con la comunidad y vecinos, siendo una fuente de constante gestión, pues nos preocupa que nuestros proyectos sean un aporte a la comunidad en los barrios donde se insertan.

La empresa cuenta con seguros vigentes que cubren parte de estos riesgos, a través de las pólizas de "Todo Riesgo Construcción" y "Responsabilidad Civil", las que se activan en la medida que exista una demanda contra nuestras empresas. La empresa mantiene un constante monitoreo a través de las reuniones que equipos de RRHH realizan en forma permanente en cada obra.

La cadena de abastecimiento de la construcción que tuvo una disrupción logística y productiva producto de la pandemia se ha normalizado. Sin perjuicio de lo anterior, la compañía está expuesta a sobrecostos en la construcción y demoras en los plazos de las obras.

Los principales factores de **RIESGOS INTERNOS** que enfrenta Empresas Socovesa son:

- **Estacionalidad de las escrituraciones**

Empresas Socovesa a lo largo de su historia ha tenido una marcada estacionalidad en su ciclo de escrituración, concentrándose ésta en el último trimestre. Esta situación tiene el riesgo de que, si por algún motivo se retrasa la recepción municipal de algunos proyectos, éstos no podrán ser escriturados y, consiguientemente, no se logrará el reconocimiento de las utilidades durante el año que estaba presupuestado. Esta situación no sólo afecta el reconocimiento de los ingresos de la compañía, sino también, el atraso en las recuperaciones de dichas ventas y el efecto que esto tiene sobre el nivel de endeudamiento y costo financiero. El año 2023 se cerró con una facturación de aproximadamente MUF 7.266, menor a la originalmente estimada, lo que significa que algunas de las escrituras originalmente proyectadas para el año 2023 se concretarán durante el año 2024. a pesar del permanente monitoreo de aquellas obras que se esperaba escriturar el año 2023, hubo recepciones finales que no se consiguieron por las dificultades ampliamente debatidas en los medios de comunicación respecto a la lentitud de estos procesos por parte de algunas municipalidades, a lo que se suma la mayor lentitud en el

proceso de escrituración producto de las mayores restricciones que los bancos están poniéndole a los clientes.

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

- **Riesgo de Ciclo de Negocio**

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

Es parte importante de este riesgo el lograr gestionar el aumento de los costos de construcción, particularmente cuando el alza ocurre en proyectos en que el grado de avance en las ventas es mayor al grado de avance de la obra, dado que el precio de esas unidades ya está fijado mientras que los costos de construcción varían a lo largo del tiempo que se demora la ejecución del proyecto, pudiendo presionar las rentabilidades comprometidas. La compañía gestiona este riesgo a través del permanente y oportuno monitoreo de los costos, información que levantan periódicamente las constructoras que forman parte de la compañía, de tal manera de poder realizar un rápido ajuste de precios - en la medida que la demanda lo permita - en todas aquellas unidades que quedan por vender, y a través de una gestión, proyecto a proyecto, del portafolio que equilibre el avance de las ventas con el avance de las obras de manera de maximizar, dentro del escenario enfrentado, las rentabilidades de sus proyectos.

- **Riesgo Financiero**

Son aquellos riesgos ligados a la imposibilidad de realizar transacciones o al incumplimiento de obligaciones procedentes de las actividades por falta de fondos, como también las variaciones de tasas de interés, tipos de cambios, quiebra de la contraparte u otras variables financieras de mercado que puedan afectar patrimonialmente a Empresas Socovesa. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo financiero de mercado incluyen préstamos y créditos, depósitos, inversiones de deuda y capital e instrumentos financieros derivados. Es política del

grupo no realizar operaciones con propósitos de especulación con instrumentos financieros derivados.

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

A continuación, se presenta un cuadro con el análisis de las cuentas por cobrar y su tasa esperada de pérdida:

Riesgo de Crédito al 31 de diciembre de 2023			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar Corriente y Derechos por cobrar, no corriente	Activos Contractuales 31.12.2023 M\$	Tasa de pérdida esperada M\$	Pérdida esperada M\$
Cientes ventas viviendas	63.768.122	0,07%	44.639
Documentos por cobrar	27.557.964	2,40%	662.565
Otras cuentas por cobrar	6.715.235	24,51%	1.645.739
Cientes otras ventas Inmobiliarias - Terrenos	7.619.087	0,27%	20.341
Cientes ventas varias	2.138.761	4,77%	102.115
Anticipo a proveedores	229.204	0,00%	0
Fondo a rendir	296.224	0,00%	0
Cuentas corrientes del personal	201.886	0,00%	0
Total	108.526.483		2.475.399

Para un mejor entendimiento ver notas 2.17 y nota 9 a los estados financieros consolidados.

