

MARCO GUTIÉRREZ V.

Empresas Socovesa —ligada a la familia Gras— está impulsando un importante plan de venta de tierras en medio de exigencias financieras y negativos resultados que ha reportado la compañía en los dos últimos años. Ello, impactada por el débil desempeño de la economía y del mercado inmobiliario residencial, escenario que la obligó a iniciar una reestructuración organizacional a inicios de 2024.

De todos modos, la compañía —una de las mayores inmobiliarias del país en magnitud de ingresos— redujo sus pérdidas en 2025. La firma perdió \$8.170,7 millones a junio, que se comparan con un balance negativo de \$14.984,7 millones en la primera mitad del 2024. El año pasado registró una merma de \$19.073 millones, mientras que en 2023 perdió cerca de \$25.300 millones.

En una reciente presentación sobre sus resultados, la firma se refirió a un plan de ventas de terrenos que “se está gestionando activamente”. Indicó que se contemplan flujos por 3 millones de UF, aproximadamente US\$ 122 millones, para el período 2025-2028. Añadió —en dicho documento— que este año considera la comercialización de paños en Santiago y diversas ciudades del sur.

Según su último balance financiero al cierre de junio de 2025, Socovesa poseía un banco de tierras por un total de 8.015.000 UF, incluyendo el 100% del terreno *off-balance*, ubicado en San Bernardo, el cual se encuentra pagado. Considerando ese inventario, el plan de venta de tierras equivaldría al 37% del *stock* de suelo.

Sin embargo, la empresa precisó que “de acuerdo con el banco de tierra de la compañía, medido en base al precio de compra histórico de los paños, e incluyendo el terreno que hoy está *off balance* —el de San Bernardo—, lo que está en venta es, aproximadamente, el 13%”.

Los sitios que decidió comercializar Socovesa están fundamentalmente en la

LA INMOBILIARIA HA LOGRADO REDUCIR SUS PÉRDIDAS DESDE SUS FUERTES MERMAS DE 2023:

El plan de Socovesa para vender terrenos por US\$ 122 millones para lograr liquidez y rentabilidad

Los sitios que decidió comercializar están principalmente en la Región Metropolitana y en ciudades del sur, como Talcahuano, Los Ángeles, Puerto Montt, entre otras.



En 2023, la compañía optó por limitar la compra de tierras como respuesta a las condiciones del mercado, manteniendo esta política durante 2024 y el 2025.

Región Metropolitana y en ciudades del sur, como Talcahuano, Los Ángeles, Puerto Montt, entre otras, afirmó la inmobiliaria.

Motivos de la medida

Consultada respecto de las razones

del plan de enajenación de terrenos, Socovesa indicó que esta iniciativa “está dentro del foco en liquidez y rentabilidad que viene trabajando la compañía hace un tiempo. Estamos gestionando los recursos que tenemos para mejorar la rotación de los activos y aumentar el capital de trabajo, de manera de mejorar

nuestra posición financiera y operacional”.

La firma añadió que con los recursos recaudados busca “continuar disminuyendo la deuda”, reforzando la posición financiera de la empresa, “para enfrentar un nuevo ciclo inmobiliario”.

Al cierre del primer semestre, el *stock* de deuda financiera neta de Socovesa cayó 25% respecto de junio 2024, situándose en 13.557.000 UF. Desde enero del 2024, la compañía ha pagado más de 5,5 millones de UF en deuda financiera neta.

En su presentación, Socovesa señaló que “el 100% de la deuda es de corto plazo y está pactada a tasa fija”. De acuerdo con un gráfico que detalla sus obligaciones, poco más de 4 millones de UF es a 30 días, otros 8 millones de UF es a entre 30 y 180 días, y una parte menor, a entre 180 y 360 días.

La compañía señaló que “está tomando todas las medidas y acciones para lograr recuperar su capacidad de generar utilidades y retorno a sus accionistas”.

Queda suelo para proyectos

En 2023, la compañía optó por limitar

la compra de tierras como respuesta a las condiciones del mercado, manteniendo esta política durante 2024 y 2025. Quienes conocen la inmobiliaria señalan que, pese a la venta de suelo que tiene en marcha, la firma mantendrá bajo su control importantes terrenos para la construcción de futuros proyectos.

Socovesa, a su vez, afirmó que cuenta con un “banco de tierra que permite asegurar desarrollos para los próximos años. Los terrenos que se están vendiendo son fundamentalmente paños que estaban en el plan de lanzamientos de la compañía para los próximos años, pero que, dada la disminución en las velocidades de venta experimentada en el mercado los últimos años, hoy quedan para un mediano-largo plazo y, por lo tanto, parece más razonable adelantar esos flujos y mejorar la rotación y rentabilidad de los activos que tenemos”.

En el sector comentan que algunas inmobiliarias grandes que poseen importantes terrenos para desarrollo de casas, están optando por enajenar algunos sitios en los cuales para levantar viviendas tendrían que empezar —antes— por construir la infraestructura asociada a servicios sanitarios y eléctricos, por ejemplo. “Eso es enterrar plata”, señaló una fuente, por lo que ante la lentitud de las ventas, prefieren vender los predios.