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

Los fondos necesarios para hacer frente a estas salidas de flujo de efectivo se obtienen de los recursos propios generados por la actividad ordinaria de Empresas Socovesa y por la contratación de líneas de crédito que aseguren fondos suficientes para soportar las necesidades previstas para un período, manteniendo siempre líneas aprobadas por los bancos para enfrentar contingencias o inversiones imprevistas. La naturaleza del negocio de Empresas Socovesa requiere fuertes inversiones de capital para solventar la compra de terrenos y el desarrollo y construcción de viviendas. El monto y el momento de realización de dichas inversiones dependen de las condiciones de mercado. El ciclo económico, en gran medida, es el que gatilla la aparición de este riesgo; sin embargo, si por alguna razón el “riesgo de ciclo económico” no fue controlado a tiempo, este “riesgo de liquidez”- que actuará a través de los bancos- obligará a la empresa a detener sus nuevas inversiones.

Para atenuar este riesgo la compañía efectúa proyecciones de flujo de caja de corto, mediano y largo plazo, además de un análisis mensual de la situación financiera de cada filial. Se observan constantemente las expectativas del mercado de deuda, analizando la conveniencia de tomar nuevos financiamientos y/o reestructurar deudas. En este sentido, existen políticas definidas en base a parámetros que son controlados permanentemente. El plan de inversiones para este año 2023 consiste en mantener controlados los equilibrios inmobiliarios. Actualmente la contingencia nos obliga a considerar con mayor detenimiento la posible aparición de este riesgo.

Las tablas siguientes resumen el perfil de vencimientos de los pasivos:

Vencimiento Pasivos Financieros	Hasta 1 mes M\$	Más de 1 a 3 Meses M\$	Más de 3 a 12 Meses M\$	1 a 5 Años M\$	Más de 5 Años M\$	31.12.2023 Total M\$
Préstamos bancarios	103.574.299	228.545.719	362.718.824	0	0	694.838.842
Factoring	1.803.662	15.216.378	1.362.967	0	0	18.383.007
Pasivos por Arrendamiento	155.717	301.714	1.370.038	3.517.175	0	5.344.644
Totales	105.533.678	244.063.811	365.451.829	3.517.175	0	718.566.493
% sobre total de pasivos financieros	14,7%	34,0%	50,9%	0,5%	0,0%	100%

Composición Pasivos Financieros	31.12.2023 Corriente M\$	31.12.2023 No Corriente M\$	31.12.2023 Total M\$
Préstamos bancarios	694.838.842	0	694.838.842
Factoring	18.383.007	0	18.383.007
Pasivos por Arrendamiento	1.827.469	3.517.175	5.344.644
Totales	715.049.318	3.517.175	718.566.493
% sobre total de pasivos financieros	99,5%	0,5%	100%

Composición Tasas Pasivos Financieros	31.12.2023 Tasa Fija M\$	31.12.2023 Tasa Variable M\$	31.12.2023 Total M\$
Préstamos bancarios	694.838.842	0	694.838.842
Factoring	18.383.007	0	18.383.007
Pasivos por Arrendamiento	5.344.644	0	5.344.644
Totales	718.566.493	0	718.566.493
% sobre total de pasivos financieros	100%	0,0%	100%

Durante el periodo la liquidez corriente se mantuvo respecto de los niveles presentados en diciembre de 2022. La razón ácida también se mantuvo en 0,2 veces respecto al desempeño de diciembre de 2022.

		12M23	12M22
Liquidez Corriente	Activo corriente/Pasivo corriente	0,7x	0,7x
Razón ácida	(Activo corriente-inventario+terrenos corriente)/Pasivos corriente	0,2x	0,2x

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

que hace necesario monitorear permanentemente estas y otras variables que pudiesen afectar el ciclo económico.

La deuda financiera al 31 de diciembre de 2023 está compuesta en un 31,1% en pesos y un 68,9% en UF.

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

El objetivo de la gestión de este riesgo es alcanzar un equilibrio en la estructura de deuda, disminuir los impactos en los costos producidos por fluctuaciones de tasas de interés y, de esta forma, poder reducir la volatilidad en los resultados de la compañía. Para esto, se opera en base a un modelo desarrollado por un asesor externo que permite, frente a las diversas circunstancias del mercado, enfrentar este riesgo con un estudio profundo de las variables que lo explican y poder, a partir de ahí, tomar las decisiones relevantes.

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

A continuación, se presenta un cuadro con la composición de la deuda promedio en lo que va del año al 31 de diciembre de 2023, una simulación de la variación de la tasa y el impacto que tendría sobre el gasto financiero:

Denominación de la deuda	Deuda promedio en UF año 2023	Aumento/Disminución en puntos base tasa	Efecto en el Gasto Financiero Trimestre en (UF)	% Gasto Financiero al 31.12.2023
Pesos chilenos	9.475.460	+303/-303	+/- 257.560	10,87%
US \$	1.431.260	+303/-303	+/- 38.904	1,64%
UF	8.718.050	+303/-303	+/- 236.972	10,00%
			533.436	22,51%

Al 31 de diciembre de 2023 el total de los pasivos financieros del grupo están pactados a tasa fija. Dado que casi toda la deuda está pactada con vencimientos menores a 360 días, existe una exposición a la variabilidad que puedan experimentar las tasas de interés de corto plazo.

- **Clasificación de Riesgo**

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

Clasificadora de Riesgo	Solvencia	Acciones	Perspectiva	Fecha
Feller-Rate	BBB	1a Clase N3	Negativa	oct-23
ICR	BBB	Nivel 3	Negativa	oct-23

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

- **Riesgo de Post Venta**

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

clientes y resolver los desperfectos si estos son defectos de la construcción, conforme a lo que exige la ley.

- **Riesgo Laboral**

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

Frente a estos riesgos la empresa ha tomado los resguardos creando un Comité Laboral que sesiona con periodicidad y que vela por que nuestras empresas se ajusten a la normativa laboral vigente, a la Ley 20.393 de Responsabilidad Penal, la nueva Ley 21.595 de delitos económicos que sistematiza los delitos económicos y los atentados contra el medio ambiente y que amplía la responsabilidad penal de las personas jurídicas, etc. Dentro de las iniciativas existentes para prevenir dicho riesgo, existen distintos mecanismos que permiten a nuestros colaboradores hacer denuncias anónimas cuando se vulneren las normas legales y de conducta que promueve la empresa a través de su Código de Ética y Conducta Organizacional.

Por otro lado, se realizan permanentemente reuniones en todas nuestras obras, a través de Comités de RRHH, en los que en conjunto con representantes de los trabajadores se levantan las necesidades de los trabajadores y se buscan soluciones consensuadas que apunten a mantener un sano ambiente laboral.

- **Riesgo de Infraestructura, Comunicaciones y Seguridad de la Información**

La empresa posee una gran dependencia de los sistemas de información para el manejo interno de aplicaciones, servicios a sus clientes, empleados y proveedores. Para impulsar los negocios cada vez se apunta más a la incorporación de nuevas tecnologías, lo que se traduce en asumir nuevos riesgos.

Incluye el riesgo de la intrusión a la red de Empresas Socovesa, donde la información puede verse comprometida, y los sistemas informáticos pueden resultar dañados o alterados; el riesgo asociado a la denegación de servicios a los clientes a través de las páginas web de la empresa en caso de ataque o hackeo; el correcto licenciamiento en los softwares que usamos; etc.

Para el control de este riesgo Empresas Socovesa ha decidido crear un Comité de Seguridad con el objetivo de gestionar gran parte de estos riesgos, y por otro lado también se ha creado un Comité de Data Governance que busca fomentar una cultura organizativa orientada hacia los datos, abordando los aspectos de seguridad y privacidad de los datos en el entorno digital.

La implementación de un modelo de trabajo híbrido (presencial y teletrabajo) ha obligado a la empresa a adaptar y mejorar los servicios de comunicaciones con que opera. El teletrabajo exige el cumplimiento de estándares de seguridad mayores a los que probablemente tienen en sus casas. Si bien muchos de los sistemas con que opera la empresa corresponde a aplicaciones WEB y por tanto se puede acceder a ellas desde cualquier lugar, hay algunas que requieren de conexiones VPN a los servidores de la empresa. Podemos informar que en general el teletrabajo se ha implementado sin problema. Lo que sí es importante mencionar, es que el teletrabajo necesariamente ha aumentado este riesgo, pues no todos los sistemas de control que funcionan en nuestras oficinas tienen efectividad en las casas de nuestros colaboradores. A esto hay que sumarle que en general los ciberataques han aumentado el último tiempo producto de la mayor vulnerabilidad de los sistemas. Todas estas variables han sido consideradas en el Comité de Seguridad, y se han realizado evaluaciones y cambios en los procedimientos que nos ayudan a mitigar estos riesgos.

VIII. ANEXOS: CÁLCULO INDICADORES FINANCIEROS

		12M 23	12M 22	12M 21
Liquidez Corriente	Activos Corrientes	M\$ 627.279.704	M\$ 550.105.636	M\$ 445.476.006
	Pasivos Corrientes	M\$ 846.151.233	M\$ 739.561.958	M\$ 591.615.874
	Liquidez Corriente	0,7x	0,7x	0,8x
Razón Ácida	Activos Corrientes	M\$ 627.279.704	M\$ 550.105.636	M\$ 445.476.006
	Inventario Corriente	M\$ 472.242.859	M\$ 391.376.323	M\$ 267.427.610
	Terrenos Corrientes	M\$ 0	M\$ 0	M\$ 1.385.482
	Activos Corrientes Netos de Inventario Corr.	M\$ 155.036.845	M\$ 158.729.313	M\$ 179.433.878
	Pasivos Corrientes	M\$ 846.151.233	M\$ 739.561.958	M\$ 591.615.874
Razón Ácida	0,2x	0,2x	0,3x	
Leverage Total	Total Pasivos	M\$ 870.483.683	M\$ 766.630.998	M\$ 619.294.733
	Total Patrimonio	M\$ 364.795.777	M\$ 390.935.835	M\$ 392.302.008
	Leverage Total	2,39x	2,0x	1,6x
Leverage Financiero Neto	Deuda Financiera Corrientes	M\$ 715.049.318	M\$ 602.368.273	M\$ 447.947.524
	Deuda Financiera No Corrientes	M\$ 3.517.175	M\$ 1.789.610	M\$ 2.247.339
	Efectivo y Equivalentes al Efectivo	M\$ 6.321.508	M\$ 27.172.745	M\$ 32.498.405
	Deuda Financiera Neta	M\$ 712.244.985	M\$ 576.985.138	M\$ 417.696.458
	Total Patrimonio	M\$ 364.795.777	M\$ 390.935.835	M\$ 392.302.008
	Leverage Financiero Neto	2,0x	1,5x	1,1x
Deuda Financiera/EBITDA	Deuda Financiera Corrientes	M\$ 715.049.318	M\$ 602.368.273	M\$ 447.947.524
	Deuda Financiera No Corrientes	M\$ 3.517.175	M\$ 1.789.610	M\$ 2.247.339
	Total Deuda Financiera Bruta	M\$ 718.566.493	M\$ 604.157.883	M\$ 450.194.863
	Caja	M\$ 6.321.508	M\$ 27.172.745	M\$ 32.498.405
	Deuda Financiera Neta	M\$ 712.244.985	M\$ 576.985.138	M\$ 417.696.458
	Ebitda UDM	M\$ 28.381.771	M\$ 24.115.640	M\$ 58.029.359
Deuda Neta/ EBITDA	25,1x	23,9x	7,2x	
Cobertura Gto. Financiero	Ebitda	M\$ 28.381.771	M\$ 24.115.640	M\$ 58.029.359
	Costos Financieros Totales	M\$ 87.190.320	M\$ 56.339.220	M\$ 16.714.199
	Cobertura Gto. Financiero	0,3x	0,4x	3,5x
% Deuda Corto Plazo	Pasivos Corrientes	M\$ 846.151.233	M\$ 739.561.958	M\$ 591.615.874
	Total Pasivos	M\$ 870.483.683	M\$ 766.630.998	M\$ 619.294.733
	% Deuda Corto Plazo	97,2%	96,5%	95,5%
% Deuda Largo Plazo	Pasivos No Corrientes	M\$ 24.332.450	M\$ 27.069.040	M\$ 27.678.859
	Total Pasivos	M\$ 870.483.683	M\$ 766.630.998	M\$ 619.294.733
	% Deuda Largo Plazo	2,8%	3,5%	4,5%
Rotación de Inventario	Costos de Ventas	M\$ 205.925.537	M\$ 174.556.862	M\$ 237.357.279
	Costo de Venta UDM	M\$ 205.925.537	M\$ 174.556.862	M\$ 237.357.279
	Inventario Corriente	M\$ 472.242.859	M\$ 391.376.323	M\$ 267.427.610
	Terrenos Corriente	M\$ 0	M\$ 0	M\$ 1.385.482
	Rotación de Inventario	0,4x	0,4x	0,9x
Permanencia Inventarios	Días Periodo	365	365	365
	Rotación de Inventario	0,44	0,45	0,89
	Permanencia Inventarios	837 días	818 días	409 días

		12M 23	12M 22	12M 21
ROE	Ganancia atribuible a Controladora	-M\$ 25.299.734	M\$ 6.389.145	M\$ 38.114.904
	Ganancia atribuible a la Controladora UDM	-M\$ 25.299.734	M\$ 6.389.145	M\$ 38.114.904
	Patrimonio atribuible Propietarios Controladora	M\$ 359.136.481	M\$ 384.397.912	M\$ 384.914.887
	Patrimonio atribuible Controladora Promedio	M\$ 371.767.197	M\$ 384.656.400	M\$ 371.462.096
	ROE	-6,8%	1,7%	10,3%
ROA	Ebitda	M\$ 28.381.771	M\$ 24.115.640	M\$ 58.029.359
	Ebitda UDM	M\$ 28.381.771	M\$ 24.115.640	M\$ 58.029.359
	Total Activos	M\$ 1.235.279.460	M\$ 1.157.566.833	M\$ 1.011.596.741
	Total Activos Promedio	M\$ 1.196.423.147	M\$ 1.084.581.787	M\$ 1.030.027.316
	ROA	2,4%	2,2%	5,6%
Margen Ebitda	Ebitda	M\$ 28.381.771	M\$ 24.115.640	M\$ 58.029.359
	Ingresos por Ventas	M\$ 267.191.329	M\$ 233.320.878	M\$ 329.719.959
	Margen Ebitda	10,6%	10,3%	17,6%
Margen Neto	Ganancia atribuible a Controladora	-M\$ 25.299.734	M\$ 6.389.145	M\$ 38.114.904
	Ingresos por Ventas	M\$ 267.191.329	M\$ 233.320.878	M\$ 329.719.959
	Margen Neto	-9,5%	2,7%	11,6%
Utilidad por Acción	Ganancia atribuible a Controladora	-M\$ 25.299.734	M\$ 6.389.145	M\$ 38.114.904
	Número de Acciones	1.223.935.691	1.223.935.691	1.223.935.691
	Utilidad por Acción	-\$ 20,7	\$ 5,2	\$ 31,1
Enterprise Value	Precio Acción	99	90	116
	Interés Minoritario	M\$ 5.659.296	M\$ 6.537.923	M\$ 7.387.121
	Otros Pasivos Financieros, Corrientes	M\$ 715.049.318	M\$ 602.368.273	M\$ 447.947.524
	Otros Pasivos Financieros, No Corrientes	M\$ 3.517.175	M\$ 1.789.610	M\$ 2.247.339
	Efectivo y Equivalentes al Efectivo	M\$ 6.321.508	M\$ 27.172.745	M\$ 32.498.405
	EV	M\$ 839.624.685	M\$ 693.444.725	M\$ 567.060.119

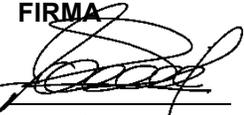
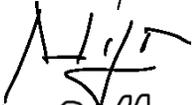
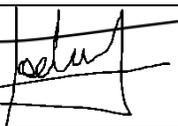
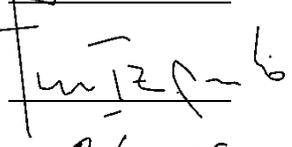
DECLARACION DE RESPONSABILIDAD

RUT : 94.840.000-6
Razón social : Socovesa S.A

En sesión de directorio de fecha 22 de marzo de 2024, las personas abajo indicadas tomaron conocimiento y se declaran responsables respecto de la veracidad de la información incorporada en el presente informe, referido al 31 de diciembre de 2023, de acuerdo al siguiente detalle:

CONSOLIDADO

Estados Consolidados de Situación FinancieraX.....
Estados Consolidados de Resultados por FunciónX.....
Estados Consolidados de Resultados IntegralesX.....
Estados Consolidados de Flujo de EfectivoX.....
Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio NetoX.....
Notas a los Estados Financieros ConsolidadosX.....
Análisis RazonadoX.....
Hechos relevantesX.....

NOMBRE	CARGO	R.U.T	FIRMA
JAVIER GRAS RUDLOFF	PRESIDENTE	7.232.243-6	
RENÉ CASTRO DELGADO	VICE-PRESIDENTE	7.259.661-7	
NICOLAS GELLONA AMUNATEGUI	DIRECTOR	6.372.987-6	
FABIOLA NEGRÓN GRANZOTTO	DIRECTORA	12.706.854-2	
FERNANDO BARROS TOCORNAL	DIRECTOR	6.379.075-3	
RODRIGO GRAS RUDLOFF	DIRECTOR	10.004.833-7	
JOSÉ TOMÁS IZQUIERDO SILVA	DIRECTOR	7.015.896-5	
MAURICIO VARELA LABBE	GERENTE GENERAL	12.454.687-7	